

**I. Vorlage**

| Beratungsfolge - Gremium | Termin     | Status                         |
|--------------------------|------------|--------------------------------|
| Baubeirat                | 07.07.2025 | nicht öffentlich - Vorberatung |
| Bau- und Werkausschuss   | 16.07.2025 | öffentlich - Beschluss         |

**Bauvorhaben Humbserstraße 22**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Aktenzeichen / Geschäftszeichen                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>Anlagen:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- 2_Verortung von Gewerbe und Wohnflächen im Gebiet um die Humbserstr.22</li><li>- 3_Lagepläne und Ansichten der geplanten Bebauung des Architekten für die Humbserstr. 22</li><li>- 4_Klimaprüfung</li><li>- 5_Klimaprüfung_Auswertung</li></ul> |  |

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werksausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Auf Grundlage des Planungsrechts und in enger Abstimmung zwischen Baureferat und Wirtschaftsreferat wird mit dem Vorhabenträger eine Lösung für die Humbserstraße 22 mit starkem Wohnschwerpunkt erarbeitet.
3. Sollte es zu keiner einvernehmlichen Lösung kommen, wird ein eingehendes Baugesuch zurückgestellt bis das Gewerbeflächenkonzept fertiggestellt ist. Anschließend werden Planungen gemäß dem Konzept fortgeführt.

**Sachverhalt:****Ausgangslage**

In der Humbserstr. 22 (Gemarkung Fürth, FlurNr. 1053/49) befindet sich eine zweigeschossige Gewerbehalle verbunden mit einem dreigeschossigen Flachdachbau an der Humbserstraße. Gegenstand des Vorhabens ist der Abriss einer bestehenden Logistikhalle und die Errichtung eines Wohngebäudes mit 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen; insgesamt 62 Wohnungen. Geplant sind fünf Geschosse zzgl. Staffelgeschoss.

### Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar, ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die städtebauliche Struktur des Bezugsrahmens, in dem auch das Vorhaben liegt, ist durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden zuzüglich Dach geprägt. Die nähere Umgebung weist heute kaum noch gewerbliche Nutzungen auf. Im gesamten Baublock ist das Logistikunternehmen der einzige verbliebene Gewerbebetrieb.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans würde an diesem Standort aufgrund der bestehenden Umgebungsnutzung aller Voraussicht nach ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO als geeignete Gebietskategorie in Betracht gezogen. In einem solchen Gebiet wäre sowohl die tatsächlich geplante Wohnnutzung ausdrücklich zulässig. Der Entwurf entspricht somit bereits jetzt den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, als auch jenen die auch im Rahmen einer förmlichen Planaufstellung voraussichtlich Anwendung finden würden.

### Gezielte Steuerung der Nutzungsumwandlung in der Humbserstraße

Das geplante Vorhaben in der Humbserstraße reiht sich ein in eine stadtweit zu beobachtende Entwicklung, bei der ehemals gewerblich genutzte Flächen zunehmend in Wohnnutzung überführt werden. Ursachen hierfür sind unter anderem strukturelle Veränderungen im Bereich kleinerer Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, zunehmende Leerstände im gewerblichen Bestand sowie eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig besteht im gesamten Stadtgebiet ein erheblicher Wohnraummangel, der durch Nachverdichtung und Umnutzung in bestimmten Bereichen zumindest teilweise abgemildert werden kann. (s. Auch Vorlage SpA/1265/2025)

Bereits 2017 wurde mit einem früheren Beschluss des Stadtrats (*Beschluss-Nr. AWS/037/2017, 24.05.2017*) grundsätzlich festgelegt, dass Umnutzungen von Gewerbe zu Wohnen nur in Ausnahmefällen und in enger Abstimmung mit dem Baureferat und dem Wirtschaftsreferat zulässig sein sollen. Ein stadtweites Konzept oder eine systematische Bewertungsgrundlage zur Einordnung solcher Fälle liegt derzeit jedoch noch nicht vor, wird aber aktuell durch die Verwaltung (Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung) erarbeitet (*AWS/0166/2023*). Das zu erarbeitende Gewerbeflächenkonzept soll eine Strategie aufzeigen, welche Schwerpunkte die Stadt Fürth zukünftig bei der Gewerbeflächenentwicklung setzen und welche Zielvorgaben sie verfolgen sollte.

### Anregungen zum vorliegenden Entwurf

- Begrenzung auf fünf Geschosse (Einfügerahmen).
- das Parkgeschoss im Erdgeschoss wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, da dies weder zur gewünschten Nutzungsmischung noch zur belebten Erdgeschosszone beiträgt.
- nicht störendes Gewerbe im Erdgeschoss (z. B. kleinteilige Dienstleistungen, Büros oder gemeinschaftliche Nutzungen), um eine gemischte Nutzung zu erhalten.
- Keine oberirdischen Stellplätze, im Blockinnenbereich soll eine begrünte Gemeinschaftsfläche entstehen.
- Dach- und Fassadenbegrünung.

### Fazit und Empfehlung der Verwaltung

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist die geplante Nutzungsmischung zulässig. Die aufgeführten Anregungen sollten eingearbeitet werden.

### Finanzierung:

|                                          |                             |                       |                                                                           |
|------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen                 |                             | jährliche Folgekosten |                                                                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | Gesamtkosten          | €                                                                         |
| <input checked="" 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 type="checkbox"/>                                                                                                                                                          | Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig              |                                                                             |                                                        |                                                               |
| <input type="checkbox"/><br>--<br>Stark negative Klimawirkung                                                                                                                     | <input type="checkbox"/><br>-<br>Negative Klimawirkung | <input checked="" type="checkbox"/><br>0<br>Keine oder geringe Klimawirkung | <input type="checkbox"/><br>+<br>Positive Klimawirkung | <input type="checkbox"/><br>++<br>Stark positive Klimawirkung |
| <b>Begründung:</b><br>Bei einem Neubau wird Dachbegrünung und Fassadenbegrünung gefordert. Im derzeit vollversiegelten Innenhof soll eine begrünte Gemeinschaftsfläche entstehen. |                                                        |                                                                             |                                                        |                                                               |
| <b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b><br>_____                                                                                           |                                                        |                                                                             |                                                        |                                                               |

### Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 20.05.2025

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt  
Häberle, Hanna

Telefon:  
(0911) 974-3308

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Baubeirat am 07.07.2025**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss: Vorlage zurückgezogen von der TO**

**Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 16.07.2025**

Protokollnotiz:

Die Baureferentin Frau Lippert und der Leiter des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung Herr Röhrer erläutern, dass Gewerbeflächen nicht leichtfertig aufgegeben werden, sondern immer in enger Abstimmung und mit Zustimmung des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung. Sowohl der Verwaltung als auch den Mitgliedern des Bau- und Werkausschusses ist der Erhalt von Gewerbeflächen ein vordringliches Ziel.

Beschluss:

4. Der Bau- und Werksausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
5. Auf Grundlage des Planungsrechts und in enger Abstimmung zwischen Baureferat und Wirtschaftsreferat wird mit dem Vorhabenträger eine Lösung für die Humbserstraße 22 mit starkem Wohnschwerpunkt erarbeitet.
6. Sollte es zu keiner einvernehmlichen Lösung kommen, wird ein eingehendes Baugesuch zurückgestellt bis das Gewerbeflächenkonzept fertiggestellt ist. Anschließend werden Planungen gemäß dem Konzept fortgeführt.

**Beschluss: einstimmig beschlossen**

**Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14**