

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	24.09.2025	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	01.10.2025	öffentlich - Beschluss

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

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauungsplan Nr. 460a „Golfpark“ in der Fassung vom 26.08.2025 2. Bebauungsplan Nr. 460a „Golfpark“ in der Fassung vom 26.08.2025, markiert 3. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 460a „Golfpark“ in der Fassung vom 26.08.2025 mit folgenden Anlagen 4. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 460a „Golfpark“ in der Fassung vom 26.08.2025 mit folgenden Anlagen, markiert 5. Lärmgutachten Gewerbegeräusche, Bericht vom 27.02.2025 6. Lärmgutachten Verkehrsgeräusche, Bericht vom 27.02.2025 7. Verkehrsuntersuchung, Bericht vom 25.02.2025 8. saP, Bericht vom 19.08.2021 9. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Bericht vom 06.03.2025 10. Auflistung der amtlich kartierten Biotope, Bericht vom 26.03.2024 11. Auflistung der im Zeitraum vom 1993 bis 2022 durchgeführten Boden-, Altlast- und Schadstoffuntersuchungen 12. Einzelabwägungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB 	

Beschlussvorschlag:

1. Den Ausführungen und Abwägungsvorschlägen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung anzuschließen und den Bebauungsplan Nr. 460a in der Fassung vom 26.08.2025 einschließlich Begründung (mit Anlagen) in der Fassung vom 26.08.2025 als Satzung zu beschließen.
3. Der Stadtrat schließt sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung an und beschließt den Bebauungsplan Nr. 460a in der Fassung vom 26.08.2025 einschließlich Begründung (mit Anlagen) in der Fassung vom 26.08.2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung (Satzungsbeschluss).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 460a gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Verfahrensstand

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 bestand 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.

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).

In der Sitzung vom 30.04.2025 hat der Stadtrat den **Billigungs- bzw. Auslegungsbeschluss** gefasst. Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 09 vom 07.05.2025 erfolgte in der Zeit vom 14.05.2025 bis zum 20.06.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Dazu wurde die **öffentliche Auslegung** des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 460a mit Begründung und Anlagen durchgeführt.

Parallel dazu fand die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 BauGB) statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein, sodass sich die Abwägungstabelle mit Abwägungsvorschlägen auf die Einwendungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) beschränkt. Die Einzelabwägungen liegen dieser Beschlussvorlage bei und werden Bestandteil des Beschlusses. Auf eine Kurzversion wurde wegen der Komplexität der Abwägung verzichtet.

Der Bebauungsplan soll nun durch den Satzungsbeschluss rechtsverbindlich werden.

Die Verwaltung wird anschließend beauftragt, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 460a gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen sowie den VerfasserInnen von Einwendungen das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

Ergänzungen und Abwägungsvorschläge

Auf Grund der Einwendungen wurden durch die Verwaltung noch kleinere Ergänzungen am Bebauungsplan vorgenommen. Hierbei handelt es sich um klarstellende Ergänzungen und sonstige redaktionelle Anpassungen. Eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 ist nicht erforderlich, da die Ergänzungen des Entwurfs *keinen materiellen Regelungsgehalt* haben.

Bei den Ergänzungen und Klarstellungen handelt es sich um:

- Ergänzung textlicher Hinweis zu Vogelschlag
- Ergänzung einer nachrichtlichen Übernahme der westlichen Magerrasenflächen als geschützte Landschaftsbestandteile
- Korrektur des unteren Bezugspunktes der Höhenfestsetzung
- Ergänzung der textlichen Hinweise zum Umgang mit Schallemissionskontingente

- Korrektur der Berechnungsgrundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Ergänzende Erläuterung zum Umgang mit Kampfmitteln
- Ergänzung vollständige Denkmalliste

Zur Nachvollziehbarkeit der Anpassungen gegenüber dem vorherigen Stand liegen der Beschlussvorlage ergänzend jeweils eine Version des Entwurfs und der Begründung mit roter Markierung der Anpassungen bei.

Planinhalte (Auszug aus dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss, BWA 09.04.2025 und StR 30.04.2025)

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 Vergnügungstätten 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.

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 Oberflächenaufheizungen durch Verwendung heller Farben getroffen. 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 entstanden 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 Verkehrsgeräusche sind eine verkehrlenkende 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. Verkehrsgeräusche, 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.

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"/> -- Stark negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> - Negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> 0 Keine oder geringe Klimawirkung	<input type="checkbox"/> + Positive Klimawirkung	<input type="checkbox"/> ++ Stark positive Klimawirkung
Begründung: <input type="text"/>				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): <input type="text"/>				

Beteiligungen

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

Fürth, 25.08.2025

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 24.09.2025

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: