

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	19.07.2023	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	26.07.2023	öffentlich - Beschluss

### Satzungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275a "Wolfsgrubermühle", Hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b>            BP_275a_02_A_Planblatt vom 19.07.2023            BP_275a_02_B_Begründung vom 19.07.2023 mit folgenden Anlagen            BP_275a_02_B.1_saP, Bericht vom 15.02.2022            BP_275a_02_B.2_Altlastenerkundung, Bericht vom 11.04.2017            BP_275a_02_B.3_Baugrundgutachten mit Detailerkundung, Bericht vom 01.02.2019            BP_275a_02_B.4_PFAS-Untersuchungen, Bericht vom 06.09.2019            BP_275a_02_B.5_Kampfmittelvorerkundungen, Protokoll vom 22.02.2021            BP_275a_02_B.6_Verkehrsgutachten, Bericht vom 15.09.2022            BP_275a_02_B.7_Lärmgutachten, Bericht vom 10.02.2023            BP_275a_02_B.8_Überflutungsschutzkonzept HSG, Bericht vom 25.05.2021            BP_275a_02_B.9_Konzept zur Hochwasserabführung Mühlstraße, Bericht vom 20.02.2023</p> <p>C_Einzelabwägungen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 I BauGB            D_Einzelabwägungen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 II BauGB            E_Einzelabwägungen Öffentlichkeit nach § 3 I BauGB</p>	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den Ausführungen und Abwägungsvorschlägen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bau- und Werkausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 275a, 2. Änderung sowie die dazugehörige Begründung (mit Anlagen).
3. Der Bau- und Werkausschuss beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Der Bau- und Werkausschuss beschließt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (und die innerstädtischen Dienststellen) gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen.

### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat mit Beschluss vom 27.05.2020 das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“ und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren eingeleitet. Als Änderungsbereich war der gesamte Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 275a vorgesehen (circa 1,64 ha).

Mit der Konkretisierung der Planung wurde deutlich, dass sich die aktuellen Planungsziele nur in einem Teilbereich von der Planungskonzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unterscheiden. Die 2. Änderung beschränkt sich auf den Bereich, der den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Fürth nicht mehr entspricht. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den zentral gelegenen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 185, Gmkg. Fürth. Die Änderung hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Heinrich-Schliemann-Gymnasium und die Feinsteuerung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zum Ziel.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 21.04.2021 wurden die Planungsziele konkretisiert. Der Änderungsbereich wurde entsprechend reduziert (ca. 7.900 m<sup>2</sup>). 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.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes 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. Der Ersatzneubau für das HSG ist als Gemeinbedarfseinrichtung für die Versorgung der Bevölkerung erforderlich und soll als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen.

Das Baukonzept orientiert sich an dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbs für den Neubau des HSG. Direkt an der Henri-Dunant-Straße ist ein zur Straße hin viergeschossiger, kompakter (günstiges Verhältnis Hüllfläche/Gebäudeinhalt) Baukörper vorgesehen. Der Haupteingang ist an der stadtzugewandten Seite (Nordwesten) an der Henri-Dunant-Straße geplant. Der Baukörper nimmt hier die Flucht des benachbarten Sozialrathauses auf und korrespondiert auch höhenmäßig mit diesem. 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 (Südosten) 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.

Die Erschließung des Änderungsbereiches, welcher derzeit für den Kraftfahrzeugverkehr ausschließlich über die Mühlstraße erreichbar ist, soll künftig hauptsächlich von der Henri-Dunant-Straße (B8) erfolgen. Dies dient u.a. der Entlastung der tiefergelegenen Mühlstraße, die aufgrund ihres sehr geringen Querschnittes in Teilbereichen von lediglich 3,90 m nicht geeignet ist, eine größere Verkehrsbelastung (Bau der Schule und des Hotels) aufzunehmen und die Erschließung des Quartiers besonders im Hinblick auf die Schulwegsicherheit zu bewerkstelligen. Die aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede schwierige Anbindung der Mühlstraße an die Henri-Dunant-Straße erfolgt flächensparend über eine Unterfahung des Schulgebäudes in Form einer Rampe. Zudem stellt die Rampe die Einfahrt zu der unter dem Schulgebäude geplanten Tiefgarage dar.

Die **vorgezogene Behördenbeteiligung** („Scoping“) nach § 4 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.05.2021 bis 11.06.2021 durchgeführt.

Eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.05.2021 bis 11.06.2021 durchgeführt.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.03.2023 bis 21.04.2023 statt.

Die im Rahmen der beiden Behördenbeteiligungen und der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger sind in Einzelabwägungen behandelt worden und liegen als Anlage bei. Auf eine Kurzversion wurde wegen der Komplexität der Abwägung verzichtet.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben sich Planänderungen ergeben, sodass der Entwurf zum Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen sind.

Der geänderte Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275a (einschließlich Begründung) in der Fassung vom 03.07.2023 soll nun gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen werden.

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

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

**Prüfung der Klimarelevanz:**

<input type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
<b>Begründung:</b>				
Das Vorhaben fällt unter die beschriebenen Ausnahmen, eine Prüfung ist deshalb nicht nötig.				
<b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b>				

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 07.06.2023

*gez. Lippert*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 19.07.2023**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**