



FB 5 Stadtentwicklung

Beschlussvorlage (Q)	Vorlage-Nr:	VO/2021/Q/226	
	Status:	öffentlich	
	Datum:	24.09.2021	
	Sachbearbeitung:	Felix Thermann 04106/611-260	
	CO-Bearbeiter:		
Bebauungsplan 111 B "Waldschule Quickborn Planungsabschnitt II" Aufstellungsbeschluss Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung			
Beratungsfolge:			
Gremium	Datum	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	14.10.2021		Vorberatung
Ratsversammlung Quickborn	25.10.2021		Entscheidung

Beschlussvorschlag:

A

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt der Ratsversammlung gemäß B zu beschließen:

B

Die Ratsversammlung beschließt:

1. Für das Gebiet östlich der Ulzburger Landstraße, westlich des Georg-Kolbe-Stiegs und südlich der Bebauung an der Ulzburger Landstraße Haus Nr. 470 und 472 (vgl. Anlage 1 zur Vorlage VO/2021/Q/226 als Bestandteil des Beschlusses) wird der Bebauungsplan Nr. 111 B „Waldschule Quickborn Planungsabschnitt II“ der Stadt Quickborn im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von geeignetem Planrecht für Umbau und Sanierung der Waldschule Quickborn
- Gewährleistung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Grundschulplätzen im Ortsteil Quickborn-Heide

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

3. Die Öffentlichkeit soll nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich im Rahmen einer

Bürgerinformationsveranstaltung unterrichtet werden. Hier soll Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden.

Sachverhalt:

1. Anlass des Bauleitplanverfahrens

Die Waldschule Quickborn im Ortsteil Quickborn-Heide ist ein heterogenes Gebäudeensemble, welches sich im Kern aus einem denkmalgeschützten Ursprungsbau und diversen Erweiterungsbauten, vorwiegend aus den 1960er Jahren, zusammensetzt. Mittlerweile in die Jahre gekommen, werden Teile der Grundschule sowohl hinsichtlich der Funktionalität (mangelndes Raumangebot durch steigende Schülerzahlen) als auch bezüglich der Bausubstanz (Kompensationsbauten in Containerform und wachsender Sanierungsbedarf der Schulgebäude) heutigen Anforderungen an einen Schulbau nicht mehr gerecht und bedürfen einer Überarbeitung und Erweiterung.

Schülerzahlentwicklung der letzten 4 Jahre:

Schuljahr 2018/19	Schuljahr 2019/20	Schuljahr 2020/21	Schuljahr 2021/22
246	230	254	275

Prognose für das Schuljahr 2022/23 = 282.

Im Schuljahr 2021/22 wurde erstmals ein Jahrgang vierzünftig (bisher immer dreizünftig) eingeschult. Die Jahrgangsstärken der heute 3 bis 4-Jährigen und der heute 5 bis 6-Jährigen weisen darauf hin, dass auch diese Jahrgänge vierzünftig eingeschult werden.

Die Umsetzung der baulichen Maßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Rahmenkonzepts (vgl. Anlage 2) in zeitlich gestaffelten Bauabschnitten. Mit den Bauarbeiten zum ersten Bauabschnitt wurde im Jahr 2020 begonnen, sie stehen kurz vor dem Abschluss.

Für den ersten Bauabschnitt wurde seinerzeit der Bebauungsplan 111A aufgestellt (Rechtskraft 24.12.2019). Mit dem Bebauungsplan 111B soll Baurecht für den zweiten Planungsabschnitt im nördlichen Grundstücksteil geschaffen werden (vgl. Anlage 3).

Planungsrechtliche Bewertungsgrundlage für das Plangebiet des B-Plans 111B ist gegenwärtig § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Dies bedeutet gem. § 34 Abs. 1 BauGB, dass ein Um- bzw. Neubau großer Teile des Ensembles der Waldschule nur zulässig wäre, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Da die nähere Umgebung durch kleinteilige Wohnbebauung (EFH und Bungalows) mit vergleichsweise niedriger GRZ/GFZ geprägt ist, würde sich der vorgesehene Schulbau nicht einfügen und wäre auf der gegenwärtigen Rechtsgrundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Ein Bauleitplanverfahren ist deshalb notwendig. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durch das Vorhaben erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Planungsziele

Abgeleitet aus den planungsrechtlichen Erfordernissen für den Um- und Neubau der Waldschule werden folgende Planungsziele mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111B „Waldschule Quickborn Planungsabschnitt II“ verfolgt:

- Schaffung von geeignetem Planrecht für Umbau und Sanierung der Waldschule Quickborn auf Grundlage des beigefügten städtebaulichen Konzeptes (vgl. Anlage 2)
- Gewährleistung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Grundschulplätzen im Ortsteil Quickborn-Heide

3. Städtebauliches Konzept für die Umgestaltung der Waldschule

Das städtebauliche Konzept zum Um- /Neubau der Waldschule sieht eine Neuorganisation der Gebäudestruktur auf den derzeit genutzten und bebauten Flächen vor.

Der denkmalgeschützte Altbau im südlichen Bereich des Grundstückes wird erhalten und ist fester Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Über einen Verbindungsbau wurde im 1. Bauabschnitt (B-Plan 111A) der schützenswerte Altbestand mit dem in Nord-Südrichtung verlaufendem Neubau an der östlichen Grundstücksgrenze verbunden. Dieser soll im zweiten Planungsabschnitt nach Norden weitergeführt werden. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Sporthallenneubau vorgesehen, welcher in etwa der Kubatur der aktuellen Halle entspricht und mit dem Neubau für die Unterrichtsräume verbunden ist. Der bestehende Sportplatz im Nordwesten des Grundstückes bleibt erhalten, wird aber neu strukturiert. (vgl. Anlage 2)

Durch die Positionierung der Gebäude entsteht ein städtebauliches „U“ welches zum einen die umliegenden Wohngebiete weitgehend vor einer erhöhten Lärmbelastung durch den Schulbetrieb schützt, als auch zusätzliche Nutzungen auf dem Gelände der Waldschule „einrahmt“. Hier wären der in den Pausen intensiv genutzte Schulhof, der Schulgarten sowie der Bolzplatz zu nennen. Parkplätze für PKW sind wie im Bestand an der westlichen Grundstücksgrenze platziert und werden über die Ulzburger Landstraße angefahren. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder befinden sich sowohl in räumlicher Nähe zur Ulzburger Landstraße als auch in Richtung Kampmoorstraße.

In Anlehnung an den ersten Bauabschnitt ist vorgesehen, die Neubauten mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach auszugestalten.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn

Die Planung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans; der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Grundstück ist als Fläche für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen „Bolzplatz“, „Vor- und Grundschule“ und „Jugendeinrichtungen dargestellt.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 111B umfasst den nördlichen Teil des Grundstückes der Waldschule (vgl. Darstellung in Anlage 1). In Ergänzung zum Bebauungsplan 111A wird somit das gesamte Schulgrundstück abschließend überplant (vgl. Anlage 3).

6. Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

In Folge des Aufstellungsbeschlusses wird zeitnah mit der Aufnahme des Bauleitplanverfahrens und der Beauftragung der für einen Satzungsbeschluss notwendigen Gutachten begonnen. Eine Beurteilung der Auswirkungen auf Flora und Fauna wurde bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplan 111A

durchgeführt; diese muss ggf. ergänzt bzw. aktualisiert werden. Zudem wird zur Beurteilung der Auswirkungen des Lärmes ein Schallgutachten benötigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Planverfahren gehen zu Lasten der Stadt Quickborn.

Auswirkungen auf Klima, Umwelt und Natur:

Die Nutzung des Bestandsgeländes der Waldschule für die notwendigen Um- und Neubauten ist gegenüber der Neuausweisung von bislang unbebauten Flächen aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes zu bevorzugen, da sie einen sparsamen Umgang mit dem Boden bedeutet.

Inwiefern wurden Interessen von Kindern und Jugendlichen berücksichtigt:

Die Planung zielt darauf ab, einen bedarfsgerechten Um- und Neubau der Schulgebäude der Waldschule zu ermöglichen. Damit wird die Lernsituation für die Schülerinnen und Schüler verbessert.

gez.
Thomas Köppl
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 Geltungsbereich B-Plan 111B
Anlage 2 Rahmenkonzept
Anlage 3 Übersicht Geltungsbereiche

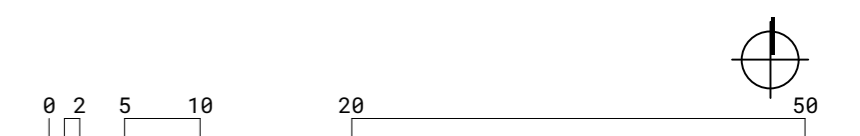
**Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 111B „Waldschule Quickborn
Planungsabschnitt II“**



- Abbildung ohne Maßstab -



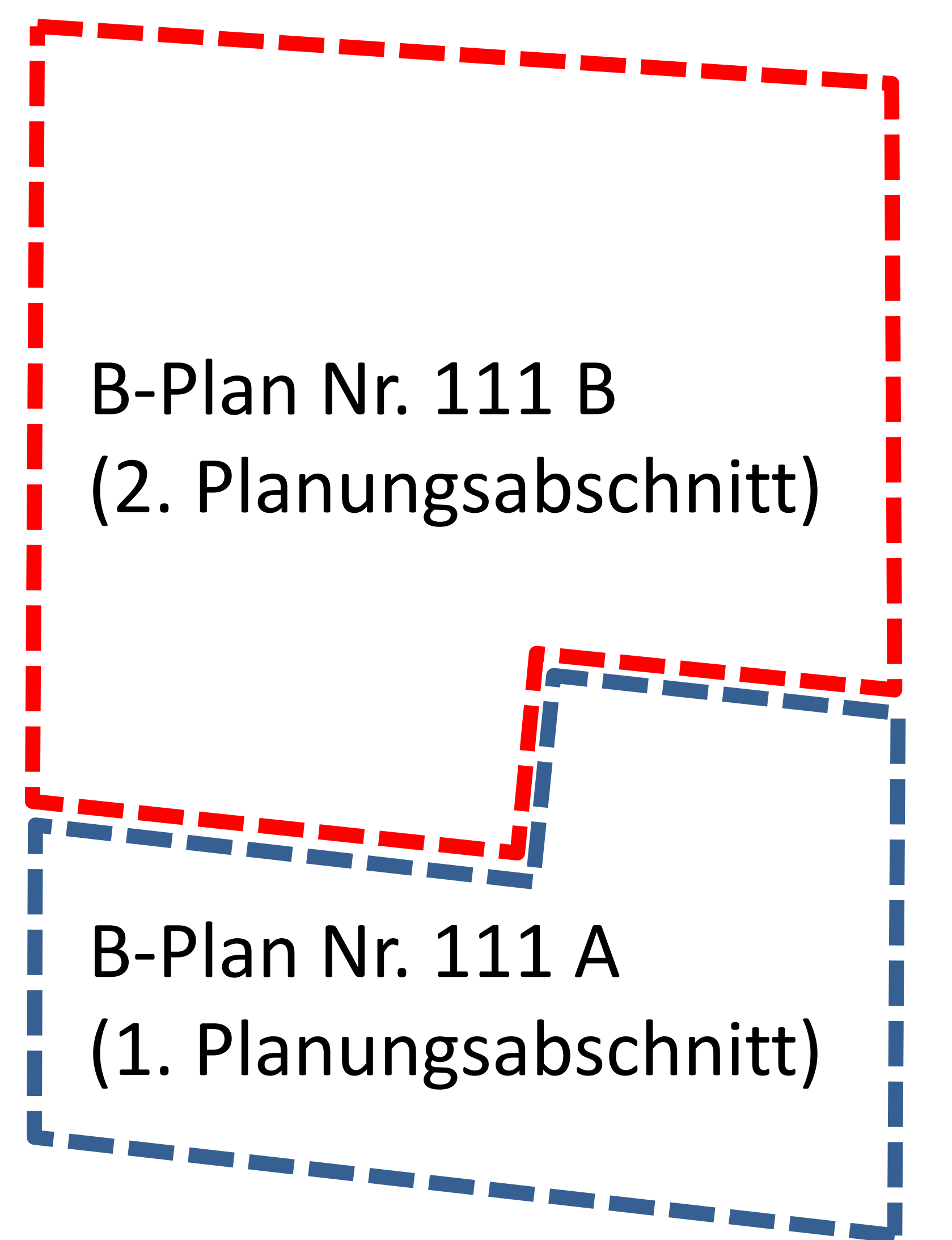
Vorabzug



Bauherr : Stadt Quickborn		Stadt Quickborn Fachbereich Liegenschaften Rathausplatz 1 25451 Quickborn Datum / Unterschrift
Architekt : GÖSSLER KINZ KERBER KREIENBAUM ARCHITEKTEN BDA		Brauerknechtgraben 45 20459 Hamburg 040 37 41 26 0 info-hh@gkkk.de Datum / Unterschrift
Bauvorhaben : Waldschule Quickborn		Gez. / Datum: 08.03.2019
Planinhalt : Lageplan Grundschule mit Erweiterung		KONZEPTSTUDIE
Maßstab : 1:200	Dateiname : Plannummer :	Index :



Geltungsbereiche:



VORABZUG 15.04.19



Bauherr : Stadt Quickborn		Stadt Quickborn Fachbereich Liegenschaften Rathausplatz 1 25451 Quickborn
Architekt : GÖSSLER KINZ KERBER KREIENBAUM ARCHITEKTEN BDA		Brauerknechtgraben 45 20459 Hamburg 040 37 41 26 0 info-hh@gkkk.de
Bauvorhaben : Waldschule Quickborn	Datum / Unterschrift : 15.04.2019	Datum / Unterschrift : 15.04.2019
Planinhalt : Lageplan Grundschule mit Erweiterung		KONZEPTSTUDIE
Maßstab : 1:500	Dateiname : Plannummer :	Index :