

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung -Tischvorlage-
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1							
2							
3							

Betreff

Investitionspaket 2009; Ziffer 12 des Protokolls zur Referentensitzung am 15.09.2009

hier:

Bebauungsvorschläge im Umfeld von Schulen

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
01.02.2010

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:

1. Planblätter mit möglichen Bebauungsvorschlägen
2. Übersichtstabelle

Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss beschließt, dass seitens des Liegenschaftsamtes zunächst das Interesse von verschiedenen Bauträgern an den potentiellen Baugrundstücken eruiert werden soll. Nachfolgend ist für die Flächen zur Erlangung von Rechtssicherheit für Verkäufer und Käufer ein Vorbescheidsverfahren gem. Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO) mit umfassender Behörden- und Nachbarbeteiligung durch die Gebäudewirtschaft Fürth durchzuführen.

SACHSTAND

Das Stadtplanungsamt wurde beauftragt, die Bebaubarkeit von nicht mehr benötigten Teilflächen aus folgenden Schularealen zu prüfen und soweit entsprechende Flächen verfügbar sind, hierfür Bebauungsvorschläge zu entwickeln:

- Schule in Sack (Sacker Hauptstrasse 42)
- Schule an der Kiderlinstrasse (Kiderlinstrasse 4)
- Schule in Burgfarnbach (Hummelstrasse 9)
- Dr. Gustav- Schickedanz Schule (Finkenschlag 45)
- Schule an der Seeackerstrasse (Carlo-Schmid-Strasse 39)
- Adalbert- Stifter Schule (Oberfürberger Strasse 46)
- Schule an der Soldnerstrasse (Soldnerstraße 50 + 60)
- Schule an der Friedrich- Ebert- Strasse (Friedrich-Ebert-Strasse 21)
- Schule in Vach (Zedernstrasse 2a)

Die betreffenden Standorte sollen hinsichtlich der heute frei verfügbaren und nicht durch Erweiterungsabsichten belegten Flächen untersucht werden. Es ist vorgesehen die ggf. durch Grundstücksverkäufe zu erzielenden Einnahmen für Investitionen an den jeweiligen Schulstandorten einzusetzen.

Im Rahmen von Begehungen der Schulareale unter Beteiligung von Ref I, GWF, OA, SpA sowie den jeweiligen Schulleitungen wurden die Bereiche identifiziert, die u. U. für eine schulische Nutzung nicht mehr benötigt werden bzw. wo durch Verlagerung bestehender Nutzungen Spielräume für eine Flächenveräußerung an Dritte geschaffen werden können.

Für die so ermittelten Flächen wurden jeweils Bebauungsvorschläge erarbeitet und hinsichtlich möglicher Restriktionen, soweit hier bekannt, überprüft. Nach hiesiger Auffassung sollten die Standorte durch die betroffenen Fachdienststellen nochmals im Hinblick auf mögliche künftige Entwicklungen und Bedarfe (z. B. vermehrter Ganztagschulbetrieb, Sport-, Spiel-, Jugendeinrichtungen oder sonst. Infrastruktur) betrachtet werden, bevor eine Veräußerung tatsächlich erfolgt.

Für die danach verbleibenden Flächen muss zur Erlangung von Rechtssicherheit für Verkäufer und Käufer ein Vorbescheidverfahren gem. Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO) mit umfassender Behörden- und Nachbarteilnahme durch GWF durchgeführt werden. Im Rahmen des Vorbescheidverfahrens sind dann auch die weiteren Anforderungen aus der BaumschutzVO bzw. hinsichtlich des Immissionsschutzes zu klären.

Zur Schaffung von Baurecht für zwei Teilflächen im Bereich der Schulgrundstücke an der Oberfürberger Straße und an der Straße Finkenschlag ist darüber hinaus aus Sicht des Stadtplanungsamtes ein Bebauungsplanänderungsverfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, da hier rechtsverbindliche Bebauungspläne vorhanden sind, die keine entsprechenden Bauflächen festsetzen.

Die Schulstandorte Sacker Hauptstraße 42, Friedrich-Ebert-Strasse 21 sowie Zedernstraße 2a wurden im Rahmen der gen. Ortsbegehungen von einer weiteren detaillierten Überprüfung ausgenommen, da diese Bereiche keine geeigneten Flächen aufweisen, die sich für eine private Bautätigkeit eignen.

Im Rahmen einer referatsübergreifenden Besprechung am 25.01.2010 werden aus den verbliebenen 6 Standortvorschlägen nunmehr 3 ausgewählt, die zunächst weiterverfolgt werden sollen:

- Schule an der Kiderlinstrasse (Kiderlinstrasse 4)
- Schule an der Seeackerstrasse (Carlo-Schmid-Strasse 39)
- Adalbert- Stifter Schule (Oberfürberger Strasse 46)

Nachfolgend sind diese drei Standorte mit den künftig nicht mehr benötigten Flächen aufgeführt. Die Bebauungsvorschläge und eine tabellarische Übersicht sind als Anlage beigefügt.

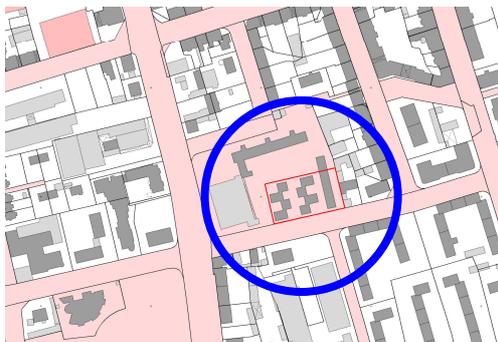
Schule an der Kiderlinstrasse (Kiderlinstrasse 4)

Die südliche Teilfläche der Grundstücke Fl. Nr. 1072 Gemarkung Fürth ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule - dargestellt.

Der seit dem 01.09.1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 319a setzt hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. des § 4 BauNVO sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule - fest. Der Bebauungsplan beinhaltet zudem Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) und des Maßes der baulichen Nutzung (max. III Vollgeschoss, GRZ 0,3 und GFZ 0,9).

Für die Realisierung von Wohnbauvorhaben ist somit ggf. eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Aus Sicht des Stadtplanungsamtes sollte jedoch die Baugrenze zur östlich gelegenen Grundstücksgrenze unbedingt eingehalten werden.

Größe der veräußerbaren Fläche ca. 2.500 m².



Vor der Realisierung des Vorhabens sind umfangreiche Gebäudeabbrucharbeiten durchzuführen. Entsprechende Kosten sind einzukalkulieren. Aufgrund der Nähe zum Schulhof sind Vorkehrungen zum Lärmschutz erforderlich. Der z. T. hochwertige Baumbestand sollte beachtet werden.

Laut SpA/Vm kann ein Bodenwert (incl. Erschließung) mit 160.- €/m² für Gewerbe bzw. 320.- € für eine Mehrfamilienhausbebauung (MFH) angesetzt werden.

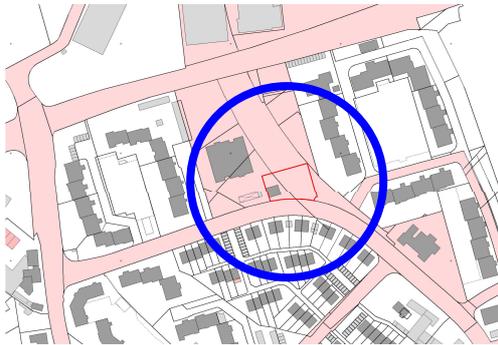
Schule an der Seeackerstrasse (Carlo- Schmid- Strasse 39)

Die südöstlichen Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 98/1, 99 und 184/49 Gemarkung Ronhof sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule - dargestellt.

Der seit dem 15.05.1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 310 setzt hier eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule - fest. Der Bebauungsplan beinhaltet zudem Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) und des Maßes der baulichen Nutzung (max. III Vollgeschosse, GRZ 0,3 und GFZ 0,9).

Für die Realisierung von Wohnbauvorhaben ist somit eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Größe der veräußerbaren Fläche ca. 1.700 m².



Die Bebauungsvorschläge setzen voraus, dass das bestehende Hausmeistergebäude abgebrochen werden kann. Für die Realisierung des Vorhabens fallen somit auch Gebäudeabbruch- und Entsorgungskosten an. Eine Teilrealisierung ist allerdings ebenfalls möglich.

Der in diesem Bereich befindliche (Lehrer-) Parkplatz müsste bei einer Realisierung des Vorhabens verlegt werden; möglicherweise fallen hierzu auch Kosten an. Laut Mitteilung von GWF/BaF, sind infolge der Schulnutzung insgesamt 15 Stellplätze genehmigt bzw. nachzuweisen. Diese könnten unter Berücksichtigung entsprechender Stellflächen für die Feuerwehr im südlichen Bereich des Schulhofes untergebracht bzw. markiert werden.

Nach derzeitiger Einschätzung könnte die Lage des Grundstückes im Bereich des ehemaligen Ludwig- Donau- Main - Kanals und der damit verbundenen Erdauffüllungen problematisch sein. Hierzu sollten ergänzende orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

Aufgrund von umfangreichem Baumbestand ist die Baumschutzverordnung zu beachten. Das Thema Lärmimmissionen ausgehend vom benachbarten Schulhof ist ebenfalls entwurflich zu beachten.

Laut SpA/Vm kann ein Bodenwert (incl. Erschließung) mit 260.- €/m² für eine Reihenhausbauung (RH) bzw. 260.- € für eine Mehrfamilienhausbebauung (MFH) angesetzt werden.

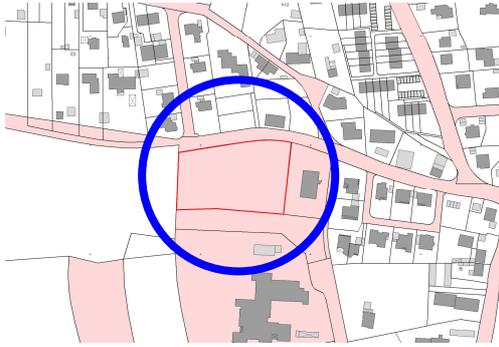
Adalbert- Stifter Schule (Oberfürberger Strasse 46):

Der überwiegende Teil des Grundstückes Fl. Nr. 553/1 Gemarkung Dambach ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - dargestellt.

Der seit dem 29.10.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 352 setzt in diesem Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Spielfläche - fest.

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes besteht für diesen Bereich ein Planungserfordernis, da der Bebauungsplan hier keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt. Es ist deshalb für diesen Bereich eine Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erforderlich.

Größe der veräußerbaren Fläche ca. 6.000 m².



Im nördlichen Bereich des Grundstückes verläuft in Ost- West- Richtung eine Wasserleitung (500GG). Laut Auskunft der infra fürth gmbh vom 02.11.2009 gibt es für die Umlegung der Wasserleitung zwei Trassierungsmöglichkeiten, deren Kosten sich auf 140.000.- € bzw. 210.000.- € belaufen.

In diesem Bereich befindet sich Baumbestand (v.a. Neuanpflanzungen im Bereich des Rennweges). Hierzu liegen allerdings noch keine Kartierungsdaten vor.

Im Rahmen des erforderlichen vereinfachten Bebauungsplanverfahrens ist es möglich die Themenbereiche Nähe zum Scherbsgraben (Hochwasserschutz, Grundwasser), Lärmimmissionen (Kindergarten, Schule) zu bearbeiten sowie die Beteiligung und Einbindung der „sensiblen“ Nachbarschaft in den Abwägungsprozess zu gewährleisten.

Laut SpA/Vm kann ein Bodenwert (incl. Erschließung) mit 310.- €/m² für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung (EFH/DH) bzw. Mehrfamilienhausbebauung (MFH) angesetzt werden.

Seitens des Liegenschaftsamtes soll nun zunächst das Interesse von verschiedenen Bauträgern bzw. Investoren an den potentiellen Baugrundstücken eruiert werden. Nachfolgend muss für die Flächen zur Erlangung von Rechtssicherheit für Verkäufer und Käufer im Bereich der Adalbert- Stifter Schule ein Änderungsverfahren für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 352 und für die beiden anderen Flächen ein Vorbescheidsverfahren gem. Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO) mit umfassender Behörden- und Nachbarbeteiligung durch die Gebäudewirtschaft Fürth durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

II. BMPA/SD als Tischvorlage auflegen

III. Ref. V

Fürth, den 01.02.2010

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Klaus

Tel.: 974 -3313