

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	16.07.2025	öffentlich - Beschluss

Vorlage zum Antrag der CSU-Stadtratsfraktion zur Erstellung eines innerstädtischen Freiflächenkonzepts vom 19.01.2024

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferats zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksausschuss beauftragt die Verwaltung, die Vergabe eines innerstädtischen Nachverdichtungskonzepts vorzubereiten.

Sachverhalt:

Anlass

Die CSU-Stadtratsfraktion stellte am 19.01.2024 einen Antrag zu Erstellung eines innerstädtischen Freiflächenkonzeptes für Baulücken. Anlass für den Antrag war eine im Jahr 2022 angelegte Bebauung einer Baulücke neben dem Logenhaus in der Amalienstraße. Die CSU-Stadtratsfraktion führte in ihrem Antrag aus, „dass die Stadt für noch vorhandene innerstädtische Baulücken ein Konzept entwickeln muss, bei dem die Möglichkeit und Art der Bebauung im Einklang mit den städtischen und gesellschaftlichen Interessen liegen.“

Der Bau- und Werksausschuss vom 06.03.2024 fasste daraufhin den Beschluss, dass das Stadtplanungsamt die Kosten, Fördermöglichkeiten und rechtlichen Konsequenzen ermitteln und dem Bau- und Werksausschuss vorstellen solle.

Mögliche Konzeptinhalte

Im Zuge eines Freiflächenkonzeptes für Baulücken sollen die innerstädtischen Baulücken und deren Umgebung hinsichtlich ihrer Bedeutung für Stadt(-gesellschaft) und Klima (u.a. hinsichtlich des Stadtbildes, Mikroklimas, der Naherholung) analysiert werden. Darauf aufbauend könnten Nutzungs- bzw. Baukonzepte für die jeweiligen Baulücken erstellt werden: Ist eine Bebauung der Baulücke wünschenswert, werden Vorschläge für die Art der Bebauung (u.a. Geschossigkeit, Fassade, Dachform) erstellt, die im Einklang mit städtischen und gesellschaftlichen Interessen sind. Falls ein gewichtiger Grund (bspw. aus der Stadtklimaanalyse) gegen eine Bebauung besteht, soll dafür ein Nutzungskonzept mit Begründung erstellt werden.

In einem zweiten Teil des Auftrags sollte das beschriebene Vorgehen auf vorher identifizierte untergenutzte Flächen, wie z.B. Parkplätze, Garagenhöfe oder Tankstellen in der Innenstadt angewendet werden und auch für diese Flächen Nutzungskonzepte erstellt werden. Grundlage für ein Freiflächenkonzept stellt das bestehende Baulückenkataster der Stadt Fürth sowie die Stadtklimaanalyse dar, die voraussichtlich 2025 fertiggestellt wird. Fokusbereich des Freiflächenkonzepts soll die erweiterte Kernstadt sein, einschließlich Süd- und Oststadt; der exakte Analysebereich wird im Leistungsverzeichnis konkretisiert.

Vorteile eines Freiflächenkonzeptes

Das angedachte innerstädtische Freiflächenkonzept soll dabei helfen, ähnliche Vorgänge wie in der Amalienstraße in der Zukunft zu vermeiden und eine städtebaulich angemessene und verträgliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu fördern. Das Konzept würde darüber hinaus Transparenz schaffen, denn Eigentümer und Bauträger könnten frühzeitig zu den jeweiligen Baulücken beraten werden.

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadtbevölkerung Fürths und dem Druck auf dem Wohnungsmarkt stellt die Nachverdichtung in Baulücken ein wichtiges Instrument dar, der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen zu wirken und stattdessen bereits erschlossene Gebiete zu nutzen und auf vorhandene Infrastruktur zurück zu greifen. Die Wohnraumgewinnung durch Nachverdichtung statt durch Neuausweisung wirkt sich wiederum auch positiv auf das Stadtklima aus. Eine Nachverdichtung kann durch die Schließung von Lücken außerdem das Stadtbild verbessern. Nach dem BauGB § 1a, Abs. 2 BauGB soll „(...) zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (...)“ genutzt werden.

Da der Innenstadtbereich der Stadt Fürth ein wertvoller Teil der Stadt sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner als auch Besucherinnen und Besucher ist und eine hohe Denkmaldichte aufweist, gilt es, die Baulücken auf optimale Weise – für die Stadtbevölkerung wie auch das Stadtbild – nachzuverdichten und ebenso zu identifizieren, ob eine Nicht-Bebauung einen höheren Mehrwert für die Stadt bietet im Hinblick auf ein Grün- und Freiflächendefizit in der Innenstadt.

Kosten und Fördermöglichkeiten

Je nach Auftragsumfang kann voraussichtlich mit Kosten von 50.000 bis 70.000 Euro gerechnet werden. Die Bearbeitungszeit beträgt ca. 1 Jahr nach Beauftragung. Die Bearbeitung sollte im Jahr 2026 erfolgen.

Dem Grunde nach handelt es sich - nach Rücksprache mit der Regierung von Mittelfranken - bei dem Freiflächenkonzept um eine förderfähige Maßnahme im Rahmen der Städtebauförderung. Der Regelfördersatz beträgt 60 %.

Rechtliche Konsequenzen

Das innerstädtische Freiflächenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept ist kein förmlicher Bauleitplan. Es hat keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit, entfaltet aber Bindungswirkung im Sinne einer Abwägungsrelevanz bei späteren städtebaulichen Entscheidungen (insbesondere bei der Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen). Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem auch städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige Planungen zu berücksichtigen. Ferner kann es Fördervoraussetzung für spezifische Förderprogramme sein. Darüber hinaus dient es als strategische Grundlage für weitere Planungen (Stadtteil- und Quartierskonzepte) und städtebauliche Maßnahmen. Im Rahmen Bauberatung kann das Konzept Transparenz und Planungsverständnis fördern und damit zur Akzeptanz beitragen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten		jährliche Folgekosten		
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	bis 70.000, abzüglich Förderung €	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag: ein kann kein Deckungsvorschlag unterbreitet werden						

Prüfung der Klimarelevanz:

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

Beteiligungen

Auftrag:	Käm beteiligt	an Stadtplanungsamt von	21.05.2025
Ergebnis:	Kenntnis genommen	Röhrs, Bernhard, Dr.	26.05.2025

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 09.05.2025

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw. des Referenten

Stadtplanungsamt
Schroll, Luisa

Telefon:
(0911) 974-3327

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werksausschuss am 16.07.2025

Protokollnotiz:

Ab sofort wird die Formulierung „Freiflächen- und Nachverdichtungskonzept“ verwendet.

Beschluss:

3. Der Bau- und Werksausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferats zur Kenntnis.

4. Der Bau- und Werksausschuss beauftragt die Verwaltung, die Vergabe eines innerstädtischen Nachverdichtungskonzepts vorzubereiten.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14