

## I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium | Termin     | Status                   |
|--------------------------|------------|--------------------------|
| Bau- und Werkausschuss   | 14.10.2026 | öffentlich - Vorberatung |
| Stadtrat                 | 28.10.2026 | öffentlich - Beschluss   |

### **Bebauungsplan Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“, hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

| Aktenzeichen / Geschäftszeichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Anlagen:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 475 in der Fassung vom 18.09.2026</li> <li>Begründung zum Bebauungsplan Nr. 475 in der Fassung vom 18.09.2026 mit folgenden Anlagen</li> <li>saP, Bericht vom 17.10.2025</li> <li>Schalltechnische Voruntersuchung, Bericht vom 17.09.2026</li> <li>Bodengutachten, Bericht vom 26.06.2026</li> <li>Rahmenplan Oststadt, Dokumentation vom 28.08.2026, Teil 1</li> <li>Rahmenplan Oststadt, Dokumentation vom 28.08.2026, Teil 2</li> <li>Rahmenplan Oststadt, Dokumentation vom 28.08.2026, Teil 3</li> <li>Rahmenplan Oststadt, Dokumentation vom 28.08.2026, Variante 7 Auszug</li> <li>Einzelabwägungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB</li> <li>Einzelabwägungen Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB</li> </ol> |  |

### **Beschlussvorschlag:**

- Den Ausführungen und Abwägungsvorschlägen der Verwaltung wird beigetreten.
- Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 475 sowie die dazugehörige Begründung (mit Anlagen).
- Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen.
- Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen, falls dies erforderlich sein sollte.
- Die Dokumentation des Rahmenplans Oststadt wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

## **Sachverhalt:**

### **Anlass**

Das Plangebiet zwischen der Dr.-Mack-Straße im Norden und der Langen Straße im Süden, sowie der ehemaligen Spiegelfabrik im Westen und dem Bürogebäude Dr.-Mack-Straße 76 ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Zur Steuerung der bereits eingetretenen baulichen Nachverdichtung und des Strukturwandels des Gebiets sowie der Sicherung und Qualifizierung des Bestandes inkl. möglicher Neustrukturierungen bei gleichzeitiger Integration von Maßnahmen des Klimaschutzes, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 475 erforderlich. Im Fokus der Untersuchungen stehen insbesondere die Themen Nutzungsmischung, Altlasten und Lärm. Durch die Planung soll ein störungsfreies Nebeneinander der geplanten Nutzungen im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet erreicht werden sowie eine Aufwertung des Wohnumfeldes und der Blockinnenbereiche erfolgen.

### **Planungsgrundlage Rahmenplan Oststadt**

Als Vorbereitung für den Bebauungsplan und dessen konkrete Festsetzungen wurde im Zeitraum 2024 bis 2026 der „Rahmenplan Oststadt“ durch das Planungsbüro Raumstation Mösing Rothmeier GbR erstellt. Der Rahmenplan Oststadt ist als informelles städtebauliches Konzept Teil einer Planungsebene, mit der die Stadt räumliche Entwicklungsvorstellungen formulieren kann, bevor daraus verbindliches Planungsrecht entsteht. Er bildet eine fachliche Grundlage für die langfristige Entwicklung des Gebiets und schafft einen gemeinsamen Orientierungsrahmen für die weiteren Planungs- und Entscheidungsprozesse. Der Rahmenplan ist kein Bebauungsplan und schafft kein Baurecht. Die dargestellten Gebäude, Nutzungen oder Erschließungen sind städtebauliche Vorschläge und keine verbindlichen Festsetzungen. Im Mittelpunkt steht vielmehr die übergeordnete Frage, welche Entwicklung grundsätzlich vorstellbar ist und unter welchen Bedingungen sie städtebaulich verträglich umgesetzt werden kann. Im Rahmenplan Oststadt wurden verschiedene Varianten entwickelt und untersucht sowie abschließend die Variante 7 als Vorzugsvariante festgelegt. Die Ergebnisse des Rahmenplans dienen als Basis für den Bebauungsplan Nr. 475, der wiederum verbindliche Festsetzungen und Regelungen trifft, die für bauliche Maßnahmen die zukünftige Rechtsgrundlage darstellen. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 475 um einen einfachen Bebauungsplan handelt und das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt wurde, findet der Rahmenplan insbesondere in diesem Kontext Berücksichtigung bei der Beurteilung von Bauvorhaben.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 475 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen und dem Ziel der Nachverdichtung. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt besteht Baurecht gem. § 34 BauGB.

### **Planinhalte**

#### *Nutzungen*

Das Plangebiet ist durch eine Mischung aus Wohnen, Kultur und Gewerbe geprägt. Zur Vermeidung von Konflikten sollen die Nutzungen gezielt gesteuert werden. Dazu erfolgt eine Gliederung des Geltungsbereiches in Teilbereiche:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) liegt der Fokus auf dem Wohnen. Dies wird durch Ausschluss von Ferienwohnungen und von Betrieben des Beherbergungsgewerbes unterstrichen.

Im Urbanen Gebiet MU (§ 6a BauNVO) wird eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Kultur angestrebt. Auch hier sollen die Wohnungen dem tatsächlichen Wohnen vorbehalten sein, so dass Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen sind. Zur Belebung des öffentlichen Raums durch öffentlichkeitswirksame Nutzungen ist im MU in den straßenseitigen Erdgeschosszonen Wohnnutzung unzulässig.

Im WA und MU dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der für Wohnungen genutzten Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraum-

förderung gefördert werden könnten. Dies dient zugleich der Vermeidung von Mikroapartments, da nur gewisse Mindestgrößen förderfähig sind.

Das Sonstige Sondergebiet „Kulturelles Zentrum“ SO (§ 11 BauNVO) dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen aus den Bereichen Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft. Städtebauliches Ziel ist der Erhalt der bestehenden Einrichtungen, die durch ihren Stellenwert stadt- bzw. stadtteilbedeutsam sind; insbesondere die Sicherung und Erhalt der Kofferfabrik mit Kreativ- und Kulturwirtschaft, Gastronomie und Veranstaltungen. Außerdem sollen die kulturellen und kreativwirtschaftlichen Nutzungen in diesem Areal gefördert und ausgeweitet werden.

Die Einzelhandelsnutzung wurde im gesamten Plangebiet begrenzt. Die Festsetzungen wurden dahingehend konkretisiert, dass eine fußläufig erreichbare Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im WA bzw. kurzfristigen Bedarfs im MU angesiedelt werden kann. Im SO ist der Einzelhandel auf Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil der im SO zulässigen Nutzungen beschränkt.

### *Klima, Grün und Altlasten*

Dem Auftrag der Politik zur Integration von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Schwammstadt wurde Folge geleistet. Es wurden u.a. Festsetzungen zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, zur Freiflächengestaltung sowie Maßnahmen zum Erhalt von Grünstrukturen und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Mischung aus Klimabäumen und heimischen Arten, standortgerecht) getroffen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden der Baumbestand im Plangebiet sowie die Bodenaltlasten im östlichen Teilbereich detailliert untersucht. Der Baumbestand wurde weitestgehend in die Planung integriert und überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Im MU besteht jedoch ein Konflikt zwischen Baumbestand und Bodenaltlasten. Um den Gesundheitsschutz und den Grundwasserschutz durch notwendige Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten, wurde die Überplanung des dortigen Baumbestands (überwiegend bereits mittelstark beschädigt bis absterbend) als notwendige und planerisch sinnvollste Lösung vorgeschlagen. Erforderliche Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen bzgl. der Bodenbelastungen wurden zudem festgesetzt, deren Umsetzung vor Nutzungsaufnahme von schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnen, Spielanlagen, Schulen) nötig wird.

### *Gutachten*

Im Rahmen des Verfahrens wurden verschiedene Gutachten berücksichtigt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind und dort, wo erforderlich, in Festsetzungen verankert wurden. Hierzu zählt eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), eine Untersuchung zu Schallimmissionen sowie ein Bodengutachten zur Untersuchung von Altlasten und Versickerungsmöglichkeiten.

### *Einbindung maßgeblicher Akteure*

Im laufenden Bauleitplanverfahren und bei der Ausarbeitung von Festsetzungen wurden über die frühzeitige Beteiligung hinaus bereits verschiedene Dienststellen eingebunden und deren Belange im Bebauungsplan berücksichtigt. Zu nennen sind hier insbesondere das Rechtsamt, und das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand zusätzlich eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, um die Planung den interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorzustellen. Dies ist im Rahmen der förmlichen Beteiligung erneut angedacht.

### **Verfahrensstand**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 475 für das „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ wurde am 26.07.2023 durch den Stadtrat gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.07. bis 08.08.2025 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.10.2025 bis 28.11.2025 durchgeführt. Zusätzlich fand eine Bürgerinformationsveranstaltung am 06.11.2025 statt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligungen und Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen sind in Einzelabwägungen behandelt worden und liegen als Anlage (Anlage 10 und 11) bei. Auf eine Kurzversion in der vorliegenden Sitzungsvorlage wurde aufgrund der Komplexität der Abwägung verzichtet.

Der in den Anlagen beigefügte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 460a in der Fassung vom 18.09.2026 (Anlage 1) und die dazugehörige Planbegründung in der Fassung vom 18.09.2026 (Anlage 2) sollen nun gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sollen zusammen mit den Anlagen 3 bis 6 sowie den in Anlagen 7 und 8 dargestellten Einzelabwägungen beschlossen werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über deren Beteiligung zu benachrichtigen.

**Finanzierung:**

|                                          |                             |                       |                               |
|------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen                 |                             | jährliche Folgekosten |                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | Gesamtkosten          | €                             |
|                                          |                             |                       |                               |
| Veranschlagung im Haushalt               |                             |                       |                               |
| <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 |
| <b>Begründung:</b><br>Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB, Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB |                                           |                                 |                          |                             |
| <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, 28.08.2026

*gez. Lippert*

---

Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 14.10.2026**  
Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**