

## I. Vorlage

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

### **Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 "Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße", Hier: Aufstellungsbeschluss**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 475</li> <li>- Anlage 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 475</li> <li>- Anlage 3: Überlagerung Geltungsbereich Nr. 475 mit Geltungsbereich Nr. 272 und 331</li> </ul>	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 zu beschließen.

### **Sachverhalt:**

Das Plangebiet zwischen der Dr.-Mack-Straße im Norden und der Langen Straße im Süden, sowie der ehemaligen Spiegelfabrik im Westen und dem Bürogebäude Dr.-Mack-Straße 76 ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt:

- Im westlichen Teilbereich liegt der Nutzungsschwerpunkt auf Wohnen.
- Der östliche Teilbereich ist durch eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Handwerk gekennzeichnet, wobei sich die Wohnnutzung stärker zur Langen Straße orientiert.
- Im Plangebiet befindet sich die ehemalige Kofferfabrik mit einem Nutzungsmix aus Kunst und Kultur, Gastronomie, freie Berufe und kleineren Handwerksbetrieben sowie Tanz- und Konzertveranstaltungen.
- Die nicht bebauten Flächen werden aktuell vorwiegend als Parkplatzflächen genutzt und sind hoch versiegelt.

### **Planerfordernis**

Zur Steuerung der bereits eingetretenen baulichen Nachverdichtung und des Strukturwandels des Gebiets, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung liegt das oben beschriebene Areal in zentraler Stadtlage in einem Spannungsfeld unterschiedlicher Anforderungen. Es besteht zunächst erhöhter Nutzungsdruck im Bereich Wohnen durch den attestierten angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Fürth. In der näheren Umgebung der Langen Straße sind in der jüngsten Vergangenheit mehrere Nachverdichtungspotenziale entwickelt worden. Dazu zählen die Nachnutzung der ehemaligen Quelle-Liegenschaften (Meckstraße/Lange Straße) sowie das Neubauvorhaben an der Ecke Lange Straße/Finkenstraße für Geschosswohnungsbau.

Die vorhandene Nutzungsmischung im Bestand ist gleichzeitig durch ein Nebeneinander von Wohnen, gewerblichen Nutzungen und handwerklichen Kleinbetrieben geprägt sowie durch die ehem. Kofferfabrik mit Kunst- und Kulturwirtschaft.

Der Gebäudebestand zeichnet sich durch gründerzeitliche Blockrandstrukturen mit geringem Grünflächen-/Freiraumanteil aus, der teilweise einen hohen Sanierungsbedarf aufweist.

Die zentrale Lage ist durch eine gute Erreichbarkeit, sowohl im MIV - mit dem damit einhergehenden Parkdruck - als auch ÖPNV (u.a. U-Bahn-Anbindung), gekennzeichnet. Die existierenden Parkplatzflächen weisen zusätzlich einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Eine Anpassung an geänderte städtebauliche Entwicklungsziele wird nicht zuletzt erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 272 – rechtsverbindlich seit 1968 – ein Gewerbegebiet festsetzt und mittlerweile als Wohnkarrée genutzt wird. Die gegenwärtige städtebauliche Situation entspricht somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Aufgrund der beschriebenen Bestandssituation bietet das Areal ein großes Potenzial für städtebauliche Neustrukturierungen, insbesondere zur Steuerung der Nachverdichtung in Teilbereichen sowie einer Aufwertung des Wohnumfeldes und der Blockinnenbereiche.

Die Nachverdichtung und den Strukturwandel im Plangebiet gezielt zu steuern, liegt aus städtebaulichen Gesichtspunkten im öffentlichen Interesse. In Auseinandersetzung mit der gewachsenen Struktur ebenso wie mit deren angestrebter Fortentwicklung sollen insbesondere die Belange des Wohnens, die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

### Bisherige Rechtsgrundlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth ist das Areal als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Anlage 2).

Eine planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist derzeit größtenteils auf Basis des § 34 BauGB – innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich – vorzunehmen. Wie oben beschrieben liegt ein Teilbereich zwischen Finkenstraße und ehemaliger Kofferfabrik im Geltungsbereich des seit 1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 272, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Hier ist jedoch Wohnnutzung entstanden. Der Teilbereich im Osten liegt im Geltungsbereich des seit 1968 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 331, dessen Verfahren allerdings nicht fortgeführt wurde.

Das gesamte Plangebiet ist Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Oststadt“.

### Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 475

Der geplante Geltungsbereich umfasst das Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße 46-74 und Lange Straße 55-89. Das Plangebiet ist vorrangig geprägt durch eine Wohnnutzung im Nordwesten, die ehem. Kofferfabrik mit einer Nutzungsmischung im Bereich Kunst / Kultur / Veranstaltungen und im Südosten verstärkt gewerblich orientiert als Übergang zum Technologiepark Uferstadt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 25 ha.

### Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 soll die künftige Entwicklung gezielt gesteuert werden, um das vorhandene Nachverdichtungspotenzial zu nutzen und gleichzeitig den Bestand inkl. möglicher Neustrukturierungen zu sichern und zu qualifizieren. Als einzelne Zielbausteine können festgehalten werden:

- Gezielte Steuerung der städtebaulichen Neustrukturierung aufgrund vorhandener Nachverdichtungspotenziale
- Sicherung der bestehenden Nutzungen – sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzung

- Sicherung und Entwicklung eines kulturellen Zentrums in Fürth
- Aufwertung des Wohnumfeldes und der Blockinnenbereiche zur Verbesserung des Stadtklimas durch die Sicherung und Weiterentwicklung des Baumbestands (Durchgrünung des Wohnumfeldes, Entsiegelung der Höfe)

Dazu erfolgt eine Gliederung des Geltungsbereiches in vier Teilbereiche Gemäß Antrag des BWA wurde der TB 3 in SO „kulturelles Zentrum“ anstelle eines MU geändert (siehe Anlage 1):

TB 1 – zwischen ehem. Spiegelfabrik und Finkenstraße: WA  
 TB 2 – zwischen Finkenstraße und ehem. Kofferfabrik: WA  
 TB 3 – Areal der ehem. Kofferfabrik: SO „kulturelles Zentrum“  
 TB 4 – östlich der ehem. Kofferfabrik: MU

**Geplantes Vorgehen:**

1. Teilaufhebung Sanierungsgebiet
2. Aufstellung Bebauungsplan im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
3. Erlass Veränderungssperre nach § 14 BauGB

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€
		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Hst. 6100.6555.0000	Budget-Nr.
		im	<input checked="" type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

**Prüfung der Klimarelevanz:**

<input type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
<b>Begründung:</b>				
Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung (Abwägungsmaterial) sind, zu ermitteln und zu bewerten. Die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) werden sachgerecht in die Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.				
<b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b>				
_____				

**Beteiligungen**

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 06.06.2023

*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: mit Mehrheit beschlossen                      Ja: 14    Nein: 1    Anwesend: 15    Pers. be-  
teiligt: 0**

**Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 26.07.2023**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**