STADT QUICKBORN
Der Bürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung

Bauleitplan-Vorlage	Vorlage-Nr: Status: Datum: Sachbearbeitung: CO-Bearbeiter:	XI/194 öffentlich 26.04.2019 Lasse Friedel 04106/611-262

Bebauungsplan Nr. 111 "Waldschule Quickborn"
hier: Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.05.2019		Vorberatung
Ratsversammlung	27.05.2019		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, nördlich der Kampmoorstraße, westlich des Georg-Kolbe-Stieg und südlich der Wohnbebauung an der Ulzburger Landstraße wird der Bebauungsplan Nr. 111 „Waldschule Quickborn“ 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
   - Erhalt und Schutz der denkmalgeschützten Bausubstanz (Altbau Waldschule) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111
   - 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 und planungsrechtliche Einschätzung**

   Die Waldschule Quickborn im Ortsteil Quickborn-Heide ist ein heterogenes Gebäudeensemble welches sich im Kern aus einem denkmalgeschütztem Ursprungsbau und diversen Erweiterungsbauten, vorwiegend aus den 1960er Jahren, zusammensetzt. Mittlerweile in die Jahre gekommen, werden Teile der Grundschule sowohl funktional (mangelndes Raumangebot durch steigendem Bedarf an Gruppen- und Betreuungsräumen, sowie einer Mensa für die Mittagsversorgung) als auch aus bausubstanzieller Sicht (Kompensationsbauten in Containerform und wachsender Sanierungsbedarf der Schulgebäude) heutigen Anforderungen an einen Schulbau nicht mehr gerecht und bedürfen einer Überarbeitung und Erweiterung.

   Um diese notwendige bauliche Entwicklung einzuleiten sprach sich der Ausschuss für Bildung, Kultur und Freizeit der Stadt Quickborn per Beschluss im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 08.11.2018 dafür aus, „die Sanierung und Erweiterung der Waldschule aufgrund der in Aussicht gestellten Fördermittel im Rahmen des Programms „IMPULS 2030“ zeitlich vorzuziehen.“ Der Ausschuss für Bildung, Kultur und Freizeit stimmte „dem vorgelegten Grundkonzept für den Umbau des historischen Süd-Flügels der Waldschule sowie der Errichtung eines Neubautraktes in drei Bauabschnitten sowie dem damit verbundenen Raumprogramm“ per Beschluss im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 10.01.2019 zu.

   Die Förderrichtlinie gibt vor, dass die Baumaßnahmen bis zum 31.03.2022 vollständig abgenommen sein müssen, damit die in Aussicht gestellten Fördermittel nicht verfallen. Eine zeitnahe Aufnahme und Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens ist daher geboten.

   Der Bestand der Schule ist auf Sicht erforderlich. Die Schülerzahl von derzeit 242 wird sich voraussichtlich in den nächsten Jahren bis auf rund 290 entwickeln.

   Planungsrechtliche Bewertungsgrundlage für die Flächen der Waldschule 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde*

Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden." 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 wird notwendig. Da die Vorrausetzungen des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" durch das Vorhaben erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im 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. 111 „Waldschule Quickborn" verfolgt:

- Schaffung von geeignetem Planrecht für Umbau und Sanierung der Waldschule Quickborn
- Erhalt und Schutz der denkmalgeschützten Bausubstanz (Altbau Waldschule) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111
- Gewährleistung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Grundschulplätzen im Ortsteil Quickborn-Heide

3. Städtebauliches Konzept für die Umgestaltung der Waldschule

Das noch in der Abstimmung befindliche städtebauliche Konzept zum Um- /Neubau der Waldschule sieht eine Neuorganisation der Gebäudestruktur auf den derzeitig 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 wird der schützenswerte Altbestand mit dem in Nord-Südrichtung verlaufendem Neubau an der östlichen Grundstücksgrenze verbunden. Der Verbindungsbau erfüllt parallel mit angeschlossener Vorplatzsituation die Funktion des neuen Haupteinganges der Waldschule. 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.

Durch die Positionierung der Gebäude entsteht ein städtebauliches „U" welches zum einen die umliegenden Wohngebiete größtenteils 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 Sportplatz zu nennen. Parkplätze für PKW sind an der westlichen Grundstücksgrenze platziert und über die Ulzburger Landstraße anzufahren. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder befinden sich sowohl in räumlicher Nähe zur Ulzburger Landstraße als auch in Richtung Kampmoorstraße.

Nach gegenwärtigem Planstand ist vorgesehen, die Neubauten mit zwei Vollgeschossen und einem ausbaubaren Satteldach auszugestalten.

Sollten die vorgesehenen Raumkapazitäten nicht ausreichen, so bestünde eine optionale Erweiterungsmöglichkeit im Nordosten der Grundstücksfläche zwischen Turnhalle und Neubau. Obgleich nicht abzusehen ist, ob diese Kapazitäten ausgeschöpft werden, wird sie planungsrechtlich berücksichtigt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn

Die Planung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans; der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die entsprechenden Flächen sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB „Inhalt des Flächennutzungsplanes“ als Flächen zur Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs bzw. als Flächen 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 Bebauungsplanes Nr. 111 umfasst die gegenwärtig durch die Waldschule Quickborn genutzten Flächen östlich der Ulzburger Landstraße, nördlich der Kampmoorstraße, westlich des Georg-Kolbe-Stieg und südlich der Wohnbebauung an der Ulzburger Landstraße im Ortsteil Quickborn-Heide. Im Detail sind dies die folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Quickborn	9	23/1, 23/24, 23/23 und 23/21

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. Nach jetziger Einschätzung ist damit zu rechnen, dass ein Schallgutachten sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben werden müssen. Welche sonstigen Gutachten beauftragt werden müssen, wird sich in den nächsten Wochen klären.

Finanzielle Auswirkungen:

Für Gutachten und externe Planungsleistungen ist mit einem Aufwand von ca. 15.000 bis 20.000 Euro zu rechnen, die durch das Produktkonto 51100-543100 Geschäftsaufwendungen abgedeckt werden.

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Ausschussmitglieder/Ratsmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

gez.
Thomas Köppl
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage: Geltungsbereich B-Plan Nr. 111 „Waldschule Quickborn“