

## I. Vorlage

<b>Beratungsfolge - Gremium</b> Bau- und Werksausschuss	<b>Termin</b> 15.04.2026	<b>Status</b> öffentlich - Beschluss
--	-----------------------------	---

### Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ("Wohnungsbau-Turbo")

Aktenzeichen / Geschäftszeichen <b>2026/3596/602/SO/14 u.</b> <b>2026/5310/602/GF/1x u.</b> <b>2026/5309/602/GF/1x</b>	
<b>Anlagen:</b> Anlage 1: Kleemanngasse 18 Anlage 2: Gründlacher Straße Anlage 3: Sandleithe 51/ 51a	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werksausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksausschuss folgt den Empfehlungen der Verwaltung.

### **Sachverhalt:**

#### **1) Kleemanngasse 18**

#### **Ausgangslage**

Bei der Verwaltung wurde die Aufstockung eines Gewerbebetriebes mit Büro und Studenten/Azubi-Apartments angefragt.

#### **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

B-Plan Nr. 273a, Mischgebiet (MI), II Vollgeschosse, eine reine Wohnbebauung ist ausgeschlossen.

#### **Planungsrechtliche Einschätzung**

Studenten/Azubi-Apartments entsprechen bauplanungsrechtlich regulärem Wohnen. Befreiungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sind erforderlich, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Daher kann eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zwar nicht in Aussicht gestellt werden, jedoch bestehen inzwischen durch die neuerliche Änderung des BauGB „Wohnungsbau-Turbo“) erweiterte Möglichkeiten der planungsrechtlichen Vorhabenzulassung.

Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB („Wohnungsbau-Turbo“):

Bei der Prüfung der Zulässigkeit gem. § 31 Abs. 3 BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) sind die nachbarlichen Interessen zu würdigen und das Vorhaben muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die nachbarlichen Interessen gelten als gewahrt, wenn die Abstandflächen eingehalten werden. Als öffentlicher Belang ist hier vornehmlich der Grundsatzbeschluss zu beachten, nach dem Gewerbeflächen nicht in Wohnraum umgewandelt werden dürfen. Durch die vorliegende Planung gehen jedoch keine Gewerbeflächen verloren; vielmehr werden zusätzliche Wohnraumflächen geschaffen. Zugleich ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs um Büroflächen vorgesehen. Eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung ist damit nicht verbunden, vielmehr wird diese am Standort gestärkt.

**Empfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung gem. § 36a BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) zu erteilen.

**2) Gründlacher Straße**

**Ausgangslage**

Bei der Verwaltung wurde die Errichtung von insgesamt zwei Einfamilienhäusern und vier Mehrfamilienhäusern als Gesamtbebauung (nur teilweise antragsgegenständlich) angefragt.

**Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Bauvorhaben befinden sich weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Sie sind damit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und als nicht-privilegierte sonstige Vorhaben nach § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

**Planungsrechtliche Einschätzung**

Die Vorhaben sind nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB unzulässig, da sie öffentliche Belange beeinträchtigen. Sie stehen im Widerspruch zum Flächennutzungsplan, der hier Grünfläche darstellt (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Durch die Vorhaben entsteht eine Splittersiedlung, die zu vermeiden wäre (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Ferner beeinträchtigen sie die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert, die hier durch eine kleingärtnerische Nutzung geprägt ist (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB). Die Erschließung der antragsgegenständlichen Vorhaben ist nicht gesichert. Die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 35 BauGB ist damit nicht gegeben.

Prüfung nach § 246e Abs. 3 BauGB („Wohnungsbau-Turbo“):

Die Vorhaben sind mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar. Sie entsprechen nicht den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, die u. a. im Flächennutzungsplan der Stadt Fürth zum Ausdruck kommt. Die dort ausgewiesene Grünfläche dient der Gliederung und Freihaltung des Landschaftsraumes von Bebauung und soll das Zusammenwachsen der Ortsteile Ronhof und Poppenreuth verhindern. Weiter kommt dies im Flächennutzungsplan auch durch das Planzeichen „Grenze der baulichen Entwicklung“ entlang der Außengrenzen der dargestellten Bauflächen in den benachbarten Ortsteilen zum Ausdruck. Der Flächennutzungsplan der Stadt Fürth trägt dadurch dem verbindlichen raumordnerischen Ziel des Regionalplanes (RP) der Region Nürnberg Rechnung.

Da die Vorhaben mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar sind, liegen die Voraussetzungen nach § 246e BauGB für eine mögliche Zustimmung durch die Gemeinde nicht vor.

**Empfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung gem. § 36a BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) nicht zu erteilen.

### 3) Sandleithe 51/ 51a

#### Ausgangslage

Bei der Verwaltung wurde die Errichtung von insgesamt 21 Wohneinheiten in zwei je ca. 43 m langen Reihen und einer gemeinsamen Tiefgarage angefragt.

#### Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bauvorhaben befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Sie sind damit planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und als Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### Planungsrechtliche Einschätzung

Das Bauvorhaben fügt sich auf Grund der sehr dichten Bebauung hinsichtlich des Maß' der baulichen Nutzung nach den ursprünglichen Vorgaben des BauGB (§ 34 Abs. 1, 2 BauGB) nicht in die nähere Umgebung ein.

#### Prüfung nach § 34 Abs. 3b BauGB („Wohnungsbau-Turbo“):

Bei der Prüfung der Zulässigkeit gem. des („Wohnungsbau-Turbo“) sind die nachbarlichen Interessen zu würdigen und das Vorhaben muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die nachbarlichen Interessen gelten als gewahrt, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.

Als öffentlicher Belang ist hier die geplante Verbreiterung der Vacher Straße nördlich der Straße „Am Alten Graben“ im Zuge des Ausbaus der Radvorrangsrouten zu beachten. Das Bauvorhaben darf den Straßenausbau nicht erschweren, verhindern oder verteuern.

#### Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung gem. § 36a BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) zu erteilen, wenn ein zwei Meter breiter Streifen entlang der Vacher Straße von Bebauungen, baulichen Anlagen und Stellplätzen freigehalten wird. Die Fläche ist bereits in der Planung eingezeichnet. Das Vorhaben wurde jedoch noch nicht im Detail angepasst. Diese Anpassung ist erneut der Verwaltung vorzulegen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Fläche vertraglich zu sichern und einen sichernden Bebauungsplan für die verkehrlichen Belange zu entwickeln.

#### 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 checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input 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
<b>Begründung:</b> Prüfung im BauGB beinhaltet				
<b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b>				

**Beteiligungen**

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

Fürth, 11.03.2026

*gez. Lippert*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt  
Risch, Denise

Telefon:  
0911/974-3325

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 15.04.2026**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**