

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	09.12.2020	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	20.01.2021	öffentlich - Beschluss

### Ehem. Waldheim Sonnenland - Nachnutzung

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b>            Anlage 1: Gegenüberstellung Schul-/Wohnnutzung, Bauaufsicht vom 30.11.2020            Anlage 2: Gegenüberstellung Schul-/Wohnnutzung, Ordnungsamt vom 03.12.2020            Anlage 3: Stellungnahme WBG vom 29.10.2020            Anlage 4: Stellungnahme Kita-Nutzung Jugendamt vom 02.12.2020            Anlage 5: Konzept Montessorischule Kindergarten vom 21.10.2020</p>	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werksausschuss macht sich die Ausführungen des Baureferates zu eigen und beschließt das ehemalige Waldheim Sonnenland einer wohnbaulichen Nachnutzung zuzuführen.
2. Der Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen (AG-Ö/1584/2020) vom 01.10.2020 wird für erledigt erklärt.
3. Der Antrag der CSU-Stadtratsfraktion (AG-Ö/1519/2020 u. AG-Ö/1563/2020) vom 17.06.2020 wird für erledigt erklärt.
4. Der Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen (AG-Ö/1498/2020) vom 19.05.2020 wird für erledigt erklärt.

### **Sachverhalt:**

Auf die vorherige Behandlung im Stadtrat vom 01.10.2020 wird verwiesen.

#### **1. Bauplanungsrechtliche Bewertung**

Dem Stadtplanungsamt liegen zwei Nachnutzungskonzepte vor. Das eine sieht eine hochwertige Wohnnutzung, das andere eine Nutzung durch eine Montessori-Schule vor. Beide Nachnutzungsplanungen unterscheiden sich hinsichtlich ihres Detaillierungsgrades wesentlich. Daher

kann die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit am Standort des ehemaligen Waldheims Sonnenland nicht abschließend erfolgen.

Da für weitere Nachnutzungsoptionen wie in den Anträgen AG-Ö/1519/2020 u. AG-Ö/1563/2020 sowie AG-Ö/1584/2020 aufgeführt keine Planungen vorliegen, kann sich deren Prüfung zunächst nur auf allgemeine und nicht projektbezogene Aussagen zur möglichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten am Standort des ehemaligen Waldheims Sonnenland beziehen.

Der Standort ist dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Der Außenbereich ist dem Grundsatz nach von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Baugesetzbuch formuliert jedoch gewisse Anforderungen, nach denen eine Bebauung im Einzelfall doch zulässig ist und unterscheidet hier zunächst zwischen sogenannten privilegierten, teilprivilegierten/begünstigten und sonstigen Vorhaben. Während die erste und die letzte Kategorie ausschließlich Anforderungen an das geplante Bauvorhaben und dessen Nutzung stellt, setzt die Teilprivilegierung/Begünstigung das Vorhandensein einer baulichen Anlage voraus und stellt auch daran sowie an die darin bisher ausgeübte Nutzung bestimmte Anforderungen.

### **1.1 Zulässigkeit der Nutzungsarten**

#### Alten-/Pflegeheim

Nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 4, weil nicht auf den Außenbereich angewiesen.

#### Hospiz

Nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 4, weil nicht auf den Außenbereich angewiesen.

#### Jugendherberge

Ggfls. privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 4, sofern aus der konkreten Funktion abgeleitete besondere Anforderungen an die Umgebung und darüber hinaus auch der Allgemeinheit zugänglich.

#### (Montessori-)Schule

Nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 4, weil i.d.R. der Allgemeinheit nicht zugänglich und da aus seiner Funktion nicht auf den Außenbereich angewiesen.

#### Obdachlosenunterkunft

Nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 4, weil nicht auf den Außenbereich angewiesen.

#### Sanatorium/Kurheim

I.d.R. nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 4. Ggfls. privilegiert bei aus der konkreten Funktion abgeleiteten besonderen Anforderungen an die Umgebung (z.B. bei Lungenheilstätte denkbar).

#### Schullandheim

Nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 4, weil i.d.R. der Allgemeinheit nicht zugänglich.

#### Umweltstation

Ggfls. privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 4, sofern aus der Funktion besondere Anforderungen an die Umgebung (z.B. bei Thema „Ökosystem Wald“). Zugang für die Allgemeinheit erforderlich.

#### Wohnnutzung

Nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 4, weil i.d.R. der Allgemeinheit nicht zugänglich und da aus der Funktion keine besonderen Anforderungen an die Umgebung.

Die Voraussetzungen für eine Teilprivilegierung/Begünstigung gem. § 35 Abs. 4 BauGB sind in keinem Fall gegeben. Alle o.g. Nutzungen, die keiner Privilegierung unterliegen, sind daher als sonstige Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Als solche sind sie nur dann zulässig, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen, was nur anhand eines konkreten Einzelfalles beurteilt werden kann.

### **1.2 Übereinstimmung mit der FNP-Darstellung**

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist ein möglicher öffentlicher Belang, der einem Vorhaben im Außenbereiche entgegenstehen kann. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Zulässig sind solche Nutzungen, die im Sinne einer

gemeinschaftlichen/gesellschaftlichen Verpflichtung der (sozialen) Fürsorge dienen. Davon abzugrenzen sind insbesondere Nutzungen, die vorrangig medizinischen Zwecken dienen. Weder eine Montessori-Schule noch eine Wohnnutzung unterfallen dieser Kategorie. Die Regierung von Mittelfranken hat mit Schreiben vom 24.07.2020 erklärt, dass sie aus Gründen der Rechtsklarheit eine Änderung des Flächennutzungsplanes für geboten hält, sofern die beabsichtigte Nutzung nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt. Aus dem Kreis der übrigen Nachnutzungsoptionen könnte ein Alten- und Pflegeheim sowie eine Obdachlosenunterkunft mit dieser Darstellung vereinbar sein.

### **1.3 Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung**

Je stärker die zukünftige Nutzung sowohl ihrer Funktion nach, als auch baulich vom Bestand abweicht, desto eher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Abschließend lässt sich dies erst anhand einer konkreten Planung inklusive detaillierter Projektbeschreibung beurteilen. In der Tendenz wird für die Schulnutzung wohl die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sein, da diese nach dem vorgelegten Konzept deutliche bauliche Erweiterungen des Bestandes zum Gegenstand hat. Für die weitgehend im Bestand stattfindende Wohnnutzung wird dies nicht für unbedingt erforderlich gehalten, wenngleich die Aufstellung eines Bebauungsplanes parallel zur erforderlichen Flächennutzungsplanänderung auch Vorteile hätte.

## **2. Verkehrsplanerische Bewertung**

### **2.1 Nutzung als Montessori-Schule**

Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die Nutzung als Montessori-Schule wie folgt einzuschätzen:

#### **2.1.1 Anbindung für den motorisierten Individualverkehr**

Nach dem Konzept der Montessori-Schule sollen ca. 30% der Schulkinder und 100 % der Kindergartenkinder mit dem Auto gebracht werden.

Die von den Betreibern geschätzte niedrige Anzahl von Schulkindern, die mit dem Auto gebracht werden, ist insbesondere vor dem Hintergrund der Abgelegenheit des Standortes fachlich nicht nachvollziehbar. Nach einer ersten groben Einschätzung läge der Modal Split nach Meinung der Verkehrsplanung eher bei 70% Pkw-Nutzung und 30% sonstige Verkehrsmittel. Um genauere Aussagen treffen zu können, wäre diesbezüglich allerdings eine Untersuchung erforderlich, der eine Herkunftsanalyse von potenziellen Schulkindern vorausgehen müsste. Entsprechende Zahlen müssten vom Vorhabenträger vorgelegt werden.

Die Zufahrtsstraße (Heilstättenstr.) endet in einer Wendeanlage, die von Kraftfahrzeugen inkl. der Bulinie 178 zum Wenden genutzt wird. An der Wendeanlage liegen öffentliche Stellplätze. Der Wendehammer befindet sich knapp 200 Meter vom Standort entfernt. Die Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs der Montessori-Schule hierüber wird jedoch kritisch gesehen. Die Entfernung vom Parkplatz wird nach Einschätzung der Verkehrsplanung für den Hol- und Bringverkehr nicht akzeptiert werden. Die Dimensionierung der Parkplätze ist zu prüfen. Mit den angegebenen Schülerzahlen sind die Parkplätze vermutlich nicht ausreichend.

Entlang der Heilstättenstr. sind derzeit keine Parkplätze angesiedelt. Es ist zu befürchten, dass das Bankett als Parkstreifen verwendet wird, falls die Anzahl der Stellplätze auf dem Gelände nicht ausreichend ist. Das Halten auf dem Bankett muss unterbunden werden.

Sollten die Parkplätze an der Wendeanlage nicht ausreichen, könnte ein Haltestreifen zum Be- und Entladen entlang der Heilstättenstr. für Entlastung sorgen. Zum Schutz der Kinder müsste zusätzlich ein Fußweg zur Schule inkl. einer Querungshilfe errichtet werden. Einen solchen Haltestreifen auf der Heilstättenstr. lehnt die Verkehrsplanung jedoch aus fachlichen Erwägungen ab, da sich dadurch der Hol- und Bringverkehr nur weiter verstärken würde. Die geschilderten Baumaßnahmen stellen massive Eingriffe in das angrenzende Waldgebiet dar.

#### **2.1.2 Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr**

Die Aussage im Konzept der Montessori-Schule, dass Eltern vorwiegend ihre Kinder mit dem Fahrrad zum Bus bringen, wird aufgrund vorliegender Erfahrungen angezweifelt. Durch den abgelegenen Schulstandort werden Eltern vermutlich sehr stark auf die Nutzung von Pkw zurückgreifen.

Der Standort besitzt mit der Linie 178 eine bestehende ÖV-Anbindung. Sollte sich ein Schulstandort durchsetzen, ist über eine Taktverdichtung nachzudenken, die den Schülerzahlen gerecht wird. Die derzeitige Anbindung vom Fürther Bahnhof hat eine Fahrzeit von ca. 30 Minuten. Die Fahrzeit ist damit angemessen und vergleichbar mit der Erreichbarkeit zu anderen Orten ähnlicher Lage.

Der von der Montessori-Schule geplante Schulbus mit vier Haltestationen (Südstadtpark, Hauptbahnhof, Stadthalle, Hardhöhe), der die Schulkinder am Morgen einsammeln und gemeinsam in die Heilstättenstraße bringen soll, wird aus verkehrsplanerischer Sicht abgelehnt, da er das bestehende ÖV-Angebot kannibalisiert.

## **2.2 Nutzung als Wohnstandort**

### **2.2.1 Anbindung für den motorisierten Individualverkehr**

Bei der angestrebten hochwertigen Wohnnutzung ist von einer nahezu ausschließlichen MIV-Nutzung auszugehen. Daher ist erfahrungsgemäß mind. bei den größeren Wohnungen mit einem durchschnittlichen Stellplatzbedarf von zwei Pkw je Wohneinheit zu rechnen. Dieser sollte aus Sicht der Verkehrsplanung vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen werden, wenn gleich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Fürth nur ein Stellplatz je Wohneinheit bis zu 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche gefordert werden kann. Der durch die Wohnnutzung voraussichtlich verursachte zusätzliche Verkehr wird aber grundsätzlich als nicht erheblich eingestuft und wäre über die vorhandene Erschließung unproblematisch abzuwickeln.

### **2.2.2 Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr**

Der Standort ist über die Buslinie 178 ausreichend erschlossen.

## **3. Bewertung durch die Bauaufsicht (Zusammenfassung)**

Die von der Montessori-Initiative vorgelegten Unterlagen reichen für eine abschließende Prüfung nicht aus. Erkennbar ist jedoch, dass nicht alle für die alltägliche Nutzung notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Bei geplanten Veranstaltungen im Bewegungsraum ergäbe sich ein erhebliches Stellplatzdefizit.

Beide geplanten Vorhaben (Montessori-Schule und Wohnbebauung) befinden sich näher als 30,00 m vom bestehenden Waldrand entfernt. Die Standsicherheit der Gebäude muss daher auch bei „Baumwurf“ ausreichend bemessen sein.

## **4. Bewertung durch das Ordnungsamt (Zusammenfassung)**

Auch das Ordnungsamt konnte auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen noch keine abschließende Beurteilung vornehmen.

### **4.1 Nutzung als Montessori-Schule**

Insbesondere die bei einer Schulnutzung zeitlich stärker eingegrenzte Störung der Fauna wird als positiv angesehen. Die erhebliche Verkehrsbelastung hingegen wird negativ gesehen.

### **4.2. Nutzung als Wohnstandort**

Die deutlich geringere Verkehrsbelastung wird als Vorteil einer Wohnnutzung angesehen. Während insbesondere die vom Zeitumfang her ausgedehntere Störung der Fauna und das mögliche Einbringen von Katzen und die damit einhergehende Bedrohung für die Zauneidechsenpopulation negativ gesehen wird.

### 5. Stellungnahme Jugendamt (Zusammenfassung)

Gemäß Einschätzung des Jugendamtes auf Grundlage der vorliegenden Informationen und ausgehend von 90 Hortkindern, müsste die Planung an vielen Stellen angepasst werden. Die ausgewiesenen Außenflächen entsprechen nicht den Anforderungen an eine (inklusive konzipierte) Kindertageseinrichtung, die Reduzierung vor allem auf die bewaldete Außenfläche müsste gründlich hinsichtlich Gefährdung geprüft werden, dürfte aber in jedem Fall mit Eingriffen in Form von z.B. Baumschnitt einhergehen. Die Innenflächen des Kindergartens werden zwar 15 Regelkindern gerecht, wenn aber davon 5 Inklusionskinder aufgenommen werden sollen, müssten diese angepasst werden. Hinsichtlich des Mehrzweckraums müsste konzipiert werden, wie dieser zu nutzen ist, insbesondere, wenn er von der Schule ebenfalls am Vormittag genutzt werden soll.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für eine noch fundiertere Stellungnahme von der Vorhabenträgerin weitere Informationen, insbesondere im Hinblick auf die angestrebten Kinderzahlen und die Raumnutzung, sowie eine Kurzkonzeption der geplanten päd. Arbeit übermittelt werden müssten.

### 6. Stellungnahme der WBG

Zudem wurde durch einen von der Wohnfürth Immobilien und Bauträger GmbH & Co. KG beauftragten Gutachter eine Bewertung der Schulnutzung vorgenommen. Diese ist der Anlage zu entnehmen. Eine fachliche Einschätzung dieser Stellungnahme seitens des Baureferats ist nicht erfolgt.

### 7. Zusammenfassende Bewertung

In der Zusammenschau aller fachlichen Belange erscheint die Nutzung als Montessori-Schule mehr Schwierigkeiten zu verursachen, als dies bei einer Wohnnutzung zu erwarten ist. Daher wird vonseiten des Referates V die Wohnnutzung als vorzugswürdig erachtet.

#### 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		Budget-Nr.			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:					

#### Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
<input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

#### Beteiligungen

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

Fürth, 26.11.2020

*gez. Lippert*

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

Stadtplanungsamt Bohm, Sönke	Telefon: (0911) 974-3325
---------------------------------	-----------------------------

## **Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

### **Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werksausschuss am 09.12.2020**

#### Protokollnotiz:

Der Bauausschuss beschließt die Vertagung dieses Tagesordnungspunktes in die Stadtratssitzung am 20.01.2021.

Den Verantwortlichen der Montessori-Schule soll Gelegenheit gegeben werden mitzuteilen, ob weiterhin Interesse an diesem Standort besteht und ob für eine belastbare Beurteilung durch die Verwaltung und Beschlussfassung durch die Gremien detailliertere Planunterlagen vorgelegt werden wollen und können.

Sollte dies der Fall sein, wäre seitens der Montessori-Schule ein grober Zeitraum zu nennen, bis wann diese Unterlagen vorgelegt werden können.

#### Beschluss:

1. Der Bau- und Werksausschuss macht sich die Ausführungen des Baureferates zu eigen und beschließt das ehemalige Waldheim Sonnenland einer wohnbaulichen Nachnutzung zuzuführen.

2. Der Antrag der Stadratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen (AG-Ö/1584/2020) vom 01.10.2020 wird für erledigt erklärt.

3. Der Antrag der CSU-Stadratsfraktion (AG-Ö/1519/2020 u. AG-Ö/1563/2020) vom 17.06.2020 wird für erledigt erklärt.

4. Der Antrag der Stadratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen (AG-Ö/1498/2020) vom 19.05.2020 wird für erledigt erklärt.

### **Beschluss: in Beratung - Ergebnis ausstehend**