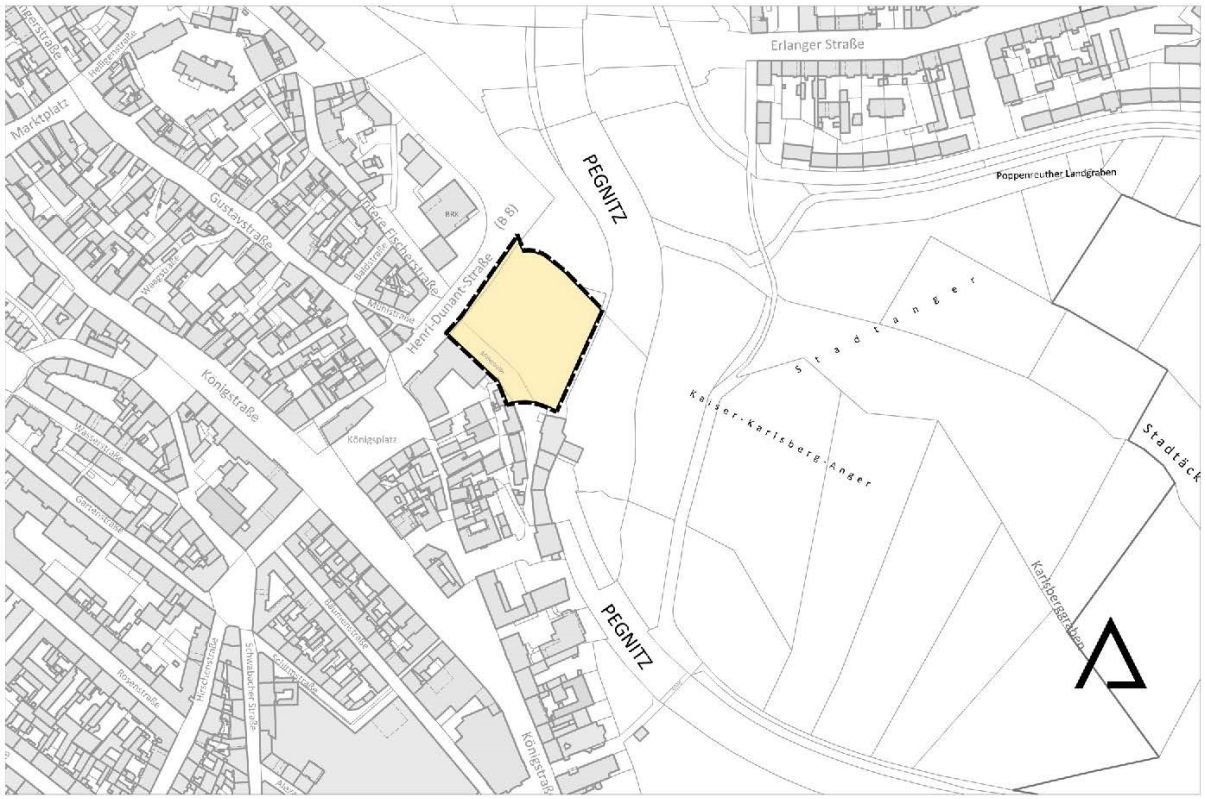
Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

für ein Gebiet zwischen Henri-Dunant-Straße und Pegnitz, nördlich der denkmalgeschützten ehemaligen Mühlengebäude der sogenannten Wolfsgrubermühle (Mühlstraße Nrn. 25, 27) und Teile der Mühlstraße



Änderungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“
Quelle: Stadtplanungsamt Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projektstand: Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung: Andrea Marquardt-Hagedorn
Yvonne Oppermann
Annika Vielberg

Aufgestellt: 04.07.2023

Stadtplanungsamt Fürth

Jonas Schubert, M.Sc.

Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 1
1.1 Rechtsgrundlagen 1
1.2 Verfahren 1
1.2.1 Beschlüsse 1
1.2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung 2
1.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 3
1.2.4 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 3
1.2.5 Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 3
2 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung 4
2.1 Planungsanlass 4
2.2 Ziele und Zwecke der Planung 5
2.3 Planungserfordernis 6
2.4 Planungsalternativen 7
3 Vorhandenes Planungsrecht 23
3.1 Flächennutzungsplan 23
3.2 Bebauungspläne und Veränderungssperren 24
4 Übergeordnete Vorgaben 25
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 25
4.2 Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) 25
5 Städtebauliche Konzeption 25
5.1 Bebauungskonzept 25
5.2 Erschließung 26
5.3 Grünordnung 29
6 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung 30
6.1 Lage und Geltungsbereich 30
6.2 Siedlung und Ortsbild 30
6.3 Ver- und Entsorgung 32
6.4 Nutzungen und Nutzungskonflikte 33
7 Umweltbelange 35
7.1 Fläche 35
7.2 Boden, (Grund-)Wasser 36
7.3 Pflanzen, Tiere 41
7.4 Klima, Luft 44
7.5 Landschaft, Ortsbild 45
7.6 Kulturgüter 45

8 Festsetzungen 47
8.1 Art der baulichen Nutzung 48
8.1.1 Fläche für Gemeinbedarf 48
8.2 Maß der baulichen Nutzung 48
8.3 Bauweise 48
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen 49
8.5 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 49
8.6 Nebenanlagen und Einfriedungen 49
8.7 Garagen und Stellplätze 50
8.8 Lärmschutz 50
8.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 51
8.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses 51
8.11 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien 51
8.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 52
8.12.1 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung 52
8.12.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 53
8.12.3 Baumerhalt 54
8.12.4 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen 54
8.12.5 Dach- und Fassadenbegrünung 54
9 Nachrichtliche Übernahmen 55
10 Städtebauliche Werte, Flächenbilanz 56
11 Verfahrensablauf 57

Anlagen
Quellen

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 275a 2. Änderung „Wolfsgrubermühle“ sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

1.2 Verfahren

1.2.1 Beschlüsse

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Fürther Altstadt, in unmittelbarer Nähe des Altstadtkerns. Hier gilt seit dem 27.01.1995 der **Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“.** Dieser setzt ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO fest. Darüber hinaus werden Baugrenzen, maximal zulässige Grundflächen, Trauf- und Firsthöhen und die Dachform festgesetzt. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und zu öffentlichen und privaten Grünflächen.

Für den Bebauungsplan wurde 2006 ein Änderungsverfahren eingeleitet (**1. Änderung**, Änderungsbeschluss 28.06.2006, keine weiteren Verfahrensschritte). Anlass war ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Altenpflegeheimes. Die Zielsetzung dieses Verfahrens wird nicht weiterverfolgt. Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2020 wurde das Verfahren eingestellt.

Mit einem weiteren Beschluss des Stadtrates wurde am 27.05.2020 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“ (**2. Änderung**) und zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren förmlich eingeleitet. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Fürth vom 17.06.2020. Als Änderungsbereich war der gesamte Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgesehen. Dieser umfasst das Areal der ehemaligen sog. Wolfsgrubermühle, zwischen Henri-Dunant-Straße, Mühlstraße, Helmplatz und Pegnitz (ca. 16.400 m²). Als Planungsziele wurden beschlossen:
- Errichtung eines Neubaus für das Heinrich-Schliemann-Gymnasium (HSG) mit den erforderlichen Bauten, Freiflächen und Erschließungen auf den städtischen Flächen und
- Umnutzung der (in Privatbesitz befindlichen) ehemaligen Mühlengebäude als Hotel.

Mit der **Konkretisierung der Planung** wurde deutlich, dass sich die aktuellen Planungsziele nur in einem Teilbereich vom Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unterscheiden. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um den Bereich, der für die Errichtung des HSG-Neubaus vorgesehen ist. Mit Beschluss des Stadtrates vom 21.04.2021 wurden die Planungsziele konkretisiert. Der Änderungsbereich wurde entsprechend reduziert (ca. 7.900 m²). Er umfasst nun die Flächen zwischen Henri-Dunant-Straße und Pegnitz, nördlich der denkmalgeschützten ehemaligen Mühlengebäude der sog. Wolfsgrubermühle (Mühlenstraße Nrn. 25, 27) und Teile der Mühlstraße. Hier sollen Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

In gleicher Sitzung wurde beschlossen, das Verfahren im **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB weiterzuführen. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der wirksame Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht weitergeführt (Beschluss des Stadtrates vom 21.04.2021).

Dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll, wurde im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Fürth vom 26.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die geplante Änderung der Nutzungsart von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches ist eine andere Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 13a Abs. 1 BauGB. Die Planung dient der Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Ortsteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird gezielt **eine Brache innerhalb der Ortslage** aktiviert. Die Fläche gehörte zur Wolfsgrubermühle und enthielt vorwiegend Lagergebäude sowie Kraftfahrzeugunterstellhallen. Im südwestlichen Bereich des Grundstückes befand sich eine Betriebstankstelle. Im südlichen Bereich befand sich ein kleineres Fachwerkhaus. Obwohl die Fläche derzeit unbebaut und nur teilweise versiegelt ist, nimmt sie weiterhin am Bebauungszusammenhang teil und wird von der umgebenden Bebauung geprägt.

Die **kleinräumige Änderung** beschränkt sich auf den Bereich, der den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Fürth nicht mehr entspricht (ca. 7.900 m²). Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt unter der Grenze von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Dies wäre auch dann der Fall, wenn der gesamte Geltungsbereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“ (ca. 16.400 m²) als Änderungsbereich gewählt worden wäre und die zulässige Grundfläche im Bereich der bestehenden Mühlengebäude mitbetrachtet werden würde. Durch das Innenentwicklungsvorhaben im Sinne des § 13a BauGB können unter Umständen wertvollere Bereiche an anderer Stelle (z.B. im Außenbereich am Siedlungsrand von Fürth) unangetastet bleiben und so die **Flächeninanspruchnahme begrenzt** werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000 - Gebiete). Störfallbetriebe sind nicht betroffen.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der **Umweltprüfung** (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB) abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Daher wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die **umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange** sachgerecht ermittelt und behandelt. Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange von Natur und Landschaft finden durch integrierte grünordnerische Festsetzungen bzw. einen integrierten Grünordnungsplan im Bebauungsplan Berücksichtigung.

1.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Obwohl der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren mit den Rechtswirkungen des § 13a Abs. 2 BauGB geändert wird (u.a. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB), wurde die Öffentlichkeit frühzeitig vom 27.05.2021 bis 11.06.2021 beteiligt.

Die Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung aller Belange in der weiteren Planung berücksichtigt.

1.2.4 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Parallel zur Öffentlichkeit wurden vom 27.05.2021 bis 11.06.2021 die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen zahlreiche Stellungnahmen, insbesondere zu umweltrelevanten Themen – z. B. vom Wasserwirtschaftsamt und vom Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz – ein. Deren Inhalte wurden, soweit erforderlich, als textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen oder in die Begründung aufgenommen. Zusätzlich wurden sie an den Bauherrn zur Berücksichtigung bei der Gebäude- und Freiraumplanung weitergeleitet.

1.2.5 Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Frühjahr 2023 wurde die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 20.03.2023 bis 21.04.2023 durchgeführt.

Die Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung aller Belange eingestellt und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dies hat zur Folge, dass die Planung in

Teilen geändert wurde. Insbesondere aufgrund der Stellungnahme der Forstbehörde in Verbindung mit der Unteren Naturschutzbehörde haben sich Planänderungen ergeben. Da nach der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes geändert wurde, ist er gemäß § 4a Abs. 3 erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel mit der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB).

2 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Planungsanlass

Der Gebäudezustand und die räumliche Situation des jetzigen Heinrich-Schliemann-Gymnasium (HSG) an der Königstraße machen schon seit längerem umfangreiche bauliche Maßnahmen notwendig. Die der Schule zur Verfügung stehenden Flächen decken den **erforderlichen Raumbedarf** bei weitem nicht mehr ab. Es muss auf angemietete Räume in der nahen Umgebung zurückgegriffen werden. Ein den heutigen Standards entsprechender Unterrichtsbetrieb ist nicht mehr gegeben.

Zur Deckung des notwendigen Raumbedarfs erfolgte die Überprüfung
- der weiteren Nutzung der **Altbauten** (in Verbindung mit einem Ergänzungsbau und dem Umbau/der Umnutzung von Bestandsgebäuden) und
- von Grundstücken für einen **Neubau** (neben dem Wolfsgruberareal verschiedene Standorte auf der Hardhöhe und am Finkenschlag). (vgl. 2.4 Planungsalternativen)

Mit Stadtratsbeschluss vom 21.12.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, den Grundstückserwerb für das **Areal der Wolfsgrubermühle** durchzuführen und nach erfolgtem Erwerb einen Architektenwettbewerb für den Neubau des HSG auszuloben.

In seiner Sitzung am 20.11.2019 hat der Stadtrat die Weiterführung des Projekts „Neubau HSG“ auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses beschlossen.

Modell des Siegerentwurfes
Quelle: Gebäudewirtschaft Fürth © ama_architekturbüro lohrer.hochrein

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Nach dem Erwerb der Flächen im Bereich der ehemaligen Wolfsgrubermühle durch die Stadt Fürth besteht die Chance, das innerstädtisch zentral gelegene Areal einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen.

Mit der Überplanung sollen dringend benötigte **Gemeinbedarfsflächen planungsrechtlich gesichert** werden. Dabei soll dem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Der Ersatzneubau für das Heinrich-Schliemann-Gymnasium ist als Gemeinbedarfseinrichtung für die Versorgung der Bevölkerung erforderlich und soll als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen. Dies ist auch im Sinne eines flächen- und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll (Ausschöpfung vorhandener Innenentwicklungspotentiale, **Innen- vor Außenentwicklung**).

Die Planung bietet die Möglichkeit, den Eingang zur Altstadt im Bereich der Henri-Dunant-Straße zu ordnen und die aktuell brachliegenden Flächen neu zu gestalten. Die verkehrlich unbefriedigende Situation soll verbessert werden. Der Neubau einer **Verbindungsstraße** zwischen Henri-Dunant-Straße und Mühlstraße ist ein wesentlicher Teil des Projektes. Neue barrierefreie Wegeverbindungen u.a. in das Naherholungsgebiet der Pegnitzaue sollen zu einer hohen städtebaulichen Attraktivität des gesamten Areals beitragen.

In diesem Zusammenhang steht auch der im Frühjahr 2022 ausgelobte freiraum- und landschaftsplanerische Ideenwettbewerb für das sogenannte Pegnitzquartier – dem Altstadtbereich zwischen Königsstraße, Henri-Dunant-Straße, Pegnitz und Karlsteg. Neben den geplan-

ten städtebaulichen Hochbaumaßnahmen wie dem Neubau des Heinrich-Schliemann-Gymnasiums, der Umnutzung der Wolfgrubermühle oder der Alten Feuerwache, geht es im Ideenwettbewerb konkret um die Neuordnung und Gestaltung des öffentlichen Raums, um Lösungsansätze für attraktive Platzsituationen und Wegeverbindungen mit hoher Aufenthalts- und Freiraumqualität entlang der Pegnitzufers.

Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 275a, 2. Änderung für das Stadtbild wichtigen ehemaligen Mühlengebäude sollen nach jahrzehntelangem Leerstand revitalisiert werden. Der Eigentümer plant den Umbau zu einem Hotel. Die Schnittstellen mit dem benachbarten Schulgrundstück (Erschließung, Einbindung der Parkgarage in die geplanten Freiflächen) werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die **Freiflächenplanung** soll einen Teil der Bestandsbäume integrieren. Die Belange von Natur und Landschaft sollen auch bei der Planung der Erschließung soweit wie möglich berücksichtigt werden. Zudem sollen Maßnahmen zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung getroffen werden.

2.3 Planungserfordernis

Das Areal des wohl ältesten Fürther Mühlenkomplexes wurde in den 1990er Jahren – aufgrund seiner Lagegunst und seiner gleichzeitigen städtebaulichen Mängel – überplant. Seit dem 27.01.1995 gilt hier der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“. Seine Festsetzungen wurden bisher nicht verwirklicht.

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 22.02.2017 bzw. 26.04.2017 hat die Stadt Fürth die Grundstücke Fl.Nrn. 185, 212/9 und 212/3, alle Gmkg. Fürth erworben, um sie einer Bebauung zuzuführen. Auf der südöstlich der Henri-Dunant-Straße gelegenen Freifläche (überwiegend Fl.Nr. 185) soll der Neubau des HSG entstehen. Der Siegerentwurf des 2019 durchgeführten **Architektenwettbewerbes** weicht so erheblich vom Bebauungsplan ab, dass die Grundzüge der Planung berührt sind.

Zur **Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen** für den Neubau des HSG und zur Feinsteuerung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 275a im beschriebenen Teilbereich zu ändern (2. Änderung). Die Änderung beschränkt sich auf den Bereich, der den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Fürth nicht mehr entspricht. Die genaue **Abgrenzung** ist dem Planblatt zu entnehmen.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen dieses förmlichen Verfahrens erfolgt die Gesamtkoordination widerstreitender öffentlicher und privater Belange. Die erschließungsrechtliche Erforderlichkeit entsteht durch die Planung der neuen öffentlichen Erschließungsstraße, die von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abweicht.

Das Grundstück Fl.Nr. 212/3 ist mit sanierungsbedürftigen Gebäuden bebaut (u. a. Mühlengebäude der sog. Wolfsgrubermühle). Diese sind, bis auf eine Ausnahme, als **Einzeldenkmale** in der Bayerischen Denkmalliste aufgeführt. Für eine Sanierung des Mühlanwesens laufen

derzeit Grundstücksverhandlungen. Die Investoren planen u. a. Gastronomie und Hotelbetrieb im Altgebäude. Die **Hotelnutzung** ist bereits im bisher festgesetzten Mischgebiet zulässig. Damit wird eine Revitalisierung der ehemaligen sog. Wolfsgrubermühle auch bei sich wandelnden Nutzungsvorstellungen ermöglicht. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan im beschriebenen Bereich weiterhin seine Ordnungsfunktion erfüllt, besteht kein Planungsbedarf. Der Teilbereich des Bebauungsplanes südlich des Grundstückes Fl.Nr. 185 (bzw. südlich der herausparzellierten Teilfläche 185/3) nimmt daher nicht am Änderungsverfahren teil.

Das Grundstück Fl.Nr. 182/9 befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet**. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Teilfläche des Grundstücks als Öffentliche Grünfläche – Parkanlage und eine Teilfläche als Private Grünfläche festgesetzt. Die bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen und die landschaftsschutzrechtlichen Vorschriften widersprechen einander nicht. Planungsrechtlich sind die im Bereich der Grünfläche geplanten Wege und Nebenanlagen des HSG entsprechend den bisherigen Festsetzungen zulässig. Eine Überplanung (um z. B. eine Vergrößerung des Baukörpers zu ermöglichen) ist nicht vorgesehen. Der Teilbereich des Bebauungsplanes nördlich des Grundstückes Fl.Nr. 185 nimmt daher nicht am Änderungsverfahren teil.

2.4 Planungsalternativen

Nachdem der Planungsanlass der Bedarf an Schulflächen in erheblichem Umfang ist, kommen verschiedene **räumliche Alternativen** in Betracht. Die Gebäudewirtschaft Fürth (GWF) hat im Vorfeld im Rahmen einer Standortuntersuchung für den Neubau des Heinrich-Schliemann-Gymnasiums (HSG) die verschiedenen räumlichen Alternativen genauer betrachtet und anschließend anhand eines vorab festgelegten Kriterienkatalogs hinsichtlich der Eignung und Realisierbarkeit bewertet. Die Ergebnisse werden nachfolgend wiedergegeben:

erstellt: Gebäudewirtschaft Fürth, 2016

1. Anlass und Grundlagen der Untersuchung

Der Gebäudezustand und die räumliche Situation am Bestand des HSG machen umfangreiche bauliche Maßnahmen notwendig. Die der Schule zur Verfügung stehenden Flächen decken den erforderlichen Raumbedarf der Schule bei weitem nicht mehr ab, so dass schon jetzt auf angemietete Räume in der nahen Umgebung zurückgegriffen werden muss. Ein den heutigen Standards entsprechender Unterrichtsbetrieb ist nicht mehr gegeben.
Für das HSG wurde in Zusammenarbeit des Schulverwaltungsamtes (SchVA), des Nutzers und der Regierung von Mittelfranken ein vorläufiges Raumprogramm erarbeitet. Es wurde ein Fehlbedarf von 1.885 m² an Hauptnutzfläche (NF1-6, DIN277) festgestellt. Dies bedeutet nach Berechnung von Nebennutzflächen und Verkehrsflächen eine fehlende Nettogrundfläche (NF 1-7, DIN 277) von 2.520 m² und damit eine fehlende Bruttogrundfläche (einschl. Konstruktion) von ca. 3.000 m² (Basis BKI).

2. Flächenbedarf

Das Gymnasium ist als G8 mit 3,5 Zügen für 760 Schüler auszulegen. Es sind Flächenbedarfe für das Schulgebäude, für Pausenflächen sowie Flächen für Stellplätze und Fahrradabstellplätze zu sichern.
Als Grundlage zur Berechnung des erforderlichen Platzbedarfs dient das von der Regierung von Mittelfranken vorgegebene Raumprogramm vom 16.03.2015 in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Fürth, dem BKI und der Schulbauverordnung.

Neubau anhand geforderten Raumprogramms			
Nutzfläche NF	*5.301,00*	*m²*	*100%*
Technische Funktionsfläche TF	*127,22*	*m²*	*2,40%*
Verkehrsfläche VF	*1.770,53*	*m²*	*33,40%*
Netto Grundfläche NGF	*7.198,76*	*m²*	
Konstruktionsgrundfläche KF	*1.403,76*	*m²*	*19,50%*
Brutto-Geschossfläche BGF	*8.602,52*	*m²*	
Grundflächenzahl bei 3 Geschossen	*2.867,51*	*m²*	
Pausenhof bei 760 Schülern	*2.280,00*	*m²*	
Abstellplätze	*608,00*	*m²*	
Pkw-Stellplätze	*766,00*	*m²*	
erforderliche Grundstücksgröße	***6.521,51***	***m²***	

Demnach ergibt sich bei einem 3-geschossigen Gebäude eine erforderliche Grundstücksfläche von ca. 6.520 m².

3. Standortbewertung und Planungsalternativen

3.1 Standortfestlegung

Da aufgrund der steigenden Schülerzahlen die Flächen des Bestandsgebäudes schon jetzt nicht mehr ausreichen, ist es das Ziel, den Neubau/die evtl. mögliche Erweiterung des Bestandsgebäudes so bald wie möglich zu realisieren. Angestrebt wird eine Fertigstellung bis 2025.
Aufgrund der hohen Schülerzahl mit vor allem gleichzeitigen Ankunftszeiten ist eine sehr gute Verkehrsanbindung des Standorts sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV unabdingbar.

Daher erfolgt die Standortfestlegung nach dem wesentlichen Kriterium des Zeithorizonts, der Realisierbarkeit und der Verkehrsanbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
Neben Flächen für einen Neubau werden für die Abbildung des gesamten Raumbedarfs auch der Umbau der Feuerwache und von Bereichen des CityCenters in eine schulische Nutzung (in Verbindung mit einem Ergänzungsbau und Umbau des Bestandsgebäudes HSG) angedacht und überprüft.

3.2 Bewertungskriterien mit Gewichtung

3.2.1 Städtebauliches Umfeld, Realisierbarkeit (Wertung 2-fach)

- *Das Bauvolumen fügt sich gut in das Umfeld ein.*
- *Zur Einfügung des Bauvolumens ist mit einem erhöhten planerischen oder finanziellen Aufwand zu rechnen.*
- *Das Bauvolumen ist nicht oder nur unter hohem Aufwand in das städtebauliche Umfeld zu integrieren*

3.2.2 Zeithorizont (Wertung 2-fach)

- *Das Bauvorhaben kann im angestrebten Zeithorizont realisiert werden.*
- *Aufgrund baulicher Vorabmaßnahmen kann das BV nicht im angestrebten Zeithorizont realisiert werden (+ < 3 Jahre).*
- *Aufgrund baulicher Vorabmaßnahmen kann das BV nicht im angestrebten Zeithorizont realisiert werden (+ > 3 Jahre) = Ausschluss.*

3.2.3 Nutzung im Umfeld (Wertung 1-fach)

- *Die Nutzung fügt sich nahtlos in die Nutzungsmischung des Umfelds ein. Es kann zu Synergien mit anderen Nutzungen kommen.*
- *Die Nutzung fügt sich in die Nutzungen der Umgebung ein. Es ist planerisch auf das Umfeld zu reagieren.*
- *Die Nutzung liegt isoliert in einem Umfeld mit einem anderen Nutzungsschwerpunkt.*

3.2.4 Bestehendes Baurecht (Wertung 1-fach)

- *Es ist keine Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.*
- *Die Aufstellung eines neuen bzw. Änderung eines bestehenden Bebauungsplans ist notwendig.*
- *Die Neuaufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans ist notwendig und wird als schwierig eingeschätzt.*

3.2.5 Denkmalschutz (Wertung 1-fach)

- *Es bestehen keine Anforderungen bezüglich des Denkmalschutzes.*
- *Es bestehen Anforderungen bezüglich des Denkmalschutzes.*
- *Es bestehen sehr hohe Anforderungen bezüglich des Denkmalschutzes.*

3.2.6 Eigentum (Wertung 1-fach)

- *Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Fürth.*
- *Ein Erwerb von Grundstücken ist notwendig und möglich mit angemessenem finanziellem Aufwand.*
- *Ein Erwerb von Grundstücken ist notwendig und mit finanziellen und zeitlichen Unwägbarkeiten verbunden.*

3.2.7 Auswirkung auf Vegetation/ Tierwelt (Naturschutz) (Wertung 2-fach)

- *Es werden keine seltenen Arten oder wertvolle Lebensräume durch den Entwurf beeinträchtigt.*
- *Beeinträchtigungen seltener Arten oder wertvoller Lebensräume lassen sich nicht vermeiden, können aber ausgeglichen werden.*
- *Beeinträchtigungen seltener Arten oder wertvoller Lebensräume können nicht ausgeglichen werden.*

3.2.8 Lage im Verkehrsnetz (Wertung 2-fach)

- *Direkte Verknüpfung mit dem örtlichen Hauptstraßennetz und sehr gute Lage im ÖPNV.*
- *Örtliches Hauptstraßennetz in Reichweite und gute Lage im ÖPNV.*
- *Unbefriedigende Anbindung an das örtliche Hauptstraßennetz und ungenügende Lage im ÖPNV.*

3.2.9 Nähe zum Stadttheater, aufgrund musischer Ausrichtung der Schule und Nutzung des Theaters (Wertung 1-fach)

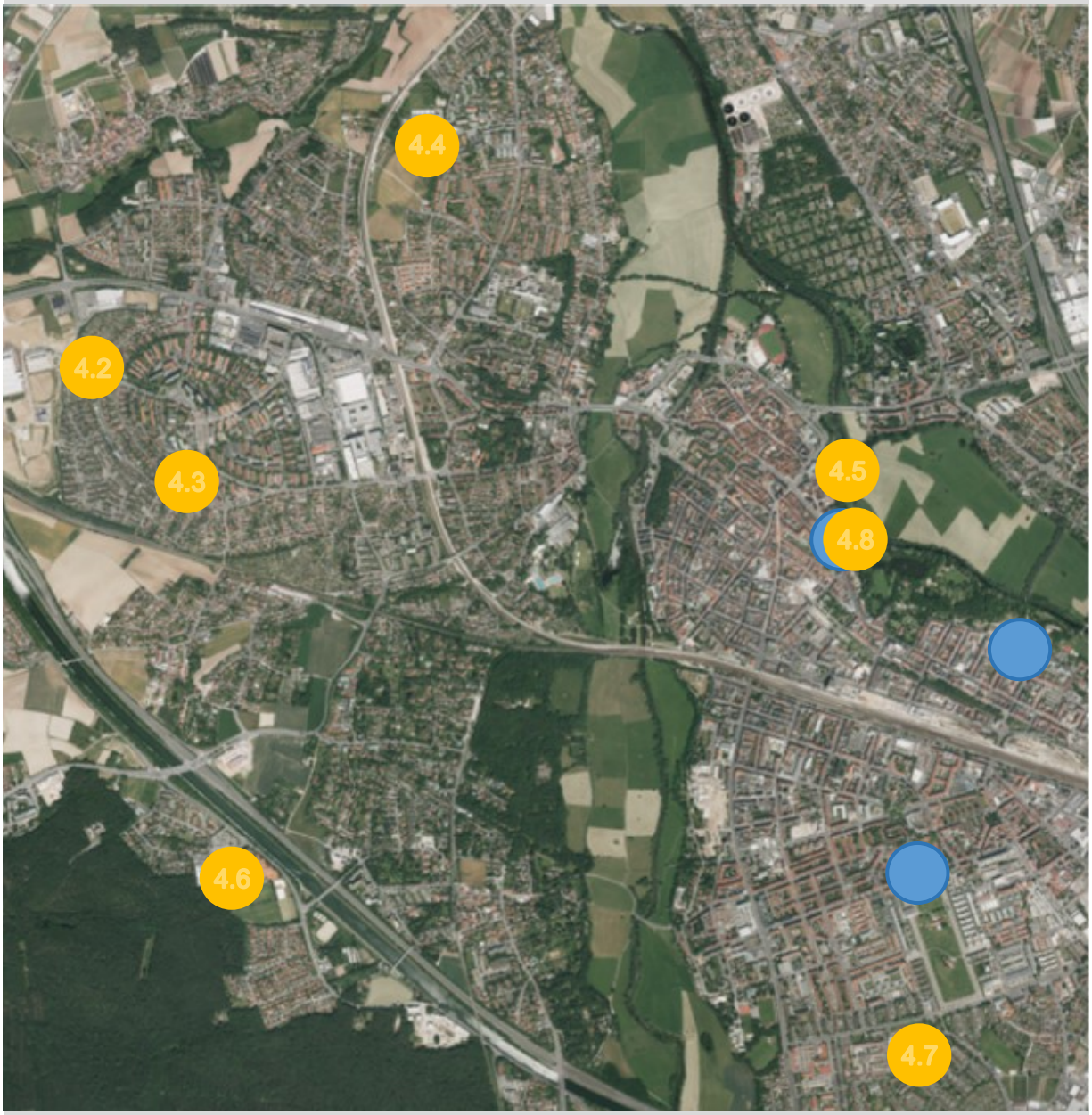
- *Entfernung unter 500 m*
- *Entfernung 500 m bis 2 km*
- *Entfernung über 2 km*

2 Punkte *1 Punkt* *0 Punkt*

Quellen: WebGIS, B-Pläne, Spartenauskünfte

4. Zu untersuchende Grundstücke

4.1 Übersicht der zu untersuchenden Grundstücke



Gymnasien Bestand

zu untersuchende Flächen Neubau/Sanierung HSG

4.2 Hardhöhe

Das Volumen und die Nutzung des Neubaus der Schule können weniger gut in das städtebauliche Umfeld eingefügt werden. Zur Nutzung des Grundstücks müsste ein Ersatz für die Jugendfreizeitstätte geschaffen werden. Die Grundstücksfläche wäre dann mit ca. 6.030 m² dennoch nicht ausreichend groß, um ein 3-geschossiges Gebäude zu realisieren. Ein 4-geschossiges Gebäude wäre realisierbar, allerdings würde einem massivem 3- bis 4-geschossigem Gebäude eine kleinteilige Bebauung gegenüberstehen.

Eine Turnhalle wäre mit der Turnhalle der Soldnerstraße in unter 10 Min. fußläufig zu erreichen.

Für ca. 2/3 der Fläche besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, dessen Änderung dann notwendig wird. Für das östliche Drittel der Fläche besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Da sich der Neubau des Schulgebäudes nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist eine Realisierung auf diesem Grundstück fraglich.

Es liegen keine Denkmäler/Denkmalverdachtsflächen vor.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Fürth.

Es liegen keine FFH-, keine Biotop-Flächen, keine Landschaftsschutzgebiete und keine Überschwemmungsgebiete vor.

Eine Nutzung der Fläche würde den Grünzug, der als städtebauliche Grünachse vorhanden ist, zerstören. Die ca. 40 Bäume könnten nicht/bzw. nur zum Teil erhalten werden.

Der Standort befindet sich in der Nähe der U-Bahn-Haltestelle Hardhöhe. Die Bushaltestellen Hardhöhe mit 2 Linien sind fußläufig in unter 10 Min. erreichbar. Dennoch sind Konflikte bei der Verkehrserschließung aufgrund der Lage im Wohngebiet wahrscheinlich.

Die vom Nutzer gewünschte maximale Entfernung zum Theater ist mit ca. 4 km zu groß.

Zusammenfassende Darstellung der Bewertungskriterien

Städtebauliches Umfeld, Realisierbarkeit (2-fach)			●	*0*
Zeithorizont (2-fach)	●			*4*
Nutzung im Umfeld (1-fach)	●			*2*
Bestehendes Baurecht (1-fach)		●		*1*
Denkmalschutz (1-fach)	●			*2*
Eigentum (1-fach)	●			*2*
Auswirkung auf Naturschutz (2-fach)		●		*2*
Lage im Verkehrsnetz (2-fach)	●	●		*3*
Entfernung zum Theater (1-fach)			●	*0*
				16

4.3 Soldnerstraße

In unmittelbarer Nähe zur Hauptschule und zur Turnhalle in der Soldnerstraße befinden sich Flächen, um einen Neubau eines Gymnasiums zu realisieren, wobei die Freibereiche, Allwetterbereiche und der Verkehrsübungsplatz der bestehenden Schule aufgegeben werden müssen. Die notwendigen Freiflächen für Hauptschule und Gymnasium sind nicht realisierbar, daher ist ein Neubau an diesem Standort nicht umsetzbar.

→ Ausschluss

Für die Fläche besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Daher greift § 34 BauGB. Da sich der Neubau des Schulgebäudes nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist eine Realisierung auf diesem Grundstück zumindest aus bauplanungsrechtlichen Aspekten möglich.

Sowohl das Schulgebäude der Hauptschule als auch die Turnhalle der Hauptschule sind je als Einzelbaudenkmal eingestuft.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Fürth.

Es liegen keine FFH-, keine Biotop-Flächen, keine LS-Gebiete und keine Überschwemmungsgebiete vor.

Der Standort befindet sich mit der Nähe der U-Bahn-Haltestelle Hardhöhe und der Bushaltestelle Hard-/Soldnerstraße mit 2 Buslinien in einer guten Lage im Verkehrswegenetz.

Die vom Nutzer gewünschte maximale Entfernung zum Theater ist mit ca. 4 km zu groß.

<u>Zusammenfassende Darstellung der Bewertungskriterien</u>

Städtebauliches Umfeld, Realisierbarkeit (2-fach)			●	*0 Ausschluss*
Zeithorizont (2-fach)	●			*4*
Nutzung im Umfeld (1-fach)		●		*1*
Bestehendes Baurecht (1-fach)	●			*2*
Denkmalschutz (1-fach)	●			*2*
Eigentum (1-fach)	●			*2*
Auswirkung auf Naturschutz (2-fach)	●			*4*
Lage im Verkehrsnetz (2-fach)	●	●		*3*
Entfernung zum Theater (1-fach)			●	*0*
				18 Ausschluss

4.4 Finkenschlag

Das Gebäude der Mittelschule aus den 1960/70er Jahren ist stark sanierungsbedürftig. Hier ist ein Ersatzbau auf dem nördlich angrenzenden Grundstück angedacht, sodass das freiwerdende Grundstück anschließend für den Neubau des HSG genutzt werden könnte. Die Fläche für einen Neubau ist gut ausreichend.

Der Neubau des Gymnasiums würde sich um mehrere Jahre verzögern, eine mittelfristige Umsetzung des Projekts ist nicht realisierbar.

→ Ausschluss

Die bereits vorhandene Turnhalle der Mittelschule sowie die Leichtathletikhalle der SG Quelle Fürth kann voraussichtlich mitgenutzt werden.

Eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist notwendig.

Es liegen keine Denkmäler/Denkmalverdachtsflächen vor.

Naturschutzrechtlich ist bei einer weiteren Bebauung des Geländes nicht mit Konflikten zu rechnen.

Auf der zu nutzenden Fläche befinden sich weder LS-, FFH-, noch Überschwemmungsgebiete. Allerdings befindet sich auf dem Teil des Grundstücks ein Biotop, welches die nutzbare Fläche einschränkt.

Auf dem nördlichen Grundstück befindet sich ein städtischer Spielplatz für das Wohngebiet der Umgebung, welcher ebenfalls ersetzt werden müsste.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz kann über Busse (Eigenes Heim) oder die U-Bahn (Haltestelle Klinikum) analog der aktuellen Anbindung an die Dr. Schickedanz-Schule erfolgen.

Die vom Nutzer gewünschte maximale Entfernung zum Theater ist mit ca. 2,6 km zu groß.

<u>Zusammenfassende Darstellung der Bewertungskriterien</u>

Städtebauliches Umfeld, Realisierbarkeit (2-fach)			🔴	*0*
Zeithorizont (2-fach)			🔴	*0 Ausschluss*
Nutzung im Umfeld (1-fach)	🟢			*2*
Bestehendes Baurecht (1-fach)		🟡		*1*
Denkmalschutz (1-fach)	🟢			*2*
Eigentum (1-fach)	🟢			*2*
Auswirkung auf Naturschutz (2-fach)	🟢			*4*
Lage im Verkehrsnetz (2-fach)	🟢			*4*
Entfernung zum Theater (1-fach)			🔴	*0*
				15 Ausschluss

4.5 Wolfsgruberareal

Das Grundstück des Wolfsgruberareals ist mit ca. 6.800 m² ausreichend groß für den Neubau des Gymnasiums. Im Umfeld des Grundstücks auf dem Wolfsgruberareal befindet sich eine ausgesprochen heterogene Bebauung mit zum Teil Gebäuden der öffentlichen Nutzung. Die Nutzung des Neubaus der Schule kann entsprechend gut in das städtebauliche Umfeld eingefügt werden.

Für das Grundstück existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Dieser kann aufgrund der umfangreichen Eingriffe seine Gültigkeit nicht behalten und muss geändert werden. Hierbei ist zur Konfliktvermeidung besonders auf den Erhalt der bisher zu schützenden Bäume zu achten.

Eine Turnhalle wäre mit der Julius-Hirsch-Sporthalle in unter 10 Min. fußläufig zu erreichen.

Das Grundstück ist durch seine fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof, der U-Bahnhaltestelle Rathaus und den zahlreichen Buslinien am Rathaus sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung erfolgt analog der aktuellen Anbindung an den Altbau des Heinrich-Schliemann-Gymnasiums.

Am südwestlichen Rand des Grundstücks befindet sich ein Bodendenkmal.

Das Grundstück befindet sich nicht im Besitz der Stadt Fürth, ein Erwerb des Grundstücks ist voraussichtlich möglich. (Grunderwerb zwischenzeitlich erfolgt)

Auf dem Grundstück befindet sich eine Vielzahl von Laubbäumen, welche zumindest zum Teil nicht erhalten werden können.

Auf der zu nutzenden Fläche befindet sich kein FFH-Gebiet. Ein LSG grenzt direkt nördlich an das Grundstück an und verläuft ca. 59 m² über die nord-östliche Grundstücksecke. Die Fläche ist ebenfalls in der nord-östlichen Ecke mit ca. 40 m² vom Überschwemmungsgebiet der Pegnitz betroffen.

Mit ca. 400 m liegt das Wolfgruberareal innerhalb der vom Nutzer gewünschten maximalen Entfernung zum Theater.

Zusammenfassende Darstellung der Bewertungskriterien

Städtebauliches Umfeld, Realisierbarkeit (2-fach)	🟢			*4*
Zeithorizont (2-fach)	🟢			*4*
Nutzung im Umfeld (1-fach)	🟢			*2*
Bestehendes Baurecht (1-fach)		🟡		*1*
Denkmalschutz (1-fach)		🟡		*1*
Eigentum (1-fach)*		🟡		*1*
Auswirkung auf Naturschutz (2-fach)		🟡		*2*
Lage im Verkehrsnetz (2-fach)	🟢			*4*
Entfernung zum Theater (1-fach)	🟢			*2*
				21

**Grunderwerb zwischenzeitlich erfolgt*

4.6 Parkplatz TV 1860, Oberfürberg

Das Grundstück, welches aktuell als Parkplatz des TSV 1860 Fürth genutzt wird, ist mit seinen ca. 8.400 m² ausreichend groß für die Nutzung eines Gymnasiums. Im Umfeld des Grundstücks befindet sich eine ausgesprochen heterogene Bebauung. Die Nutzung des Neubaus der Schule kann entsprechend gut in das städtebauliche Umfeld eingefügt werden.

Die Schaffung eines Ersatzparkplatzes in der erforderlichen Größenordnung und entsprechenden Nähe zu den Sportanlagen ist kaum realisierbar.

Für die Fläche besteht ein aktueller Bebauungsplan, in welchem für den vorgesehenen Bereich öffentliche Parkplätze eingetragen sind. Der Bebauungsplan könnte seine Gültigkeit nicht behalten und wäre zu ändern.

Für das Grundstück liegen keine Denkmäler/Denkmalverdachtsflächen vor.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Fürth.

Es liegen keine FFH-, keine Biotop-Flächen, keine LS-Gebiete und keine Überschwemmungsgebiete vor. Südlich an das Grundstück angrenzend befindet sich eine Biotopfläche.

Das Grundstück ist aufgrund seiner fußläufigen Entfernung zur Bushaltestelle (Dambach/Coubertinstraße) mit nur einer Buslinie weniger gut erschlossen. Eine U-Bahnhaltestelle befindet sich nicht in fußläufiger Entfernung.

→ Ausschluss

<u>Zusammenfassende Darstellung der Bewertungskriterien</u>

Städtebauliches Umfeld, Realisierbarkeit (2-fach)			🔴	*0 Ausschluss*
Zeithorizont (2-fach)	🟢			*4*
Nutzung im Umfeld (1-fach)	🟢			*2*
Bestehendes Baurecht (1-fach)		🟡		*1*
Denkmalschutz (1-fach)	🟢			*2*
Eigentum (1-fach)	🟢			*2*
Auswirkung auf Naturschutz (2-fach)	🟢			*4*
Lage im Verkehrsnetz (2-fach)			🔴	*0*
Entfernung zum Theater (1-fach)			🔴	*0*
				15 Ausschluss

4.7 Ehemaliges Baseballfeld Hans-Böckler-Schule (HBS), Südstadt

Das Grundstück in der Südstadt ist mit seinen ca. 13.000 m² ausreichend groß für die Realisierung eines neuen Gymnasiums. Das Volumen und die Nutzung des Neubaus der Schule können gut in das städtebauliche Umfeld eingefügt werden.

Für die Fläche besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Daher greift § 34 BauGB. Da sich der Neubau des Schulgebäudes nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise

und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist eine Realisierung auf diesem Grundstück möglich.

Die Turnhalle der Hans-Böckler-Schule ist als Einfachsporthalle zu klein, um die Schülerzahlen des HSG-Neubaus aufzunehmen.

Es liegen keine Denkmäler/Denkmalverdachtsflächen vor.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Fürth.

Es liegen keine FFH-, keine Biotop-Flächen, keine LS-Gebiete und keine Überschwemmungsgebiete vor. Südlich an das Grundstück angrenzend befindet sich eine Biotopfläche.

Das Grundstück ist aufgrund seiner fußläufigen Entfernung zur Bushaltestelle Magazinstraße mit nur einer Buslinie weniger gut erschlossen. Eine U-Bahn-Haltestelle befindet sich nicht in fußläufiger Entfernung.

Das Grundstück wird aktuell als Sportplatz für angrenzende Schulen genutzt. Ersatzflächen der Sportplätze sind nicht realisierbar

→ Ausschluss

<u>Zusammenfassende Darstellung der Bewertungskriterien</u>

Städtebauliches Umfeld, Realisierbarkeit (2-fach)			🔴	*0 Ausschluss*
Zeithorizont (2-fach)	🟢			*4*
Nutzung im Umfeld (1-fach)	🟢			*2*
Bestehendes Baurecht (1-fach)	🟢			*2*
Denkmalschutz (1-fach)	🟢			*2*
Eigentum (1-fach)	🟢			*2*
Auswirkung auf Naturschutz (2-fach)	🟢			*4*
Lage im Verkehrsnetz (2-fach)	🟢	🟡		*3*
Entfernung zum Theater (1-fach)			🔴	*0*
				19 Ausschluss

4.8 Bestandsgebäude HSG mit Nachbarbebauung

<u>Überprüfung der Nutzbarkeit der angrenzenden Hauptfeuerwache als Schulerweiterung</u>
Eine Einbeziehung des Gebäudes ist nicht empfehlenswert, da die vorhandenen Räume in der jetzigen Struktur nicht geeignet (kleinteilig und heterogen) sind und somit größere Umbauten nötig würden. Die Rettungswegsituation für einen Schulbetrieb müsste komplett überarbeitet werden. Zum großen Teil fehlen die erforderlichen Raumhöhen für Unterrichtsräume. Letztendlich wären die durch die zusammengefassten Umstände erforderlichen Umbauarbeiten und Ertüchtigungen innerhalb der denkmalrechtlich erforderlichen Rahmenbedingungen nur sehr schwer und zum Teil auch nicht ohne Verlust des Denkmals umsetzbar.

Außerdem ist das Gebäude als Altlastenverdacht zu führen, da es mehr als 100 Jahre als Feuerwehrhaus mit Stellplätzen ohne Schwarz-Weiß-Trennung genutzt wurde.

Aktuell wird das Gebäude als Hauptfeuerwache genutzt. Wann ein Umzug in die im Bau befindliche neue Hauptfeuerwache in der Kapellenstraße realisiert werden, kann ist noch nicht bekannt.

→ Ausschluss

<u>Überprüfung der vorhandenen Flächen zuzüglich eines Neubaus im Bereich Helmplatz</u>
Hierbei wurde der im Augenblick als Provisorium genutzte Teil des CityCenters nicht einbezogen, da dieser die für eine dauerhafte Nutzung als Schulräume erforderliche Raumhöhe nicht erreicht.

Nach Besichtigung des Einzelgebäudes und stichprobenartiger Überprüfung der lichten Raumhöhen Königstraße 112 des CityCenters wurden die Obergeschosse dieses Gebäudes mit in die Betrachtung einbezogen.

Es wäre möglich, den Bedarf bis auf ca. 450 m² Nutzfläche zu decken, wobei dies auf sechs Gebäude verteilt geschieht. Der Fehlbedarf ist in der augenblicklichen Gebäudestruktur nicht zu decken.

Die Aufteilung auf so viele Gebäude hat eine starke Dezentralisierung der administrativen Infrastruktur zur Folge (Lehrerzimmer, Verwaltung).

Eine Querung der Königstraße (Hauptstraße) von Schülern wäre erforderlich.

→ Ausschluss

<u>Überprüfung der vorhandenen Flächen zuzüglich eines Neubaus im Bereich Helmplatz und Neubaus anstelle des Rückgebäudes aus den 70er-Jahren</u>
Grundsätzlich kein Zugewinn an Flächen, deshalb bleibt das Defizit von ca. 450 m² Nutzfläche.

→ Ausschluss

<u>Überprüfung der vorhandenen Flächen zuzüglich eines Neubaus im Bereich Helmplatz und Neubaus anstelle des denkmalgeschützten Gebäudes Helmplatz 4</u>
Abbruch Helmplatz 4 gemäß Denkmalrecht nicht möglich.

Die Überlegungen wurden angestellt, um zu prüfen, ob es eine rechnerische Möglichkeit gibt, den benötigten Platzbedarf auf dem bestehenden Gelände zu decken.

Der Flächenbedarf kann sich bei sehr dichter Bebauung und Einbeziehung des CityCenters (Königstraße 112) voraussichtlich decken lassen. Die dann zur Verfügung stehenden Flächen sind als Pausenflächen nicht ausreichend. Es besteht weiterhin die Notwendigkeit, dass die Schüler die Königstraße (Hauptstraße) queren.

Die Baustelle müsste über mehrere Jahre betrieben werden.

→ Ausschluss

<u>Überprüfung der vorhandenen Flächen aus Königstraße 105 zuzüglich eines Neubaus im Bereich Helmplatz 4 bis in den Rückbereich Königstraße105</u>
Abbruch Helmplatz 4 gemäß Denkmalrecht nicht möglich.

Die Überlegungen wurden angestellt, um zu prüfen, ob es eine rechnerische Möglichkeit gibt, den benötigten Platzbedarf auf dem bestehenden Gelände zu decken.

Hierdurch dürfte sich der Flächenbedarf decken lassen.

Besonders wird noch auf die schwierige Situation bezüglich der Neuorganisation der Flucht- und Rettungswege hingewiesen.

Um den Bedarf decken zu können, müsste gemäß der Ermittlung bis auf das Stammhaus das Gymnasium neu errichtet werden. Hierzu müsste das komplette Gymnasium während der Bauzeit provisorisch ausgelagert werden, da durch die beengte Situation eine Baustelle nicht sicher in Bauabschnitten durchführbar ist bzw. als Bauabschnitte nicht im laufenden Schulbetrieb bedienbar sind.

→ Ausschluss

Zusammenfassende Darstellung der Bewertungskriterien (da Ausschluss Bewertung HSG Alternativen Altstandort zusammengefasst)

Städtebauliches Umfeld, Realisierbarkeit (2-fach)			🔴	*0 Ausschluss*
Zeithorizont (2-fach)		🟡	🔴	*1*
Nutzung im Umfeld (1-fach)	🟢			*2*
Bestehendes Baurecht (1-fach)	🟢			*2*
Denkmalschutz (1-fach)		🟡	🔴	*1*
Eigentum (1-fach)	🟢	🟡		*1,5*
Auswirkung auf Naturschutz (2-fach)	🟢			*4*
Lage im Verkehrsnetz (2-fach)	🟢			*4*
Entfernung zum Theater (1-fach)	🟢			*2*
				17,5 Ausschluss

5. Zusammenfassender Bericht

Hardhöhe	*16*	
Soldnerstraße	*18*	*Ausschluss*
Finkenschlag	*15*	*Ausschluss*
Wolfsgruberareal	*21*	
Parkplatz TSV 160, Oberfürberg	*15*	*Ausschluss*
Ehem. Baseballfeld HBS, Südstadt	*19*	*Ausschluss*
Bestandsgebäude HSG mit Nachbarbebauung	*17,5*	*Ausschluss*

Im Stadtbereich wurden mehrere mögliche Standorte auf ihre Realisierbarkeit überprüft und bewertet. Ergebnis der Prüfung ist, dass aufgrund gravierender Einschränkungen bereits fünf Grundstücke ausgeschlossen werden müssen. Lediglich auf zwei Grundstücken kann der Neubau eines Gymnasiums realisiert werden.

Das Grundstück an der Soldnerstraße kann aufgrund der nicht zu realisierenden Freiflächen, das Grundstück am Finkenschlag aufgrund des Zeithorizonts ausgeschlossen werden. Auch die Betrachtung der Flächen auf dem Gelände des TSV 1860 Fürth und der HBS, Südstadt, werden nicht weiterverfolgt, da kurzfristig keine Ersatzflächen für die zu bebauenden Flächen geschaffen werden können. Die Flächen am Altstandort des HSG werden nicht weiter betrachtet (Zeithorizont, Denkmal, Raumhöhen, etc.).

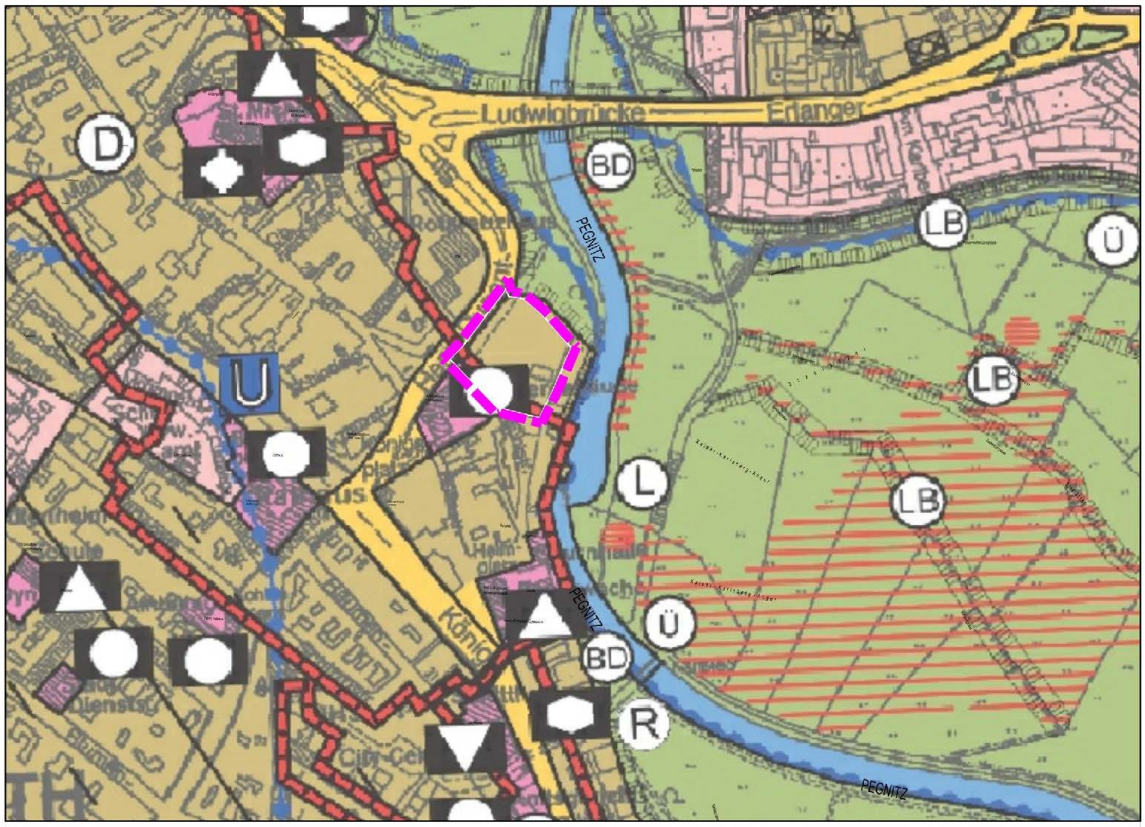
Die höchste Punktzahl der Untersuchung erhält das Grundstück „Wolfsgruberareal“.

erstellt: Gebäudewirtschaft Fürth, 2016

3 Vorhandenes Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürth stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.



Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Fürth mit Änderungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“
Quelle: Stadtplanungsamt Fürth

Entsprechend den unter 2.2 dargelegten Planungszielen soll der Planbereich mit Ausnahme der Verkehrsflächen und der Parkplatzflächen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt werden.

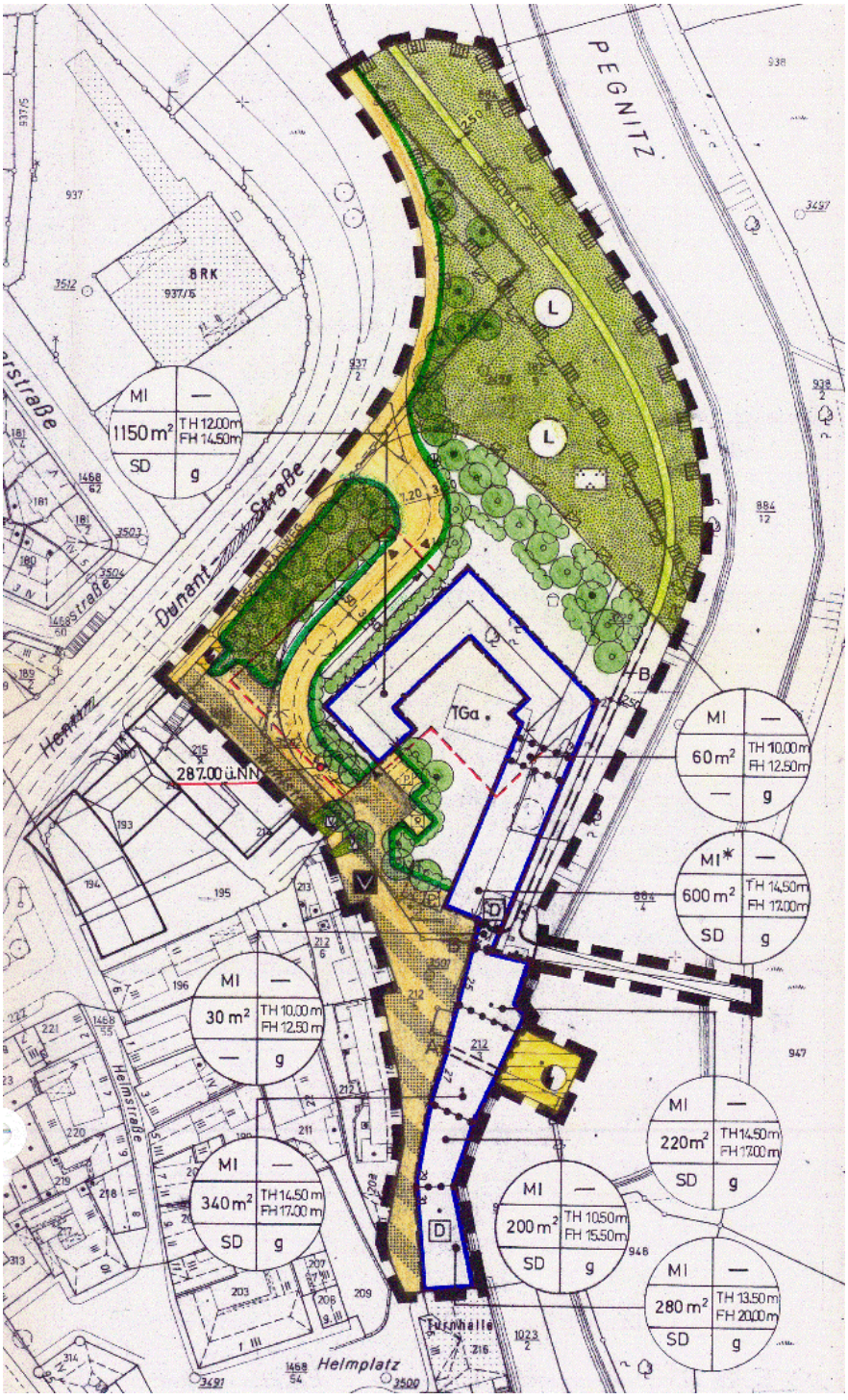
Diese Festsetzungen können nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der **Berichtigung** angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Durch die Anpassung der Darstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Fürth nicht beeinträchtigt. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

3.2 Bebauungspläne und Veränderungssperren

Seit dem 27.01.1995 gilt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“.

Eine Veränderungssperre besteht nicht.



Planteil des Bebauungsplanes Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“
Quelle: Stadtplanungsamt Fürth

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das am 01.09.2013 in Kraft getretene LEP (einschließlich der am 01.03.2018 und der am 01.01.2020 in Kraft getretenen Teilfortschreibungen) definiert u. a. folgende **Ziele**, an die die Bauleitplanung anzupassen ist:

- „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. …“ (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- „Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.“ (4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur)
- „Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, … sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“ (8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote)

4.2 Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)

Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene RP 7 konkretisiert die **Ziele und Grundsätze** der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):

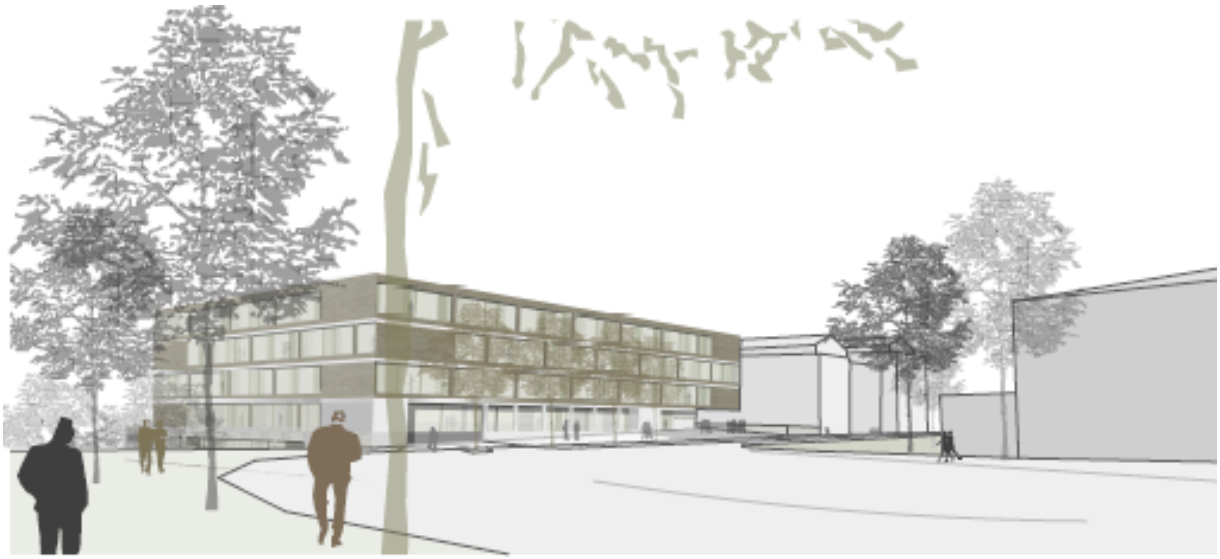
- „Im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen die Stadtkerne so weiterentwickelt werden, dass sie ihre jeweiligen Funktionen innerhalb der Region und gegebenenfalls auch darüber hinaus uneingeschränkt wahrnehmen können. … “ (3.4.1. Städtebau)
- „Die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung sollen innerhalb der gesamten Region verstärkt genutzt werden.“ (6.2.2.1 Sonnenenergie)
- „Regionale Grünzüge sind … auf Grund ihrer Funktionen (Gliederung der **S**iedlungsräume, Verbesserung des Bio**k**limas, **E**rholungsvorsorge) in der Region Nürnberg vor Bebauung oder anderen funktionsbeeinträchtigenden Nutzungen zu bewahren …“ (7.1.3.2 Regionale Grünzüge)

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Bebauungskonzept

Das vom Stadtrat am 21.04.2021 zur Weiterverfolgung im Bebauungsplanverfahren beschlossene städtebauliche Konzept sieht vor, den Änderungsbereich nahezu komplett **für schulische Zwecke** zu nutzen.

Direkt an der Henri-Dunant-Straße ist ein zur Straße hin viergeschossiger **Baukörper** vorgesehen. Er wird auch aus Gründen der Nachhaltigkeit möglichst kompakt gestaltet (günstiges Verhältnis Hüllfläche/Gebäudeinhalt). Der Haupteingang ist an der stadtzugewandten Seite (Norden) an der Henri-Dunant-Straße geplant. Der Baukörper nimmt hier die **Flucht des benachbarten Sozialrathauses** auf und korrespondiert auch höhenmäßig mit diesem.



Auszug aus Wettbewerbsplänen des Siegerentwurfes
Quelle: Gebäudewirtschaft Fürth © ama_architekturbüro lohrer.hochrein

Die bauliche Raumkante entlang der Henri-Dunant-Straße wird fortgesetzt. Gemeinsam mit dem nördlich der Straße gelegenen BRK-Gebäude bildet der Baukörper künftig das Tor zur Altstadt.

Aufgrund des zur Pegnitz hin stark abfallenden Geländes entsteht auf der flusszugewandten Seite (Süden) ein weiteres Stockwerk unterhalb der Straßenebene. Hier befindet sich ein weiterer Eingang im Bereich der Schulfreiflächen. Der Baukörper ist zur Pegnitz hin überwiegend fünfgeschossig, in Teilen eingeschossig mit Dachterrasse. Er **ordnet sich höhenmäßig dem prägnanten Mühlengebäude unter.**

5.2 Erschließung

Der Änderungsbereich, welcher derzeit für den Kraftfahrzeugverkehr ausschließlich über die **Mühlstraße** erschlossen ist, soll **künftig an die Henri-Dunant-Straße (B8) angebunden** werden. Die Mühlstraße ist aufgrund ihres sehr geringen Querschnittes in Teilbereichen von lediglich 3,90 m nicht geeignet, eine größere Verkehrsbelastung, hervorgerufen durch den Bau der Schule und des Hotels, aufzunehmen und die Erschließung des Quartiers besonders im Hinblick auf die Schulwegsicherheit zu bewerkstelligen. Der Begegnungsfall von zwei Pkw ist in der Mühlstraße stellenweise aufgrund der geringen Breite nicht möglich.
Die **Hauptanbindung** des neuen Schulcampus soll daher künftig **über die Henri-Dunant-Straße** erfolgen. Die Anbindung sichert die Erschließung des geplanten Heinrich-Schliemann-Gymnasiums (HSG) für Schüler, Lehrkräfte und die notwendigen Wirtschaftsverkehre sowie für Hotelgäste und Beschäftigte und die Anwohner. Zudem ist die Anbindung auch für den Lieferverkehr sowie für Müll- und Einsatzfahrzeuge in Richtung Mühlstraße vorgesehen.
Von der Henri-Dunant-Straße kommend wird die Einfahrt in Richtung Mühlstraße aus beiden Fahrtrichtungen möglich sein. Aus der Mühlstraße kommend ist eine Ausfahrt dagegen lediglich in Richtung Norden umsetzbar. Es besteht jedoch eine Wendemöglichkeit zur Weiterfahrt in Richtung Süden im weiteren Verlauf der Henri-Dunant-Straße.

Die aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede schwierige Anbindung der Mühlstraße an die Henri-Dunant-Straße erfolgt flächensparend über eine **Unterfahrung des Schulgebäudes** in Form einer Rampe. Zudem stellt die Rampe die Einfahrt zu der unter dem Schulgebäude geplanten Tiefgarage dar.
Die neue Verbindungsstraße und die Mühlstraße sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen: als Unterfahrung sowie als verkehrsberuhigter Bereich.

Im weiteren Verlauf der Mühlstraße Richtung Süden zum Helmplatz wird aus verkehrsplanerischer Sicht eine **Einbahnstraßenregelung** empfohlen. Diese Verkehrsregelung wird als notwendig erachtet, da zum einen somit keine Wendemanöver für Liefer-, Müll- und Einsatzfahrzeuge erforderlich werden. Zum anderen kann damit das Verkehrsaufkommen in der schmalen Mühlstraße zugunsten der Anwohner (Lärmbelastung) sowie der Schulwegsicherheit (Fuß- und Radverkehr) reduziert bzw. beschränkt werden.
Zur **Vermeidung von Durchgangsverkehr** soll eine durchgehende Befahrung der Mühlstraße durch entsprechende Verkehrszeichen im Bereich der Zufahrt zur Unterfahrung auf berechtigte Anlieger beschränkt werden. Ergänzend dazu behält sich die Stadt Fürth die Einrichtung eines abschließbaren Pollers in der Mühlstraße vor, um eine Durchfahrung durch den Kraftfahrzeugverkehr und eine mögliche Nutzung als Schleichweg zu verhindern.

Die Erreichbarkeit des Schulgeländes für **Rettungs- und Einsatzfahrzeuge** kann ebenfalls über die geplante Unterfahrung des Schulgebäudes (Rampe) von der Henri-Dunant-Straße kommend sichergestellt werden.

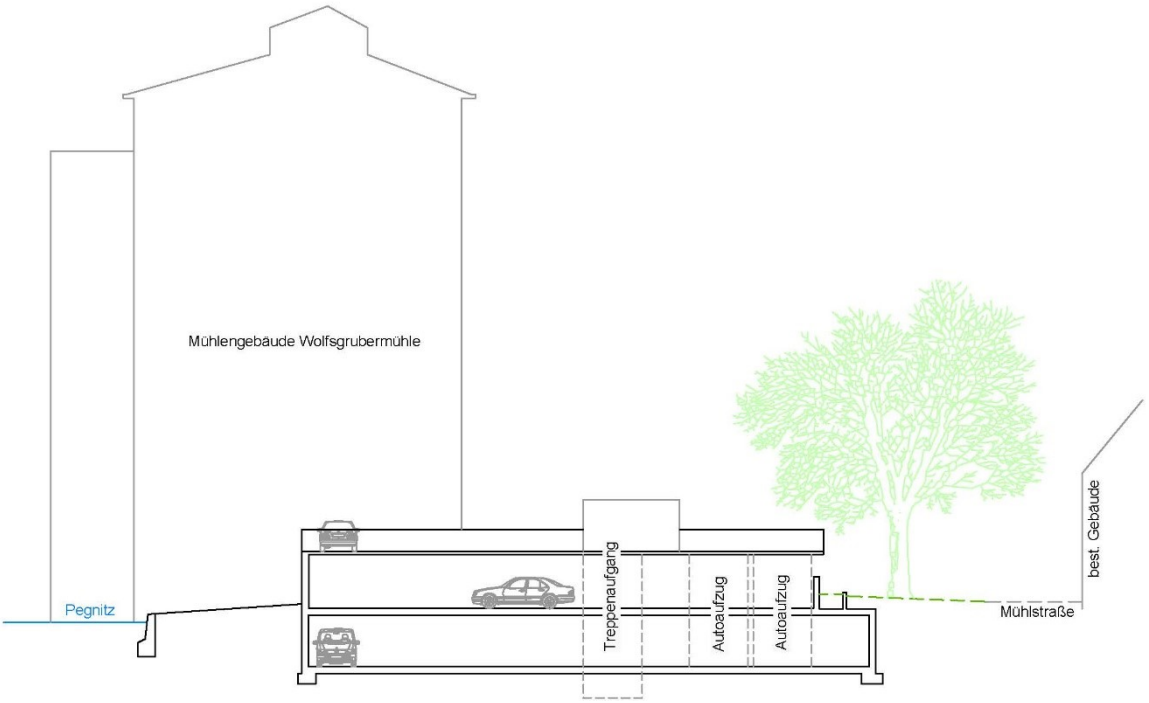
Fußwege und Radverkehrsanlagen sind im Nordwesten (entlang der Henri-Dunant-Straße) und im Süden (zwischen den Schulfreiflächen und der Parkgarage Mühlengebäude) vorgesehen. Der südliche Fuß- und Radweg schließt an den **uferbegleitenden Fuß- und Radweg** an, welcher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“ festgesetzt ist. Dieser soll auch den geplanten Steg über die Pegnitz anbinden. Zwischenzeitlich wurde die Lage des **Fuß- und Radsteges zur Querung der Pegnitz** konkretisiert: Der Steg soll nördlich des Schulgeländes über die Pegnitz führen und eine Verbindung zum östlich der Pegnitz gelegenen bestehenden „Ulmenweg“, der als Radwegverbindung aus Süden und Norden zur geplanten Schule führt, schaffen. Mit der Verschiebung des Stegs vom bisher im Bebauungsplan 275a festgesetzten Standort in nördliche Richtung wurde zum einen den naturschutzfachlichen Anregungen und Bedenken sowie dem Wettbewerbsergebnis zum Pegnitzquartier Rechnung getragen. Zum anderen wird eine gute Radweganbindung an den bestehenden Radweg entlang der Pegnitz geschaffen. Der weitere Verlauf des uferbegleitenden Fuß- und Radweges sowie der Steg über die Pegnitz befinden sich im Landschaftsschutzgebiet und sind nicht Teil des Änderungsverfahrens (Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“ gilt hier unverändert weiter).

Als Befestigung des Fuß- und Radweges im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre eine wassergebundene Wegedecke (auch für den südlichen Verbindungsweg) hinsichtlich der Natur- und Landschaftsverträglichkeit besser geeignet als eine Ausführung in Asphalt. Die erwartete starke Nutzung, insbesondere als Schulwegeverbindung, ist bei der Materialentscheidung zu beachten. Einerseits ist die Versiegelungswirkung wassergebundener Decken aufgrund ihrer hohen Verdichtung ähnlich hoch wie bei Asphalt. Andererseits sind wassergebundene Wegedecken deutlich wartungs- und reparaturanfälliger, auch Winterdienst und Schneeräumung

verursachen Schäden. Die Auswirkungen auf die Versickerung von Niederschlagswasser sind sowohl bei wassergebundener Decke als auch bei asphaltierter Ausführung nicht relevant, da Regenwasser nicht in die Kanalisation abgeleitet wird, sondern in den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung kommt. Daher wird keine Festsetzung zum Oberflächenbelag getroffen.

KFZ- und Motorradstellplätze für die Schule (Lehrpersonal und Beschäftigte) werden in einer Tiefgarage (unterhalb des Schulgebäudes) untergebracht werden.

Für die Nutzungen der Gebäude der sog. Wolfsgrubermühle wird eine **Parkgarage** auf drei Ebenen im Süden des Änderungsbereiches in Form eines erhöhten Parkdecks mit zwei Untergeschossen eingeplant (siehe Abbildung unten). Die Parkgarage wird über die Unterfahrung der Schule erreicht, die Abfahrt erfolgt ebenso über die neue Wegeverbindung.



Schematischer Schnitt Ost-West durch geplante Parkgarage (Mühlengebäude) Quelle: Stadtplanungsamt Fürth

Fahrradstellplätze werden auf der Ebene der Henri-Dunant-Straße und auf der Ebene der Mühlstraße angeordnet. Weitere Abstellmöglichkeiten sind im Inneren der Schule (Fahrradraum) geplant.

Für den **Bring- und Holverkehr durch Eltern** zu Schulbeginn und -ende sind Kurzzeitparkstände an der Henri-Dunant-Straße in der Nähe des Haupteinganges vorgesehen. Eine Mitbenutzung der Unterfahrung in Richtung Mühlstraße für den Bring- und Holverkehr der Eltern ist nicht vorgesehen und soll durch eine entsprechende Beschilderung an der Zufahrt Henri-Dunant-Straße und weitere verkehrsregelnde Maßnahmen verhindert werden.

Im Umfeld des Pegnitzquartiers befinden sich vier Haltestellen, über die ein Anschluss an das **ÖPNV**-Netz besteht. Das Planungsgebiet liegt etwa 260 m entfernt zur U-Bahnstation und zur Bushaltestelle Rathaus. Sie können in etwa vier Minuten fußläufig erreicht werden und stellen

aufgrund ihrer übergeordneten Erschließungsfunktion wichtige Haltestellen für das Untersuchungsgebiet dar. Etwa 450 m entfernt liegen die Bushaltestellen Stadttheater und Rosenstraße, welche innerhalb von sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die nördlich des entstehenden Quartiers lokalisierte Bushaltestelle Poppenreuther Straße ist mit etwa 900 m Entfernung in neun Minuten zu Fuß erreichbar. Diese wird von insgesamt zehn Buslinien bedient. Durch die direkte Nähe zur U-Bahn-Station Rathaus sowie den drei anliegenden Bus-Haltestellen ist das Quartier und damit die Schule insgesamt gut an das städtische ÖPNV-Netz angebunden.

5.3 Grünordnung

Auf der flusszugewandten Seite des Gebäudes werden **offene Freiflächen** für die Schule angeordnet (Schulhof). Die Abschirmung durch das Schulgebäude (Lärmschutz) und die Orientierung zum Pegnitzufer hin lassen eine hohe Aufenthaltsqualität entstehen.

Die Freiflächenplanung integriert so viele **Bestandsbäume** wie möglich. Aufgrund der notwendig unterzubringenden Baumasse ist jedoch nur der Erhalt von vier der 47 Bestandsbäume im Süden des Änderungsbereiches möglich. Die zu erhaltenden Bäume sind im Planblatt zum Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Besonderes Augenmerk wird auf den Erhalt der großen bestandsprägenden Eiche gelegt.

Neupflanzungen nach integriertem Grünordnungsplan erfolgen im Bereich des öffentlichen Straßenraumes (Henri-Dunant-Straße) und des Schulhofes (südlich des Gebäudes). Insgesamt werden sechs Standorte für Baumneupflanzungen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Bestandsbäume und die Neupflanzungen sollen auch der Beschattung des Schulhofes dienen und der Aufheizung der Flächen im Sommer entgegenwirken.

Eine Abtrennung der Schulfreiflächen vom öffentlichen Raum (z. B. durch Zäune) soll nicht erfolgen. Hintergrund ist einerseits das geplante offene Schulkonzept für den Neubau des HSG. Andererseits befinden sich Teile der Außenanlagen im überschwemmungsgefährdeten Bereich sowie im Landschaftsschutzgebiet. Hier sind Einfriedungen (Zäune) unzulässig bzw. auch aufgrund der abflussmindernden Wirkung nicht möglich. Hecken (als naturnahe Einfriedungen) sollen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die begrünte **Durchwegung** des Grundstückes wird als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt und macht die bisher wenig attraktive Verbindung der Altstadt zum Pegnitzufer stärker erlebbar (Treppenweg an der Südfassade des Sozialrathauses und weiterführende Trampelpfade heute schon bestehend). Weitere notwendige Schulfreiflächen können unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches errichtet werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“ setzt hier Öffentliche Grünfläche (Parkanlage) fest. Die Grünfläche ist nicht Teil des Änderungsverfahrens (Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“ gilt hier unverändert weiter).

Für das Schulgebäude und für eventuell zukünftige überdachte Nebenanlagen wird eine **Dachbegrünung** festgesetzt. Zudem sind Nebenanlagen landschaftsverträglich durch eine zusätzliche Fassadenbegrünung auszuführen und die Begrünung dauerhaft zu unterhalten.
Die geplante Parkgarage zwischen Fuß- und Radweg und Mühlengebäude soll ebenfalls landschaftsverträglich mit einer Fassadenbegrünung bepflanzt und dauerhaft begrünt unterhalten werden.

Diese Maßnahmen sollen u. a. der Verbesserung des Mikroklimas und dem Regenwasserrückhalt dienen. Zudem soll die Be- bzw. Eingrünung der Nebenanlagen und der Parkgarage zu einer besseren Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild beitragen.

6 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

6.1 Lage und Geltungsbereich

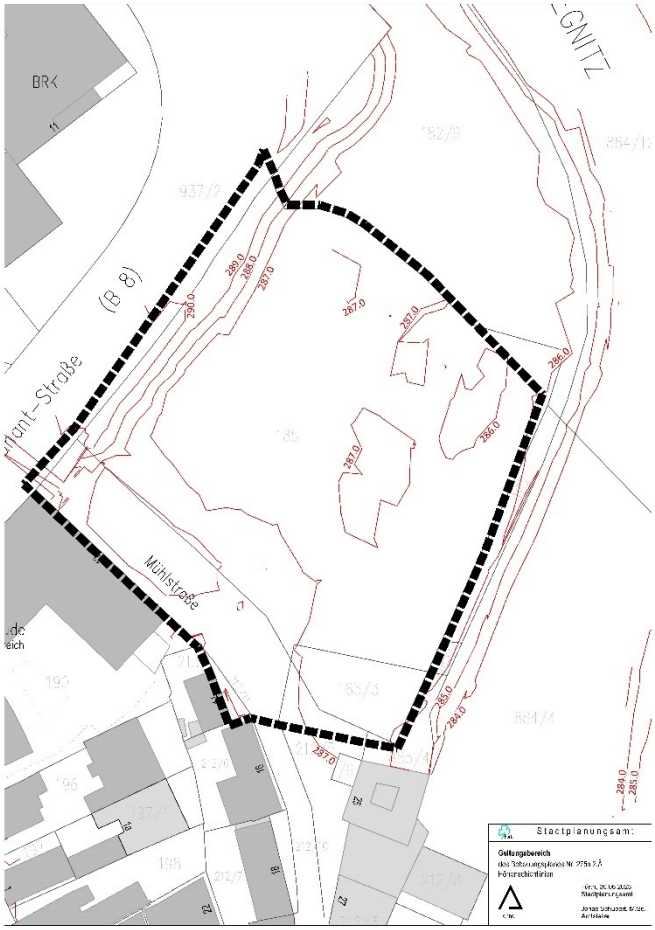
Das Plangebiet befindet sich am Rand der historischen Altstadt. Es umfasst Flächen zwischen Henri-Dunant-Straße und Pegnitz, nördlich der denkmalgeschützten ehemaligen Mühlengebäude der sog. Wolfsgrubermühle (Mühlenstraße Nrn. 25, 27) und Teile der Mühlstraße. Der überplante Bereich umfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 275 „Wolfsgrubermühle“. Er enthält zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 185 (mit Ausnahme eines ca. 50 m² kleinen Teilbereiches) und 185/3 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 212/5, 212/11, 212/12 und 937/2, alle Gemarkung Fürth. Der genaue Umgriff ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 7.900 m².

6.2 Siedlung und Ortsbild

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich eine ausgesprochen **heterogene Bebauung** (hinsichtlich der Kubatur, Nutzung, Gestaltung). Das Plangebiet wird zum einen durch den östlich angrenzenden **dichten Bewuchs längs der Pegnitz** geprägt (Ufergehölze, Auwald). Zum anderen prägen die südlich angrenzenden **bis zu 23 m hohen Backsteinbauten der ehemaligen sog. Wolfsgrubermühle** das Plangebiet. Die denkmalgeschützten Gebäude stehen leer und sind in einem schlechten Erhaltungszustand.

Nördlich grenzen die Henri-Dunant-Straße (B8) und die **Grünbereiche** eines Landschaftsschutzgebietes an. Im Westen befindet sich mit dem **sechsgeschossigen Sozialrathaus** (Ämtergebäude) eine städtebauliche Großform. Hier sind im Hanggeschoss über die gesamte Breite die Garagen der Einsatzfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr Fürth untergebracht. Die Ausfahrt erfolgt über die Mühlstraße im Plangebiet. Südöstlich des Plangebietes stehen **kleinteilige zweigeschossige Wohngebäude** mit steilen Satteldächern.

Das Plangebiet selbst liegt **weitestgehend brach** und wird nicht bzw. nicht adäquat genutzt. Teilflächen dienen zum **Abstellen von Fahrzeugen und als Lagerflächen**. Es ist **umfangreicher, als Wald eingestufter Baumbestand** (ca. 47 Laubbäume) vorhanden. Im Zentrum befindet sich eine alte, weit auskragende Eiche. Mehrere Trampelpfade queren das Areal. Das Gelände fällt von der Henri-Dunant-Straße zur Pegnitz steil ab (ca. 5 m Höhendifferenz).



Auszug Stadtgrundkarte mit Höhenlinien und Änderungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“
Quelle: Stadtplanungsamt Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Mit der Schule entsteht neben dem Mühlenkomplex und dem Ämtergebäude ein weiterer prägnanter Baukörper. Er verändert die **Stadtsilhouette** am Pegnitzufer und schafft einen neuen **Eingang zur Altstadt**. Die Schulnutzung führt zu einer Belebung der zentral im Stadtgebiet gelegenen Fläche. Für die Bebauung wird der überwiegende Teil des Bewuchses im Plangebiet gerodet. Die **prägnante Eiche** wird erhalten und in den Schulhof integriert. In geringem Umfang erfolgen Baumneupflanzungen. Der Ufergehölzsaum und das Landschaftsschutzgebiet befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches. Sie bleiben in ihrem prägenden Charakter für das Orts- und Landschaftsbild bestehen. Durch den Neubau des Schulgebäudes erfolgen somit keine Eingriffe in Ufergehölze. Der geplante Fuß- und Fahrradsteg wird in Abwägung mit den naturschutzfachlichen Bedenken von seiner ursprünglich geplanten Situierung unmittelbar östlich der Wolfsgrubermühle (vgl. Hinweis im rechtsverbindlichen B-Plan) verlagert und nördlich des Schulneubaus über die Pegnitz geführt, um die dazu notwendigen Eingriffe in Teilbereiche des Ufergehölzbestandes so gering und naturverträglich wie möglich zu halten.

6.3 Ver- und Entsorgung

Ein Mischwasserkanal ist im südlichen Bereich der Mühlstraße zwischen Helmplatz und der Tiefgaragenzufahrt des Sozialrathauses vorhanden. Im Vorbereich der Sozialrathauses befinden sich ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal, die unterhalb der Henri-Dunant-Straße weiter nach Westen verlaufen. Bei Überplanung des Gebietes ist wasserrechtlich nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorrangig eine Versickerung oder direkte Einleitung in ein Oberflächengewässer gefordert. Wenn dies nicht möglich ist, wird eine entwässerungstechnische Erschließung im Trennsystem nötig (zwei Kanäle, für Schmutz- bzw. Regenwasser).

Das vom Büro R & H Umwelt GmbH 2019 erstellte Baugrundgutachten hat ergeben, dass die **Versickerungsmöglichkeiten** wegen des zeitweise hochstehenden Grundwassers (bis nahe an Geländeoberkante (GOK)) **sehr eingeschränkt** sind (Mindestabstand der Versickerungsanlage zum Grundwasserspiegel erforderlich). Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Der Altlastenverdacht erschwert bzw. verhindert zusätzlich eine ortsnahe Versickerung auf dem Schulgelände. Als Alternativlösung wurde die Grundstücksentwässerung über die Pegnitz geprüft. Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Schulgrundstück in die Pegnitz ist gemäß Gutachten möglich und wurde von der zuständigen Fachbehörde (WWA Nürnberg) in Aussicht gestellt. Im Rahmen des Bauantrags ist ein Antrag für die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Das anfallende Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation (Mischwasserkanal) in der Mühlstraße eingeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Straßenflächen (Mühlstraße) im Vorbereich des Sozialrathauses wird weiterhin über den bestehenden Regenwasserkanal abgeführt und südlich der Ludwigbrücke in die Pegnitz eingeleitet. Die dazu erforderliche wasserrechtliche Genehmigung liegt vor (StEF). Im restlichen Straßenverlauf der Mühlstraße bis zum Helmplatz befindet sich ein städtischer Mischwasserkanal.

Für den Schulneubau liegt ein **Überflutungsschutzkonzept** vor, in dem Maßnahmen zur Starkregen- und Hochwasservorsorge empfohlen werden, u.a. für die Gebäudeplanung. Ergänzend dazu wurde ein **Konzept zur Hochwasserabführung in der Mühlstraße** für die Ableitung des Oberflächenwassers auf den angrenzenden Straßenflächen für Starkregen- und Hochwasserereignisse erstellt. (Paul Müller Ingenieurgesellschaft mbH 2021 und 2023)

Die Erreichbarkeit des Schulcampus für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge ist über die Henri-Dunant-Straße gewährleistet. Über die geplante Verbindungsstraße (Rampe) wird die Mühlstraße sowie deren weiterer Verlauf nach Süden ebenfalls von der Henri-Dunant-Straße kommend erreichbar sein.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert, dazu ist die Umverlegung eines Hydranten notwendig und möglich.

Müll- und Lieferfahrzeuge erreichen das Schulgebäude sowie die Anwesen an der Mühlstraße ebenfalls von der Henri-Dunant-Straße kommend über die geplante neue Verbindungsstraße (Rampe). Die Abfahrt erfolgt gemäß geplanter Beschilderung als Einbahnstraßenregelung weiter nach Süden Richtung Helmplatz. Eine Durchfahrung ist nur für einen beschränkten Anliegerkreis zulässig und möglich. Die Stadt Fürth behält sich jedoch die Einrichtung eines abschließbaren Pollers vor.

Für die künftige Stromversorgung des Schulcampus ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Als Nebenanlage für die Versorgung mit Elektrizität ist diese unterirdisch im baulichen Zusammenhang mit der Unterfahrung unterzubringen.

6.4 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich eine **Nutzungsmischung** aus Wohnen und Gewerbe, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie zentralen Einrichtungen der Verwaltung. Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Schulnutzung vor (Verlagerung des bisher circa 300 m entfernten HSG). Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 275a sind schulische Zwecke nach Art der baulichen Nutzung (hier Mischgebiet) bereits zulässig und möglich. Aufgrund der Größe des geplanten Schulneubaus und des damit einhergehenden besonderen Planungsbedarfes wird im Änderungsbereich nun die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche getroffen. Bezogen auf die Art der baulichen Nutzung leiten sich hieraus aus planungsrechtlicher Sicht keine wesentlichen Konflikte ab.

Durch die neue Bebauung entstehen gegenüber der bisherigen Situation für die Bestandsbebauung grundsätzlich neue Verschattungszustände. Wegen des Heranrückens des Baukörpers an die Henri-Dunant-Straße ist die Beeinträchtigung durch die Neuplanung jedoch geringer als bei Realisierung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Konflikte bezüglich der Ansprüche an **Belichtung, Belüftung und Besonnung** leiten sich hieraus nach aktuellem Kenntnisstand nicht ab.

Durch den Schulneubau und die geplante Hotelnutzung in der ehemaligen Wolfsgrubermühle entstehen **neue Ziel- und Quellverkehre**, die sich auf das Verkehrsaufkommen sowohl im übergeordneten (Henri-Dunant-Straße/Königsstraße) als auch untergeordneten Verkehrsnetz (Mühlstraße/Helmplatz) auswirken. Die neue Verbindungsstraße zwischen Mühlstraße und Henri-Dunant-Straße ist als Unterfahrung des Schulgebäudes (Rampe) geplant. Dadurch verändert sich zudem die Erschließungssituation für die Anwohner der Mühlstraße sowie das geplante Hotel insbesondere hinsichtlich des Kraftfahrzeugverkehrs. Weiterhin ist im untergeordneten Verkehrsnetz mit einem Zuwachs des Fuß- und Radverkehrs (Schulweg) zu rechnen. Um diese Auswirkungen abschätzen zu können, wurde ein **Verkehrsgutachten** (INOVAPLAN GmbH, Karlsruhe, 2022; Anlage) erstellt. Im Gutachten wurden die aktuellen Verkehrsmengen erhoben und Prognosen für die Verkehrsentwicklung durch den Neubau der Schule und des geplanten Hotels berechnet. Daraus abgeleitet wurden Maßnahmen zur Verkehrsführung vorgeschlagen.
Als Fazit wird ausgeführt, dass das bestehende Verkehrsnetz den zu erwartenden Zuwachs aufnehmen kann. Der Kfz-Verkehr sollte hauptsächlich über die Henri-Dunant-Straße abgewickelt werden. In der Mühlstraße sollte Durchgangsverkehr soweit möglich ausgeschlossen und eine Anfahrt nur für berechtigte Anlieger sowie Liefer- und Einsatzfahrzeuge zugelassen werden (geringer Straßenquerschnitt, Schulwegsicherung). Die Anbindung an den ÖPNV ist im Bestand bereits gut abgedeckt, wodurch sich vermehrt Fußgängerströme in Richtung Schulneubau ableiten lassen. Daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Schulwegsicherheit im Fußverkehr. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zu Verkehrsführung berücksichtigen besonders die Aspekte der sicheren Schulwegverbindung für Schüler, die zu Fuß oder mit dem Rad zur Schule kommen sowie die Lärmvermeidung durch den zusätzlichen Verkehr für die Anwohner.

Die Lage an der stark frequentierten Henri-Dunant-Straße (B8) erfordert eine **besondere Berücksichtigung des Schallschutzes** im Städtebau, da die Flächen durch den Verkehrslärm der Henri-Dunant-Straße vorbelastet sind. Da eine reine Fensterlüftung für das geplante Gymnasiums aufgrund der Außenlärmpegel voraussichtlich nicht möglich ist, wurde für das Schulgebäude der Einbau einer mechanischen Belüftung (Lüftungsanlage) beschlossen (Stadtrat 21.04.2021). Ein **Lärmgutachten** (Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach/Pegnitz, 2023, Anlage) wurde beauftragt, um einerseits die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen an der Henri-Dunant-Straße auf das Plangebiet mit künftiger Schulnutzung, andererseits die möglichen schalltechnischen Auswirkungen der Nutzungen im Plangebiet (Schulbetrieb und -veranstaltungen inkl. später geplantes Hotel außerhalb des Geltungsbereiches) auf die angrenzende Nachbarschaft (Wohnnutzung) zu untersuchen und notwendige Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu ermitteln. Das Gutachten liegt der Begründung bei.
Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Schulgebäude eine abschirmende Wirkung für die Wohnbebauung an der Mühlstraße entfaltet und sich damit die Verkehrslärmbelastung durch die Henri-Dunant-Straße für die Anwohner verbessert. Für die Gebäudefassaden im Norden, Westen und Süden des Schulneubaus sind passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung, Fensterunabhängige Lüftung) zu ergreifen, um die zulässigen Lärmpegel gewährleisten zu können. Im Hinblick auf die notwendige Lärmvorsorge der Anwohner wurde die mögliche Summenwirkung des künftigen Außenlärms auf die Bestandsgebäude entlang der Mühlstraße mit betrachtet, um dementsprechend eine erste Abschätzung zum Umfang der anzustrebenden Schutzmaßnahmen aufzeigen zu können. Die durch den Pausenbetrieb auf dem Schulgelände hervorgerufene Geräuschentwicklung ist als sozialadäquater Lärm einzustufen und als solcher hinzunehmen. Der durch die Schule und das außerhalb des Änderungsbereiches geplante Hotel prognostizierte entstehende Verkehr führt nicht zu einer Verschlechterung der Ist-Situation im Bestand für die Anwohner. Durch die angestrebte Verhinderung des Durchgangsverkehrs in der Mühlstraße lassen sich die Verkehrslärmeinwirkungen auf die Anwohner um bis zu 2 dB(A) reduzieren. Zusätzlich wirkt sich der geplante neue Pflasterbelag mit ebener Oberfläche in der Mühlstraße positiv auf Lärmsituation aus, trotz der zu erwartenden geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens. „Die künftigen zusätzlichen Anteile aus dem Schul- und Hotelbetrieb und dem durch den Schulkomplex abgeschirmten Teil der Henri-Dunant-Straße (B8) weisen künftig nur einen geringen immissionsrelevanten Einfluss auf. Insgesamt kann jedoch auch hier gegenüber der Ausgangslage in der Summe eine geringe, unter 1 dB(A) reduzierte Verkehrslärmauswirkung prognostiziert werden, da sich auch der künftige Anteil der Henri-Dunant-Straße (B8) durch die Abschirmwirkung des Schulkomplexes um rund 2 dB(A) reduzieren wird.“ (Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach/Pegnitz, 2023, Anlage) Die konkreten Maßnahmen zum Immissionsschutz (u.a. passiver Schallschutz, Haustechnik) sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens sind diese zu beachten und gegebenenfalls anhand eines ergänzenden Nachweises zu belegen.

Östlich des Plangebietes und des Flusslaufes der Pegnitz befindet sich die Pegnitzaue, die im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) als Bereich mit hohem **Naherholungspotential** gekennzeichnet ist. Dieser Bereich befindet sich jedoch außerhalb des Änderungsbereiches. Aufgrund fehlender Verbindungen sind die Flächen im Änderungsbereich kein nutzbarer Erholungsraum. Es erfolgt somit keine Überplanung von Naherholungsräumen. Aufgrund der Freiflächengestaltung mit der Planung eines öffentlichen Fuß- und Radweges kann

sichergestellt werden, dass die Fläche (und damit der Zugang zum Fluss) öffentlich zugänglich bleibt und aufgrund der gestalterischen Aufwertung als Schulfreifläche und Uferpromenade einen Mehrwert für die stadt- und zentrumsnahe Naherholung in der Innenstadt bietet.

Aufgrund der fehlenden Nutzungen auf der unbebauten Fläche in großen Teilen des Planungsgebietes in den vergangenen Jahren entstand in gewissem Maße ein „Wildwuchs“. Potenziell ergeben sich hieraus Nutzungskonflikte mit besonders geschützten **Tier- und Pflanzenarten**. Um entsprechende Maßgaben berücksichtigen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Ausführungen siehe Kapitel 7.4).

Ebenfalls als möglicher Nutzungskonflikt stellt sich der Umgang mit dem vorhandenen **Baumbestand** im Planungsgebiet dar. Dieser wurde vorab in einer Baumbestandsbewertung durch das Grünflächenamt 2020 erfasst und hinsichtlich der Erhaltungswürdigkeit (Standsicherheit etc.) bewertet. Für die zum Erhalt festgesetzte, bestandsprägende Eiche wird zudem ein Maßnahmenplan erstellt, um ihren Schutz auch während der Baumaßnahme zu gewährleisten.

7 Umweltbelange

Inwieweit bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“ die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Anschließend erfolgt eine Einschätzung, wie sich das geplante Schulbauvorhaben im Kontext der einzelnen Umweltbelange verhält.

7.1 Fläche

Die bewachsene Brachfläche ist derzeit unbebaut (Versiegelung im Bereich der Straßenfläche der Mühlstraße) und teilweise unterbaut (Mauerreste, Fundamente, Bunker). Sie hat einen deutlichen Siedlungsbezug und wird aktuell nicht bzw. nur „wild“ genutzt (siehe Kapitel 6.2.). Für das Vorhaben ist mit einem Flächenverbrauch von ca. 7.900 m² zu rechnen. Geplant ist ein kompakter Neubau nah am öffentlichen Straßenraum der Henri-Dunant-Straße. Im Sinne des geringstmöglichen Flächenverbrauchs soll eine erhöhte Verdichtung im Änderungsbereich festgesetzt werden. Ein Teil der Fläche wird als (Schul-)Freifläche erhalten und bleibt öffentlich zugänglich. Es erfolgt keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen, vielmehr sind diese bereits baulich vorgeprägt (siehe Kapitel 1.2.2).

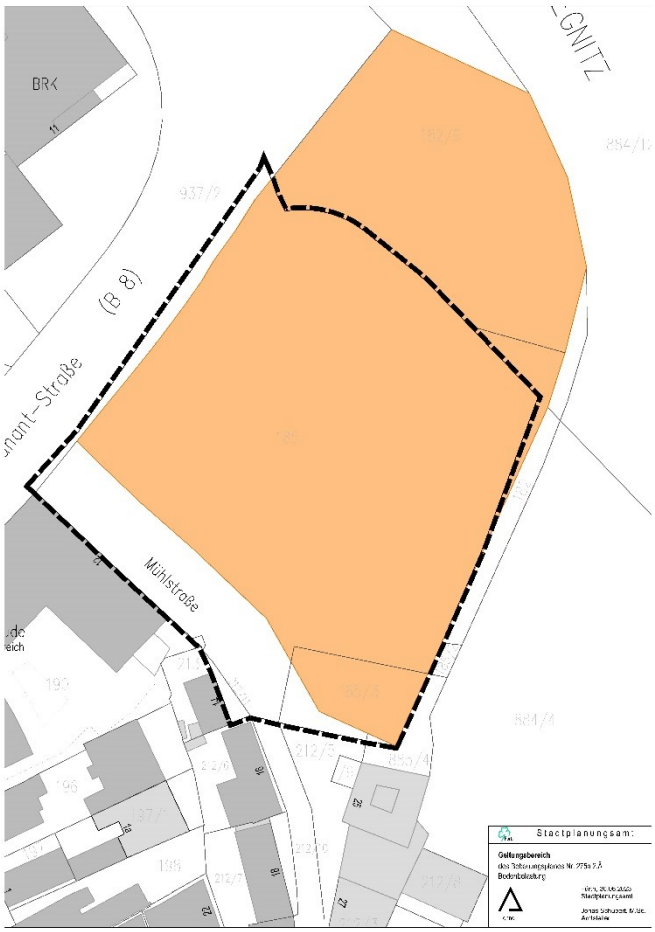
Das Bauvolumen (Grundfläche und Höhe) wird im Vergleich zum derzeitigen Zustand und auch im Vergleich zur bestehenden Bebauungsplan-Festsetzung erhöht. Es wird somit nachverdichtet. Aktuell ist Baurecht gemäß dem Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“ vorhanden. Dieser setzt den Änderungsbereich als Mischgebiet fest. Auch zur Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (siehe Kapitel 2.4) wäre eine Flächeninanspruchnahme in ähnlichem Umfang erforderlich.

7.2 Boden, (Grund-)Wasser

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) weist den Bereich als bebauten Bereich mit geringem Versiegelungsgrad (0 - 29%) aus. Weiterhin wird für den Großteil des Planungsgebietes ein „sehr hohes“ Kontaminationsrisiko des Grundwassers festgestellt. In einem schmalen Bereich an der westlichen Außenkante der Mühlstraße zum Sozialrathaus wird das Kontaminationsrisiko als „hoch“ eingestuft.
Im Plangebiet wurde zudem eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt. Die Befunde können der Kampfmittelvorerkundung (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 2021, Anlage) entnommen werden.

Es wurden verschiedene Fachgutachten beauftragt, um die Belange von Boden und (Grund-) Wasser im Zusammenhang mit der geplanten Schulnutzung genauer zu beleuchten und daraus ggf. erforderliche Festsetzungen für den Bebauungsplan abzuleiten. Folgende Gutachten wurden eingeholt (R&H Umwelt und Baugrundinstitut Spotka):

- Orientierende Altlastenerkundung, 2017;
- Baugrundgutachten, 2019;
- Geotechnischem Bericht zum Baugrundgutachten, 2019;
- PFAS-Untersuchungen in Boden und Grundwasser, 2021.



Auszug Stadtgrundkarte mit Bodenbelastung und Änderungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“
Quelle: Stadtplanungsamt Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Nachstehend werden die **gutachterlichen Ergebnisse** jeweils dargestellt inkl. einer sich daraus ergebenden Einschätzung auf die geplante Schulnutzung.

*Im Rahmen **des Baugrundgutachtens** erfolgt eine Bewertung gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV):*

*„Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bzgl. der in den Proben des Auffüllungshorizonts sowie im anstehenden Boden (Übergang zur grundwassergesättigten Bodenzone) nachgewiesenen Belastungen mit Schwermetallen und Arsen in **Feststoffproben keine Grundwassergefährdung besteht**, da die Eluatuntersuchungen keine erhöhten Werte ergaben. Soweit es den grundwasserungesättigten Bereich der künstlichen Auffüllung betrifft, liegt auch hinsichtlich der PAK keine Grundwassergefährdung vor, da diese i.d.R. nur eine geringe Wasserlöslichkeit aufweisen. An den Stellen, wo die PAK in das Grundwasser hineinreichen, können diese aufgrund der LHKW im Grundwasser gelöst und mobilisiert werden. In jedem Falle sind nur geringe Schadstofffrachten zu erwarten, die **Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich** machen. Es wird davon ausgegangen, dass bei Bauvorhaben große Teile der künstlichen Auffüllung ohnehin entfernt werden. In diesem Fall ist für das ausgehobene Material eine abfallrechtliche Einstufung erforderlich. Im Rahmen der Orientierenden Erkundung vom 11.04.2017 wurde bereits eine entsprechende Grobkostenschätzung der schadstoffbezogenen Kosten für die Entsorgung der Auffüllungen vorgenommen.*

Was die Parameter LHKW und PAK betrifft, wurde jeweils der Stufe 2-Wert im Grundwasser überschritten. Gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1 ist bei Konzentrationen über dem Stufe-2-Wert i.d. Regel eine Grundwassersanierung erforderlich. Im vorliegenden Fall besteht Klärungsbedarf hinsichtlich der Herkunft der LHKW und hinsichtlich der Frage, inwieweit bei einer evtl. durchzuführenden Bauwasserhaltung das abgepumpte Wasser gereinigt werden muss.

Die Verteilung der LHKW-Konzentrationen über die untersuchte Fläche weist auf eine flächige Verteilung der LHKW hin. Da auf dem Grundstück selbst eine LHKW-Schadstoffquelle ausgeschlossen wird (auch nicht von der ehemaligen Tankstelle), wird von einer LHKW-Fahne, die das Grundstück in Süd-Nord-Richtung durchzieht, ausgegangen. Mit großer Wahrscheinlichkeit handelt es sich um die Fahne eines LHKW-Schadens im Bereich des City-Centers in der Alexanderstraße. Dort wurde bei Grundwasseruntersuchungen im Jahre 2001 eine Belastung mit ca. 500 ug LHKW/l festgestellt, mit den Hauptkomponenten PER, TRI und TCM (Tetrachlormethan; Bericht Porst & Partner vom 21.01.2002). Die Zusammensetzung der LHKW mit PER und TRI wurde auch in der Mühlstraße festgestellt. Ein weiterer Hinweis auf eine Fahne geben auch die relativ hohen Konzentrationen des Abbauproduktes cis 1,2-Dichlorethen. Es muss davon ausgegangen werden, dass der LHKW-Schaden unter dem City-Center eine Schadstofffahne von Süd nach Nord bedingt.

Im Rahmen einer Bauwasserhaltung muss somit aufgrund einer zu erwartenden Abreinigung des Grundwassers mit erhöhten Kosten (ca. EUR 5.000 bis 10.000) gerechnet werden.“

*Im **geotechnischen Bericht** zum Baugrundgutachten wird als Ergebnis zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes „**von einer Versickerung auf dem Grundstück** aufgrund der anstehenden Untergrund- und Grundwasserverhältnisse **abgeraten**.“*
„Bei den vorliegenden Verhältnissen empfiehlt sich aufgrund der Größe der Baugrube eine geschlossene [Bau-]Wasserhaltung mittels Bohrbrunnen.“

*Als **Ergebnis der Orientierenden Altlastenerkundung** „wird empfohlen den Aushub der verunreinigten Bereiche unter fachgutachterlicher Aufsicht durchzuführen, um eine fachgerechte Separierung der belasteten Bodenschichten der entsprechend zusammengestellten Mischproben und somit eine Reduzierung der Entsorgungskosten zu gewährleisten. Bei der vorliegenden abfallrechtlichen Einstufung handelt es sich um eine **abfallrechtliche Vorab-Deklaration**.*

Dies bedeutet, dass im Einzelfall in Abhängigkeit vom jeweiligen Entsorger bzw. der zuständigen Behörde eine nochmalige endgültige abfallrechtliche Deklaration in Form von repräsentativen Haufwerksprobenahmen erforderlich ist. Die Größe der einzelnen Haufwerke sollte dabei ein Volumen von 500 m³ nicht überschreiten.“

*Aufgrund der Auffüllungen mit Altablagerungen und Belastungen insbesondere mit Schwermetallen wurden ergänzend dazu **PFAS-Untersuchungen** in Boden und Grundwasser durchgeführt. Als **Ergebnis** kann nachfolgend festgehalten werden: „Aus fachgutachterlicher Sicht besteht aufgrund der Überschreitung des Stufe-1-Wertes an Son4 sowie aufgrund der vertikalen Verteilung der PFAS an dieser Stelle ein Verdachtsmoment auf eine PFAS-Eintragsquelle. Daher sind an dieser Stelle weitere Sondierungen zur horizontalen und auch vertikalen Eingrenzung erforderlich um eine Eingrenzung der höher verunreinigten Bodenschichten festzustellen. Dies ist auch in Hinblick auf den geplanten Bodenaushub im Zuge der Errichtung des Heinrich-Schliemann-Gymnasiums von Vorteil, da so eine abfallrechtliche Trennung von höher belastetem Boden möglich ist. Dies ist auch in Hinblick auf die anfallenden Entsorgungskosten zu empfehlen.*

Weiterhin sollte im Anstrom zur Liegenschaft eine bereits vorhandene Grundwassermessstelle (soweit vorhanden) beprobt und auf PFAS analysiert werden, um eine mögliche Vorbelastung mit PFAS im Anstrom untersuchen zu können. Hierdurch kann abgeschätzt werden, in welchem Umfang ein PFAS-Eintrag auf der Liegenschaft im untersuchten Bereich stattfindet.

Aufgrund der Lage der PFAS-belasteten GWM3 und GWM4 am westlichen Grundstücksrand besteht ein begründeter Verdacht, dass ein erheblicher Teil der Belastung vom Zustrom außerhalb des Untersuchungsareals herrührt. Um hier einen belastbaren Erkenntnisgewinn zu erhalten ist zu prüfen, ob nicht ggf. eine neue Grundwassermessstelle im Zustrom zu errichten ist (z.B. auf dem Gelände der westlich angrenzenden Feuerwehr). Dies ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

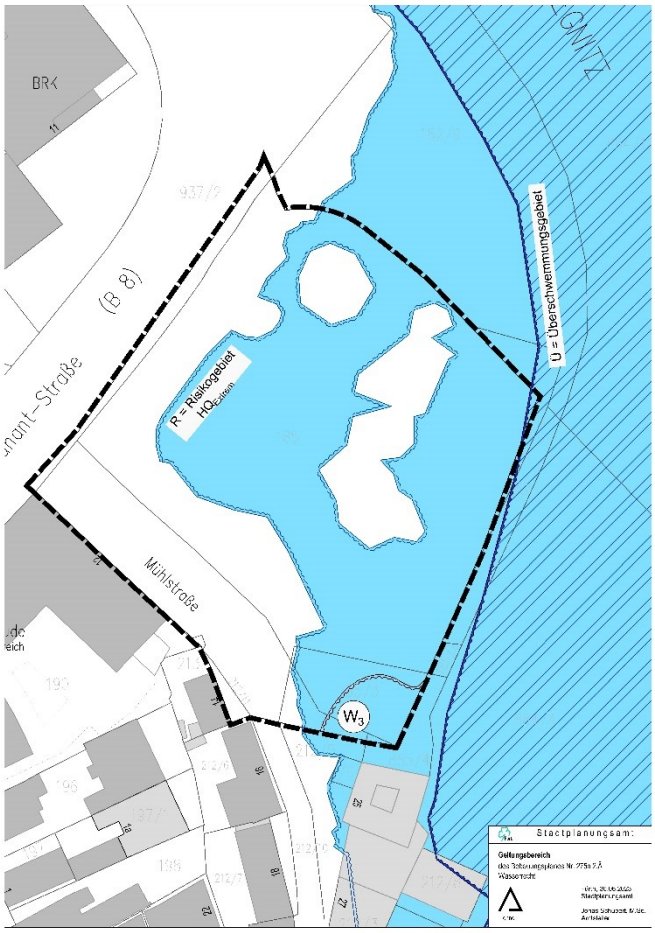
Die Empfehlungen für weitere Maßnahmen in Hinblick auf die geplante Errichtung des Heinrich-Schliemann-Gymnasiums sind zusammengefasst als Boden- und Grundwassermanagementkonzept in Anlage 11 beigefügt.“

Die geplante Bebauung führt zu einer dauerhaften Veränderung der Bodenzusammensetzung und der vorhandenen Bodenprofile. Der Versiegelungsgrad wird durch die Baustelleneinrichtung (temporär) und durch die Realisierung von Schulgebäude und befestigten Freiflächen (dauerhaft) erhöht. Dies führt zur Beeinträchtigung der Wasserspeicher- und der Filterfunktion, zur Erhöhung des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser und zur Verminderung der Grundwasserneubildung. Auch die Realisierung des bisherigen Planungsrechts würde zu einer Versiegelung in ähnlichem Umfang und zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führen.

Es werden keine wertvollen Böden mit großer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt beansprucht, sondern bereits stark überprägte, ehemalige Lager- und Bauflächen. Hinsichtlich der umweltrelevanten Auffüllungen kommt es zu einer Verbesserung der Situation durch die Entfernung und fachgerechte Entsorgung abfallrechtlich relevanter Aushubmassen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Schule erfolgt zudem die Konsultation eines Fachplaners für Kampfmittelräumung.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes Pegnitz und der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ_{100} - mittleres Hochwasser). Bei einem Extremhochwasserereignis (HQ_{extrem} - extrem seltenes Hochwasser) sind nahezu alle Flächen im Änderungsbereich betroffen (siehe Abbildung).



Auszug Stadtgrundkarte mit Wasserschutz und Änderungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“
Quelle: Stadtplanungsamt Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

*Gemäß dem **Fazit des Überflutungsschutzkonzeptes für das HSG** (Paul Müller Ingenieurgesellschaft mbH, Kalchreuth, 2021) wird für die „Worst Case“-Situationen, die […] bei außerordentlicher Witterung (Hagel, Schnee) oder örtlicher Baumaßnahmen (mit Stoffabschwemmungen) und Abflussumleitungen [auftreten können], empfohlen,“ die folgenden Problembereiche nachzubessern:*

- *Einfahrtsbereich von Henri-Dunant-Straße: Scheitel Abbiegespur um ca. 10 cm erhöhen; alternativ/ergänzend Quergefälle Henri-Dunant-Straße nach Westen vergrößern.*
- *Mühlstraße zur Pegnitz: Vorflut(-graben) schaffen/sichern sowohl für „Worst Case“-Starkregenzuflüsse (über Mühlstraße) als auch HQ_{extrem}-Abflüsse aus Staubereich/Mühlgebäude der Wolfsgrubermühle.*
- *Freifläche/Pausenhof zur Pegnitz: Radweg erhöhen für HQ_{extrem} Pegnitz und Freibordmaß. Dabei Starkregen-Vorkehrungen (Polderentwässerung) für die Außenflächen treffen.*
- *Das Gebäudedach ist über ein Druckleitsystem gut zu entwässern.*

Für die Sicherung der teilfertiggestellten Bauwerke in der Bauzeit gibt es je nach konstruktiver Gestaltung derselben und gewählten Art des Verbaues wie der Wasserhaltung verschiedene Alternativen, die vom Statikbüro zu bemessen sind.

Es ist mit einem relativ schnell parallel mit dem Pegnitzhochwasser steigenden Grundwasserspiegel aufgrund der anstehenden durchlässigen Sande zu rechnen.

Dauerhaft sollten die im Boden eingelassenen Geschosse wasserundurchlässig ausgebildet werden.“

Darüber hinaus ist dem gutachterlichen Konzept für die Hochwasserabführung Mühlstraße (Paul Müller Ingenieurgesellschaft mbH, Kalchreuth, 2023) zu entnehmen, dass „die Längs- und Querkontur der Mühlstraße, die mit dem nördlich der Wolfsgrubermühle angeordneten Gelände kontinuierlich zur Pegnitz fällt, […] höhenmäßig beibehalten werden“ sollte.
Für die Herstellung eines ebenerdigen Parkplatzes bzw. einer Parkgarage nördlich der Mühlengebäude „ist die Schaffung einer Vorflut/Abflussmöglichkeit von 2,5 m³/s zu schaffen.“ Entsprechende Ausführungen zur Ausgestaltung eines ebenerdigen Parkplatzes sind dem Bericht zu entnehmen. Im Falle einer geplanten Parkgarage ist zu beachten, dass „im Planungsbereich […] keine Aufschüttungen, Einbauten etc. vorgenommen werden [dürfen], die das Abfließen des Wassers über das bisherige Maß hinaus behindern oder erschweren […]“.

*Im **Konzept zur Hochwasserabführung in der Mühlstraße** werden folgende hydraulisch-technischen Vorschläge und Detailmaßnahmen für die Parkflächen /Parkgarage nördlich der Mühlengebäude formuliert:*

„Die Abflüsse aus der Mühlstraße mit ca. 2,5 m³/s können [über höhendifferenzierte Parkplatzbefestigungen] geführt werden.

Hier könnte der Zufahrts- und Rangier-Raum gegenüber den Standflächen um ca. 25 cm bis 30 cm breitflächig abgesenkt sein und so die Vorflut ermöglichen.

In ein evtl. Parkdeck/Parkhaus sind möglichst geradlinige Betongerinne einzufügen. Aus Gründen der Verklausungsvermeidung und Reinigung wären diese idealerweise offen und für Baugerät zugängig auszuführen.

Einfahrten in das Parkdeck/Parkhaus sind mit mindestens 1,00 m Höhendifferenz über der Mühlstraße anzuordnen, mit wasserabweisender Profilgestaltung.
Einlaufgitter sind wegen Verklausungsgefahr zu vermeiden. Bei einer evtl. Planung wären diese Ansprüche baulich/konstruktiv zu vertiefen.
Voraussichtlich ist eine Orientierung an bestehenden Geländehöhen eine zweckmäßige Alternative.“

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass “im Planbereich […] 2 unterschiedliche Hochwasserarten [wirken]:

a. Relativ langsam steigende und dann längere andauernde Flusshochwässer der Pegnitz;
b. Schnellauftretende und in wenigen Minuten abschwellende Starkregenabflüsse aus dem höhergelegenen Stadtgebiet, das über die Straße abläuft.

In einem Bebauungsplan kann der vorhandene Schutzstatus der bestehen-den Gebäude erhalten oder verbessert werden.

Voraussetzung sind jedoch einschlägige Maßnahmen und Sicherung der Vorflut/des Abflusses von Starkregen in der Mühlstraße.“

Für die Gebäude- und Grundstücksentwässerung (Niederschlagswasser) des Schulneubaus wurde eine Einleitung in die Pegnitz in Aussicht gestellt. Die besonderen Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise (bauliche und sonstige Schutzvorschriften) sind für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78 und 78a WHG einzuhalten. Zudem sind die Ansprüche an den Oberflächenwasserabfluss im Bereich zwischen Fuß- und Radwege und dem Mühlengebäude für die Errichtung von Stellplätzen (ebenerdig oder Parkgarage) zu beachten. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise sind auf dem Planblatt nochmals ausgeführt.

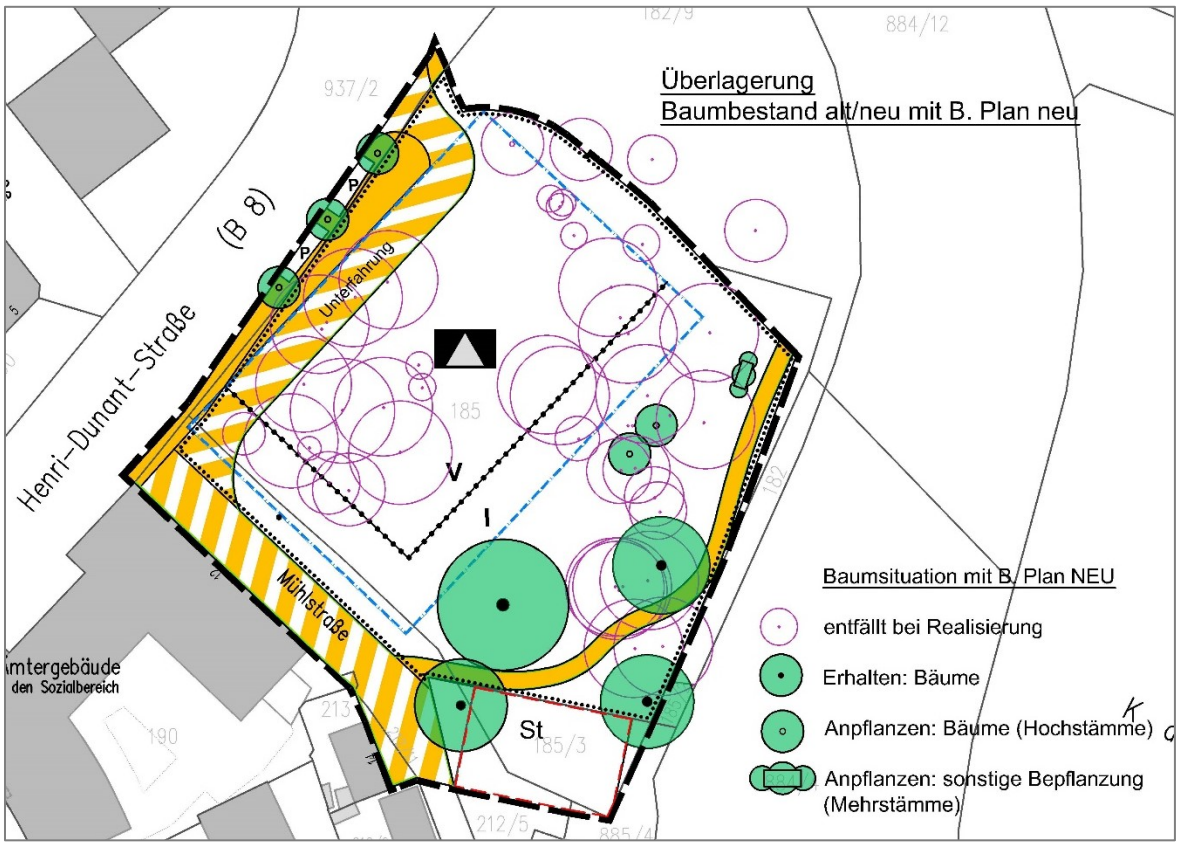
7.3 Pflanzen, Tiere

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das geschützte Biotop FUE-1154 (Feldgehölze und Bäume an der Pegnitz bei der Ludwigsbrücke) aufgeteilt in zwei Teilflächen. Beide Teilflächen wurden zwischenzeitlich durch die zuständigen Fachbehörden als Wald eingestuft.

Es ist umfangreicher Baumbestand (circa 47 Laubbäume) mit teilweise krautigem Unterwuchs vorhanden. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine alte, weit auskragende Eiche. Im Geltungsbereich wurden keine nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Anhang IV b) FFH-RL) geschützten Pflanzenarten festgestellt (saP, ÖFA, 2022, Anlage).

Unmittelbar nördlich grenzt an den Änderungsbereich ein Landschaftsschutzgebiet (Rednitz-, Pegnitz- und Regnitztalsystem) an.

Für die Schulbebauung wird der überwiegende Teil des Bewuchses im Plangebiet gerodet. Die Rodung ist erforderlich aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses an dem Schulneubau an diesem Standort. Die Alternativenprüfung von GWF kommt zu dem Ergebnis, dass kein besser geeigneter Standort im Stadtgebiet zur Realisierung des Schulneubauvorhabens vorhanden ist. Die prägnante Eiche sowie drei weitere Bäume werden erhalten und in den Schulhof integriert. Es wird ein Maßnahmenplan erarbeitet, der den Erhalt während der Bauzeit und während des späteren Schulbetriebes gewährleisten soll. Aufgrund der notwendig unterzubringenden Baumasse, können Baumneupflanzungen im Änderungsbereich nur in geringem Umfang erfolgen.



Auszug Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“ Entwurf 2. Änderung
Quelle: Stadtplanungsamt Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplanes Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“
Quelle: Stadtplanungsamt Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Geltungsbereich wurden folgende, geschützte Tierarten nachgewiesen oder sind potentiell betroffen (vgl. saP, 2022, Anlage):
- Fledermäuse (neun bis zehn Arten)
- Libelle (Grüne Keiljungfer)
- Spechte (vier Arten)
- Höhlenbrüter (Feldsperling, Star, Trauerschnäpper)
- Greifvögel und Eulen (vier Arten)
- Auwaldarten (Gelbspötter, Grauschnäpper, Pirol)
- und Eisvogel.

Im untersuchten Bereich ist kein Biberrevier vorhanden. Europarechtlich geschützte Reptilien (z. B. Zauneidechse), Amphibien, Käfer, Tag- bzw. Nachtfalter, Schnecken und Muscheln fehlen entweder großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

*Das **gutachterliche Fazit der saP** (ÖFA, 2022, Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der Planung „Verbotstatbestände […] des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nur dann nicht für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt [sind], wenn die in den Kapiteln 3 und 4 formulierten Maßnahmen zur Vermeidung vollumfänglich berücksichtigt werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter den [beschriebenen] Voraussetzungen nicht erforderlich.“*

Der Vegetations- und Baumbestand im Geltungsbereich besitzt Waldeigenschaft. Eine fachliche Beurteilung erfolgte durch die zuständigen Fachstellen (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth sowie der unteren Naturschutzbehörde (OA/U)). Die notwendige Rodung ergibt sich aus dem überwiegenden öffentlichen Interesse an der Realisierung des Schulstandorts an diesem Standort (alternativlos). Für die vom AELF ermittelte Waldfläche von ca. 0,6 ha wird ein Waldausgleich durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung erforderlich. Die Rodung des Waldes ist dem AELF Fürth anzuzeigen. Binnen drei Jahren nach Rodung hat die Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zur erfolgen, auch hier besteht eine Anzeigepflicht.

Die erforderlichen Flächen für den Waldausgleich werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
Die Realisierung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wäre mit vergleichbaren Auswirkungen verbunden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält die gleiche Anzahl zu erhaltender und zu fällender Bäume, aber mehr Neupflanzungen im Plangebiet (siehe Abbildungen zur Überlagerung des Baumbestandes alt/neu). Der ökologische Wert der verlorengehenden Bäume ist sehr hoch. Sie dienen als Lebensraum für Tiere, erhöhen die Luftfeuchtigkeit, binden CO_2, filtern Luft, bieten Schatten und senken die Umgebungstemperatur. Ein Erhalt des Ist-Zustandes ist aus den überwiegenden Gründen des öffentlichen Interesses am Schulneubau nicht möglich. Die Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch die Planung des Schulneubaus werden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beleuchtet. Die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes (Waldrodung) soll wie oben beschrieben ausgeglichen werden. Die Standortuntersuchung zu Planungsalternativen kommt zu dem Ergebnis, dass es keinen anderen, besser geeigneten Standort im Stadtgebiet für die

Realisierung des Schulneubaus gibt. Aufgrund der Erforderlichkeit des Schulneubaus an diesem Standort besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse für eine Entfernung der Waldflächen.

In der saP werden außerdem Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung (V) angeführt. Sie sollen durchgeführt werden, „um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen“:
- Erhalt des Altbaumbestandes soweit wie möglich, insbesondere der solitären Eiche (V1)
- Baumbestände im Nahbereich des Baufeldes sind zu schützen (V2)
- Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelschutzzeit, Hinzuziehung eines Fledermausexperten im Vorfeld (V3)
- Umhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen in ungestörte Gehölzbereiche (V4)
- Minimierung der Lichtemissionen des Gymnasiums durch Abschirmung und intelligentes Lichtmanagement, Weg- und Objektbeleuchtung mit genau definierten Lampen (V5, V6)
- Überwachung durch ökologische Baubegleitung (V7)
- Kontrolle durch Fledermausexperten bei Eingriffen am Bunker (V8)

(vgl. Kapitel 3.1 der saP)

Darüber hinaus formuliert die saP „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) […], um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen“. Diese wurden für das Schulneubauvorhaben in einem Natur- und Artenschutzmaßnahmenkonzept nochmals konkretisiert und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in die Planung aufgenommen:
- Pro gefälltem Biotopbaum erfolgt ein Hängen von 4 Fledermauskästen, davon 1 Großraum 2 Rundkästen und 1 Flachkasten sowie Hängen von 3 Vogelnistkästen unterschiedlicher Einflugsöffnungsgrößen (CEF1)
- Für Fällungen von Bäumen mit Rindenabstand erfolgt je Baum ein Hängen von 3 Fledermausflachkästen. (CEF2)
- 5 geeignete Bäume, bevorzugt die zu fällenden Biotopbäume, werden als stehendes Totholz mit Stamm und gekürzten Hauptästen in den Nahbereich umgesetzt. (CEF3)

Die beschriebenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen sind bei Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten und durchzuführen. Sie werden als textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.4 Klima, Luft

Es handelt sich um eine siedlungsklimatische Situation mit verkehrsbedingten Vorbelastungen (Lärm, Lufthygiene).

Durch die geplante Bebauung sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Die Beheizung des Schulneubaus soll klimafreundlich mittels Geothermie erfolgen. Zur Verbesserung des Kleinklimas ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

Im Hinblick auf die Bestandsbebauung ist nicht mit größeren Auswirkungen durch das Schulgebäudes auf die vorhandene Belüftungssituation zu rechnen. Durch die kompakte Bauform und das Heranrücken des Baukörpers an die Henri-Dunant-Straße wird die Auswirkung auf die Luftzufuhr geringgehalten.

7.5 Landschaft, Ortsbild

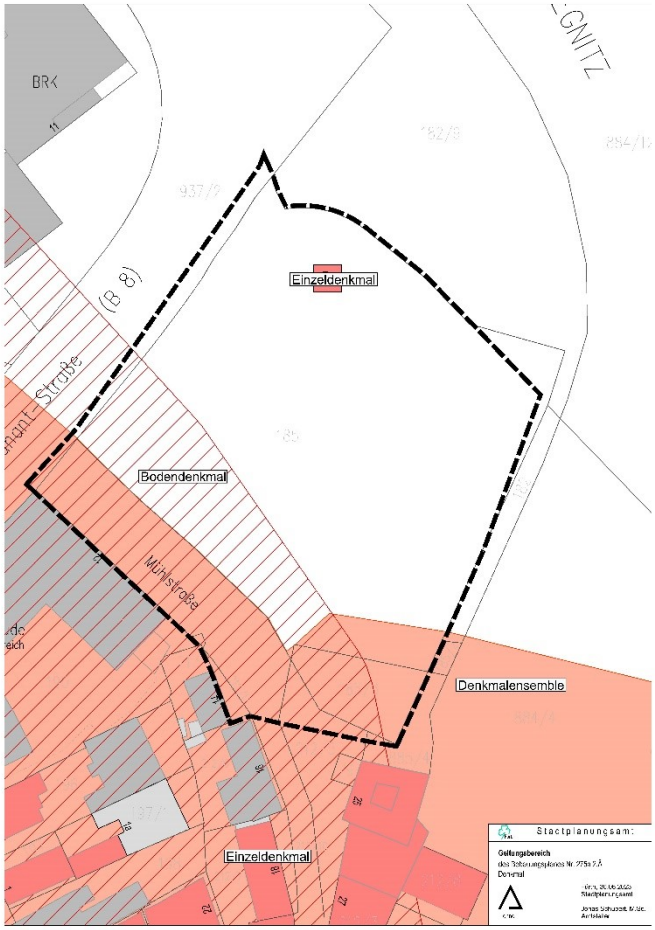
Das Ortsbild wird von prägnanten Einzelbauten und dem (Denkmal-)Ensemble der Fürther Altstadt geprägt. Der markante Ufergehölzsaum der Pegnitz stellt eine städtebauliche Zäsur dar und trägt zur Abschirmung des Areals bei. Das Plangebiet ist mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Durch eine weitestgehend fehlende Nutzung in den letzten Jahren ist eine gewisse „Verwilderung“ eingetreten (siehe Kapitel 6.2).

Durch die Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche verbunden mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes wird ein städtebaulicher Missstand behoben. Die geplante Höhenentwicklung lehnt sich an die Bebauung im Umfeld an. Im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan sieht die aktuelle Planung keine Abschirmung des Pegnitzufers durch eine geschlossene Bebauung vor. Der Baukörper rückt an die westlich gelegene Henri-Dunant-Straße heran und hält damit Abstand vom prägenden Ufergehölzsaum.

7.6 Kulturgüter

Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Einzelbaudenkmälern Mühlstraße 25 und 27 (ehemalige sog. Wolfsgrubermühle, ehemalige Mühlengebäude und Turbinenhaus) sowie Mühlstraße 18 und 20 (Wohnhäuser, zur ehemaligen sog. Wolfsgrubermühle gehörig). Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich ein Luftschutzbunker, der mittlerweile als Einzelbaudenkmal eingetragen ist (zur ehemaligen sog. Wolfsgrubermühle gehörig). Die Denkmäler sind als nachrichtliche Übernahmen in die Planung übernommen. Für die Errichtung des Schulcampus wird der Abbruch des Bunkers erforderlich, eine Integration in den Schulbau ist aus verschiedenen Gründen (u.a. Kosten, Raumprogramm, Flächenbedarf, Gebäudetechnik, Architektur) nicht möglich/umsetzbar. Teile des Änderungsbereiches sind vom Denkmalensemble „Altstadt Fürth“ umfasst. Hier befindet sich auch ein Bodendenkmal (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Fürth).

Die genannten Baudenkmäler (Mühle und Wohnhäuser) werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, lediglich der bestehende Luftschutzbunker ist vom Schulneubau direkt betroffen und wird abgebrochen. Aufgrund des bereits dargestellten überwiegenden öffentlichen Interesses am Schulneubau wurde eine Abbruchgenehmigung in Aussicht gestellt und kann auf Grundlage des Bebauungsplanes erteilt werden.



Auszug Stadtgrundkarte mit Denkmalschutz und Änderungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“
Quelle: Stadtplanungsamt Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

8 Festsetzungen

Um eine geordnete Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Fürth zu gewährleisten, werden Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 BauGB getroffen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen innerhalb des Änderungsbereiches vollumfänglich die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“. Die Plangrundlage im geänderten räumlichen Teilbereich wird an die digitale Flurkarte angepasst. Dadurch können sich geringfügig andere Flächengrößen ergeben. Außerhalb des Änderungsbereiches gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“ unverändert weiter.

Zusammendruck rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“ mit Entwurf 2. Änderung
Quelle: Stadtplanungsamt Fürth

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Fläche für Gemeinbedarf

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil als Fläche für den Gemeinbedarf „Zweckbestimmung Schule“ festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Sie wird durch die Angabe der zulässigen Nutzung (Schule mit Schulhof) konkretisiert. Einrichtungen des Gemeinbedarfs dienen der infrastrukturellen Ausstattung des Gemeindegebiets. Als Anlagen für kulturelle Zwecke sind Schulen (allgemein oder ausnahmsweise) auch in den Baugebieten gemäß BauNVO zulässig.
Aufgrund der Größe der Schule und des damit einhergehenden besonderen Planungsbedarfes ist hier die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche sinnvoll.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Baufenster beinhaltet eine Festsetzung zur Größe der Grundfläche. Es ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 3.600 m². Zudem wird mit der Anzahl der Vollgeschosse (überwiegend V, in Teilbereichen I) die maximal zulässige Höhe festgesetzt. Dazu ist eine Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) nach § 16 Abs. 5 BauNVO vorgesehen. Somit erfolgt eine dreidimensionale Festsetzung des Nutzungsmaßes. Diese berücksichtigt in besonderer Weise das Ergebnis des Wettbewerbs zugunsten einer planungsrechtlichen Absicherung für den konkreten Projektentwurf des Schulneubauvorhabens. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO als Leitschnur herangezogen, auch wenn diese für Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nicht gelten. Die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung, an ausreichende Sozialabstände sowie an den Brand-schutz sowohl im Schulneubau als auch der angrenzenden Bebauung können dennoch durch das Zusammenspiel von Maß der baulichen Nutzung und Bauweise erfüllt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte im Mischgebiet (rv. B-Plan 275a) eingehalten (GRZ < 0,6) bzw. überschritten (GFZ > 1,2) werden. Diese Überschreitung ist als geringfügig einzustufen, da trotzdem die oben ausgeführten Anforderungen erfüllt werden können. Die bewusste Anordnung Richtung Henri-Dunant-Straße in Verbindung mit dem kompakten Baukörper des Schulneubaus tragen zur Freihaltung zusammenhängender Grünbereiche entlang des Pegnitzufers bei und wirken sich positiv auf die Lärmbelastung der Wohngebäude aus (abschirmende Wirkung). Zudem werden Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen (Baumpflanzungen) und von Gebäuden (Dach-/Fassadenbegrünung) vorgeschrieben, die sich zugleich positiv auf Natur und Umwelt auswirken können. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO.

8.3 Bauweise

Die Schule soll als freistehender Baukörper errichtet werden. Die Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Besonnung werden sowohl für die Bestandsbebauung als auch für den Neubau erfüllt. Davon kann ausgegangen werden, da die Abstandsflächen nach Maßgabe der BayBO (allseitig 0,4 H, mindestens 3 m) eingehalten sind. Die Nutzeranforderung bedingt ei-

nen Baukörper von mehr als 50 m Länge. Dies ist im Hinblick auf die heterogene Bestandbebauung (offen, geschlossen, abweichend) vertretbar. Es wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO).

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert. Das Baufeld orientiert sich eng am Wettbewerbsergebnis. Eine Flexibilisierung ist aufgrund der vorhandenen Zwangspunkte (Henri-Dunant-Straße, Grenze zum Landschaftsschutzgebiet, zu erhaltender Baumbestand, Mindestabstand zum Ämtergebäude) nicht möglich. Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Unterfahrung“ festgesetzte Verbindungsstraße zwischen der Henri-Dunant-Straße und der Mühlstraße darf innerhalb der Baugrenzen überbaut werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).

8.5 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen dienen der verkehrlichen Erschließung des Schulgrundstückes im Änderungsbereich und des geplanten Hotels südlich (außerhalb) des Änderungsbereichs. Dies umfasst neben dem motorisierten Individualverkehr auch den nicht motorisierten Verkehr (Fußverkehr, Radverkehr) sowie Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr, Feuerwehr). Das verkehrliche Erschließungssystem gemäß dem städtebaulichen Konzept wird im Bebauungsplan durch Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die exakte verkehrsrechtliche Anordnung wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Verkehrsflächen ist § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

8.6 Nebenanlagen und Einfriedungen

Damit der solitäre Baukörper ein offenes Umfeld erhält und die Durchlässigkeit zur Pegnitz gegeben ist, sind Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität (z.B. E-Ladesäulen, Trafostationen), Gas, Wärme, Wasser und Energie und Nebenanlagen für die Abfallentsorgung in das Hauptgebäude zu integrieren bzw. im baulichen Zusammenhang mit der Unterfahrung unterzubringen. Die Trafostation für das Schulgebäude soll unterirdisch an die Unterfahrung angebaut werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Aufgrund des offenen Schulumfeldes und der Lage im Risikogebiet HQ_{extrem} und Nähe zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Pegnitz, sind Abgrenzungen des Schulgrundstückes in Form von Zäunen im Planungsgebiet generell ausgeschlossen, um eine Durchlässigkeit bei Hochwasser- sowie Starkregenereignissen zur Pegnitz zu gewährleisten. Naturnahe Einfriedungen (Heckenpflanzungen) können ausnahmsweise zugelassen werden, solange eine schadlose, ungehinderte Ableitung des Oberflächenwassers bei Überschwemmungs- oder Starkregenereignissen nicht beeinträchtigt wird. Grundlage für die Festsetzung ist § 9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.

8.7 Garagen und Stellplätze

Notwendige Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche errichtet werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Fürth. Tiefgaragen sind innerhalb des Baufensters (unterhalb des Hauptgebäudes) sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig. Mit der Kombination von Über- und Unterbauung, soll die Flächeninanspruchnahme insgesamt auf das notwendige Minimum begrenzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).

Zwischen dem Fuß- und Radweg und dem ehemaligen Mühlengebäude ist eine Fläche für Stellplätze/Parkgarage festgesetzt. Diese dient der Unterbringung von Stellplätzen für die geplante Umnutzung der Gebäude der sog. Wolfsgrubermühle (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Bei der Planung sind erhöhte Anforderungen an die schadlose und ungehinderte Ableitung des auf den Straßenflächen der Mühlstraße anfallenden Oberflächenwassers in Richtung Pegnitz zu beachten. Entsprechende Informationen sind dem gutachterlichen Bericht zur Hochwasserabführung in der Mühlstraße um die Wolfsgrubermühle zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 16 c) BauGB)

8.8 Lärmschutz

Im beiliegenden gutachtlichen Bericht, Bericht-Nr.: 2203/2723A, (Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach/Pegnitz, 2023) wurde für die Errichtung des Neubaus des Heinrich-Schliemann-Gymnasiums (HSG) die für die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens erforderliche schalltechnische Überprüfung durchgeführt. In dem Gutachten werden neben dem Verkehrslärm (auf und durch das Vorhaben) auch die Immissionen aus dem Betrieb der Schule (u.a. Pausenhofnutzung, Schulveranstaltungen) auf die Nachbarschaft untersucht. Ergänzend wurden auch die zu erwartenden Lärmauswirkungen des zu einem späteren Zeitpunkt geplanten Hotels auf die angrenzende Nachbarschaft untersucht, welches sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes befindet. Im Hinblick auf die notwendige Lärmvorsorge der Anwohner wurde die mögliche Summenwirkung des künftigen Außenlärms auf die Bestandsgebäude entlang der Mühlstraße jedoch mit betrachtet, um eine erste Abschätzung zum Umfang von anzustrebenden Schutzmaßnahmen aufzeigen zu können. Im Bebauungsplan werden als Ergebnis sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen getroffen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudefassaden (Planzeichen 15.6 der PlanZV) festgesetzt.

Darüber hinaus werden ergänzende Maßnahmen zu den künftigen Fahrbahnbelägen und maximale Schallleistungspegel für die haustechnischen Einrichtungen der Schule sowie zu Schulveranstaltungen in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

8.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Dächer (eingeschossiger und fünfgeschossiger Gebäudeteil) können (ganz oder teilweise) als Dachterrasse genutzt werden, um die Inanspruchnahme von Freiflächen (Pausenhof) zu minimieren. Das Dach über dem fünften Geschoss kann alternativ für Photovoltaik genutzt werden, um das Gebäude nachhaltig mit Energie zu versorgen. Andere technische Aufbauten werden flächenmäßig begrenzt und müssen aus gestalterischen Gründen von der Fassade zurückversetzt werden (§ 9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO).

8.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Auf Grundlage des Überflutungsschutzkonzeptes für Starkregenereignisse und Hochwässer der Pegnitz sowie zur Hochwasserabführung in der Mühlstraße um die Wolfsgrubermühle (beides Paul Müller Ingenieurgesellschaft mbH, Kalchreuth/Nürnberg, 2021 und 2023) werden erhöhte Anforderungen bei der Planung des Schulgebäudes mit Außenflächen sowie der Stellplätze zwischen Fuß- und Radweg und Mühlengebäude gestellt. Die örtlichen Gegebenheiten und Fließrichtungen, insbesondere des auf den Straßenflächen der Mühlstraße anfallenden Oberflächenwassers, sind bei der Planung zu beachten, um eine schadlose und ungehinderte Ableitung des Regenwassers im Falle eines Starkregen- und Hochwasserereignisses in Richtung Pegnitz weiterhin zu gewährleisten. Für die im Plan gekennzeichnete Fläche W3 wird festgelegt, dass die Mühlstraße und Außenflächen mit ihrem Höhenverlauf einen Abfluss von bis zu ca. 2,5 m³/s sichern sollen. Verboten sind abflusshemmende Um- oder Einbauten (Treppen, Masten, Stufen, Geländeerhöhungen) sowie Ausstattungen (Blumenkästen, Bestuhlung, Ausschanktische etc.). (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB)

8.11 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Für eine klimaneutrale Energieversorgung des Schulgebäudes soll auf die Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik und Geothermie) gesetzt und dadurch gleichzeitig die Klimaziele der Stadt Fürth planerisch umgesetzt werden.

Das Dach (fünfgeschossiger Gebäudeteil) ist entweder als Dachterrasse oder für die Stromversorgung aus erneuerbaren Energien (PV-Anlagen) zu nutzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB). Die Regelungen zur Dachbegrünung sind zu beachten.

Die Wärmeversorgung für das Schulgebäude soll zentral durch die Nutzung erneuerbarer Energien (oberflächennaher Geothermie) erfolgen. Flächenkollektoren oder Erdsonden im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die Regelungen zum Baumerhalt – auch während der Bauzeit – sind dabei zu beachten.

8.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.12.1 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, 2022) sollen Maßnahmen und Vorkehrungen zur Konfliktvermeidung (V) durchgeführt werden, um Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 BauGB)

- V1: Der Bestand von alten und naturschutzfachlich wertgebenden Bäumen im Planungsbereich des Gymnasium-Neubaus sollte soweit wie möglich erhalten bleiben, insbesondere die bestandsprägende Eiche (Nr. 3 in Abb. 3, Nr. 53 in Abb. 4; abgebildet in Fotos der Abb. 5, 6, 7, 13).
- V2: Baumbestände im Nahbereich des Baufeldes (bis 20 m Abstand) sind vor direkter Schädigung (Verletzung von Wurzeln und Kronen) und Beeinträchtigungen (unmittelbare Störung, Ablagerungen, Verunreinigungen) durch Schutzzäunung in ausreichendem Abstand zum Stamm (wenn möglich bis 5 m) zu schützen.
- V3: Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen. Altbäume mit Spechthöhlen, Mulmhöhlen, Stammverletzungen, abstehender Rinde und erheblichem Totholzanteil sollen zur Minimierung artenschutzrechtlicher Konflikte nur im Oktober gefällt werden. Bei Höhlenbäumen (Verdacht auf Nutzung als Fledermausquartier) ist im Vorfeld der geplanten Fällung ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, der die im Bericht von PFEIFFER (2019, Seite 16) dargestellten Voruntersuchungen und Minimierungsmaßnahmen durchführt. Dies betrifft laut Baumbestandsliste von ARGE ama_loho (Abb. 4) die folgenden Baumnummern: 8, 15, 16, 29, 51.
- V4: Bestehende Vogelnistkästen und Fledermauskästen an Bäumen, die gerodet werden sollen sowie im Radius von 20 m um das Baufeld müssen im Oktober vor Baubeginn in ungestörte Gehölzbereiche fachgerecht umgehängt werden.
- V5: Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Weg- und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.
- V6: Die nächtliche Lichtemission durch das Gymnasium und während dessen Bauphase muss im Bereich der Ufer und des Wasserkörpers der Pegnitz soweit wie möglich minimiert werden. Hierzu ist eine gezielte Abschirmung durch Verdichtung der Ufervegetation oder andere geeignete (z.B. auch bauliche) Maßnahmen sowie ein intelligentes Lichtmanagement (Strahlengeometrie, adaptive Beleuchtung bis hin zu zeitlicher Begrenzung der Beleuchtung) durchzuführen (vgl. hierzu auch Bericht von PFEIFFER (2019, Seite 14-16).
- V7: Die Baumfällungen, die Bauphase des Gymnasiums und die Durchführung der unten genannten Ausgleichsmaßnahmen müssen durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) überwacht werden. Angesichts der besonderen Betroffenheit der

Tiergruppe Fledermäuse, sollte mit der ÖBB ein Experte für diese Tiergruppe beauftragt werden.

- V8: Die Zugänge (Lüftungsrohre, Eingang) zum Bunker müssen bis Beginn der Arbeiten am Bunker (Verfüllung, Aushub etc.) verschlossen bleiben (wie aktuell bestehend). Bei Eingriffen am Bunker zwischen Oktober und April ist sicherheitshalber vorher eine erneute Kontrolle durch einen Fledermausexperten erforderlich, um etwaige überwinternde Fledermäuse zu bergen und umzusiedeln.

Ergänzend dazu wird aufgrund der großen Fensterflächen am Schulgebäude ein textlicher Hinweis zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen.

8.12.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) dienen dazu, die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten lokaler Populationen zu erhalten und Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG). In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden die in der saP formulierten Maßnahmen in einem Natur- und Artenschutzmaßnahmenkonzept für das Schulbauvorhaben konkretisiert. Die darin beschriebenen CEF-Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 BauGB)

- CEF1: gefälltem Biotopbaum (voraussichtlich 5) erfolgt ein Hängen von 4 Fledermauskästen, davon 1 Großraum 2 Rundkästen und 1 Flachkasten sowie Hängen von 3 Vogelnistkästen unterschiedlicher Einflugsöffnungsgrößen (28, 32 und 50 mm), auch um die Konkurrenz auf die Fledermausnistkästen zu verringern. Die Anbringung erfolgt in der Umgebung des Eingriffs außerhalb der zukünftigen Baustellenfläche.
  Zeitpunkt: vor Rodungsbeginn
- CEF2: Für Fällungen von Bäumen mit Rindenabstand erfolgt je Baum ein Hängen von 3 Fledermausflachkästen.
  Zeitpunkt: vor Rodungsbeginn
- CEF3: 5 geeignete Bäume, bevorzugt die zu fällenden Biotopbäume, werden als stehendes Totholz mit Stamm und gekürzten Hauptästen in den Nahbereich umgesetzt. Dafür wird ein Teil des Stamms mittels verdichteten Schotters im Erdreich fixiert. Bei Bedarf kann der Stamm bspw. an einem Betonfundament mit Stahlträger befestigt werden.
  Die Höhe oberhalb der Erdoberfläche ist möglichst groß zu erhalten. Die Maßnahme wird durch die ÖBB begleitet und es wird auf eine ökologisch geeignete Ausrichtung von vorhandenen Höhlenöffnungen geachtet.
  Diese Fällungen und Aufstellung erfolgen zwingend im Zeitraum vom 1.Okt bis 28./29. Februar, um die kontinuierliche ökologisch Funktion sicherzustellen.
  Zeitpunkt: 1.Okt bis 28./29. Februar, Aufstellen unmittelbar nach Fällung

8.12.3 Baumerhalt

Da nur ein geringer Teil des Baumbestandes erhalten werden kann, hat der Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume, insbesondere der bestandsprägenden Eiche, einen hohen Stellenwert (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB). Bei Abgang muss ein Ersatz nach Maßgabe der Baumschutzverordnung erfolgen.

8.12.4 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Es kann nur eine geringe Zahl von Neupflanzungen festgesetzt werden, entlang der Henri-Dunant-Straße und im künftigen Schulhofbereich Richtung Uferweg (Pflanzstandorte). Für diese sollen möglichst gute Wachstumsbedingungen geschaffen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB). Die zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang muss ein Ersatz nach Maßgabe der Baumschutzverordnung erfolgen.

8.12.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Die Flachdächer im Änderungsbereich sind aus ökologischen Gründen zu begrünen. Insbesondere in stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinien für Planung, Bau und Instandsetzung von Dachbegrünungen) ist eine Kombination von Dachbegrünung und Solardach möglich. Auch eine Dachterrasse kann bis auf Wege und Sitzecken begrünt werden. Sämtliche Dachflächen sind dauerhaft mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Oberirdische Nebenanlagen sowie die Parkgarage sind landschaftsverträglich auszuführen, d. h. mit Dach- und / oder Fassadenbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Festsetzung erfolgt ebenfalls auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Auf Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene Festsetzungen – hier Wasserhaushaltsgesetz – sowie Denkmäler nach Landesrecht werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB). Dies ist u.a. für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen zweckmäßig und kann in diesem Zusammenhang eine Anstoßwirkung entfalten.
Folgende, eingetragene Denkmäler werden nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- Bodendenkmal D-5-6531-0146 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde um Bereich der Altstadt von Fürth“
- Denkmalensemble E-5-63-000-9 „Altstadt Fürth“
- Einzeldenkmal D-5-63-000-940 „Luftschutzbunker, syn. Luftschutzanlage, syn. Luftschutzkeller; Ehemaliges Mühlenanwesen, sog. Wolfsgrubermühle“

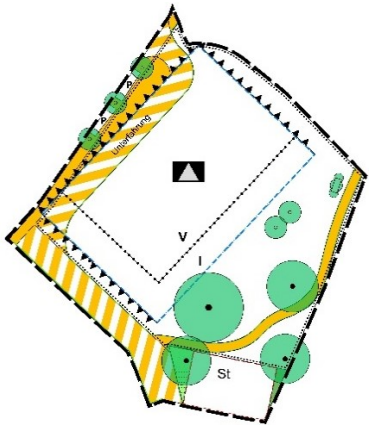
Weiterhin sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 2 WHG) sowie Risikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG) nachrichtlich in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) und Abs. 6a Satz 2 BauGB zu übernehmen.

Dies betrifft im Plangebiet

- das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Pegnitz (§ 76 Abs. 2 WHG) sowie
- das Risikogebiet HQ_{extrem} (§ 78b Abs. 1 WHG).

10 Städtebauliche Werte, Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 7.900 m².

	Festsetzungen Entwurf zur 2. Änderung	Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Bereich der Änderung
Auszug Planblatt	 Auszug Entwurf 2. Änderung (Stand: TÖB, 15.03.2023) Quelle: Stadtplanungsamt Fürth	 Auszug Bebauungsplan Nr. 275a (Rechtskraft: 27.01.1995) Quelle: Stadtplanungsamt Fürth
Fläche für Gemeinbedarf (inkl. der Verkehrsflächen, die den Bereich unter- und überlagern)	ca. 6.550 m²	Nicht vorhanden
Mischgebiet (inkl. der Verkehrsflächen, die den Bereich unter- und überlagern)	Nicht vorhanden	ca. 5.620 m²
Verkehrsflächen (außerhalb der Gemeinbedarfsfläche/ des Mischgebietes)	ca. 894 m²	ca. 1.360 m²
überbaubare Fläche für Hauptanlage (Grundfläche Baukörper)	ca. 3.600 m²	ca. 1.480 m²
nur unterbaubare Fläche (Grundfläche Tiefgaragen, sofern sie größer sind als die Grundfläche des Baukörpers)	Nicht vorhanden	ca. 1.800 m²
Fläche für Stellplätze (oberirdisch/Parkgarage)	ca. 430 m²	ca. 130 m²
Private Grünfläche	ca. 20 m²	ca. 700 m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 70 m²	Nicht vorhanden
Bäume zum Erhalt	4	4
Bäume zu pflanzen	6	34
Festsetzungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung	Baumerhalt, Neupflanzung, Dach-/Fassadenbegrünung, Solarenergie, Grünflächen	Verbrennungsverbot für luftverunreinigende Stoffe, Baumerhalt, Baumneupflanzung

11 Verfahrensablauf

1) Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2020 wurde das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275a eingeleitet (1. Beschluss).

2) Der Einleitungsbeschluss wurde am 17.06.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.

3) Mit Beschluss vom 21.04.2021 hat der Stadtrat beschlossen, den Änderungsbereich auf den Teilbereich zu reduzieren, der für die Errichtung des HSG-Neubaus vorgesehen ist und das Planverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren fortzuführen (Konkretisierungsbeschluss).

4) Der Konkretisierungsbeschluss wurde am 26.05.2021 im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.

5) Die vorgezogene Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 27.05.2021 bis zum 11.06.2021 durchgeführt.

6) Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.05.2021 bis zum 11.06.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und beteiligt.

7) Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 20.03.2023 bis zum 21.04.2023 durchgeführt. Dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275a und dem Entwurf der Begründung war das Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 15.03.2023 beigefügt. Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in Teilen geändert.

8) Der Bau- und Werkausschuss hat den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275a i. d. F. vom …… einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom …… in seiner Sitzung vom …….. gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

9) Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. … vom …… wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

10) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wurde in dem Zeitraum vom ……. bis zum …….. durchgeführt.

11) Die Behörden und Träger sonstige öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 im Zeitraum vom …….. bis zum ……. mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom …….. erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

12) Der Stadtrat hat mit Beschluss vom …….. den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275a i. d. F. vom …….. einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom …….. gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (3. Beschluss bzw. Satzungsbeschluss).

13) Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ….. der Stadt Fürth vom …….. wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275a i. d. F. vom …….. einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom …….. gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtkräftig.

Anlagen:

1) Büro ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz (Roth): „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Stadt Fürth Neubau Heinrich-Schliemann-Gymnasium“ (beinhaltet die Ergebnisse der Untersuchungen des FNB – Büro für Faunistik, Naturschutz und Biostatistik (Erlangen)) vom 15.02.2022.

2) R&H Umwelt GmbH (Nürnberg): „Orientierende Altlastenerkundung“ vom 11.04.2017.

3) R&H Umwelt GmbH (Nürnberg): „Baugrundgutachten“ (beinhaltet R&H Umwelt GmbH: „Detailerkundung“ und Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH: „Geotechnischer Bericht) vom 01.02.2019.

4) R&H Umwelt GmbH (Nürnberg): „PFAS-Untersuchungen in Boden und Grundwasser“ vom 06.09.2021.

5) Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH (Estenfeld): „Auswertungsprotokoll Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung“ vom 22.02.2021.

6) INOVAPLAN GmbH (Karlsruhe): „Verkehrsuntersuchung Pegnitzquartier“ vom 15.09.2022.

7) Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH (Röthenbach/Pegnitz): „Schallimmissionstechnische Untersuchung, Nachweis des Schallimmissionsschutzes für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule und Ausarbeitung von Schallschutzmaßnahmen“ vom 10.02.2023.

8) Paul Müller Ingenieurgesellschaft mbH (Kalchreuth): „Überflutungsschutz Heinrich-Schliemann-Gymnasium Fürth für Starkregenereignisse und Hochwässer der Pegnitz“ vom 25.05.2021.

9) Paul Müller Ingenieurgesellschaft mbH (Kalchreuth): „Konzept Hochwasserabführung Mühlstraße im Bereich rund um die Wolfsgrubermühle in Fürth“ vom 20.02.2023.

Quellen:

Stadt Fürth, vertreten durch das Referat V, Bauwesen (Hg.), stm° architekten PartGmbB Stößlein Mertenbacher, Nürnberg: „Heinrich-Schliemann-Gymnasium in Fürth; Offener, zweiphasiger, hochbaulicher und freianlagenplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil“ (Auslobungsunterlagen und Vorprüfbericht), vom 24.04.2019 und 08.10.2019.

Planungsverband Region Nürnberg: „Regionalplan Region Nürnberg (RP7)“, 01.07.1988 in Kraft getreten und laufend fortgeschrieben.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: „Bayerischer Denkmal-Atlas (Online-Version der Bayerischen Denkmalliste gemäß Bayerischem Denkmalschutzgesetz Art. 2)“, abgerufen am 01.04.2021.

Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: „BayernAltlas“, abgerufen am 14.04.2021.

Bayerisches Landesamt für Umwelt: „Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP Fürth“, Stand Juni 2001.

Bayerisches Landesamt für Umwelt: „Biotopkartierung Bayern 2012“, Erhebungsdatum 16.10.2011