

**Flächenbilanz und Eignung des Standortes**

Prüfauftrag im Rahmen der AG-1 vom 26.09.2016 (E-Mail)

daraus abgeleitet:  
 3-zügiges Gymnasium (24 Klassen) mit 2-Feld-Sporthalle  
 Schülerzahl: 672  
 Programmfläche ca. 4.000 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksflächen-Richtwert: **SOLL** ohne Sportfreiflächen ca.: 12.000 m<sup>2</sup>

**Bestand Operetten-Grundstück:**

Flurstücke	Fläche in m <sup>2</sup>
48/2	8.437
50/1	255
50/2	85
50 b	50
<b>Summe</b>	<b>8.827</b>

**zuzüglich anzukaufende Flurstücke:**  
 86/4 3.426 m<sup>2</sup>  
 90a 1.400 m<sup>2</sup>

**Gesamt-Summe 13.653 m<sup>2</sup>**

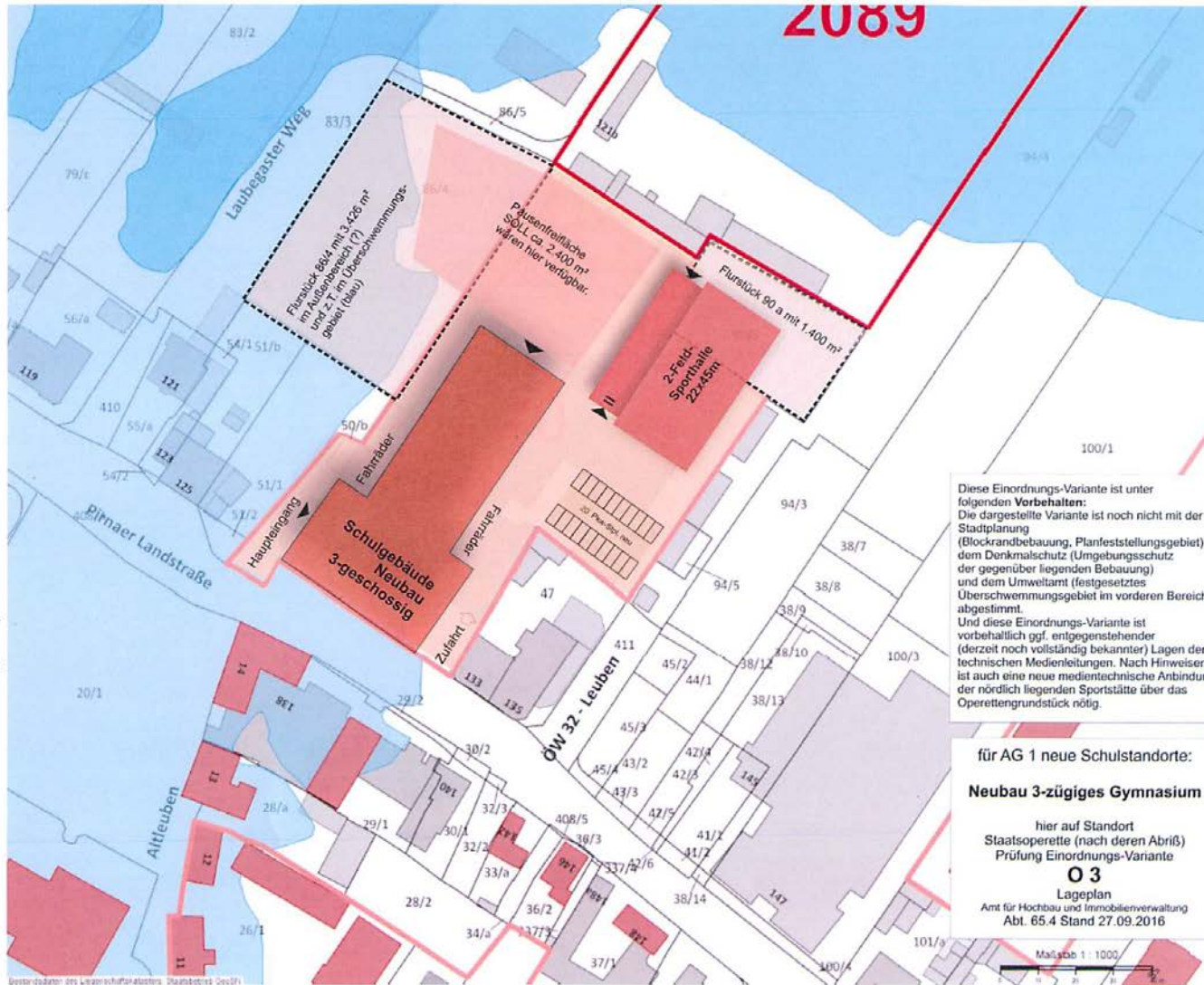
Dabei liegt das Flurstück 86/4 aber im Überschwemmungsgebiet und wohl auch im Außenbereich(?), so dass hier die Möglichkeit der Bebaubarkeit zumindest stark eingeschränkt ist.

Und die Variante ist unter dem Vorbehalt der Ausnahmegenehmigung für Blockrandbebauung, obwohl im vorderen Bereich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist.

Dadurch besteht das Risiko, dass das Schulgebäude noch um ca. 8 m eingerückt werden muss. Und damit würden sich die nutzbaren Freiflächen noch weiter verringern.

Die bestehenden Gebäude sind nicht geeignet zur Schulnutzung. Das freigemachte Grundstück könnte aber bei Hinzukauf der 2 benachbarten Grundstücke 90a und 86/4 und bei Mitbenutzung der nördlich gelegenen Sportfreianlagen vom EB Sport durch die Schule wie hier (mit den rechts genannten Vorbehalten) dargestellt als Schulgrundstück für ein 3 zügiges Gymnasium entwickelt werden.

Quelle:  
 Stand:



Diese Einordnungs-Variante ist unter folgenden Vorbehalten:  
 Die dargestellte Variante ist noch nicht mit der Stadtplanung (Blockrandbebauung, Planfeststellungsgebiet), dem Denkmalschutz (Umgebungsschutz der gegenüber liegenden Bebauung) und dem Umweltamt (festgesetztes Überschwemmungsgebiet im vorderen Bereich) abgestimmt.  
 Und diese Einordnungs-Variante ist vorbehaltlich ggf. entgegenstehender (derzeit noch vollständig bekannter) Lagen der technischen Medienleitungen. Nach Hinweisen ist auch eine neue medientechnische Anbindung der nördlich liegenden Sportstätte über das Operettengrundstück nötig.

**für AG 1 neue Schulstandorte:**  
**Neubau 3-zügiges Gymnasium**  
 hier auf Standort Staatsoperette (nach deren Abriss)  
 Prüfung Einordnungs-Variante  
**O 3**  
 Lageplan  
 Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung  
 Abl. 65.4 Stand 27.09.2016