

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	BWA Einleitungsbeschluss "Vorbereitende Untersuchung"	16.09.2009					
2							
3							

Betreff
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Fichtenstraße“

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
 23.10.2009

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:
 Satzung (Entwurf) mit Lageplan

Folgende Anlagen können im Bauverwaltungsamt bzw. beim Vorsitzenden eingesehen werden:
 Abschlussbericht vom Oktober 2009

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Fichtenstraße“ im vereinfachten Verfahren zu beschließen.
3. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Fichtenstraße“ zu beschließen.

Sachverhalt

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.09.2009 wurde die Verwaltung beauftragt im Sanierungsverdachtsgebiet "Fichtenstraße" vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen.

Der Anlass für die vorbereitenden Untersuchungen begründet sich einerseits dadurch, dass das unmittelbare Nebeneinander von störendem Gewerbe (Logistikbetrieb der Fa. UVEX) und Wohnen, auf Nutzungskonflikte schließen lässt. Andererseits sind verschiedene Grundstücke im Untersuchungsgebiet sowie im weiteren Umfeld derzeit ungenutzt oder minderwertig genutzt. Diese Mindernutzungen stehen möglicherweise im Zusammenhang mit der immissionsbelasteten Gemengelage; insofern lassen sie Rückschlüsse auf einen durch Sanierungsmaßnahmen behebbaren Funktionsverlust bzw. -mangel der Flächen zu.

Vor diesem Hintergrund wurde der Bereich nördlich und südlich der Fichtenstraße auf das Vorliegen weiterer städtebaulicher Missstände und Funktionsschwächen, aber auch im Hinblick auf Stärken und Potenziale hin untersucht.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen stellte sich heraus, dass die Fa. UVEX in Erwägung zieht, ihren Standort in der Fichtenstraße 43 aufzugeben. Der dortige Betriebszweig soll zukünftig in den Bereich der UVEX-Hauptverwaltung an der Würzburger Straße verlagert werden.

Nach Aufgabe des Standortes zeichnen sich h. E. zwei Szenarien ab:

- Einerseits bestünde die Chance, dass die o. g. Nutzungskonflikte durch eine - mit den angrenzenden Wohnnutzungen verträgliche - Nachfolgenutzung städtebaulich nachhaltig gelöst werden können.
- Andererseits droht ein Leerstandszenario oder ggf. auch minderwertige, temporäre Nachfolgenutzungen, die hierdurch weiterhin das durch Wohnnutzungen geprägte Umfeld beeinträchtigen und zu einer Abwertung des Wohnquartiers führen könnten.

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollen die vorbereitenden Untersuchungen dazu beitragen, über die Notwendigkeit der Sanierung Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen. Die Feststellung bzw. Bewertung der städtebaulichen Situation sind Hauptbestandteil jeder vorbereitenden Untersuchung. Werden hier städtebauliche Missstände nachgewiesen, die nur als Gesamtmaßnahme behoben werden können, ist dies ein maßgebliches Kriterium für die Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Des Weiteren sollen sich gem. § 141 Absatz 2 BauGB die vorbereitenden Untersuchungen auch auf die nachteiligen Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Der o. g. Einleitungsbeschluss der vorbereitenden Untersuchung wurde am 14.10.2009 im Amtsblatt der Stadt Fürth – Stadtzeitung – ortsüblich bekannt gemacht und hierbei auf die nach § 138 BauGB Auskunftspflicht der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten hingewiesen.

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

In der vorliegenden Untersuchung wurde das Sanierungsverdachtsgebiet "Fichtenstraße" vorrangig hinsichtlich städtebaulicher Aspekte untersucht.

Zur Dokumentation des Bestandes und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes fanden bereits im Vorfeld des förmlichen Verfahrens im Juli und August 2009 mehrere Ortsbegehungen statt.

Herauskrystallisiert haben sich hierbei vier städtebaulich besonders gravierende Problembereiche:

1. die o. g. Lager- und Verwaltungsgebäude der Fa. UVEX in der Fichtenstraße 43
2. das leerstehende ehemalige Kinogebäude ("Alhambra Lichtspiele"), Fichtenstraße 44 mit Parkplatz
3. das unbebaute Grundstück Fichtenstraße 39 / Ecke Ludwigstr. (ehem. Baustofffirma und Tankstelle)
4. das Gemeindezentrum der Evang.-Luth.-Kirchengemeinde St. Paul, Benno-Meyer-Str. 9 - 13

Zu 1.:

Auf die Nutzungskonflikte zwischen dem Speditionsbetrieb der Fa. UVEX und den angrenzenden Wohnnutzungen wurde bereits beim o. g. Untersuchungsanlass hingewiesen.

Vor dem Hintergrund einer möglichen Aufgabe des UVEX-Standortes wurde parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen des Stadtplanungsamtes hinsichtlich möglicher

Nachfolgenutzungen auch ein externes Gutachten (Auftragnehmer: Fa. Rödl & Partner ImmoWertGmbH) von privater Seite in Auftrag gegeben. Hierbei wurde u. a. gutachterlich festgestellt, dass der vorhandene Gebäudebestand durch die vertikale Aufteilung der Lagerflächen über 5 Stockwerke – verbunden mit der geringen Deckenhöhe (3,20 m) und niedrigen Deckentraglast (1,1 t/m²) den Anforderungen an moderne Lagerhaltung nicht mehr entspricht. Bemängelt wurde auch die Andienungsmöglichkeit für LKW (beengte Platzverhältnisse im Hof, nur 2 Rampen); infolgedessen behindern oftmals wartende LKW den Verkehrsfluss (u. a. auch Linienbusverkehr) in der Fichtenstraße.

Auch wenn sowohl seitens des Gutachters als auch des Stadtplanungsamtes im Bereich des o. g. Gebäudebestandes keine wesentlichen Baumängel oder Bauschäden festgestellt werden konnten, weist dieser jedoch wesentliche sanierungsrelevante funktionelle Mängel auf.

Ohne entsprechend (kosten)aufwendige Umbaumaßnahmen dürfte sich für das UVEX-Areal kaum ein Nachmieter finden lassen.

Eine gewerbliche Nachfolgenutzung wird angesichts der damit verbundenen Investitionskosten – insbesondere aber auch aufgrund der fehlenden Nachfrage nach Gewerbeflächen dieser Größenordnung – als nicht marktgerecht erachtet. Durch die angrenzenden Wohnnutzung wäre eine solche Nutzung nur eingeschränkt möglich.

Nach Wegzug der Fa. UVEX erscheint daher das o. g. Leerstandsszenario – verbunden mit der Gefahr weiterer Verwahrlosung und zunehmendem Vandalismus – durchaus naheliegend.

Eine Umwandlung in Richtung Wohnen erscheint aufgrund der Lagequalität – trotz der damit verbundenen Kosten – aus Sicht des externen Gutachters rentabel und würde aus Sicht des Stadtplanungsamtes darüber hinaus zu einer wünschenswerten städtebaulichen Aufwertung des Untersuchungsgebietes führen.

Schon jetzt überwiegen im Umfeld Wohnnutzungen; der fragliche Bereich der Südstadt zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur – mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bereich – aus und liegt äußerst zentrumsnah, nur ca. 300 m vom Hauptbahnhof entfernt. Der Gebäudebestand der Fa. UVEX bietet aufgrund seiner Skelettbauweise und der gegebenen Deckenhöhe beste Voraussetzungen zur Schaffung großzügiger Wohnungen. Vergleichbare Projekte zeigen, dass für besondere Wohnformen (u. a. auch Lofts) in zentralen Lagen weiterhin eine hohe Nachfrage besteht.

Der Umbau der Immobilie erscheint gegenüber einem vollständigen Abriss als eine sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvolle Alternative. Gleichzeitig hätte eine hochwertige Nachnutzung der Bausubstanz Signalwirkung für weitere Investitionen auch in das weitere Umfeld des Sanierungsgebietes.

Zu 2.:

Die städtebaulich bedenklichen Folgen eines langjährigen Leerstandes vermittelt schon jetzt das gegenüberliegende, leerstehende ehemalige Kinogebäude in der Fichtenstraße 44. Sowohl der Leerstand dieses Gebäudes (zunehmend verbunden mit baulichen Schäden) als auch der Zustand des angrenzenden Parkplatzes (z. Z. noch seitens der Fa. UVEX als Angestelltenparkplatz genutzt) stellen schon jetzt einen städtebaulichen Missstand mit entsprechend negativer Imagewirkung für das Quartier dar.

Zu 3.:

Städtebaulich unbefriedigend ist auch das unmittelbar an das UVEX-Areal – in Richtung Ludwigstraße – angrenzende unbebaute Grundstück Fichtenstraße 39. Im Jahr 2000 wurde die hier stehende ehem. Tankstelle sowie der restliche Gebäudebestand abgerissen. Nachdem das Grundstück unbebaut ist, handelt es sich zwar um keinen klassischen Sanierungsfall, das mittlerweile verwahrlost wirkende Grundstück stellt jedoch einen städtebaulichen Missstand dar und konterkariert die im Umfeld bereits stattgefundenen Gebäudesanierungen und Modernisierungsmaßnahmen. Vor diesem Hintergrund erscheint die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet durchaus gerechtfertigt. Städtebauliche Zielsetzung wäre hier eine Blockrandschließung in der Dimensionierung der umgebenden Bebauung, einhergehend mit einer gestalterischen Aufwertung der Innenhöfe, die z. B. in Form einer Tiefgarage auch die Stellplatznachfrage berücksichtigt.

Zu 4.:

Die Frage der Einbeziehung dieses kirchlich genutzten Gebäudekomplexes wurde erst nach einer - im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange - abgegebenen Stellungnahme der Evang.-Luth.-Kirchengemeinde St. Paul akut.

Wie bei dem auf der anderen Straßenseite der Benno-Mayer-Str. liegenden UVEX-Areal zeichnet sich auch hier eine Aufgabe der Liegenschaft und ein daran anschließend drohender Leerstand ab.

Nach Aussage der Kirchengemeinde ist das Gemeindezentrum aus heutiger Sicht weit überdimensioniert. Nach Umbau einer ehem. Flurmöbelfabrik wurde das Gemeindezentrum 1963 errichtet und hierbei auf ein Wachstum der Kirchengemeinde auf ca. 15.000 Gemeindeglieder abgestellt. Der Bestand beträgt jedoch nur noch ca. 7.000 Mitglieder. Nach Aussage der Kirchengemeinde ist daher der Gebäudeunterhalt finanziell nicht mehr tragbar. Zukünftig soll der verbliebene Raumbedarf in Form eines kleineren Neubaus in der Nachbarschaft der St. Pauls Kirche gedeckt werden.

Die Suche nach einer Nachfolgenutzung für den Gebäudebestand in seiner vorliegenden Form erscheint h. E. auch für dieses Objekt ohne weitere Umbaumaßnahmen äußerst schwierig, da die Räumlichkeiten bzw. der Grundriss auf die seinerzeitigen kirchlichen Bedürfnisse abgestellt wurde. Verknüpfungen und Verschachtelungen der einzelnen Gebäudeteile, erschweren darüber hinaus die Vermarktung oder Umnutzung des Gesamtkomplexes oder einzelner Gebäudeteile.

Obwohl die bauliche Beschaffenheit der o. g. Gebäude nicht unbedingt sanierungsrelevant erscheint, bestehen auch hier funktionale Gebäudemängel.

Vor dem Hintergrund einer naheliegenden Entwicklung des UVEX-Areals in Richtung Wohnen sind ein Leerstand oder ggf. temporär stattfindende Zwischennutzungen im Bereich des gegenüberliegenden Kirchencentrums zu vermeiden.

Nachdem für kirchliche Nutzungen offensichtlich kein Bedarf mehr besteht, ist es naheliegend auch diesen Gebäudekomplex einer nachhaltigen Wohnnutzung zuzuführen.

Eine Einbeziehung des fraglichen Bereiches in das Sanierungsgebiet Fichtenstraße ist diesbezüglich zielführend und angesichts der o. g. sanierungsrelevanten funktionalen Mängel des Gebäudebestandes auch begründbar.

Somit wurden im Rahmen der Bestandsanalyse für alle o. g. Problembereiche städtebauliche Missstände - insbesondere in Form von Funktionsmängeln gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB – festgestellt. Die Gebäude lassen sich nach Aufgabe der bisherigen Nutzungen nicht mehr für “nicht wesentlich störende“ gewerbliche Zwecke vermarkten und müssen der neuen Bedarfslage entsprechend angepasst werden.

Oberstes Entwicklungsziel ist für das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner Lagegunst die weitere Entwicklung als attraktiver Wohnstandort, ggf. angereichert mit nicht störenden ergänzenden gewerblichen Nutzungen.

Der Erhalt und die Stärkung der Wohnfunktion soll durch Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand als auch durch Neubaumaßnahmen (Blockrandschließung Fichtenstr./Ludwigstraße bewirkt werden. Damit verbunden soll auch die Stellplatzsituation – vor allem durch die Errichtung privater Stellplatzanlagen- und die Gestaltung der Blockinnenbereiche verbessert werden. Der räumliche Gesamteindruck der Fichtenstraße ist durch grünordnerische Maßnahmen im Straßenraum zu verbessern.

Aufgrund der dargestellten Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird der **Erlaß einer Sanierungssatzung** (Geltungsbereich siehe Anlage) zur Behebung der städtebaulichen Missstände vorgeschlagen.

Die Sanierung soll im sogenannten "**vereinfachten Verfahren**" gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Orientiert an dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und an den Zielen und Zwecken der Sanierung gemäß § 140 Abs. 3 BauGB werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wie das Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbeitragsrecht §§ 152 - 156 a BauGB nicht zur Anwendung kommen, da sie aus heutiger Sicht zur Erreichung des

Sanierungsziels nicht zwingend erforderlich sind und keine eindeutigen Anhaltspunkte vorliegen, dass sich durch die Nichtanwendung eine Erschwerung der Durchführung ergibt.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<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"/> Vvhh <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 checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BvA

Fürth, Datum 23.10.2009

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Schamicke

Tel.:
3325