

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	22.07.2026	öffentlich - Beschluss

Städtebauliche Zulässigkeit von allgemeinen Gewerbebetrieben im Bereich des ehem. Möbelhauses Flamme; hier: Abweichung von den Zielen des Flächennutzungsplans

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Nutzungsänderung der Verkaufsstätte für Möbel und Küche (Möbel Flamme) auf dem Flurstück Nr. 1404/4 Gemarkung Fürth planungsrechtlich zulässig ist.
2. Der Bau- und Werkausschuss beschließt, der Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans („Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“) für alle zukünftigen allgemeinen Gewerbebetriebe (gemäß § 8 BauNVO) auf diesem Grundstück zuzustimmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den aktuellen Vorbescheid (Selbsteinlagerungshaus) auf Grundlage dieses Beschlusses zu bescheiden. Für weitere, gleichartige Gewerbeansiedlungen auf diesem Grundstück bedarf es keiner erneuten Befassung des Bau- und Werkausschusses mehr; die Zulässigkeit wird im Rahmen des regulären Baugenehmigungsverfahrens durch die Verwaltung geprüft und festgestellt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Darstellung für dieses Flurstück im Rahmen einer gesamten FNP-Neuaufstellung zum späteren Zeitpunkt anzupassen.

Sachverhalt:**Vorhabensgrundstück**

Hardstraße 80, Flurstück 1401/4 Gemarkung Fürth

Ausgangslage

Am 18.05.2026 wurde bei der Verwaltung ein Antrag auf Vorbescheid mit folgendem Betreff eingereicht: „Nutzungsänderung bei einer Verkaufsstätte für Möbel und Küche (Möbel Flamme) in ein Selbsteinlagerungshaus“.

Die Verwaltung nimmt den Vorbescheidsantrag zum Anlass, eine grundsätzliche Klarstellung für das gesamte Areal herbeizuführen, um zukünftige gleichgelagerte Verfahren zu beschleunigen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt in einem faktischen Gewerbegebiet. Gewerbebetriebe sind der Art nach zulässig (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO). Die geplante Nutzungsänderung ist somit planungsrechtlich zulässig.

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt stellt das Grundstück als „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ dar. Diese Darstellung verfolgt das städtebauliche Ziel, die Fläche exklusiv für großflächige Einzelhandelsnutzungen zu reservieren.

Allgemeine Gewerbebetriebe weichen von diesem Ziel des Flächennutzungsplans ab.

Stellungnahme der Fachämter

Das Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung (AWS) begrüßt die Öffnung des Areals für allgemeine Gewerbenutzungen zur Vermeidung von Leerstand und zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts.

Empfehlung der Verwaltung

Die Nutzungsänderung auf dem Grundstück soll als mit den städtebaulichen Zielen vereinbar angesehen werden.

Diese Feststellung dient als verwaltungsinterne und politische Leitlinie für alle zukünftigen Bauanträge auf diesem Grundstück. Bei Vorliegen eines konkreten Antrags wird die Verwaltung diese Leitlinie anwenden. Ein erneuter Beschluss des Ausschusses ist dann nicht mehr erforderlich, sofern es sich um eine zulässige Nutzung gemäß dieser Leitlinie handelt.

Obwohl die Darstellung im FNP abweicht, ist kein Änderungsverfahren erforderlich. Im Fall einer Ansiedlung eines Gewerbebetriebs ist der FNP an dieser Stelle überholt und somit obsolet. Eine Änderung/ Berichtigung der Flächennutzung ist im Rahmen einer gesamten FNP-Neuaufstellung zum späteren Zeitpunkt möglich.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€
		☐ nein	☐ ja
		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Prüfung der Klimarelevanz:

☐	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
☐ -- Stark negative Klimawirkung	☐ - Negative Klima- wirkung	☒ 0 Keine oder ge- ringe Klimawir- kung	☐ + Positive Klima- wirkung	☐ ++ Stark positive Klimawirkung
Begründung: 				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): 				

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 24.06.2026

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 und die Stadtbaurätin Frau Lippert teilen mit, dass aktuell Gespräche mit verschiedenen weiteren Nutzern laufen. Sie bestätigen, dass das Ziel der Stadt ist, dass keine reine Lagerfläche dort entstehen wird. Aktuell könnte nur eine Nutzung für „Möbel“ realisiert werden.

Die Fraktion Bündnis 90/Grüne fragen an, ob die Nr. 3 „Die Verwaltung wird beauftragt, den aktuellen Vorbescheid (Selbsteinlagerungshaus) auf Grundlage dieses Beschlusses zu bescheiden. Für weitere, gleichartige Gewerbeansiedlungen auf diesem Grundstück bedarf es keiner erneuten Befassung des Bau- und Werkausschusses mehr; die Zulässigkeit wird im Rahmen des regulären Baugenehmigungsverfahrens durch die Verwaltung geprüft und festgestellt.“ des Beschlussvorschlags rausgenommen werden soll. Dies wird seitens der weiteren Mitglieder nicht gewünscht und die Verwaltung wird beauftragt, regelmäßig die Mitglieder des Bau- und Werkausschusses über den Sachstand zu informieren.

Beschluss:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Nutzungsänderung der Verkaufsstätte für Möbel und Küche (Möbel Flamme) auf dem Flurstück Nr. 1404/4 Gemarkung Fürth planungsrechtlich zulässig ist.
2. Der Bau- und Werkausschuss beschließt, der Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans („Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“) für alle zukünftigen allgemeinen Gewerbebetriebe (gemäß § 8 BauNVO) auf diesem Grundstück zuzustimmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den aktuellen Vorbescheid (Selbsteinlagerungshaus) auf Grundlage dieses Beschlusses zu bescheiden. Für weitere, gleichartige Gewerbeansiedlungen auf diesem Grundstück bedarf es keiner erneuten Befassung des Bau- und Werkausschusses mehr; die Zulässigkeit wird im Rahmen des regulären Baugenehmigungsverfahrens durch die Verwaltung geprüft und festgestellt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Darstellung für dieses Flurstück im Rahmen einer gesamten FNP-Neuaufstellung zum späteren Zeitpunkt anzupassen.

Beschluss: mit Mehrheit beschlossen

Ja: 12 Nein: 2 Anwesend: 14