

GROSSER-SEEGER&PARTNER mbB GROßWEIDENMÜHLSTR. 28 a-b 90419 NÜRNBERG

Wohnfürth Immobilien und Bauträger
GmbH & Co. KG
Herr Perlhofer
Siemensstraße 28
90766 Fürth/Bay.

Daniela Bock
Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911 - 310427-10
Fax 0911 - 310427-61
Info@grosser-seeger.de
www.grosser-seeger.de

29.10.2020

BV Waldheim Sonnenland – Heilstättenstraße 140 **Bewertung der Machbarkeitsstudie der Montessori Initiative Fürth**

Sehr geehrter Herr Perlhofer,

Sie baten uns um eine kurze Einschätzung zu der im Oktober 2020 vorgelegten Machbarkeitsstudie der Montessori Initiative Fürth zur möglichen Nutzung des Waldheim Sonnenlandes als Standort für Grundschule und Kindertagesstätte.

Uns lag das 13seitige Exposee/die Projektskizze der Montessori Initiative Fürth zur planerischen und naturschutzfachlichen Bewertung vor. Unsere Einschätzung kann sich aufgrund der nur groben Projektskizze lediglich auf die wichtigsten Punkte beziehen, soweit diese daraus ersichtlich waren.

Zunächst kann hinsichtlich des Bauumfangs folgendes festgehalten werden:

- Im Vergleich zum Wohnbauprojekt der wbg Fürth erfolgt nicht nur eine Aufstockung um jeweils 1 Geschoss, sondern beim östlichen Baukörper um 2 Geschosse.
- Im Westen soll ein Turn-/Bewegungsraum entstehen, der größer ist als das bisherige Hausmeisterhaus (Grundfläche und Gebäudehöhe), sowie größer als die angedachte Carportanlage des Wohnprojektes.
- Im Norden des Bestandsgebäudes ist eine Freispielfläche vorgesehen. Teile dieser Bereiche stellen aktuell Wald i.S.d. Forstrechtes (BWaldG, BayWaldG) dar.
- Für den Be- und Entladestreifen (15 Pkw, kein Dauerparken) vor dem geplanten Schulareal wird öffentliche Fläche an der Erschließungsstraße Heilstättenstraße in Anspruch genommen.

Daniela + Olaf Bock
PartG mbB PR 195

UST-IDNR DE283981107

SPARKASSE N BIC: SSKNDE77XXX
IBAN: DE33 7605 0101 0010 2477 81

HVB BIC: HYVEDEMM460
IBAN: DE36 7602 0070 0003 6603 89

Bezüglich der künftigen Auswirkungen/Eingriffe ist es natürlich immer etwas gefährlich, diese lediglich anhand einer Projektskizze zu beurteilen, insbesondere auch wenn sie mit einer fertigen Genehmigungsplanung (wie sie für das Wohnprojekt der wbg Fürth vorliegt) verglichen wird. Dennoch zeichnen sich einige Punkte ab, die aus unserer Sicht größere Eingriffe nach sich ziehen können:

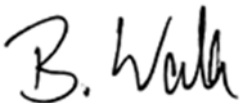
- Das zusätzliche Geschoss auf dem östlichen Baukörper sowie der Turn-/Bewegungsraum stellen definitiv größere bauliche Kubaturen im Vergleich zum Wohnbauprojekt der wbg Fürth dar. Hierdurch erfolgt eine stärkere Überprägung der angrenzenden Landschaft durch die Baukörper.
- Der Turn-/Bewegungsraum (Turnhalle) überbaut eine größere Fläche, als dies durch die Carportanlage der Wohnbebauung der Fall wäre.
- Durch die Befestigung etwa der Hälfte der Pausenfläche von 800 m² erfolgen beim Schulkonzept höhere Versiegelungen als sie derzeit durch Terrassen, Zuwegungen und Sitzplätze im privaten und halböffentlichen Gartenbereich südlich des östlichen Bestandsgebäudes geplant sind.
- Der Be- und Entladestreifen entlang des Baugrundstücks führt zu weiteren Versiegelungen, es müssen vermutlich Stützmauern an Stelle der jetzigen Böschung errichtet werden und es kommt zu zusätzlichen Baumfällungen (mind. 9 Bäume, darunter Alt-Eichen mit Stammumfängen von 128 cm, 144 cm, 153 cm und eine mit sogar 227 cm).
- Die geplante Freispielfläche im Norden des Bestandsgebäudes kann ohne weitere Eingriffe in den Baumbestand nicht realisiert werden. Gegebenenfalls sind auch Geländemodellierungen erforderlich.
- Für die Wohnbebauung des wbg-Konzeptes werden 24 Stellplätze nachgewiesen. Beim Schulkonzept sind 8 Stellplätze erforderlich. Auf Basis der Angaben aus dem Konzept werden alle Kindergartenkinder mit dem Auto gebracht (30 Kinder) und ein Drittel der Schüler mit dem Privat-Pkw (96 Kinder : 3 = 32 Kinder). Selbst unter der Annahme, dass mit jedem Pkw zwei Kinder transportiert werden, so hätte man pro Schultag mind. 70 Fahrbewegungen (Bringen und Abholen). Selbst bei einer zweimaligen vollständigen Leerung des Stellplatzes beim Wohnkonzept wären es nur 48 Fahrbewegungen. Somit ist zumindest während der Schulzeiten mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Aus unserer Einschätzung würden sich aus dem Schulkonzept folgende planerische Erfordernisse ergeben:

- Das Aufstocken des östlichen Trakts des Bestandsgebäudes muss erst statisch nachgewiesen werden.
- Durch die Erhöhung überbauter und versiegelter Bereiche erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss. Angesichts der ungenügenden Versickerungseigenschaften des Untergrundes könnte die Entwässerung nicht gesichert sein.

- Durch die zu erwartenden höheren Versiegelungen ergibt sich ein Kompensationsanfordernis (naturschutzfachliche Eingriffsregelung). Mögliche Ausgleichsmaßnahmen können nicht mehr auf dem Baugrundstück gedeckt werden, externe Ausgleichsflächen sind zu suchen.
- Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz ergeben sich neue Eingriffe durch die Entfernung von Alt-Eichen, die bisher erhalten wurden und sogar entwickelt werden sollten.
- Die angedachte Erhaltung der Eidechsen-Population auf dem Baugrundstück ist durch die Vergrößerung überbauter und versiegelter Bereiche nicht mehr möglich. Die geplanten CEF-Maßnahmen können hier nicht mehr realisiert werden und es sind externe Flächen zu finden, die für die Zauneidechse optimiert werden können. Die Population ist abzusiedeln.
- Im Hinblick auf die verkehrliche Situation zu Spitzenzeiten (Schulbeginn, Schulschluss) sind sowohl auf dem Stichweg der Heilstättenstraße, als auch an der Einmündung in die Gemeindeverbindungsstraße Oberfürberg-Wachendorf belastbare verkehrliche Lösungen zu finden. Gegebenenfalls ist eine Linksabbiegerspur auf der Gemeindeverbindungsstraße vorzusehen und evt. auch eine Lichtzeichenanlage.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. B. Walk
Landschaftsplaner