

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	19.07.2023	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	26.07.2023	öffentlich - Beschluss

Sanierungsgebiet "Oststadt": Aufhebung der Sanierungssatzung

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Lageplan: Sanierungsgebiet „Oststadt“

Satzung der Stadt Fürth zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Oststadt“ vom 14.10.2010 (Stadtzeitung Nr. 20 vom 27.10.2010) i. d. F. der Änderungssatzung vom 03. Mai 2018

Beschlussvorschlag:

1. Von den Ausführungen der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Oststadt“.
3. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die Satzung der Stadt Fürth zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Oststadt“ vom 14.10.2010 (Stadtzeitung Nr. 20 vom 27.10.2010) i. d. F. der Änderungssatzung vom 03. Mai 2018.

Sachverhalt:

Das Sanierungsgebiet „Oststadt“ wurde im Jahr 2010 förmlich festgelegt, im Jahr 2018 erfolgte im Bereich der Uferstadt eine Teilaufhebung. Anlass der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes war primär der Brachfall erheblicher, das Gebiet prägender Flächen und Gebäude des ehem. Quelle-Konzerns. Aufgrund der daraus resultierenden großflächigen Problemlagen mit ihren wirtschaftlich strukturellen und infrastrukturellen Auswirkungen wurde damit ein Weg eröffnet, städtebauliche Strukturen und Nutzungen weiter zu entwickeln und zu optimieren.

Seit Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurde eine Vielzahl von Maßnahmen unterschiedlicher Prägung realisiert, die das Gebiet verbessert und wesentlich aufgewertet haben.

Als das Gebiet nunmehr prägende Baumaßnahmen können exemplarisch genannt werden:

Sanierung und Umnutzung der ehem. Quelle-Liegenschaften

Hier sind insbesondere zu nennen die Umnutzungen der Verwaltungsgebäude Hornschuchpromenade 11, 13, Nürnberger Straße 56, 58 zu Wohnraum. Im ehemaligen Verwaltungsgebäude Nürnberger Straße 95 / Finkenstraße 3 hat nach grundlegender Sanierung das Bayer. Landesamt für Statistik seine Heimat gefunden. Der Geländekomplex Finkenstraße 6 wurde ebenfalls von einer gewerblichen Nutzung hin zu Wohnen transformiert.

Der ehemalige Quelle-Gewerbebau Jakobinenstraße 5 hat ebenfalls eine Wohnnutzung erhalten, der ehem. Ladehof zur Jakobinenstraße hin wurde durch eine Blockrandbebauung geschlossen.

Der ehemalige „Verwaltungsturm“ Königswarterstraße 84 wird wohnungswirtschaftlich genutzt, das Gebäude Königswarterstraße 82 gewerblich.

Das ehem. Verwaltungsgebäude an der Geierstraße wurde ebenfalls Wohnzwecken zugeführt.

Ehemalige Bahn-Fläche „Am historischen Lokschuppen“

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan 291 b sichergestellt. Hier entsteht der Hornschuch-Campus.

Schulstandorte

Die Leopold-Ullstein-Realschule wurde saniert, die Sanierung und Erweiterung des Helene-Lange-Gymnasium wird derzeit betrieben.

Neubaumaßnahmen

Exemplarisch können folgende Neubaumaßnahmen aufgeführt werden.

Das inklusive Wohnprojekt „Spiegelfabrik“ - Lange Straße 53 - der Spiegelfabrik Baugenossenschaft eG wurde u. a. mit dem Deutschen Bauherrnpreis ausgezeichnet.

Die Wohnungsbaugesellschaft des Freistaat Bayern „Bayern Heim“ beabsichtigt, auf einer Freifläche im Bereich Meckstraße / Lange Straße den Bau eines Wohngebäudes mit ca. 100 geförderten Wohneinheiten.

Mit den Neubauten Nürnberger Straße 130, Hornschuchpromenade 43 wurde durch einen Bauträger die Blockrandhebung geschlossen, es ist Wohnraum entstanden.

Gebäudesanierungen

An bemerkenswerten Gebäudesanierungen sind zu nennen

- Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen Hopfenspeichers Otto-Seeling-Promenade 10 a (Umnutzung zu Wohnraum)
- Sanierung und Umnutzung der im Blickinnenbereich liegenden ehem. Druckereigebäude Sonnenstraße 12 a

Darüber hinaus erfolgten weitere Gebäudesanierungen.

Auch im südlich der Bahnlinie liegenden Bereiche des Sanierungsgebietes hat dieses durch Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen eine Aufwertung erfahren.

Als den genannten Bereich nunmehr prägende Baumaßnahmen können genannt werden:

- Umnutzung des ehemaligen Quelle-Retourenlagers /Leyher Straße 80, Waldstraße 73) zu gewerbliche Freizeitangebote
- Neubebauung Richard-Wagner-Straße 40, 42, 44, 46, 48 (Wohnen)
- Sanierung Richard-Wagner-Straße 50
- Neubebauung Humbserstraße 24, 26 (Wohnen)
- Neubebauung Humbserstraße 14, 14 a, 14 b, 16, 16 a, 16 b (Wohnen)
- Sanierung „Infra-Villa“

Es bestehen hinsichtlich einer möglichen städtebaulichen Neustrukturierung – insbesondere an der Karolinenstraße – Planungsbedarfe, die durch entsprechende Bauleitplanverfahren zu regeln sind.

Im östlichen Bereich zwischen Ludwig-Quellen-Straße und Frankenschnellweg befindet sich ein primär durch Autohandel und großflächige Gewerbeeinheiten geprägtes Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 331 a – Aufstellungsbeschluss). Die Anwendung des Sanierungsrechts ist für diesen Bereich nicht mehr erforderlich.

Im Zuge des Verfahrens erfolgte eine Aufwertung des Gebietes mit hohen Zugewinnen an Wohnanteilen.

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 „Oststadt“ eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB erreicht wurde und damit die städtebaulichen Sanierungsziele weitgehend erfüllt sind, wird vorgeschlagen, dieses Gebiet nun aus der Sanierung zu entlassen.

Finanzierung:

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

Prüfung der Klimarelevanz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/> -- Stark negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> - Negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> 0 Keine oder geringe Klimawirkung	<input type="checkbox"/> + Positive Klimawirkung	<input type="checkbox"/> ++ Stark positive Klimawirkung
Begründung: <input type="text"/>				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): <input type="text"/>				

Beteiligungen

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

Fürth, 26.06.2023

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 19.07.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: