

I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium | Termin | Status |
|--------------------------|------------|----------------------------|
| Bau- und Werkausschuss | 24.09.2025 | öffentlich - Kenntnisnahme |

Merkurstraße 21 - Neubau Bürogebäude

| | |
|---|--|
| Aktenzeichen / Geschäftszeichen | |
| Anlagen: <ul style="list-style-type: none">- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 463 1.Ä- „Lageplan Variante A“ vom 28.02.2025- „Lageplan Variante B“ vom 24.03.2025- Stellungnahme BLfD | |

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Den Anregungen der Verwaltung wird gefolgt. Dem Vorhabenträger sollen die Anregungen übermittelt werden.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Bei der Verwaltung wurde der Neubau eines Gebäudes an der Merkurstraße 21 angefragt.

Anwesen

Merkurstraße 21

Vorhaben

Neubau eines 4-geschossigen Bürogebäudes (siehe „Lageplan Variante B“)

Rechtsgrundlage

Bebauungsplan Nr. 463 1. Änderung

Denkmalnähe (Bestandgebäude auf dem Baugrundstück, Merkurstraße 21)

Planungsrechtliche Einschätzung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 463 1. Änderung. Dieser sieht an der geplanten Position des Neubaus kein Baufenster vor. Es ist daher zu prüfen, ob von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Befreiung Grundlage § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann.

Der geplante Standort befindet sich neben einem Einzelbaudenkmal und außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan Bäume festgesetzt, die bei der Planung nicht berücksichtigt wurden und bei Realisierung des Vorhabens entfallen müssten. Dies stellt einen öffentlichen Belang dar und kann der Zulässigkeit einer Befreiung entgegenstehen.

Von den zwei vorgelegten Varianten ist lediglich Variante B an der Nordseite des Grundstücks planungsrechtlich vorstellbar unter Beachtung folgender Anpassungen:

- Reduzierung des Baukörpers zur Herstellung des Einvernehmens mit unterer Denkmalschutzbehörde und BLfD: das Denkmal soll freistehen und sichtbar sein von der Merkurstraße (derzeit wird das Vorhaben vom BLfD abgelehnt, vgl. Stellungnahme im Anhang: zwei Geschosse, kein Risalit)
- Berücksichtigung straßenseitige faktische Baugrenze der Nachbarbebauungen (Vorgartenzone entlang der Merkurstraße, Vorderkante Hausnummer 25)
- Dach- und Fassadenbegrünung zur Kompensation der Versiegelung
- Aufwertung des Parkplatzes zu einer qualitätsvolleren Vorfläche, Detailabstimmung bzgl. denkmalrechtlicher Erlaubnis mit der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem BLfD nötig (s. ebenfalls Stellungnahme BLfD)

Fazit und Empfehlung der Verwaltung

Die aufgeführten Anregungen sollten eingearbeitet bzw. berücksichtigt werden.

Finanzierung:

| | | | |
|--|-----------------------------|--|---|
| Finanzielle Auswirkungen | | jährliche Folgekosten | |
| <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Gesamtkosten | € | | € |
| 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: | | | |

Prüfung der Klimarelevanz:

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> | Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> -- Stark negative Klimawirkung | <input type="checkbox"/> - Negative Klimawirkung | <input type="checkbox"/> 0 Keine oder geringe Klimawirkung | <input type="checkbox"/> + Positive Klimawirkung | <input type="checkbox"/> ++ Stark positive Klimawirkung |
| <p>Begründung: Im Bebauungsplan Nr. 463 1. Änderung sind 8 Bäume festgesetzt, von denen bei Errichtung des Neubauvorhabens nur 2 realisiert werden können. Zudem wird eine zusätzliche Fläche bebaut, die im Bebauungsplan nicht als Baufenster festgesetzt ist.</p> <p>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): Der geplante Baukörper sollte verkleinert werden, so dass die festgesetzten Bäume realisiert werden können. Im Rahmen einer frühzeitigen Freiflächenplanung sollten alle Möglichkeiten der Begrünung genutzt werden, z. B. der Dach- und Fassadenbegrünung, Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze durch Mobilitätskonzept etc.. Bei der Planung und Wahl der haustechnischen Anlagen sollte die Klimaverträglichkeit schwerpunktmäßig berücksichtigt werden.</p> | | | | |

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 04.08.2025

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 24.09.2025

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: