

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	06.12.2023	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	20.12.2023	öffentlich - Beschluss

### Satzungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275a „Wolfsgrubermühle,, Hier: Satzungsbeschluss

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b>            BP_275a_02_A_Planblatt vom 30.06.2023            BP_275a_02_B_Begründung vom 04.07.2023 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 § 4a III BauGB            D_Einzelabwägungen Öffentlichkeit nach § 3 II BauGB</p>	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den Ausführungen und Abwägungsvorschlägen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung anzuschließen und den Bebauungsplan Nr. 275a, 2. Änderung in der Fassung vom 30.06.2023 einschließlich Begründung (mit Anlagen) in der Fassung vom 04.07.2023 als Satzung zu beschließen.
3. Der Stadtrat schließt sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung an und beschließt den Bebauungsplan Nr. 275a, 2. Änderung in der Fassung vom 30.06.2023 einschließlich Begründung (mit Anlagen) in der Fassung vom 04.07.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung (Satzungsbeschluss).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 275a, 2. Änderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## **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 Mühlegebäude 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 Mühlegebäude 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 Unterfahrung 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 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind in der Sitzung des Bau- und Werkausschuss am 19.07.2023 abschließend behandelt worden.

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.

In der Bauausschusssitzung am 19.07.2023 sind auch die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus beiden Beteiligungen behandelt worden. 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 ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt wurden.

In der Sitzung vom 19.07.2023 hat der Bau- und Werkausschuss den **Billigungs- bzw. Auslegungsbeschluss** gefasst. Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 vom 09.08.2023 erfolgte in der Zeit vom 18.08.2023 bis zum 22.09.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: Dazu wurde die **öffentliche Auslegung** des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275a mit Begründung und Anlagen durchgeführt. Parallel dazu fand die **erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 BauGB) statt.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligungen und der Beteiligungen der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger sind in Einzelabwägungen behandelt worden. Sie liegen dieser Beschlussvorlage bei und werden Bestandteil des Beschlusses. Auf eine Kurzversion wurde wegen der Komplexität der Abwägung verzichtet.

Der Bau- und Werkausschuss schließt sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung an und empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan Nr. 275a, 2. Änderung einschließlich Begründung (mit Anlagen) als Satzung zu beschließen.

Der Stadtrat schließt sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung an und beschließt den Bebauungsplan Nr. 275a, 2. Änderung einschließlich Begründung (mit Anlagen) gemäß § 10 BauGB als Satzung (Satzungsbeschluss).

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 275a, 2. Änderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen sowie den VerfasserInnen von Einwendungen das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

**Finanzierung:**

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

**Prüfung der Klimarelevanz:**

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/> -- Stark negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> - Negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> 0 Keine oder geringe Klimawirkung	<input type="checkbox"/> + Positive Klimawirkung	<input type="checkbox"/> ++ 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, 26.10.2023

*gez. Lippert*

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

Stadtplanungsamt

## **Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

### **Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 06.12.2023**

#### Protokollnotiz:

Die Baureferentin schlägt vor, dass die Mitglieder des Bau- und Werkausschusses lediglich Kenntnis von der Beschlussvorlage nehmen und die Beschlussfassung erst in der Stadtratssitzung am 20.12.2023 erfolgt.

Seitens der Verwaltung wird mitgeteilt, dass ein früheres Hochladen der Unterlagen nicht möglich war, da bis zum Dienstagmittag noch Verhandlungen zum Bauvorhaben in Bezug auf das Parkdeck innerhalb des Satzungsbereichs des B-Plan stattgefunden haben.

Dazu teilte der Oberbürgermeister Dr. Jung mit, dass sich mit dem Investor darauf geeinigt werden konnte, dass er das Hotel ohne obergeschossiges Parkdeck bauen wird also lediglich als eine ebenerdige Stellplatzanlage und ggfs. im Untergeschoss, wenn ihm 20 Parkplätze in der Tiefgarage des Sozialrathauses zur Verfügung gestellt werden können. Hiermit wird nun geplant.

#### Beschluss:

**Beschluss: zurückgezogen von TO, wird aber weiter behandelt**

### **Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 20.12.2023**

#### Protokollnotiz:

#### Beschluss:

**Beschluss:**