

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	24.09.2025	öffentlich - Beschluss

**Bebauungsplan Nr. 438a "Westlich Magnolienweg" und Änderung des Flächennutzungsplanes Nr, 2017.16, hier: Sachstandsmitteilung und Information zur erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<b>Anlagen:</b>	

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorgesehenen Änderungen zum Bebauungsplans Nr. 438a „Westlich Magnolienweg“ zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planunterlagen entsprechend der Änderungswünsche zu überarbeiten und im Rahmen der bereits beschlossenen Offenlage erneut auszulegen (§ 4a Abs. 3 BauGB).
3. Die Verwaltung informiert den Bau- und Werkausschuss über die Veröffentlichung in der INFÜ.

**Sachverhalt:**

**Geplante Anpassung im Zuge aktueller Entwicklungen**

Im Zuge der Beratungen zum Bebauungsplan Nr. 438a „Westlich Magnolienweg“ ist der Wunsch nach weiteren Anpassungen geäußert worden. Hierzu zählen insbesondere:

- die zentrale Wärmeversorgung soll zu Gunsten einer dichteren Bebaubarkeit entfallen (Entfall der SO-Fläche „Geothermie“; individuelle Wärmeversorgung mittels Wärmepumpen und PV-Anlagen),
- der Wegfall der ursprünglich vorgesehenen Tiefgarage,
- eine Anpassung der maximalen Ausnutzung der Baufenster entlang der Würzburger Straße (Geschosswohnungsbau)
- die Ergänzung um ein zusätzliches Geschoss im Bereich der Baufenster entlang der Würzburger Straße (Geschosswohnungsbau).

Die genannten Änderungen sollen nun von der Verwaltung in den Planentwurf eingearbeitet werden. Parallel dazu erfolgt derzeit die Auswertung und Abwägung der im Rahmen der ersten

Offenlage (12.06.2025 bis 11.07.2025) eingegangenen Stellungnahmen. Im Zuge dieser Abwägung können sich ebenfalls kleinere Ergänzungen ergeben.

**Weiteres Vorgehen**

Aufgrund der gewünschten Anpassungen ist zunächst eine Neufassung des städtebaulichen Entwurfs zur Abstimmung mit den bestehenden Gutachtern (insbesondere Lärmschutz und Naturschutz) notwendig, danach die Überarbeitung des Umweltberichts, der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Neufassung der Grünordnung und des Bebauungsplans/ Begründung.

Bei den Änderungen handelt es sich überdies nicht mehr nur um klarstellende Ergänzungen und sonstige redaktionelle Anpassungen. Eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 ist erforderlich, da die Ergänzungen bzw. Anpassungen des Entwurfs einen materiellen Regelungsgehalt haben.

Die Verwaltung empfiehlt keinen gesonderten Beschluss des Bau- und Werkausschusses zu einer erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 1. Eine erneute Befassung des Gremiums inklusive der notwendigen Fristen für Vorlagenbearbeitung, Einladungsfristen und Veröffentlichung INFÜ würde zu einer weiteren Verzögerung des Verfahrens um ca. 2 Monate führen. Für den Bebauungsplan Nr. 438a „Westlich Magnolienweg“ liegt bereits ein Stadtratsbeschluss vom 14.05.2025 zur Durchführung der Offenlage vor (SpA/2025/1248). Auf Grundlage dieses Beschlusses wird die Verwaltung die zu ändernde Planfassung erneut offenlegen.

**Zeitplan**

Eine erneute Offenlage lässt sich im Jahr 2025 aufgrund der Auslastung der Gutachter nicht mehr realisieren. Der Abschluss des Verfahrens wird derzeit für das 2. Quartal 2026 angestrebt; es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich aus der erneuten Offenlage Themen ergeben, die den Zeitplan beeinflussen können.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten 15.000 €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Hst. 6100.65550000	Budget-Nr. 61000 im <input checked="" 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
<b>Begründung:</b>				
Prüfung der Klimarelevanz erfolgt im Rahmen des BauGB				
<b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b>				
_____				

**Beteiligungen**

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

Fürth, 02.09.2025

*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:**