

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	09.06.2021	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	24.06.2021	öffentlich - Beschluss

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

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ehem. Carrera-Areal und Umfeld“. 2. Lageplan 	

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die Aufhebung des Sanierungsgebietes „**Ehem. Carrera-Areal und Umfeld**“.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Beschluss der Aufhebungssatzung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „**Ehem. Carrera-Areal und Umfeld**“.

Sachverhalt:

Der wirtschaftliche und strukturelle Wandel des ehemaligen Gewerbestandortes führte zur Schließung und Verlagerung von Betrieben und damit verbundenem Leerstand bzw. minderwertiger Nutzung im Untersuchungsgebiet.

Um die festgestellten gravierenden städtebaulichen Missständen zu beheben bzw. die städtebauliche Funktionsfähigkeit des Areals wiederherzustellen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 18.10.2006 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ehem. Carrera-Areal und Umfeld“ beschlossen.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ehem. Carrera-Areal“ wurde eine Vielzahl von Maßnahmen unterschiedlicher Prägung realisiert, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben.

Als das Gebiet nunmehr prägende Baumaßnahmen können insbesondere genannt werden:

- **Flößaustraße 120 – 130** (ehem. Carrera-Produktionsgebäude)
Der markante Gebäuderiegel an der Flößaustraße (Hausnummer 120 – 132) wurde im Zuge der Sanierungsmaßnahmen grundbuchrechtlich in vier Häuser aufgeteilt. Im Rahmen der Umnutzung zu Wohnen entstanden insgesamt 110 neue Wohneinheiten.
- **Waldstraße 36** (ehem. Carrera-Verwaltungsgebäude)
Beim ehem. Verwaltungsgebäude blieb die gewerbliche Nutzung nach der Sanierung erhalten. Es entstanden hier ein Bäckerei-Café sowie eine Apotheke und Arztpraxen, die der örtlichen Nahversorgung dienen.
- **Balbiererstraße 22 – 28 a**
Die brachgefallene Vorbebauung wurde abgebrochen.
Mit der Neubebauung der entstandenen Freifläche entstanden 106 neue Wohneinheiten.
- **Waldstraße 38**
Nach der Sanierung des Gewerbegebäudes bleibt die gewerbliche Nutzung - u. a. in Form von Gast- und Hotelleriegewerbe sowie einem Lebensmittelhandel - hier ebenfalls erhalten.
- **Flößaustraße 100**
Das zwischen Flößaustraße und Balbiererstraße liegende Gewerbegebäude wurde aktuell abgebrochen. Hier wird ein Wohngebäude mit 52 Wohneinheiten und Tiefgaragenstellplätzen errichtet.

Im Zuge des Verfahrens erfolgte eine Transformation des im Niedergang befindlichen ehem. Gewerbestandorts in ein innerstädtisches Mischgebiet mit hohen Zugewinnen an Wohnanteilen. Somit können die Sanierungsziele als erreicht bewertet werden.

Das BauGB sieht in § 162 vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet aufzuheben ist, wenn durch die Behebung städtebaulicher Missstände ein Gebiet wesentlich verbessert wurde und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

Da für das Sanierungsgebiet „Ehem. Carrera-Areal“ eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB erreicht wurde und damit die städtebaulichen Sanierungsziele weitestgehend erfüllt sind, wird vorgeschlagen, dieses Gebiet nun aus der Sanierung zu entlassen. Der Einsatz des Sanierungsrechts ist für die weitere Entwicklung des Gebietes h. E. nicht mehr erforderlich, insbesondere hinsichtlich der verbliebenen, zwischen den Gebäudeblöcken Flößaustraße und Balbiererstraße liegenden Gewerbegebäude sind Bauplanungs- und Bauordnungsrecht im Zusammenspiel mit der Nachfragesituation nach Bauflächen für eine weitere Entwicklung ausreichend.

Die weitere städtebauliche Entwicklung ist somit künftig ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts möglich

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Gesamtkosten €	jährliche Folgekosten <input checked="" 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:	

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
<input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Beteiligungen

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

Fürth, 04.05.2021

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt Kunz, Stefan

Telefon: (0911) 974-3340

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 09.06.2021

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: