

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	17.06.2026	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	06.07.2026	öffentlich - Beschluss

Bebauungsplan Nr. 256, 3. Änderung für das Gebiet zwischen der Bahnlinie Nürnberg – Würzburg und der Bahnlinie Nürnberg – Bamberg - "Ritter-von Aldebert-Straße", hier: Änderungsbeschluss

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 3.Ä 2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 256 1. Ä 3. Entwurf Lageplan WBG Fürth_06.05.2026 4. Entwurf Zukunftsquartier Volkswohl Fürth_07.08.2025 	

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksausschuss / Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.
2. Für das Gebiet zwischen der Bahnlinie Nürnberg-Würzburg und der Bahnlinie Nürnberg-Bamberg) ist der Bebauungsplan Nr. 256 3. Änderung „Ritter-von-Aldebert-Straße“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden durchzuführen.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 256, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 04.05.1973, setzt für das Gebiet nördlich der Ritter-von-Aldebert-Straße Baugrenzen fest, die aus heutiger städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß sind. Die Baukörper sind in ihrer Tiefe, Ausrichtung und Stellung auf dem Grundstück stark reglementiert, was eine zeitgemäße, flexible und nachhaltige Bebauung erschwert. Volkswohl Fürth und WBG Fürth beabsichtigen, auf den betroffenen Flächen ein zeitgemäßes Wohnquartier zu entwickeln. Die vorläufigen Konzepte befinden sich in der Anlage.

Die bestehenden Baugrenzen verhindern eine optimale Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen an Klimaschutz, Barrierefreiheit, Freiraumqualität und Erschließung.

Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 256 verfolgt die Stadt das Ziel einer gesteuerten, nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Einzelnen sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Anpassung der Baugrenzen an zeitgemäße Baukörper-Tiefen und -Stellungen, um eine flexible Grundrissgestaltung zu ermöglichen.
- Ermöglichung von Geschosswohnungsbau in zeitgemäßer Dichte, insbesondere für Familien, Senioren und Haushalte mit mittleren Einkommen.
- Verbesserung der Freiraumqualität durch großzügigere Grünflächen, kindergerechte Außenbereiche und klimaanpassende Maßnahmen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung).
- Stärkung der Mobilitätswende durch Anbindung an den ÖPNV und Fahrradabstellanlagen in Umsetzung des Radverkehrskonzepts.
- Sicherung einer sozialverträglichen Durchmischung unter Einbeziehung von gefördertem Wohnungsbau.

Verfahrenshinweis

Vorhaben mit potenzieller städtebaulicher Wirkung

Das geplante Wohnbauvorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans („Wohngebiet“). Es entfaltet potenzielle städtebauliche Wirkung, insbesondere aufgrund der Größe und Komplexität des Vorhabens. Im weiteren Verfahren sind insbesondere die städtebauliche Einbindung des Vorhabens sowie die Anforderungen an Freiraumqualitäten und Erschließung zu berücksichtigen.

Daher wird das Verfahren wie folgt durchgeführt:

1. Änderungsbeschluss durch den Stadtrat (Aufstellungsbeschluss).
2. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- 3a. Zeigt die Beteiligung keine oder nur unerwartet geringe wesentliche Konflikte, wird ein Zustimmungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst (§ 36a BauGB). Ein Bauantrag kann anschließend eingereicht werden. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes kann aufgehoben werden.
- 3b. Zeigt sich im weiteren Verfahren, dass das Vorhaben einer detaillierteren Planung bedarf, wird das Bebauungsplanverfahren ohne Anwendung der Beschleunigungsinstrumente des „Wohnungsbau-Turbos“ regulär fortgeführt.

Dieses Vorgehen ermöglicht eine zeitnahe Umsetzung des Wohnbauvorhabens im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Fürth und den aktuellen gesetzlichen Möglichkeiten des Wohnungsbau-Turbos.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€
<input 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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung: Die Belange des Klimas werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB abgearbeitet.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Beteiligungen

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

Fürth, 11.05.2026

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 17.06.2026

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: