

## I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium | Termin     | Status                   |
|--------------------------|------------|--------------------------|
| Bau- und Werkausschuss   | 22.07.2026 | öffentlich - Vorberatung |
| Stadtrat                 | 29.07.2026 | öffentlich - Beschluss   |

### **Bebauungsplan Nr. 476 für einen Bereich im Stadtwald, nördlich der Heilstättenstraße - "Waldheim Sonnenland", hier: Aufstellungsbeschluss**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Aktenzeichen / Geschäftszeichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <b>Anlagen:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 476</li> <li>2. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan</li> <li>3. Luftbild</li> <li>4. Entwurf Umnutzungskonzept WBG (2020)</li> <li>5. Freiflächengestaltungsplan mit Carportriegel Nord WBG (2020)</li> <li>6. Freiflächengestaltungsplan Baumzustand WBG (2020)</li> <li>7. Landschaftspflegerischer Begleitplan Bestandsplan WBG (2020)</li> <li>8. Landschaftspflegerischer Begleitplan Entwicklungsplan WBG (2020)</li> </ol> |  |

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau und Werkausschuss / der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.
2. Für einen Bereich im Stadtwald westlich von Oberfürberg und nördlich der Heilstättenstraße (s. Anlage 1) ist der Bebauungsplan Nr. 476 „Waldheim Sonnenland“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden durchzuführen.

### **Sachverhalt:**

#### Ausgangslage

Der Vorhabenträger möchte das Waldheim Sonnenland im Fürther Stadtwald (Heilstättenstr. 140, Flurnr. 594/12, Gem. Fürther Stadtwald) revitalisieren und zu einem Wohngebäude mit 22 Wohneinheiten umbauen. Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Bereits im März 2020 hatte die Wohnfürth Immobilien und Bauträger GmbH & Co. KG einen Bauantrag für die Aufstockung des Bestandsgebäudes sowie den Anbau von Balkonen einge-

reicht. Der Bauantrag wurde nicht verbeschieden. Parallel dazu wurden seinerzeit verschiedene soziale Nachnutzungsoptionen für den Standort geprüft.

Diese Optionen waren Gegenstand der Stadtratssitzung vom 20.01.2021 (SpA/0886/2020). Der Stadtrat nahm die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschloss, die endgültige Entscheidung über die Nachnutzung des ehemaligen Waldheims Sonnenland für ca. drei Jahre zurückzustellen. Der Montessori Initiative Fürth e.V. sowie weiteren Initiativen wurde in diesem Zusammenhang die Gelegenheit gegeben, ihre Nutzungskonzepte bis dahin auszuarbeiten.

Im Jahr 2023 haben mehrere dieser Vereine ihre Planungen für den Standort jedoch zurückgezogen. Bis zum Jahr 2026 sind keine weiteren konkreten und realisierbaren Konzepte für Einrichtungen und Anlagen, die sozialen Zwecken dienen, bei der Verwaltung eingegangen. Seitens des Vorhabenträgers besteht unverändert die Bereitschaft, an diesem Standort dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund wird nunmehr das planungsrechtliche Verfahren zur Ermöglichung einer Wohnnutzung eingeleitet.

### Planungsziele

Geplant ist die Sanierung des bestehenden Gebäudes innerhalb der vorhandenen Grenzen sowie eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss. Die Wohnungen sollen barrierefrei erschlossen werden. Großzügige Grünflächen, ein Spielplatz und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche sowie Stellplätze und Carports mit optionaler Ladeinfrastruktur sind vorgesehen (s. Anlage 2).

### Verfahrenshinweis

#### *Vorhaben mit potenzieller städtebaulicher Wirkung*

Das geplante Wohnbauvorhaben entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes („Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“). Im weiteren Verfahren sind insbesondere die naturschutzrechtlichen Anforderungen aufgrund der Lage im Umfeld des FFH-Gebiets „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“, die Regelungen des Landschaftsschutzgebietsverordnung und die Anforderungen an die Erschließung des Grundstücks zu prüfen.

Daher wird das Verfahren in diesem Fall wie folgt durchgeführt:

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat.
2. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.
- 3a. Zeigt die Beteiligung keine oder nur unerwartet geringe wesentliche Konflikte, wird ein Zustimmungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst (§ 36a BauGB).
- 3b. Zeigt sich im weiteren Verfahren, dass das Vorhaben einer detaillierteren Planung bedarf, wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan ohne Anwendung der Beschleunigungsinstrumente des „Wohnungsbau-Turbos“ fortgeführt.

### Zeitplan

Dieses Vorgehen gewährleistet eine zeitnahe Umsetzung des Wohnbauvorhabens unter Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

### Finanzierung:

|                                          |                             |                       |                                                                |
|------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen                 |                             | jährliche Folgekosten |                                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | Gesamtkosten          | €                                                              |
| Veranschlagung im Haushalt               |                             | Budget-Nr.            |                                                                |
| <input type="checkbox"/> nein            | <input type="checkbox"/> ja | Hst.                  | 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 |
| <b>Begründung:</b><br>Die Klimarelevanz wird im Rahmen des BauGB abgearbeitet.          |                                           |                                 |                          |                             |
| <b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b><br>_____ |                                           |                                 |                          |                             |

### Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 23.06.2026

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt

## **Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

### **Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 22.07.2026**

#### **Protokollnotiz:**

Der Vorsitzende Herr Bürgermeister Braun berichtet über den Sachstand. Er weist darauf hin, dass inzwischen über 100.000,00 Euro Kosten für die Beseitigung von Vandalismusschäden entstanden sind. Zudem weist Herr Braun auf das Rückgaberecht des Grundstücks und des Gebäudes an die Stadt Fürth hin, bei dem Kosten in Höhe von über 1,4 Millionen Euro entstehen würden.

Frau Stadtbaurätin Lippert verweist auf den Auftrag an die Verwaltung aus dem letzten Beschluss, zu prüfen welche Nutzungsalternativen durch verschiedene Initiativen geeignet für eine Ansiedelung in diesem Bereich sind. Diese Prüfung hat ergeben, dass in den letzten Jahren mit verschiedenen Initiativen Gespräche geführt wurden, allerdings am Ende bis jetzt kein Nutzer mit einer konkreten Realisierungsabsicht auf die verschiedenen Referate zugekommen ist. Parallel ist die wbg Fürth auf die Stadt Fürth zugegangen und hat angeboten in diesem Bereich Wohnen zu ermöglichen.

Die Fraktion Bündnis 90/ Grüne äußert größte Bedenken gegen die Wohnbebauung in diesem Bereich, da dies zu einer sog. Splittersiedlung führen kann. Ebenso sehen sie die Wohnungsart „Eigentumswohnungen“ kritisch, es sei sinnvoller hier günstige Mietwohnungen zu bauen, da hier die Nachfrage am Wohnungsmarkt stärker ist. Diesen Bedenken schließt sich die Partei Die Linke an.

Die SPD-Fraktion teilt mit, dass schon seit einigen Jahren davon die Rede ist, dass in diesem Bereich Eigentumswohnungen erstellt werden und dass ein Rückkauf der Flächen durch die Stadt Fürth in der aktuellen Haushaltslage nicht möglich ist.

Die CSU-Fraktion spricht sich ebenso dafür aus, dass dort ETW gebaut werden können.

Die wbg bestätigt, dass die baurechtlichen Verpflichtungen der Baugenehmigung auch vertraglich weitergegeben werden müssen.

#### **Beschluss:**

1. Der Bau und Werkausschuss / der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.
2. Für einen Bereich im Stadtwald westlich von Oberfürberg und nördlich der Heilstättenstraße (s. Anlage 1) ist der Bebauungsplan Nr. 476 „Waldheim Sonnenland“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden durchzuführen.

**Beschluss: mit Mehrheit beschlossen**

**Ja: 11 Nein: 3 Anwesend: 14**

### **Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 29.07.2026**

#### **Protokollnotiz:**

#### **Beschluss:**

**Beschluss: mit Mehrheit beschlossen**

**Ja: 38 Nein: 11 Anwesend: 49**

