

Tischvorlage

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1							
2							
3							

Betreff

Ausweisung des Sanierungsgebietes „Ehem. Carrera-Areal und Umfeld“

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
17.10.2006

Anlagen

Satzung (Entwurf) mit Lageplan vom 17.10.2006
 Plan: Städtebaulicher Maßnahmenplan

Beschlussvorschlag

1. Vom Vortrag der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt die Ausweisung des Sanierungsgebietes „Ehem. Carrera-Areal und Umfeld“ im vereinfachten Verfahren.
3. Der Stadtrat beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ehem. Carrera-Areal und Umfeld“.

Sachverhalt

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 14.09.2005 wurde die Verwaltung beauftragt, Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchführen zu lassen.

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen bleibt festzuhalten:

Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet selbst entwickelte sich schwerpunktmäßig in den 1950er Jahren zum Gewerbe- und Industriestandort für die in der Region sesshafte Spielzeugindustrie. Führende Spielzeugunternehmen prägten über Jahrzehnte den Standort, allen voran die Firma Carrera mit ihrem charakteristischen, roten Firmenkomplex entlang der Flößaustraße. Das Gebiet wurde über 50 Jahre als innerstädtisches Gewerbe- und Industriegebiet genutzt.

Die wirtschaftlich schwierige Lage der letzten Jahre auf dem industriellen Sektor und die damit verbundene Schließung von Betrieben, Verlagerung von Arbeitsplätzen hat auch im Untersuchungsgebiet zu strukturellen Problemen geführt.

So stehen große Flächen wie das Carrera-Areal leer, an vielen Standorten im Untersuchungsgebiet wurde die ehemalige Produktionsnutzung ausgelagert. Nur mehr an zwei Standorten im Areal wird heute produziert. Die restlichen Flächen stehen entweder leer, werden anderweitig oder nicht nachhaltig oder adäquat genutzt.

Grob kann das Untersuchungsgebiet als ein „sich in Auflösung befindliches“ Gewerbe-/Industriegebiet mit einem kleinen integrierten gründerzeitlichen Wohnviertel charakterisiert werden.

Tatsächlich prägt in erster Linie das riesige Carrera-Gebäude entlang der Flößaustraße das gesamte Untersuchungsgebiet – und dies sowohl aufgrund seiner Größe, sowie des seit Jahren vorherrschenden Leerstandes und des schlechten Zustandes.

Im Detail kann das Untersuchungsgebiet in zwei Bereiche eingeteilt werden:

- a) den nord-westlichen Bereich mit Teilen einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung (Wohnen und einem südlich angrenzenden Grundstück mit Kindergarten);
- b) den restlichen Bereich mit ehemaligem Schwerpunkt auf die produzierende Industrie. In diesen Bereichen ist die industrielle Nutzung bis auf zwei Standorte völlig verschwunden. Schwerpunktmäßig beherrschen heute Problemnutzungen wie KfZ-Werkstätten, Lackierereien, KfZ-Ausschlachter und Gebrauchtwagenhändler aber auch Lagernutzungen (Möbel, Logistik) das Gebiet.

Das untersuchte Areal lässt sich weiterhin durch folgende Kennzahlen beschreiben:

Kategorie	Anzahl (teilweise geschätzt)
Gesamtfläche	Ca. 41.000 m ² (ohne städt. Verkehrsflächen: ca. 32.000 m ²)
Flurstücke	25
Nutzungen	14 gewerbliche, 5 wohnwirtschaftliche, 1 gemischte, 1 soziale (Kindergarten), 1 durch einen Kulturverein, 3 städtische (Straße, Trafohäuschen).
Eigentümerparteien	17 (incl. Stadt Fürth)
Eigentümer (Personenanzahl)	24 (incl. Stadt Fürth)

Ergebnis:

Die Vorbereitenden Untersuchungen ergaben für das Untersuchungsgebiet, dass

- dort z. T. minderwertige Nutzungen vorhanden sind,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Teilbereichen nicht gegeben sind,
- eine Sanierungsbedürftigkeit bei einer Vielzahl/Mehrzahl der Hauptgebäude besteht,
- gestalterische Mängel und Defizite an privaten Freiflächen gegeben sind.

Das Gebiet ist in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, durch die dargestellten Missstände und Defizite erheblich beeinträchtigt.

Die letzten 10 Jahre haben im nahen Umfeld (W. O. Darby-Areal) gravierende Umwälzungen der städtischen Struktur mit sich gebracht. So kann beobachtet werden, dass das Untersuchungsgebiet von allen Seiten von mehr oder weniger hochwertiger Wohnnutzung umgeben ist. Dies kann zu enormen Konflikten (vor allem im Hinblick auf die anfallenden Emissionen) führen, wenn sich in diesem Bereich weiterhin minderwertige (gewerbliche) Nutzungen ansiedeln oder erweitern würden.

Eine positive Entwicklung des Areals aus eigener Kraft ist unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen kaum vorstellbar, denn eine nachhaltige Wiederaufnahme der großflächigen gewerblichen Nutzung ist für die Zukunft sowohl aufgrund der ökonomischen Situation als auch aufgrund der geänderten Anforderungen an heutige Gewerbestandorte nicht zu erwarten. Vor dem Hintergrund der tatsächlichen Nutzungen und der Entwicklungsziele wurde die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet (vormals Gewerbegebiet) ausgewiesen.

Vor dem dargestellten Hintergrund gilt es, das Quartier behutsam umzustrukturieren und dabei die Belange der Beteiligten zu wahren.

Aufgrund der festgestellten gravierenden städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB werden, um die genannten Missstände zu beheben, bzw. die Funktionsfähigkeit des Areals (wieder) herzustellen, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne des BauGB und somit die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gem. § 142 Abs. 4 BauGB dringend empfohlen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB soll jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. POA/SD als Tischvorlage auflegen

III. BvA

Fürth, 17.10.2006

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:

Tel.: