

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Bau- und Werksausschuss	Termin 15.04.2026	Status öffentlich - Beschluss
--	-----------------------------	---

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

Aktenzeichen / Geschäftszeichen 2026/3596/602/SO/14 u. 2026/5310/602/GF/1x u. 2026/5309/602/GF/1x	
Anlagen: 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
Begründung: Prüfung im BauGB beinhaltet				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): _____				

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:

Die Baureferentin Frau Lippert berichtet über die 3 genannten Vorhaben und weist darauf hin, dass in einer späteren Sitzung die Grundsatzentscheidung zum Umgang mit dem „Bauturbo“ getroffen werden soll.

Bauvorhaben Kleemanngasse

Auf dieser Planungsgrundlage konnten noch keine Abstandsflächen geprüft werden, diese Prüfung wird noch erfolgen.

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Grüne erfragen, ob hier tatsächlich nur die Nutzung durch Studentenwohnungen geplant wird.

Daraufhin teilt der Stadtplanungsamtsleiter Herr Schubert mit, dass dies priorisiert, werden soll, jedoch diese Nutzung ggf. nicht dauerhaft aufrecht zu erhalten sein wird.

Es besteht jedoch Einigkeit darüber, dass auch „normales“ Wohnen an dieser Stelle denkbar wäre.

Die CSU-Stadtratsfraktion weist regt an, dass in Zukunft der weitere Ausbau der Wilhelm-Hoegener-Straße geprüft wird.

Bauvorhaben Gründlacher Straße

Dieser Antrag wird seitens der Verwaltung abgelehnt. Die Mitglieder lehnen diesen Antrag ebenso ab.

Bauvorhaben Am Alten Graben

Die Baureferentin Frau Lippert berichtet, dass es sich hierbei um eine „neue“ Form der klassischen Reihenhäuser handelt. Die beiden Gebäude werden für den PkW-Verkehr durch eine Mittelachse erschlossen. Dies wurde nach eingehender Prüfung verschiedener Varianten entschieden. Die Parkplätze werden im Erdgeschoss angeordnet und durch einen begrünten Vorgarten / Gemeinschaftsflächen überdacht. So wird die doch sehr dichte Bebauung mit einer Mittelzone begrünt und belebt. Dies erhöht die Aufenthaltsqualität und reduziert die befestigten Flächen.

Die Nebeneingänge zu den Wohnungen erfolgen direkt über die Stellplatzanlage. Die Haupteingänge, die sogenannte „Adresse“ zu den Häusern sind straßenseitig angeordnet. Die unterschiedliche Architektur der Gebäude ist seitens der Mitglieder des Bau- und Werkausschusses durchaus an dieser Stelle vorstellbar, grundsätzlich könnte jedoch die Farbe der Fassaden etwas heller sein.

Die Mitglieder des Bau- und Werkausschusses stimmen diesem Vorhaben zu.

Beschluss:

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

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15