



Bürgerbeteiligung BauTurbo

ToHuus das Wohnzimmer der Stadt

- Begrüßung
- Einleitung zur Bürgerbeteiligung



Was ist der BauTurbo?

- Unter dem sog. BauTurbo versteht man eine bis zum 31.12.2030 befristete Änderung des BauGB (Baugesetzbuch) zugunsten einer Wohnungsbauerleichterung. Der BauTurbo dient dazu, dem Wohnungsmangel zügig entgegenzuwirken.
- Die Kommunen erhalten über ein Zustimmungsverfahren u.a. die Möglichkeit zugunsten von Wohnungsbau von Festsetzungen in Bebauungsplänen abzuweichen auch wenn die Abweichung üblicherweise ein Planungserfordernis, also eine B-Plan-Änderung auslösen würde.
- Dem Vorhaben kann seitens der Stadt zugestimmt werden, wenn die Abweichungen städtebaulich sowie unter Würdigung der öffentlichen Belange gemäß § 1 (6) BauGB und der nachbarrechtlichen Belange vertretbar sein.

Chance für die Realisierung ToHuus

- Die Stadt Quickborn ergreift über das Zustimmungsverfahren im Rahmen des BauTurbo`s die Chance sich ein (Zeit-)aufwendiges Bauleitplan-Änderungsverfahren zu sparen.
- Die Stadtverwaltung wurde von der Ratsversammlung beauftragt, das Projekt ToHuus mit Adlershorst weiter zu entwickeln.
- Im Zustimmungsverfahren für das BauTurbo-Verfahren ist die Ratsversammlung wiederum beteiligt.

Nähere Umgebung des Vorhabens



Gemeinsame Projektentwicklung des „Dritten Ortes“ – dem Wohnzimmer der Stadt

- Belebung der Innenstadt
- nichtkommerzielles Angebot
- kulturelle und sozialer Treffpunktfunktion für alle Bevölkerungsgruppen
- Ort der Begegnung, der Inklusion, als Maßnahme gegen die Vereinsamung nicht nur im Alter
- Ergänzung zur Wohnnutzung

Änderung der Erdgeschossnutzung ToHuus mit Auswirkung auf das gesamte Projekt

- Gewerbeflächen
- Wohnraum
- Wohnhof
- Mittig verlaufender Geh- und Radweg
- Kulturelle / soziale Nutzung
- Ausgleich durch Aufstockung von Wohnraum
- 2.000 qm großer Treffpunkt mit multifunktionalen Angeboten
- Verlegung des Geh- und Radweges







Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Quickborn



- Mischgebiet
- Geschosshöhen III – IV / III
- Geschlossene Bauweise
- GRZ 0,6
- GFZ 2,25
- Fuß- und Radweg
- Zu erhaltender Baumbestand
- Zu pflanzender Baum

Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 77

- Abweichung von der Art der Nutzung
- Abweichung von der Lage der Fuß- und Radweg-Verbindung
- Überschreitung der Baugrenze
- Geringfügige Überschreitung der Baulinie
- Abweichung von der Geschossigkeit
- Überschreitung der GRZ
- Überschreitung der GFZ
- Verlegung des Standortes des anzupflanzenden Baumes

Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 77

- Abweichung von der Art der Nutzung, **kulturelle Nutzung statt Gewerbe**
- **Verlegung** der Fuß- und Radweg-Verbindung
- Überschreitung der Baugrenze **um ca. 376 qm**
- Geringfügige Überschreitung der Baulinie **ca. 10 qm ab dem 1.OG**
- Abweichung von der Geschossigkeit **von III – IV auf V**
- Überschreitung der GRZ **von 0,6 auf 0,73**
- Überschreitung der GFZ **von 2,25 auf 2,65**
- **Verlegung** des Standortes des anzupflanzenden Baumes

Abweichung von der Nutzung

Warum wurde im B-Plan Nr. 77 explizit Gewerbe als Erdgeschoss-Nutzung festgesetzt, obwohl in Mischgebieten (gemäß § 6 BauNVO) auch Einrichtungen für kulturelle, kirchliche, soziale, sportliche, gesundheitliche Zwecke zulässig wären?

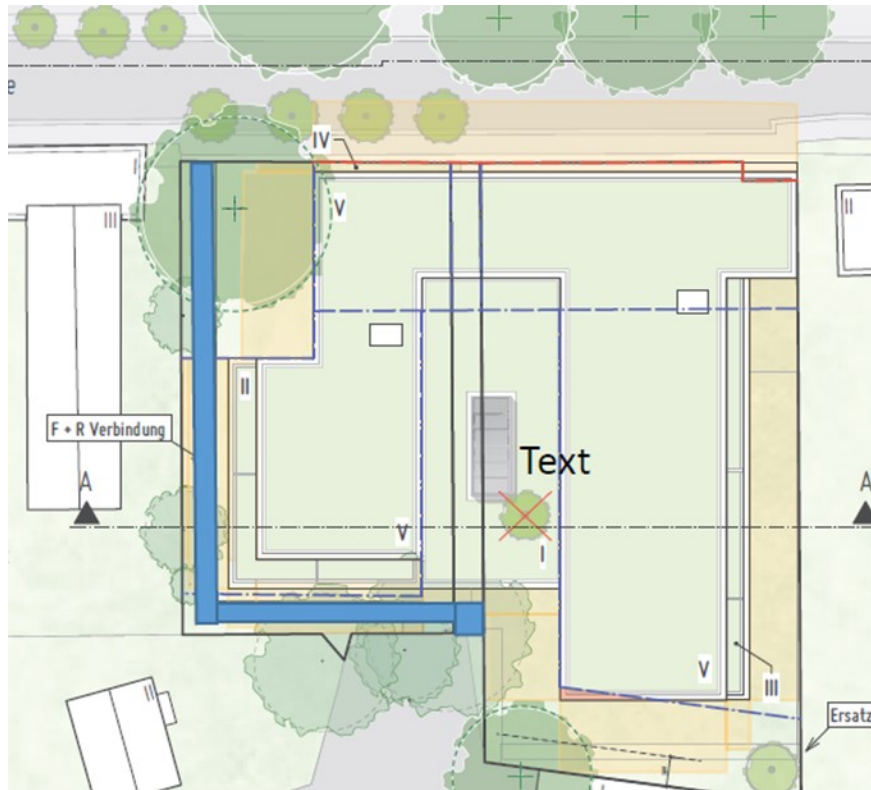
Weil bereits im Forum die VHS und die Stadtbücherei untergebracht wurden.



Warum ist die kulturelle Nutzung so wichtig für die Innenstadt?

Weil die Stadtbücherei durch die Transformation zum Wohnzimmer der Stadt eine wichtige Rolle für das gesellschaftliche Leben der Stadt und insbesondere auch für die Innenstadt einnimmt, die dem Gewerbe mindestens gleichgestellt ist.

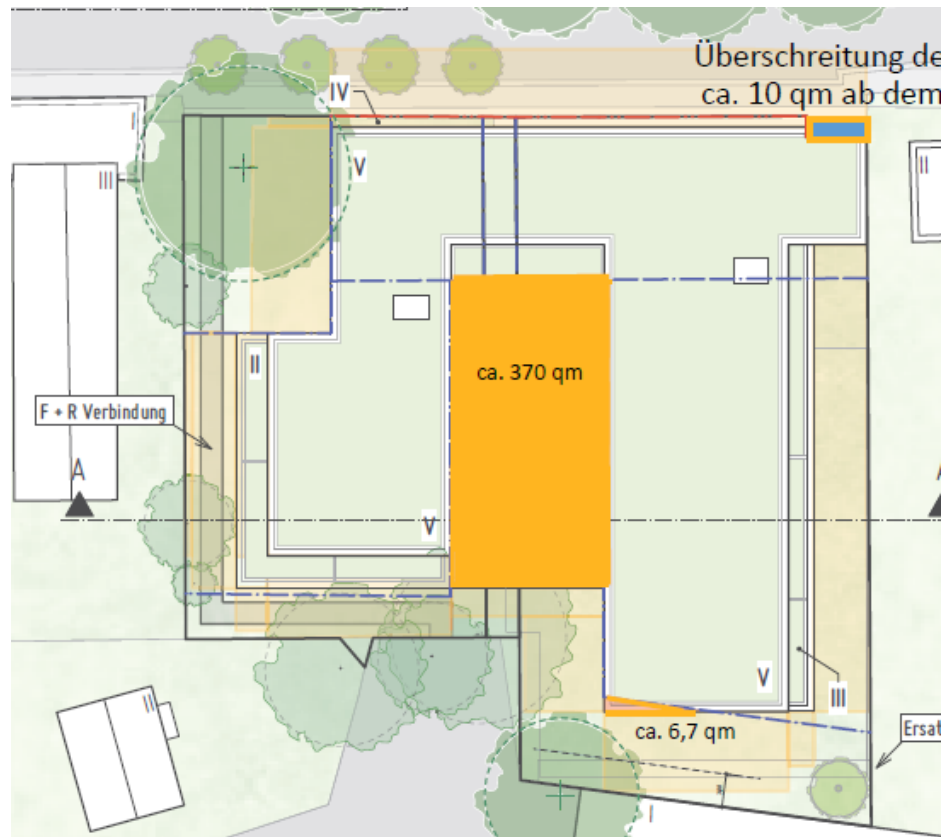
Abweichung von der Lage des Fuß- und Radweges



Im Rahmen der B-Planaufstellung hat man den Bestand eines Fuß- und Radweges in den B-Plan zur Sicherung der Wegeverbindung übernommen.

Die Fuß- und Radwegeverbindung wird an den westlichen Grundstücksrand verlegt um die zusammenhängende Fläche für den Dritten Ort schaffen zu können.

Überschreitung der Baugrenze



Die Baugrenze wird zum einem durch die im Erdgeschoss vollflächig überbaute Fläche zwischen den Baublöcken um ca. 369 qm überschritten sowie im südlichen Bereich um eine 6,7 qm große Dreiecksfläche. Diese Überbauung erhält ein Gründach das mittig durch ein Glasdach unterbrochen wird, so dass der Hof-Charakter für die Wohnbebauung erhalten bleibt.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da die Aussparung der Baufläche im Zusammenhang mit der nun verlegten F+R-Verbindung gegenstandslos ist. Die durchgängigen Bauflächen der benachbarten Teilgebiete machen dies deutlich. Zudem übernimmt die begehbare Dachlandschaft die Hofsituation für die angrenzende Wohnbebauung.

Überschreitung der Baulinie



Die Baulinie nimmt Bezug auf den Rücksprung des zweigeschossigen Gewerbebaus und bezieht die jeweiligen Grundstückseinfahrten bzw. die Position einer zukünftigen Tiefgaragenabfahrt ein.

Der Neubau greift die Lage der Tiefgaragenzufahrt auf. Im EG weicht der Baukörper im Bereich der Baulinie zurück und öffnet so den Gehwegbereich. Die drei oberen Geschosse jedoch überragen in diesem Bereich die Baulinie.

Abweichung von der Geschoßigkeit - Straßenseite

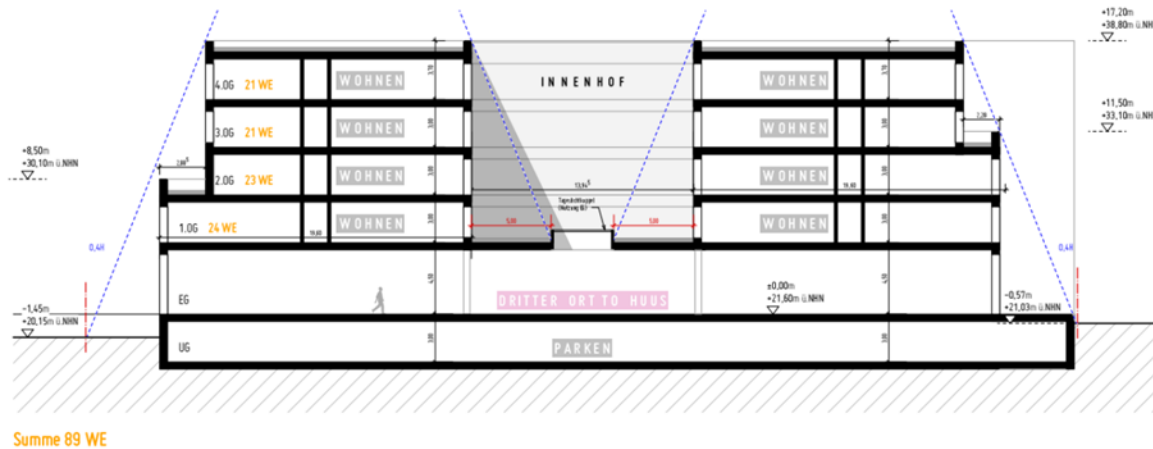
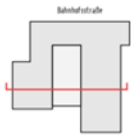


Warum Abweichung von der Geschoßigkeit?
Weil durch den Dritten Ort die Erdgeschosswohnungen wegfallen und weil an diesem Standort ein hoher Anteil von geförderten Wohnungen entstehen soll.

Erhöhung der Frontfassade um ein Geschoss.
Das obere Geschoss ist als Staffelgeschoss ausgebildet und springt um ca. 2 m gegenüber der Fassade zurück.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar weil das Vorhaben an den 8-geschossigen Wohnblock anschließt und zu der westlich anschließenden Bebauung, die sich zu einem IV-geschossigen Baukörper gemäß B-Plan entwickeln kann, überleitet.

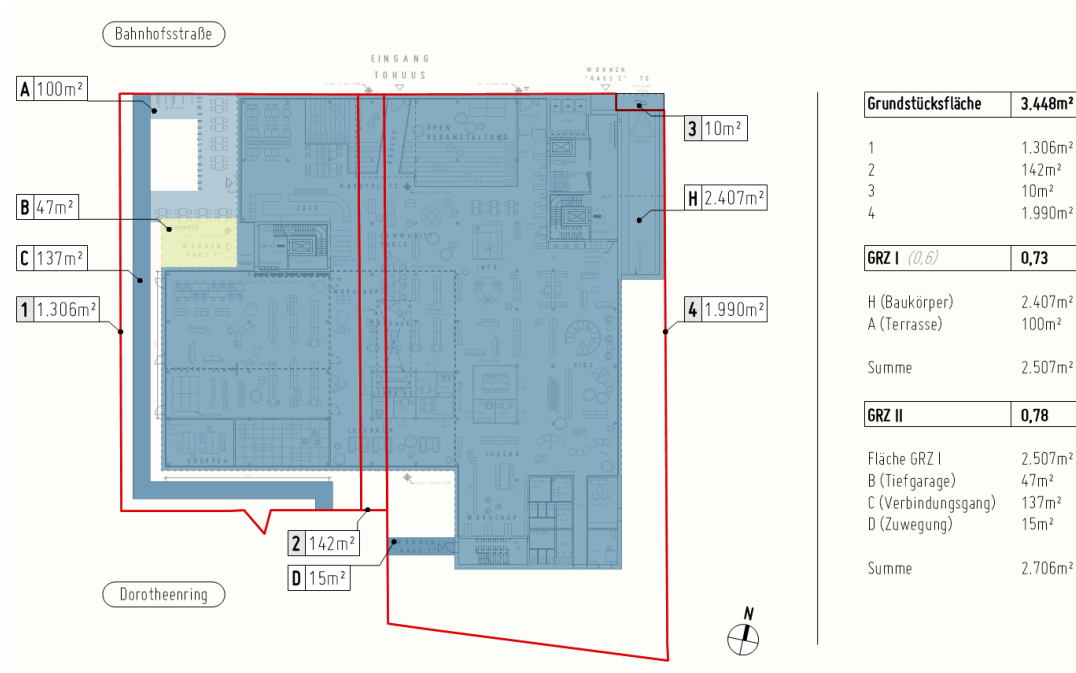
Abweichung von der Geschosigkeit – rückwärtige Bebauung



Erhöhung der rückwärtigen Baukörper: in Richtung Westen um 2 eingerückte Geschosse, in Richtung Osten um ein vollflächiges und ein eingerücktes Geschoss.

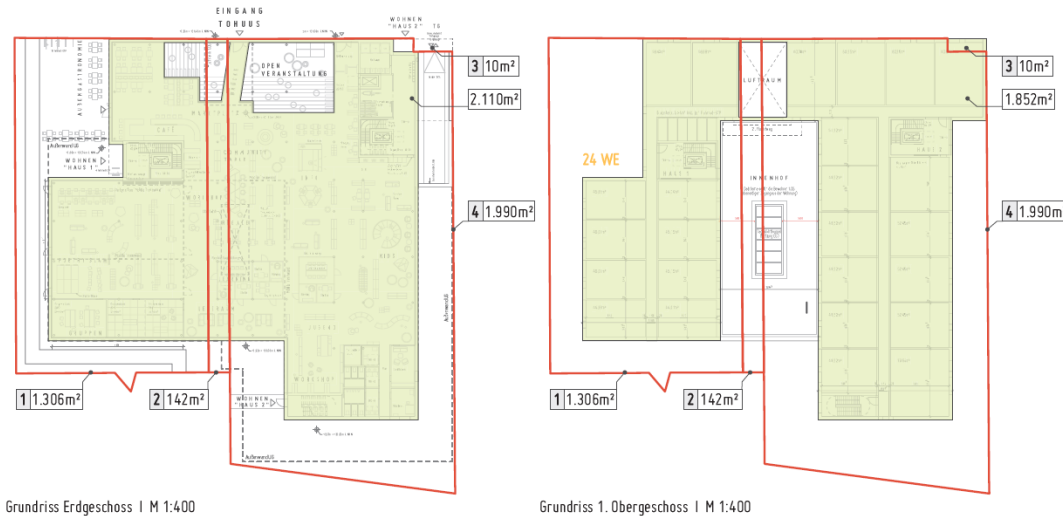
Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar weil in Richtung Osten keine zusätzliche Verschattung von Fenstern stattfindet und ein ausreichender Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung besteht. In westlicher Richtung entsteht eine Platzsituation zugunsten der erhaltenswerten Kastanie. Der südlich daran anschließende Wohnblock springt in den oberen 3 Geschosse aus Rücksicht gegenüber der Nachbarbebauung zurück.

Überschreitung der GRZ



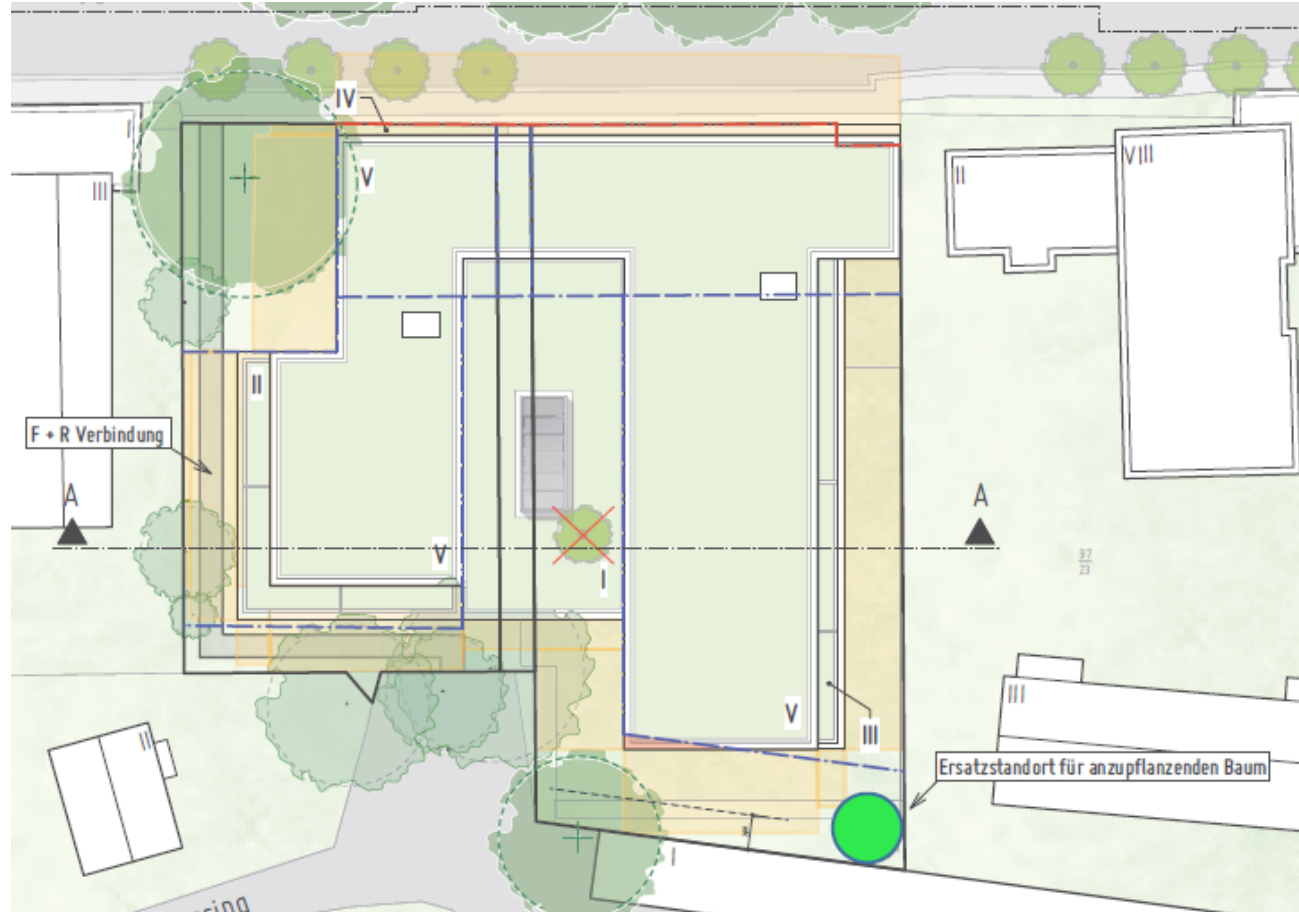
- Die Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 0,73 ist städtebaulich vertretbar, da das geplante Vorhaben zusammen mit dem Forums-Quartier (im B-Plan als Kerngebiet ausgewiesen) die städtebauliche Qualität eines Urbanen Gebietes erhält.
- Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) sind eine Baugebietskategorie, die für eine dichte Mischung aus Wohnen, Gewerbe und z.B. kulturellen Einrichtungen in Innenstädten konzipiert ist. Es erlaubt eine höhere bauliche Dichte (GRZ bis 0,8; GFZ bis 3,0).

Überschreitung der GFZ



- Die Überschreitung der GFZ von 2,25 auf 2,65 ist städtebaulich vertretbar, da das geplante Vorhaben zusammen mit dem Forums-Quartier die städtebauliche Qualität eines Urbanen Gebietes erhält.
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) ist eine Baugebietskategorie, die für eine dichte Mischung aus Wohnen und Gewerbe in Innenstädten konzipiert ist. Es erlaubt eine höhere bauliche Dichte (GRZ bis 0,8; GFZ bis 3,0).

Verlegung des Standortes des anzupflanzenden Baumes



Im Bereich der ursprünglich durch die Baugrenzen definierten Fläche eines Innenhofes ist im B-Plan 77 ein Standort für die Anpflanzung eines Baumes festgesetzt. Dieser Standort muss aufgrund der eingeschossigen Überbauung entfallen und kann im südöstlichen Bereich des Vorhabengrundstückes ersetzt werden.



Zustimmungsverfahren - Zeitplan

- **Heute** Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung
- **Bis 02.04.2026** die Möglichkeit, Stellungnahmen einzureichen
- Abwägungsvorgang im April-Mai
- Behandlung der Abwägung in der ASU-Sitzung am **21. Mai 2026**
- Beschluss in der Ratssitzung am **01. Juni 2026**