

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 475

„Kofferfabrik“

Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße

Bearbeitet: Melanie Grüning

Aufgestellt im Juni 2025

Ergänzt im [Monat][Jahr]

Stadtplanungsamt Fürth

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

1	Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Planungserfordernis	5
1.4	Planungsalternativen	5
2	Bestandsbeschreibung	6
2.1	Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung, Geländebeschaffenheit und Umgebung	6
2.2	Verkehrsanbindung / Erschließung	6
3	Planungsrechtliche Situation	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Regionalplan Region Nürnberg	9
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	11
3.4	Bebauungsplanung	12
4	Belastungen des Baugebietes	13
4.1	Altlasten	13
4.2	Wasser	13
4.3	Lärm	13
4.4	Denkmalschutz	13
4.5	Landschaftsschutz	14
4.6	Luft	14
4.7	Boden	14
4.8	Naturschutzrechtlicher Eingriff	14
4.9	Artenschutz	14
5	Begründung der Festsetzungen	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise	19
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
5.5	Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauten	19
	Grundstücksflächen	19
5.6	Stellplätze	19
5.7	Dächer	20

5.8	Lärmschutz	20
6	Nachrichtliche Übernahmen	20
6.1	Denkmäler	20
7	Verfahren.....	21
7.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	21
7.2	Verfahrensstand	22
1	Abbildungsverzeichnis.....	23
2	Gutachten.....	23
3	Rechtsgrundlagen.....	23

A Begründung

1 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet zwischen der Dr.-Mack-Straße im Norden und der Langen Straße im Süden, sowie zwischen der ehemaligen Spiegelfabrik, Lange Straße 53, im Westen und dem Bürogebäude Dr.-Mack-Straße 88 im Osten, liegt in zentraler Stadtlage und ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt.

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

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 ehemalige Quelle-Liegenschaften (Meckstraße/ Lange Straße) sowie das Neubauvorhaben an der Ecke Lange Straße/Finkenstraße für Geschosswohnungsbau.

Neben dem hohen Wohnraumbedarf besteht bei der Stadt Fürth auch ein enormer Bedarf an zusätzlichem Gewerbeflächen. Im Bestand liegen bereits einige Handwerksbetriebe, insbesondere im Areal der Kofferfabrik und im östlich benachbarten Block. Der Fortbestand dieser Betriebe soll planungsrechtlich gesichert werden. Zudem soll auch Erweiterungspotenzial für gewerbliche und Handwerksbetriebe angeboten werden.

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

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.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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)

1.3 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals erforderlich. Durch die Planung soll ein störungsfreies Nebeneinander der geplanten Nutzungen im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet erreicht werden. Dabei müssen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen Bedürfnisse, die Belange der gewerblichen Nutzungen und handwerklichen Kleinbetrieben sowie der Erhalt der bestehenden Anlagen für kulturelle Zwecke (insbesondere die der Kofferfabrik), gegeneinander abgewogen werden.

Die notwendigen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, wie z.B. die Vorsorge für Starkregenereignisse oder Hitzebelastung sind im Verfahren zu ermitteln und durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Aufgrund der zentralen Innenstadtlage des Areals scheint aktuell die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung gesichert. Durch die geplanten Nachverdichtungen muss die Leistungsfähigkeit der beiden Erschließungssysteme im Rahmen des Bebauungsplanverfahren überprüft werden.

Eine Anpassung an geänderte städtebauliche Entwicklungsziele wird nicht zuletzt erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 272 – rechtsverbindlich seit 1965 – ein Gewerbegebiet festsetzt und mittlerweile als Wohnkarrée genutzt wird. Die gegenwärtige städtebauliche Situation entspricht somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Plangebiet befindet sich ebenfalls ein Teilgebiet des sich seit 1968 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 331, dessen Verfahren nicht fortgeführt wurde.

Hierzu siehe auch die Ausführungen unter Punkt 3.4 Bebauungsplanung.

1.4 Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben wie bisher auf Basis des § 34 BauGB – innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils – vorzunehmen sein.

Zwar hätten die bisher genehmigten Nutzungen/ Gebäude Bestandsschutz. Eine Umnutzung oder Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung wäre nur in dem Maße der Eigenart der

näheren Umgebung möglich. Um das Entwicklungspotenzial und die künftigen Nutzungen gezielt zu steuern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen zur Art der Nutzung unumgänglich.

2 Bestandsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung, Geländebeschaffenheit und Umgebung

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet liegt in zentraler Stadtlage in der Oststadt, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Es wird begrenzt durch die Dr.-Mack-Straße im Norden und die Lange Straße im Süden, sowie durch die ehemalige Spiegelfabrik in der Langen Straße 53 im Westen und das Bürogebäude Dr.-Mack-Straße 88 im Osten.

Dies sind die Flurnummern 1006, 1006/3, 1007, 1004/2, 1004/13, 1004/15, 1004/16, 1004/17, 1002, 1002/1, 1002/2, 1003/3, 1003/4, 978/3 sowie Teilflächen der Flurnummern 1004/4 und 1468/39, alle Gemarkung Fürth. Der genaue Umgriff ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Topographisch fällt das Gelände von Süden nach Norden hin von ca. 298 m auf ca. 292 m ü. NN ab.

Der Gebäudebestand zeichnet sich durch gründerzeitliche Blockrandstrukturen mit geringem Grünflächen- und Freiraumanteil aus, der teilweise einen hohen Sanierungsbedarf aufweist. Die nicht bebauten Flächen werden aktuell vorwiegend als Parkplatzflächen genutzt und weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die vorhandene Bebauung 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.

2.2 Verkehrsanbindung / Erschließung

Die Erschließung erfolgt von den das Plangebiet umgrenzenden Straßen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße und der das Plangebiet querenden Finkenstraße. Das Bebauungsplangebiet ist hinsichtlich aller Verkehrsteilnehmer sehr gut angebunden.

Durch die U-Bahnverbindung (Haltestellen Jakobinenstraße und Stadtgrenze) und die Buslinie 39 (Haltestelle Finkenstraße) ist das Plangebiet in das Liniennetz der Stadt Fürth eingebunden.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

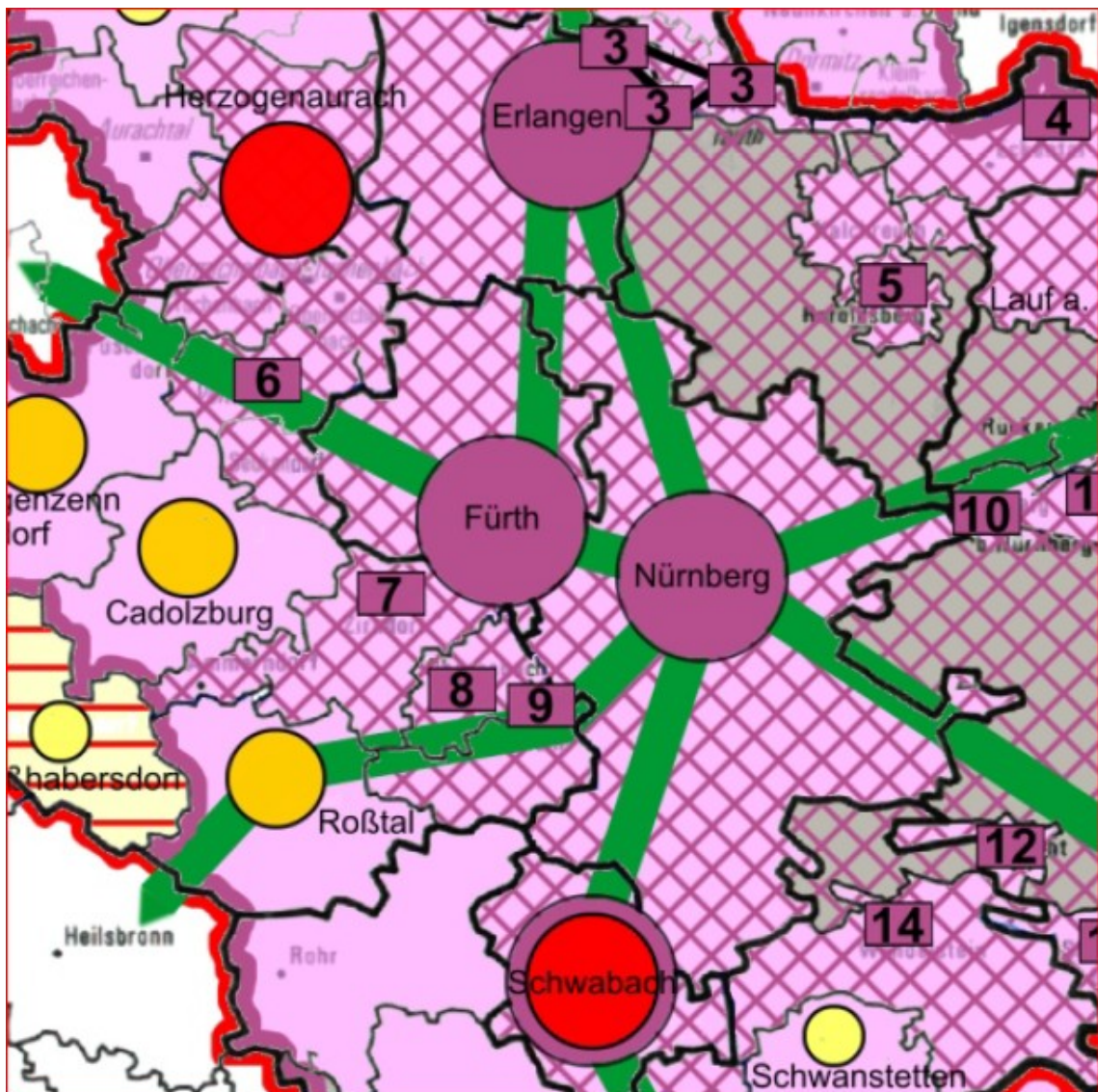


Abbildung 1: Auszug Landesentwicklungsprogramm Bayern Strukturkarte, Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (ohne Maßstab)

Diese Vorgaben sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 (einschließlich der am 01.03.2018, 01.01.2020 und 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibungen) dargelegt und ihrer Gültigkeit für ganz Bayern entsprechend allgemein dargestellt. Es sind u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) definiert:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Z 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Z 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (G 1.1.3 Ressourcen schonen)
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen, wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. (G 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel)
- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (G 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1 Wirtschaftsstruktur)
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (G 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen)
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (Z 8.1 Soziales)
- Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. (Z 8.1 Soziales)

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. (G 8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes)
- Barrierefreie und vielfältige, auch traditionsreiche oder regionalbedeutsame Einrichtungen und Angebote der Kunst und Kultur sollen in allen Teilräumen vorgehalten werden. (G 8.4.2 Einrichtungen der Kunst und Kultur)

3.2 Regionalplan Region Nürnberg

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm werden durch den wirksamen Regionalplan der Region Nürnberg (7) mit seinen Fortschreibungen in ihrer jeweils gültigen Fassung konkretisiert. Der Regionalplan enthält im Teil A die überfachlichen Ziele und im Teil B die fachlichen Ziele für die Entwicklung des Landes. Als räumlich konkrete Ziele aus dem wirksamen Regionalplan der Region Nürnberg (7) sind vor allem folgende anzuführen:

- Die Wirtschaftskraft der Region soll erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden (1.3 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg)
- In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird. (2.2.2.1 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte der Grundversorgung)
- Die Stadtzentren und Stadtteilzentren, insbesondere der drei Kernstädte Nürnberg, Fürth und Erlangen, sollen als eigenständige Siedlungs- und Dienstleistungszentren erhalten und ausgebaut werden. Einer Abwanderung der Bevölkerung soll durch Aufrechterhaltung und Neubelebung der Wohnungsnutzung entgegengewirkt werden. (2.3.2.1 Entwicklung des Stadt- und Umlandbereiches Nürnberg/Fürth/Erlangen)
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/ Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden. (3.2.2 Wohnungswesen)
- Der Wohnungsbestand soll, insbesondere in der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, in seinem Umfang möglichst erhalten werden. (3.2.3 Wohnungswesen)
- Auf eine Erhöhung des Anteils des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Individualverkehrs gegenüber dem motorisierten Individualverkehr gemessen am Gesamtverkehrsaufwand soll insbesondere im Stadt- und Umlandbereich im

großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen hingewirkt werden (4.1.4 Verkehrsleitbild)

- Auf die Verbesserung einer auf den Radfahrer abgestimmten Infrastruktur soll hingewirkt werden. (4.5.3 Radverkehr)
- Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll die Sicherung der Arbeitsplätze durch eine qualitative Verbesserung bestehender Arbeitsplätze und durch Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen (5.1.1.1 Allgemeine und strukturpolitische Zielsetzung)
- Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen beim Aufbau der Infrastruktur die Erfordernisse der Erhaltung und kontinuierlichen Weiterentwicklung des Produzierenden Gewerbes berücksichtigt werden (5.1.1.3 Wirtschaftsnähe Infrastruktur)
- Die Ansiedlung von Betrieben in der Region Nürnberg soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen erfolgen (5.1.1.2 Betriebsansiedlungen)
- Auf die Sicherung und Verbesserung der Handwerkswirtschaft soll hingewirkt werden durch Ausweisung ausreichender und geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben, insbesondere des Dienstleistungshandwerks in Sanierungs- und Neubaugebieten, sowie Errichtung von Handwerker- und Gewerbehöfen im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneten zentralen Orten, insbesondere im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (5.1.2.3 Handwerk)
- Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden. (5.1.2. Mittelstand)
- Die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung sollen innerhalb der gesamten Region verstärkt genutzt werden. (6.2.2.1 Sonnenenergie)
- In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben. (7.1.4 Pflege der Landschaft)
- Die Einrichtungen des privaten Theaterwesens in der Region sollen gestärkt werden. Die Musikpflege soll in der Region durch Schaffung vielfältiger und leistungsfähiger Einrichtungen nachhaltig unterstützt werden. (8.4.1.1 Theater und Musikpflege)
- Im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen soziokulturelle Begegnungsstätten angestrebt werden. Neben den klassischen Kultureinrichtungen sollen in der Region verstärkt kulturelle Begegnungsstätten angestrebt werden. Historische Vereine, Heimatvereine und sonstige wissenschaftliche Vereinigungen, die in der Region Kulturarbeit leisten, sollen gestärkt werden. (8.4.1.3 sonstige kulturelle Einrichtungen)

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als gemischte Baufläche dargestellt.

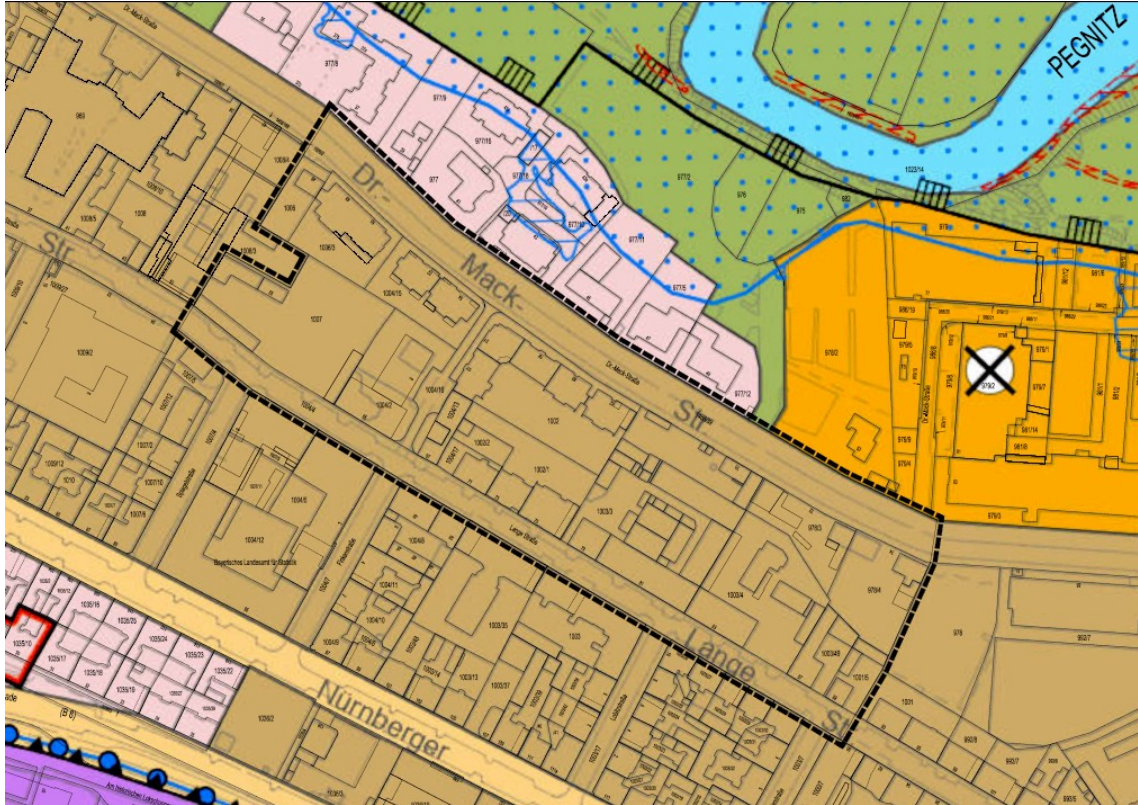


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Fürth mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 475, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth (ohne Maßstab)

Die geplante zukünftige Art der Nutzung (siehe Kapitel 5.1 der Begründung) weicht in Teilen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Hierzu siehe auch die Ausführungen unter Kapitel 7.1 Verfahren nach § 13a BauGB.

3.4 Bebauungsplanung

Innerhalb des Geltungsbereiches des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 475 befinden sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 272 sowie der sich ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 331.



Abbildung 3: Geltungsbereiche überlagernde Bebauungspläne, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth (ohne Maßstab)

3.4.1 Bebauungsplan Nr. 272

Der Bebauungsplan Nr. 272 ist seit dem 07.05.1965 rechtsverbindlich und setzt innerhalb seines Geltungsbereiches zwischen Finkenstraße und dem Areal der ehemaligen Kofferfabrik Gewerbeflächen fest. Hier ist jedoch faktisch Wohnnutzung entstanden. Die gegenwärtige städtebauliche Situation entspricht somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 272. Auch dies begründet die Planungserfordernis

Im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 475 sollen daher die Festsetzungen an die gegenwärtige Situation und an die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele angepasst werden.

Geplant ist die Festsetzung, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 475 alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 aufgehoben werden.

3.4.2 Bebauungsplan 331

Der Aufstellungsbeschluss für den wurde am 21.03.1968 gefasst, zur Sicherung der Planung der sog. Pegnitztalstraße, die im Hauptstraßenverkehrsnetz der Stadt Fürth ein Teilstück der sog. Nordumgehung des alten Stadtkernes bilden sollte.

Die Planungen für diese Straßenführung wurde in den 1970er Jahren aufgegeben und das Bebauungsplanverfahren nicht weiter fortgeführt. Mittelfristig ist die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses geplant.

3.4.3 weiteren Teile des Plangebietes

Für die weiteren Teile des Plangebietes besteht derzeit noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Baurecht bemisst sich nach § 34 BauGB – innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

4 Belastungen des Baugebietes

4.1 Altlasten

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.2 Wasser

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.3 Lärm

Im weiteren Verfahren soll eine Emissions- und Immissionsprognose der geplanten Nutzungen beauftragt werden.

4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 475 befindet sich nur ein beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eingetragenes Baudenkmal. Es handelt sich um das Gebäude Lange Straße 71, das in der Denkmalliste unter der Aktennummer D-5-63-000-709 „Mietshaus, dreigeschossiger Mansarddachbau mit Sandsteinfassade und rustiziertem Erdgeschoss, Neurenaissance, von Adam Egerer, 1889“ eingetragen ist. Das Denkmal wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Das gesamte Areal der Kofferfabrik, Lange Straße 79 und 81, ist zwar nicht in der Denkmalliste eingetragen, aber dennoch als raum- und ortsbildprägend einzustufen, ebenso wie das Gebäude Lange Straße 83.

Registrierte Bodendenkmäler gibt es keine im Plangebiet.

4.5 Landschaftsschutz

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.6 Luft

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.7 Boden

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.8 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB können auch bei der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren angewendet werden. Das heißt, eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich zugehöriger Verfahrensanforderungen (Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, Monitoring nach § 4c BauGB und zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB) kann verzichtet werden (s.a. Kapitel 7.1 Verfahren nach § 13a BauGB).

Es besteht also für das vorliegende Plangebiet kein Ausgleichserfordernis: Das Verfahren nach § 13 a BauGB entbindet von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichts. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grundsätzen) zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt hiervon jedoch unberührt.

4.9 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zur Ermittlung der Vorkommenswahrscheinlichkeit planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten wird im weiteren Verfahren erstellt.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 WA

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit „WA“ gekennzeichneten Teilen des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung bildet den aktuellen Bestand mit überwiegender Wohnnutzung ab.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Durch die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll eine Belebung der Langen Straße sowie Vielfalt und Qualität im Stadtraum gefördert werden.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 199 m² zulässig.

Großflächiger Einzelhandel ist im Plangebiet nicht zulässig, weil das knappe Flächenangebot aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs vorrangig dem Wohnen zur Verfügung gestellt werden soll. Ein zusätzlicher Kundenverkehr, insbesondere durch den motorisierten An- und Abfahrtsverkehr, durch Ausstellungsflächen und Einzelhandelsnutzungen mit überörtlicher Bedeutung soll vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet ist überdies im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth nicht als Nahversorgungsbereich vorgesehen. Einzelhandelsneuansiedlungen im größeren Umfang und mit Waren über den periodischen Bedarf hinausgehend sollen sich auf bestehende Standorte konzentrieren. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum Nürnberger Straße gewährleistet gemäß dem Zentrenkonzept eine qualifizierte Grundversorgung der Wohnbevölkerung im direkten und naheliegenden Umfeld.

Zugelassen werden soll indes eine Versorgung des Plangebietes selbst. Ausnahmsweise zulässig sind daher der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 199 m². Somit kann eine möglichst flächendeckende Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden. Die flächendeckende, insbesondere fußläufige, Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth als zentrales Ziel angeführt.

Von den im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein und gemäß Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in den mit „WA“ gekennzeichneten Teilflächen des Plangebiets

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes und sind somit unzulässig.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Anlagen für Verwaltung erfolgt aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund von Platzmangel, mangelnder Erschließungssituation und wegen des erheblichen Zusatzverkehrs, insbesondere durch Tankstellen und deren ausgehenden Störungen, ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (außer Ferienwohnungen i.S.d. §13a BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden. Im Bestand gibt es schon kleine Dienstleister; Ziel ist es, die Kombination von Wohnen und untergeordnet Kleingewerbe oder Büros und Dienstleister zu ermöglichen und das Viertel mehr zu beleben.

5.1.2 Urbanes Gebiet

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit „MU“ gekennzeichneten Teil des Plangebietes wird ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Urbanen Gebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Das Areal zeichnet ein großes Potenzial für Nachverdichtung sowie eine breite Nutzungsmischung aus.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Erhaltung der bestehenden handwerklichen und gewerblichen Nutzungen sowie Entwicklung und Steuerung der Nutzungsmischung. Gleichzeitig soll an diesem innerstädtischen Standort eine hohe bauliche Dichte und eine Feinsteuerung der Erdgeschosszonen („urbane“ Nutzungen) entwickelt werden, wie sie in anderen

Gebietskategorien, insbesondere dem besonderen Wohngebiet und dem Mischgebiet, nicht vorgesehen ist. Aus diesen Gründen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Von den im Urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein und gemäß Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in den mit „MU“ gekennzeichneten Teilflächen des Plangebiets

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO,
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Urbanen Gebietes und sind somit unzulässig.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen erfolgt aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird im Urbanen Gebiet aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Vergnügungsstätten können einen schleichenden Abwärtstrend („Trading-down-Effekt“) der Langen Straße und des Quartiers bedeuten und damit bodenrechtliche Spannungen herbeiführen. Außerdem ergeben sich häufig städtebauliche Nutzungskonflikte durch die Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Nutzungen, wie Kindertagesstätten und Schulen, sowie durch Verdrängung von ansässigen handwerklichen Betrieben und Dienstleistern.

Tankstellen werden aufgrund von Platzmangel, mangelnder Erschließungssituation und wegen des erheblichen Zusatzverkehrs und deren ausgehenden Störungen ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 199 m² zulässig.

Großflächiger Einzelhandel ist im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig, weil das knappe Flächenangebot vorrangig dem Wohnen, den Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden soll. Ein zusätzlicher Kundenverkehr, insbesondere durch den motorisierten An- und Abfahrtsverkehr, durch Ausstellungsflächen und Einzelhandelsnutzungen mit überörtlicher Bedeutung soll vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet ist überdies im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth nicht als Nahversorgungsbereich vorgesehen. Einzelhandelsneuansiedlungen im größeren Umfang und mit Waren über den periodischen Bedarf hinausgehend sollen sich auf bestehende Standorte konzentrieren. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum Nürnberger Straße gewährleistet gemäß dem Zentrenkonzept eine qualifizierte Grundversorgung der Wohnbevölkerung im direkten und naheliegenden Umfeld.

Zugelassen werden soll indes eine Versorgung des Plangebietes selbst. Ausnahmsweise zulässig sind daher im Urbanen Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 199 m². Somit kann eine möglichst flächendeckende Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden. Die flächendeckende, insbesondere fußläufige, Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth als zentrales Ziel angeführt.

Im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Langen Straße hin ist eine Wohnnutzung gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, da gerade das Vorhandensein von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wie Läden, Restaurants, Cafés oder Dienstleistungsbetrieben im straßenseitigen Erdgeschossbereich für die urbane Qualität von erheblicher Bedeutung ist und im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt werden soll.

5.1.3 Sondergebiet „Kulturelles Zentrum“

In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit „SO“ gekennzeichneten Teil des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kulturelles Zentrum“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen aus den Bereichen Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Veranstaltungsräume
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO
- Proberäume, Gruppen- und Seminarräume
- Handwerksbetriebe
- Zugehörige Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume

Das Sondergebiet „Kulturelles Zentrum“ dient dem Betrieb eines multifunktionalen Kultur-, Handwerks-, Freizeit- und Gemeinschaftszentrums. Es stellt einen wichtigen Baustein für die kulturelle und kreative Nutzung des gesamten Plangebietes und des Stadtteils Oststadt dar.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt der bestehenden kulturellen Angebote, die durch ihren Stellenwert stadt- bzw. stadtteilbedeutsam sind; insbesondere die Sicherung der Kreativ-, Kulturwirtschaft, Gastronomie und Veranstaltungen, die derzeit in der ehemaligen Kofferfabrik untergebracht sind. Außerdem sollen die kulturellen und kreativwirtschaftlichen Nutzungen in diesem Areal gefördert und ausgeweitet werden.

Die Festsetzungen ermöglichen hierbei eine möglichst flexible kulturelle Nutzung für die Kunstsparten Musik, Theater, Tanz, Performance, Literatur, Film und neue Medien und gibt den geplanten Nutzungen ausreichend Spielraum, um auf neue Anforderungen in der Kunst- und Kulturszene reagieren zu können.

Durch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe sollen Ateliers und Arbeitsräume für selbstständig ausgeübten künstlerischen, schriftstellerischen und technischen Berufen, wie beispielsweise freischaffenden Künstlern, Journalisten, Ingenieuren und Architekten, ermöglicht werden und somit zur Vielfalt der Kreativwirtschaft im Plangebiet beitragen. Eine Bereicherung dieser Vielfalt stellen ebenso die produzierenden Handwerksbetriebe dar, wie beispielsweise die bereits ansässige Schreinerei dar.

Auch Schank- und Speisewirtschaften mit den zugehörigen Freischankflächen sind zulässig, um die gewünschte urbane Qualität und Vielfalt zu stärken und zu bereichern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, Ziel der Planung ist eine kontrollierte, angemessene und für die Umgebung verträgliche Nachverdichtung. Das Maß der Nutzung soll sich am derzeitigen Gebäudebestand, insbesondere im Bezug auf die Gebäudehöhen, orientieren.

Konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere über die maximale Anzahl der Vollgeschosse oder über die maximale Geschoss- oder Traufhöhe werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Bauweise

Konkrete Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Stadtteil vorherrschende Blockrandbebauung soll erhalten werden.

Konkrete Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.5 Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauten Grundstücksflächen

Ziel der Grünordnung ist es, das vorhandene Bestandsgrün sowie wertvolle Baumbestände zu erhalten und deren ökologische, klimatische und gestalterische Funktion langfristig zu sichern. Hierfür werden nicht überbaubare Flächen und bereits überbaute Grundstücksbereiche, insbesondere Innenhöfe, gezielt entsiegelt und in begrünte Freiräume umgewandelt. Durch die Entsiegelung und naturnahe Gestaltung dieser Flächen wird die Aufenthaltsqualität gesteigert und ein Beitrag zum klimaangepassten Stadtumbau geleistet.

Konkrete Maßnahmen und Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.6 Stellplätze

Im Rahmen der Nachverdichtung ist geplant, die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen zu konzentrieren, um eine weitere Versiegelung oberirdischer Flächen zu vermeiden.

Innenhöfe und nicht überbaubare Grundstücksbereiche sind möglichst von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten, stattdessen sind diese Flächen zu entsiegeln und durch extensive Begrünung in das Gesamtkonzept der Grünordnung einzubinden.

Konkrete Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.7 Dächer

Die Dachflächen der geplanten Bauvorhaben sind gemäß den Zielen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz vorrangig für Photovoltaikanlagen und für begrünte Dachflächen zu nutzen.

Konkrete Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.8 Lärmschutz

Durch die Planung soll ein störungsfreies Nebeneinander von Gewerbe, Wohnen und Kultur erreicht werden (s.a. Kapitel 1.3 Planerfordernis).

Hierfür wird im weiteren Verfahren eine fundierte Emissions- und Immissionsprognose erstellt. Auf Grundlage dieser Ergebnisse werden entsprechende Lärmschutzfestsetzungen in den Bebauungsplan ergänzt.

6 Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Denkmäler

Das beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eingetragene Baudenkmal in der Langen Straße 71, D-5-63-000-709 „Mietshaus, dreigeschossiger Mansarddachbau mit Sandsteinfassade und rustiziertem Erdgeschoss, Neurenaissance, von Adam Egerer, 1889“ wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. (s.a. Kapitel 4.4 Denkmalschutz)

7 Verfahren

7.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 475 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt. Demnach

- handelt es sich um einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Nachverdichtung

Unter den Begriff der Nachverdichtung fallen Planungen, die eine Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet zum Inhalt haben. Nachverdichtung soll hier im WA und im MU z.B. durch Aufstockung oder Schließung der Blockrandbebauung erfolgen.

- handelt es sich um ein Vorhaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter
- besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG
- stehen keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegen
- liegen die Vorhabensgrundstücke im bebauten Siedlungsbereich und sind von Bebauung umgeben
- handelt es sich nicht um ein Vorhaben von überörtlicher Bedeutung
- handelt es sich nicht um eine Auskragung in den Außenbereich

Die Flächen der einzelnen Teilgebiete des Bebauungsplanes sind im Folgenden aufgelistet. Ausgehend von den Obergrenzen für die Grundflächenzahlen i.S.d. § 17 BauNVO ergibt sich die (maximal) zulässige Grundfläche von 13.909 m² wie folgt:

WA	13.530 m ²	x	(max. GRZ) 0,4	=	5.412 m ²
MU	6.169 m ²	x	0,8	=	4.935 m ²
SO	4.452 m ²	x	0,8	=	<u>3.562 m²</u>
					13.909 m ²

Da eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern deutlich unterschritten bleibt, darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

7.2 Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat am 26.07.2023 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 für das „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Fürth am 09.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

In der Veröffentlichung wurden die Inhalte der Beschlüsse und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen bekannt gemacht.

Als nächster Verfahrensschritt stehen die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden bevor (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).

B Quellen und Abkürzungen

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug Landesentwicklungsprogramm Bayern Strukturkarte, Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Abbildung 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Zusammendruck mit Änderungen und Berichtigungen, Stand 11.05.2022) mit markiertem Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 475 Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 3: Geltungsbereiche überlagernde Bebauungspläne, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 4: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 272, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth

2 Gutachten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.