

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	09.04.2025	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	30.04.2025	öffentlich - Beschluss

Bebauungsplan Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße – Golfpark“, hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 460a „Golfpark“ in der Fassung vom 19.03.2025 2. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 460a „Golfpark“ in der Fassung vom 19.03.2025 mit folgenden Anlagen 3. Lärmgutachten Gewerbegeräusche, Bericht vom 27.02.2025 4. Lärmgutachten Verkehrsgeräusche, Bericht vom 27.02.2025 5. Verkehrsuntersuchung, Bericht vom 25.02.2025 6. saP, Bericht vom 19.08.2021 7. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Bericht vom 06.03.2025 8. Auflistung der amtlich kartierten Biotope, Bericht vom 26.03.2024 9. Auflistung der im Zeitraum vom 1993 bis 2022 durchgeführten Boden-, Altlast- und Schadstoffuntersuchungen. 10. Einzelabwägungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB 11. Einzelabwägungen Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB 	

Beschlussvorschlag:

1. Den Ausführungen und Abwägungsvorschlägen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 460a sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (mit Anlagen).
3. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (und die innerstädtischen Dienststellen) gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen.
6. Bei der Vergabe der Grundstücke durch das Liegenschaftsamt wird berücksichtigt, dass die Teilflächen 942/10, 942/92 und 942/12 Gem. Unterfarnbach an die Montessori-Schule im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages vergeben werden.

Sachverhalt:

Anlass

Mit Stadtratsbeschluss vom 10.11.1993 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 460a damals noch unter dem Titel „Alter Flugplatz Atzenhof“, heute als „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße - Golfpark“ bezeichnet, eingeleitet. Mit Übernahme der bisher im Eigentum des Bundes befindlichen Flächen durch die Stadt Fürth im Mai 2023 und einer geplanten zeitnahen Vermarktung der Flächen besteht die Notwendigkeit das Bauleitplanverfahren wiederaufzunehmen und Baurecht für die Flächen zu schaffen, um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. Daher wurde am 20.12.2023 ein Aktualisierungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst und die Planungsziele auf den aktuellen Stand gebracht.

Mit dem Gebiet „Golfpark“ wird das Gelände der ehemaligen „Monteith-Kaserne“ als Konversionsfläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt und die bereits über 30 Jahre lang anvisierte Konzeption der Entwicklung eines Gewerbegebiets soll nun abschließend Umsetzung finden.

Planinhalte

Art und Maß

Unter Beachtung rahmengebender Parameter (Aneinandergrenzen von Wohnen und Gewerbe, gesetzlich geschützte Biotope, Baumbestand, bestehende Gewerbebetriebe, bestehende Erschließungssituation) wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt, das möglichst viel gewerbliche Ausnutzung ermöglicht und somit dem Auftrag der Politik zur Schaffung vieler Arbeitsplätze und gesteigerter Gewerbesteuererinnahmen Rechnung trägt. Dies findet sich insbesondere im Maß der baulichen Nutzung durch Traufhöhen auf Teilflächen bis 22 m und einer GRZ von 0,8, in großzügigen Baugrenzen und in einer abweichenden Bauweise mit Baukörpern bis zu einer Länge von 375 m wieder, sodass viel Flexibilität für die derzeit noch unbekanntesten Gewerbebetriebe und deren individueller Bedarfe geschaffen wird.

Der Kriterienkatalog zur Vermarktung der städtischen Grundstücke, der die Ziele der Stadt für den Golfpark verdeutlicht, wurde in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Möglichkeiten des BauGB und der BauNVO berücksichtigt. Der Fokus lag auf der Schaffung von Baurecht für kleine und mittelständische Unternehmen aus dem Handwerk oder produzierendem Gewerbe und der Realisierung möglichst zahlreicher Arbeitsplätze. Demzufolge werden schutzbedürftigere Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Pflegeeinrichtungen, die insbesondere einen nächtlichen Aufenthalt im Gewerbegebiet mit sich bringen, ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden Nutzungen wie Lagerplätze, Speditionen oder Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese in der Regel sehr verkehrsintensiv (durch Publikumsverkehr und Schwerverkehr) sowie mit den angrenzenden Wohnnutzungen nur schwer verträglich sind. Diese Betriebe bieten eine geringe Arbeitsplatzdichte und sorgen für Konflikte.

Aufgrund der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung wurde das Gebiet zusätzlich nach der Art der Betriebe und Anlagen gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert und auf Basis einer Geräuschkontingentierung für die einzelnen Teilflächen jeweils maximal zulässige Schallemissionskontingente festgesetzt. Somit können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung einer Montessori-Schule geplant. Diese soll auf einer Gewerbefläche auf bis zu 5.000 m² entstehen. Da diese Nutzung überall im festgesetzten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig ist und eine exakte Grundstücksaufteilung und -vergabe noch nicht fixiert ist, wird auf die Festsetzung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche und eines konkreten Standorts verzichtet.

Klima und Grün

Dem Auftrag der Politik zur Integration von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Schwammstadt wurde Folge geleistet. Es wurden u.a. Festsetzungen zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Maßnahmen zum Erhalt von Grünstrukturen und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Klimabäume, standortgerecht) sowie zur Vermeidung von Oberflächenaufheizen durch Verwendung heller Farben ge-

troffen. Diese Maßnahmen fließen auch gleichzeitig in die Bilanzierung des Eingriffs/Ausgleichs ein und sind daher als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Ausgleich

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen führen zu einer positiven Entwicklung des Gebiets, sodass kein Ausgleich auf externen Flächen erforderlich wird für die Flächen, die derzeit im Außenbereich liegen und bei denen die bauleitplanerische Eingriffs- und Ausgleichsregelung anzuwenden ist. Für den Eingriff in die entstandenen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope, für die eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zu beantragen ist, können bereits hergestellte Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto herangezogen werden. Es sind daher keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen herzustellen und es entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt.

Verkehr

Durch die vollständige Bebauung und Ausnutzung der restlichen noch unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich entsteht zusätzlicher Verkehr auf den angrenzenden und umliegenden Straßen. Zur Bewältigung dieses Mehrverkehrs und der damit verbundenen zunehmenden Verkehrsrgeräusche sind eine verkehrslenkende Maßnahme (Durchfahrtsverbot für Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 Tonnen auf der Charles-Lindbergh-Straße, mit Ausnahme bestehender öffentlicher Buslinien) und Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit (Umbau und/oder Signalisierung der Knotenpunkte) seitens der Stadt Fürth umzusetzen.

Gutachten

Im Rahmen des Verfahrens wurden verschiedene Gutachten berücksichtigt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind und dort wo erforderlich in Festsetzungen verankert wurden. Hierzu zählt eine Verkehrsuntersuchung, zwei Gutachten zur Schallimmissionssituation bezogen auf Gewerbegeräusche bzw. Verkehrsrgeräusche, eine saP und eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung sowie verschiedene Altlastenuntersuchungen.

Geringe Regulierung

Der Bebauungsplan wurde auf die wesentlichen und erforderlichen Festsetzungen reduziert. Die Reduzierung auf die zu ordnenden städtebaulichen Kernelemente wirkt einer Überregulierung entgegen und ermöglicht eine volle gewerbliche Ausnutzung der Flächen bei gleichzeitig schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Einbindung maßgeblicher Akteure

Im laufenden Bauleitplanverfahren und bei der Ausarbeitung von Festsetzungen wurden über die frühzeitige Beteiligung hinaus bereits verschiedene Dienststellen eingebunden und deren Belange im Bebauungsplan berücksichtigt. Zu nennen sei hier insbesondere das Rechtsamt, das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz sowie das Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung.

Verfahrensstand

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.01.2024 bis 20.02.2024 durchgeführt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.01. bis 20.02.2024 durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligungen und Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen sind in Einzelabwägungen behandelt worden und liegen als Anlage (Anlage 10 und 11) bei. Auf eine Kurzversion in der vorliegenden Sitzungsvorlage wurde aufgrund der Komplexität der Abwägung verzichtet.

Der in den Anlagen beigefügte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 460a in der Fassung vom 19.03.2025 (Anlage 1) und die dazugehörige Planbegründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 19.03.2025 (Anlage 2) sollen nun gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sollen zusammen mit den in Anlage 3 bis 8, den in Anlage 9 aufgelisteten Untersuchungen sowie den in Anlagen 10 und 11 dargestellten Einzelabwägungen beschlossen werden. Aufgrund des großen Umfangs wurde auf die Aufnahme der in Anlage 9 genannten Unterlagen in die Beschlussvorlage verzichtet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über deren Beteiligung zu benachrichtigen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Prüfung der Klimarelevanz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
[]				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				
[]				

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 06.03.2025

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 09.04.2025

Protokollnotiz:

Der Oberbürgermeister Dr. Jung berichtet über den Bebauungsplan und die Baureferentin Frau Lippert ergänzt, dass der Beschlussvorschlag um eine Nr. 6 ergänzt werden muss.

„Nr. 6 Bei der Vergabe der Grundstücke durch das Liegenschaftsamt wird berücksichtigt, dass die Teilflächen 942/10, 942/92 und 942/12 Gem. Unterfarnbach an die Montessori-Schule im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages vergeben werden.“

Der Oberbürgermeister Dr. Jung dankt dem Stadtplanungsamt für die Ausarbeitung des sehr gelungenen Bebauungsplans.

Beschluss:

7. Den Ausführungen und Abwägungsvorschlägen des Baureferates wird beigetreten.
8. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 460a sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (mit Anlagen).
9. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
10. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (und die innerstädtischen Dienststellen) gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
11. Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen.
12. Bei der Vergabe der Grundstücke durch das Liegenschaftsamt wird berücksichtigt, dass die Teilflächen 942/10, 942/92 und 942/12 Gem. Unterfarnbach an die Montessori-Schule im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages vergeben werden.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 30.04.2025

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: