

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	11.12.2017	nicht öffentlich - Beschluss

Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

- Anlage 1 Nordring Sichelweg Lageplan grün markiert
- Anlage 2 Nordring Sichelweg Auszug FNP
- Anlage 3 Richard-Wagner-Str. Humbserstr. Lageplan grün markiert
- Anlage 4 Richard-Wagner-Str. Humbserstr. Auszug FNP
- Anlage 5 Karolinenstr. Flößaustr. Lageplan
- Anlage 6 Karolinenstr. Flößaustr. Auszug FNP
- Anlage 7 Hans-Bornkessel-Str. Lageplan rot markiert
- Anlage 8 Hans-Bornkessel-Str. Auszug FNP
- Anlage 9 Jahnstr. Lageplan rot markiert
- Anlage 10 Jahnstr. Auszug FNP

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Fürth beschloss der Stadtrat am 24.05.2017, dass künftig Umwandlungen von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen nur noch im Ausnahmefall und in enger Abstimmung zwischen Baureferat und Wirtschaftsreferat erfolgen dürfen. Im Flächennutzungsplan gewerblich dargestellte Bereiche „kippen“ sonst durch die heranrückende Wohnbebauung immer mehr Richtung gemischte Baufläche.

Zu den aktuellen Vorhaben und Bauanträgen wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit Vertretern aus Ref. V und Ref. VI folgendes Vorgehen festgelegt:

1. Geplante Wohnbebauung Nordring/Sichelweg

Die noch unbebaute, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche Nordring/Ecke Sichelweg, Fl.Nr. 327 und 328 Gemarkung Sack, ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Osten und Süden grenzt ein Mischgebiet an, ansonsten ist der Bereich umgeben von gewerblicher Baufläche oder landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Flurstücke sind jeweils im Privatbesitz.

Für den Ortsteil Sack wird aktuell intensiv nach einem neuen Feuerwehrgerätehaus Standort gesucht, welcher am Nordring/Ecke Sichelweg gefunden werden konnte.

Das Grundstück, Fl.Nr. 328 Gemarkung Sack, ist für eine Bebauung aufgrund des schmalen Zuschnitts ungeeignet, weswegen ein Flächentausch mit den Eigentümern der dahinterliegenden Fläche, Fl.Nr. 327 Gemarkung Sack, unumgänglich ist.

Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses in Sack wurde den Eigentümern im Gegenzug am Nordring die Realisierung einer kleinen Wohneinheit in Aussicht gestellt. Die restliche verbleibende Baufläche (ca. 4.445 m²) muss jedoch zwingend als gewerbliche Baufläche erhalten bleiben. Seitens Ref. VI/AWS wurde diesem Vorgehen im Hinblick auf die dringend benötigte Tauschfläche letztendlich zugestimmt. Laut Planunterlagen ist die Errichtung eines Gebäuderiegels mit ca. 16 Wohneinheiten geplant. Die Wohnräume und Balkone liegen mit Südausrichtung hin zur Gewerbefläche. Die Planungen sind entsprechend zu optimieren und anzupassen, so dass es für künftige Nutzungen auf der benachbarten Gewerbefläche zu keinerlei Beeinträchtigungen kommt.

2. Geplante Wohnbebauung Richard-Wagner-Straße/Humbserstraße

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt den o. g. Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert hier nicht. Es liegt eine Gemengelage vor, die überwiegend gewerblich genutzt ist. In den vergangenen Jahren sind hier sukzessive verschiedene Wohnbauprojekte ohne Abstimmung mit Ref. VI genehmigt bzw. verbeschieden worden; dadurch hat sich die Wohnbebauung zwischenzeitlich deutlich in die gewerbliche Bauflächen hineingefressen.

Ref. V liegen weitere Bauanträge und Anfragen für Wohnen vor. Einer Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen muss im Hinblick auf die bereits fortgeschrittene wohnungswirtschaftliche Nutzung zugestimmt werden.

3. Geplante Wohnbebauung Karolinenstraße/Flößaustraße

Das Gebiet Karolinenstraße/Flößaustraße ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und derzeit auch entsprechend genutzt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert hier nicht. Östlich und westlich grenzt der Bereich an bestehendes Gewerbe an. Nördlich verlaufen die Bahngleise und südlich grenzt entlang der Leyherstraße Wohnen an.

Projekt Lauer Immobilien u.a.:

Beantragt wurden hier seitens des Architekten mehrere Wohnbauprojekte, durch welche der gewerbliche Gebietscharakter verloren geht. Weiter ist die Errichtung einer Quartiersgarage angedacht, diese wird im Hinblick auf die Umgestaltung hin zu hochwertiger Gewerbenutzung positiv beurteilt.

Aus Sicht von AWS sollte ein gewerbliches Gesamtkonzept entwickelt werden. Eine Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen lehnt die Verwaltung ab. Im Hinblick auf den Erhalt der restlichen gewerblichen Bauflächen wird laut Baureferat voraussichtlich ein Bebauungsplanverfahren erforderlich werden.

Projekt ARGE Fürther Baugenossenschaft GmbH:

Auf der ca. 1.100 m² großen Fläche Fl.Nr. 1046 Gemarkung Fürth soll Geschosswohnungsbau entstehen. Die Planungen und Absprachen zwischen Bauherr und Ref. V sind bereits vorangeschritten und sehr verbindlich. Dem Vorhaben und der Umwandlung wird daher

ausnahmsweise zugestimmt, unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände nachgewiesen werden.

4. Geplante Wohnbebauung Hans-Bornkessel-Straße

Die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen. Für diesen Bereich existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die WBG hat auf der Fläche 20 Wohnungen und ein Boardinghaus geplant, zudem fordert Ref. IV den Bau eines Kindergartens und Obdachlosenwohnheims. Fraglich ist, ob sich alle Nutzungen auf so engen Raum vertragen. Nach dem die direkt angrenzende Fa. Karl Berrang GmbH mit ihren ca. 50 Mitarbeitern dringenden Erweiterungsbedarf angekündigt hat, soll ein Teil der Fläche der Fa. Karl Berrang GmbH für gewerbliche Nutzung angeboten werden.

5. Anfrage der Schultheiß Projektentwicklung AG zur Jahnstraße

Das Gebiet Jahnstraße/Bürkleinstraße ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert nicht. Betroffen ist das Firmengelände der Wickels Papierveredelungs-Werke Buntpapierfabrik GmbH. Das Unternehmen hat gegenüber AWS Umzugswünsche geäußert, derzeit können jedoch keine geeigneten Flächen angeboten werden. Eine Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen wird für diesen Standort abgelehnt. Gegebenenfalls wird ein Bebauungsplanverfahren erforderlich werden.

Finanzierung:

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

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung**

Fürth, 30.11.2017

gez. Müller

Unterschrift der Referentin bzw. des Referenten

Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung