

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	16.07.2025	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	30.07.2025	öffentlich - Beschluss

Bebauungsplan Nr. 475 "Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße"; hier: Verlängerung der Veränderungssperre

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: 1. Bebauungsplanentwurf Nr. 475 in der Fassung vom 29.04.2025 2. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 475 in der Fassung vom 30.06.2025 3. Geltungsbereich Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 475 vom 27.09.2023 4. Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 475 (1. Verlängerung) 5. Klimaprüfung	

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss / der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die Verlängerung der Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“. Der genaue Geltungsbereich ist dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

Sachverhalt:

Anlass

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.

Planinhalte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 soll die künftige Entwicklung im Gebiet gezielt gesteuert werden, um das vorhandene Nachverdichtungspotenzial zu nutzen und gleichzeitig den Bestand inkl. möglicher Neustrukturierungen zu sichern und zu qualifizieren.

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden drei unterschiedliche Gebietstypen festgesetzt: Im Bereich „WA“ entsteht ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, das primär dem Wohnen dient, aber auch kleinere Läden, Gastronomie sowie bspw. soziale Einrichtungen und nicht störendes Gewerbe zulässt. Bestimmte Nutzungen wie Beherbergung, Ferienwohnungen, Verwaltung oder Tankstellen sind hier aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs ausgeschlossen. Der Bereich „MU“ wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen, das eine dichte Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Büros und Nahversorgung mit maximal 199 m² Verkaufsfläche ermöglicht – ausgenommen sind großflächiger Einzelhandel, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Das Erdgeschoss zur Langen Straße soll öffentlichkeitswirksamen Nutzungen vorbehalten bleiben, um die urbane Qualität zu stärken. Schließlich wird mit dem Bereich „SO“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kulturelles Zentrum“ festgelegt, in dem Veranstaltungsräume, Gastronomie und kreative, kulturelle sowie freiberufliche Nutzungen ermöglicht werden.

Prüfauftrag

Im Bau- und Werkausschuss wurde am 03.04.2019 eine Prüfpflicht für die Festsetzung einer Quote von sozialem Wohnungsbau beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, künftig bei jedem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu entscheiden, ob und wenn ja wie hoch der Anteil an geförderten sozialen Wohnungsbau festgesetzt wird. Eine entsprechende Prüfung und Vorschlag wird im weiteren Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Verfahrensstand

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme vorgenommen und die städtebaulichen Ziele daraufhin weiter konkretisiert. Erste Entwürfe in Form eines Bebauungsplanes mit Begründung wurden ausgearbeitet und liegen in der Anlage bei.

Als nächster Verfahrensschritt stehen die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden bevor (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), die Behördenbeteiligung ist bereits angelaufen. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, könnte darauf verzichtet werden und der Öffentlichkeit ersatzweise eine Informationsmöglichkeit eingeräumt werden (gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2). Aus Gründen der Transparenz und der öffentlichen Bedeutsamkeit des Areals erachtet es die Verwaltung dennoch für sinnvoll, diese Schritte durchzuführen. Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit soll auch ein Scopingtermin stattfinden.

Verlängerung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde durch den Stadtrat am 27.09.2023 der Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ beschlossen und diese mit Veröffentlichung in der INFÜ (offizielles Amtsblatt der Stadt Fürth) in Kraft gesetzt. Die Veränderungssperre läuft am 12.10.2025 aus. Die erstmalige Verlängerung um ein Jahr (siehe Anlage) dient der Sicherung des Bebauungsplanverfahrens, welches sich aktuell vor der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung befindet.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
☐ nein	☒ ja	☒ nein	☐ ja
Gesamtkosten 65.000 €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☒ ja	Hst. 6100.65550000	Budget-Nr. im ☒ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Prüfung der Klimarelevanz:

☒	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
☐ -- Stark negative Klimawirkung	☐ - Negative Klimawirkung	☐ 0 Keine oder geringe Klimawirkung	☐ + Positive Klimawirkung	☐ ++ Stark positive Klimawirkung
Begründung: Verfahren nach § 13 a BauGB; Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): 				

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 14.04.2025

gez. Lippert

 Unterschrift der Referentin bzw.
 des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 16.07.2025

Protokollnotiz:

Beschluss:

1. Der Bau- und Werkausschuss / der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die Verlängerung der Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“. Der genaue Geltungsbereich ist dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15