

**Ergebnisprotokoll  
Bürgerinformationsveranstaltung „Dritter Ort“  
25.03.2026, 18:00 Uhr, Stadtbücherei Quickborn**

**1. Begrüßung**

Bürgermeister Thomas Beckmann begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreterinnen und Vertreter der Projektbeteiligten. Er hebt hervor, dass es sich um die erste öffentliche Beteiligung im Rahmen des Verfahrens nach § 246e BauGB („Bauturbo“) handelt, das seit dem 30.10.2025 in Kraft getreten ist.

Das Verfahren dient dazu, dem bestehenden Wohnungsmangel durch beschleunigte Verfahren entgegenzuwirken und ermöglicht es, Abweichungen vom geltenden Bebauungsplan zuzulassen, sofern ein Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum besteht. Die Gemeinde kann eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen.

Zudem weist Herr Beckmann darauf hin, dass der Veranstaltung ein entsprechender politischer Beschluss zugrunde liegt. Die Ratsversammlung der Stadt Quickborn hat am 12.02.2026 beschlossen, die Verwaltung im Rahmen des Zustimmungsverfahrens gemäß § 36a BauGB zum Vorbescheidsantrag (Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 77 für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie die Erdgeschossnutzung „Dritter Ort“) mit der Durchführung einer öffentlichen Bürgerbeteiligung zu beauftragen.

Ziel des Projektes „Dritter Ort“ ist die Entwicklung eines zentralen Treffpunkts („Wohnzimmer der Stadt“). Hintergrund ist unter anderem die derzeitige Lage der Stadtbücherei, die als weniger sichtbar und niedrighschwellig erreichbar wahrgenommen wird. Künftig soll ein offener Ort für Begegnung, Bildung und Veranstaltungen in zentraler Lage entstehen.

**2. Vorstellung des Verfahrens und der Planung**

Frau Sabine Bönning erläutert anhand einer Präsentation die Grundlagen des Verfahrens nach § 246e BauGB sowie den Ablauf des Zustimmungsverfahrens. Die abschließende Entscheidung über die Abweichungen vom Bebauungsplan trifft die Ratsversammlung der Stadt Quickborn nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

Durch das Zustimmungsverfahren kann auf ein zeitaufwendiges Bauleitplanänderungsverfahren verzichtet werden.

Im Anschluss stellt sie die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 77 dar und erläutert die vorgesehenen Abweichungen.

Das Projekt wird gemeinsam mit der Adlershorst Baugenossenschaft entwickelt. Vorgesehen ist eine Nutzung der Erdgeschosszone als „Dritter Ort“ sowie Wohnnutzung in den darüberliegenden Geschossen.

Herr Oelke von pbp Architekten stellt die städtebauliche Planung vor. Diese sieht unter anderem die Verlagerung des Fuß- und Radweges, die Ausbildung eines Innenhofes sowie eine offene, einladende Gestaltung des Erdgeschosses vor.

**3. Wesentliche Abweichungen vom Bebauungsplan**

Die Verwaltung erläutert die vorgesehenen Abweichungen, insbesondere:

- Abweichung von der festgesetzten Nutzung (Einführung des „Dritten Ortes“)
- Verlagerung des Fuß- und Radweges
- Überschreitung der Baugrenzen (u. a. durch Ausgleich über Dachbegrünung)
- Anpassung der Gebäudehöhe unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange

Die höhere bauliche Dichte wird unter Bezug auf die städtebauliche Entwicklung hin zu einem „Urbanen Gebiet“ (gemäß § 6a BauNVO) als vertretbar eingeordnet.

Es wird ausgeführt, dass die Planung Rücksicht auf die Umgebung nimmt, u. a. durch die Erhaltung vorhandener Bäume sowie durch die gestalterische Einbindung in den Straßenraum.

#### 4. Projektinhalte

Das Vorhaben umfasst:

- ca. **89 Wohneinheiten**, davon **62 geförderte Wohnungen**
- überwiegend 2-Zimmer-Wohnungen (Ø ca. 50 m<sup>2</sup>)
- barrierearme Ausgestaltung
- eine ca. **2.000 m<sup>2</sup> große, multifunktionale Fläche („Dritter Ort“)** im Erdgeschoss
- Nutzung als nichtkommerzieller Treffpunkt für Bildung, Begegnung und Veranstaltungen
- Beitrag zur **Belebung der Innenstadt** und zur Förderung des gesellschaftlichen Zusammenlebens
- perspektivische Nutzung als **Open Library (erweiterte Öffnungszeiten)**

#### 5. Öffentlichkeitsbeteiligung und weiteres Verfahren

Die Bürgerinnen und Bürger wurden über die Möglichkeit informiert, Stellungnahmen zu den geplanten Abweichungen einzureichen.

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wurde im Rahmen der Veranstaltung auf den **10.04.2026 verlängert**, um eine angemessene Beteiligung zu ermöglichen.

Der weitere Verfahrensablauf ist wie folgt vorgesehen:

- Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen
- Behandlung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) im Mai 2026
- Beschlussfassung in der Ratsversammlung am 01.06.2026

Die Präsentation zur Veranstaltung wird auf der städtischen Homepage veröffentlicht.

#### 6. Fragen und Anregungen aus der Bürgerschaft

Im Anschluss an die Präsentation wurden zahlreiche Fragen aus der Bürgerschaft gestellt und durch die Verwaltung sowie die Projektbeteiligten beantwortet.

Es wurde nach der vorgesehenen Stellplatzsituation gefragt. Hierzu wurde erläutert, dass eine Tiefgarage vorgesehen ist, die den Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner abdecken soll. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass ein erheblicher Anteil der Nutzerinnen und Nutzer der Stadtbücherei erfahrungsgemäß zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommt. Weitere Prüfungen zur Verbesserung der Stellplatzsituation wurden in Aussicht gestellt.

Im Zusammenhang mit der Tiefgarage wurde auch nach Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge gefragt. Hierzu wurde ausgeführt, dass die Planung grundsätzlich darauf ausgerichtet ist, entsprechende Infrastruktur vorzubereiten, konkrete Ausgestaltungen jedoch im weiteren Verfahren erfolgen.

Darüber hinaus wurde nach zusätzlichen Fahrradstellplätzen gefragt. Dies wurde bejaht. Mehrere Fragen bezogen sich auf die geplanten Wohneinheiten. Es wurde erläutert, dass insgesamt ca. 89 Wohnungen vorgesehen sind, davon 62 im geförderten Wohnungsbau.

Der Schwerpunkt liegt auf kleineren, barrierearme Wohnungen, insbesondere für ältere Menschen, wobei grundsätzlich ein Wohnungsmix vorgesehen ist.

Zur Miethöhe im geförderten Wohnungsbau wurde ausgeführt, dass diese derzeit bei rund 6,80 €/m<sup>2</sup> liegt.

Weiterhin wurde gefragt, ob Stellplätze verpflichtend mit Wohnungen angemietet werden müssen. Hierzu wurde erläutert, dass dies insbesondere im geförderten Wohnungsbau rechtlich nicht zulässig ist und daher derzeit als offenes Thema betrachtet wird.

Im Hinblick auf die Nutzung des „Dritten Ortes“ wurde klargestellt, dass keine großflächigen, kommerziellen Veranstaltungen vorgesehen sind. Vielmehr soll die Fläche für kleinere Veranstaltungen, beispielsweise von Vereinen, Lesungen oder Ausstellungen, genutzt werden.

Es wurde zudem nach der Nachfrage und dem Bedarf für den „Dritten Ort“ gefragt. Seitens der Verwaltung wurde auf die gestiegene Nutzung der Stadtbücherei verwiesen, die in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen hat. Gleichzeitig wurde auf bestehende räumliche Engpässe und steigende Nachfrage nach Veranstaltungsflächen hingewiesen.

Zur Finanzierung wurde erläutert, dass derzeit Fördermöglichkeiten geprüft werden und keine zusätzlichen Personalstellen vorgesehen sind.

Weitere Fragen betrafen unter anderem die Energieversorgung (u. a. Photovoltaik und Fernwärmeanschluss), den Umgang mit möglichen Vandalismusschäden sowie die Barrierefreiheit des Gebäudes. Hierzu wurde ausgeführt, dass entsprechende Standards berücksichtigt werden und Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten vorliegen. In Bezug auf Vandalismus wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass entsprechende Vorfälle erfahrungsgemäß nur in geringem Umfang auftreten.

Aus der Bürgerschaft wurden zudem Anregungen zur Integration weiterer Angebote (z. B. Spiel-i-othek Quickborn e.V.) sowie zur zukünftigen Nutzung der bisherigen Räumlichkeiten der Stadtbücherei gegeben. Diese Hinweise wurden aufgenommen.

Abschließend wurde aus der Bürgerschaft die positive Entwicklung des Projektes hervorgehoben.

Im Auftrag  
gez. Siedenburg  
Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung