

		AZ:	-61- / Frau Teichert
--	--	-----	----------------------

Mitteilung-Nr.: 0156/2023/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Schule und Sport	21.11.2024	Ö	Kenntnisnahme
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	28.11.2024	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

Standortuntersuchung für den Neubau der Fröbelschule

- Sachstand

IRIS:

Alle Bevölkerungsgruppen mit ihren besonderen Bedürfnissen berücksichtigen

Anlass:

In der Drucksache Nr.: 0274/2023/DS ist dargelegt, dass an der Fröbelschule von einer wachsenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern (SuS) ausgegangen werden kann. So haben sich in den letzten 10 Jahren die Schülerzahlen von 130 SuS in 2014/2015 auf voraussichtlich 175 SuS im Schuljahr 2024/2025 erhöht. Das in der Ratsversammlung vom 08.06.2021 beschlossene Raumprogramm (DS 0788/2018/DS) für 150 SuS ist der jetzigen Schülerzahl nicht auskömmlich.

Mit der Drucksache Nr.: 0307/2023/DS wurde der Ratsversammlung ein angepasstes Raumprogramm zur Genehmigung vorgelegt und am 24.09.2024 beschlossen. Es wird hierbei von einer prognostizierten Anzahl von 200 SuS ausgegangen. Aufgrund des Raumprogrammes ergibt sich ein Flächenbedarf für die Schul- und Verwaltungsräume mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 7.000 m² sowie für eine 2-Feldsporthalle mit einer BGF von ca. 2.000 m².

Da der derzeit festgelegte Standort auf dem heutigen Grundstück der Fröbelschule in der Flensburger Straße eine Erweiterung des Raumprogramms in dem Umfang nicht ohne Weiteres zulassen würde, wurde der Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung mit einer Standortalternativenprüfung beauftragt. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung sollten Alternativen auf dem oder im Bereich des heutigen Schulgrundstücks aber auch andere Standorte im Stadtgebiet auf ihre Eignung hin geprüft werden.

Die Standortalternativenprüfung erfolgt in enger Abstimmung mit den Fachdiensten Schule und Jugend (FD 40), Gebäudemanagement (FD 65), Natur und Umwelt (FD 63), Bauordnung und Denkmalpflege (FD 64) sowie Tiefbau und Grünflächen (FD 66). Die Anforderungen an den Schulstandort aus Sicht des Schulträgers, die baulichen Notwendigkeiten sowie umweltrechtliche und andere Belange sollten in die Bewertung einfließen.

Im Stadtgebiet Neumünster gibt es keinen Standortort, der sich ohne Weiteres aufgrund eines bestehenden Bebauungsplanes oder einer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) eignet. Die Schulentwicklungsplanung sieht keine Auflösung eines Schulstandortes vor. Auch heute untergenutzte Schulstandorte lassen sich aufgrund der erforderlichen Größe und Anforderungen nicht für die Unterbringung des Raumprogrammes der Fröbelschule nutzen. Selbst wenn an anderen Standorten Platz wäre (auch baulich), kann diese Schulform nicht mit anderen zusammengedacht werden. Die Vermischung von unterschiedlichen Schüler- und Schülerinnengruppen ist nicht denkbar.

Die Flächenauswahl für mögliche Standorte erfolgte in einem mehrstufigen Verfahren. In der ersten Stufe wurden Flächen anhand von Suchkriterien als grundsätzlich geeignet identifiziert. In der zweiten Stufe wurden die Grundstücke näher betrachtet und einige Grundstücke dabei anhand von Ausschlusskriterien herausgefiltert. In der dritten Stufe wurden die verbleibenden Grundstücke bezüglich ihrer Vor- und Nachteile bewertet.

Mit dieser Mitteilungsvorlage wird der Sachstand dargelegt. Nach derzeitigem Stand der Prüfung sind zwei Grundstücke im Stadtteil Böcklersiedlung-Bugenhagen gut für die Ansiedlung der Fröbelschule geeignet. Beide Standorte haben Vor- und Nachteile bezogen auf die Nutzung als Schulstandort.

Standortalternativenprüfung:

1. Rahmenvorgaben

Folgende Rahmenvorgaben wurden der Standortsuche zu Grunde gelegt:

1.1 Raumprogramm und Größe des Grundstücks

In der Drucksache Nr. 0307/2023/DS ist das Raumprogramm dargestellt. Aufgrund des unterzubringenden Raumprogramms mit einem Schulgebäude mit zwei Vollgeschossen, der Sporthalle sowie der Außenflächen wurde ein Grundstück mit einer Größe von ca. 20.000 m² nutzbarer Fläche gesucht.

1.2 Lage im Stadtgebiet und Anbindung

Da die Schule keinen festen Einzugsbereich hat, sondern Schülerinnen und Schüler aus ganz Neumünster an der Fröbelschule beschult werden, wurde nicht in einem bestimmten Stadtteil nach einem Grundstück gesucht, sondern grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet. Wesentlich ist, dass der Standort gut angebunden und mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln grundsätzlich gut erschlossen und erreichbar ist. Standorte außerhalb des Siedlungsgebietes im Außenbereich wurden nicht in Betracht gezogen.

1.3 Planungsrecht

Da es keinen bestehenden Schulstandort gibt, der ohne Weiteres geeignet wäre, ist grundsätzlich für jeden in Betracht kommenden Standort von einer erforderlichen Bauleitplanung auszugehen. Das betrifft in der Regel sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplanes als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP). Aufgrund der Dauer eines solchen Verfahrens sowie der Kapazität, die dadurch gebunden wird, wird bei jedem Standort geprüft, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Bebauung auch nach § 34 BauGB zulässig wäre.

2. Standortauswahl und Suchkriterien

In der ersten Stufe wurde auf Basis von Suchkriterien eine erste Standortsuche durchgeführt und 7 Standorte im Stadtgebiet als grundsätzlich geeignet identifiziert.

2.2 Suchkriterien

- **Eigentumsverhältnisse:**
Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum oder es ist zu mindestens eine grundsätzliche und zeitnahe Verfügbarkeit gegeben.
- **Derzeitige Nutzung der Flächen:**
Der Standort lässt die Nutzung grundsätzlich zu ggf. mit dem Erfordernis von Ersatzstandorten für bestehende Nutzungen.
- **Lage im Stadtgebiet und Anbindung:**
Der Standort befindet sich im Siedlungsbereich. Es ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben, sowohl mit Auto, Bussen sowie ÖPNV.

2.2 Standortauswahl

- (1) Standort Förderzentrum Fröbelschule, Flensburger Straße 9, Stadtteil Faldera
- (2) Standort Förderzentrum Gustav-Hansen-Schule, Dithmarscher Straße 6, Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg
- (3) Südlicher Teil ehemalige Hindenburgkaserne, zwischen der Eisenbahnstrecke Neumünster – Heide, der Carlstraße, der Schubertstraße und der Färberstraße, Stadtteil Böcklersiedlung/Bughagen
- (4) Grundstück Memellandstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161, Stadtteil Böcklersiedlung/Bughagen
- (5) Grundstück südlich Bebauung Legienstraße 11 - 17, westlich des Sportgeländes der Walther-Lehmkuhl-Schule und östlich der Pastor-Rösner-Straße, Stadtteil Böcklersiedlung/Bughagen
- (6) Grundstück der ehemaligen Standortverwaltung der Bundeswehr Memellandstraße, Stadtteil Böcklersiedlung/Bughagen
- (7) Grundstück Rendsburger Straße/Clara-Immerwahr-Straße Geltungsbereich des B-Plans Nr. 67, Stadtteil Gartenstadt



Übersichtskarte

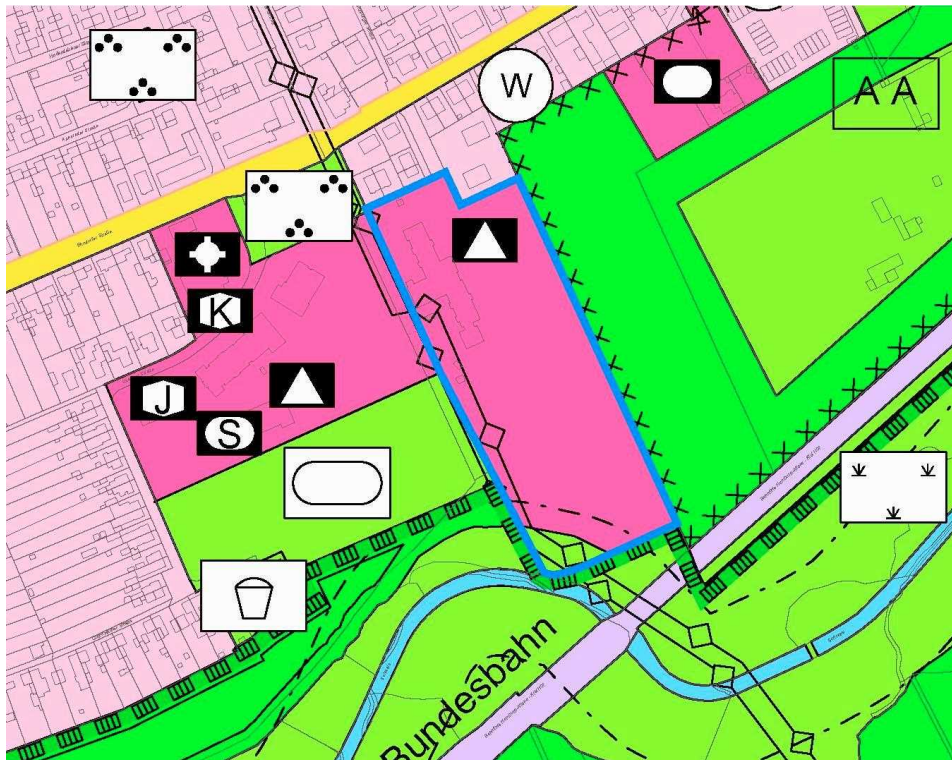
3. Standortbewertung

3.1 Filterung anhand von Ausschlusskriterien

In der zweiten Stufe wurden die Grundstücke bewertet und Grundstücke anhand von Ausschlusskriterien herausgefiltert. Folgende Kriterien wurden als Ausschlusskriterien definiert:

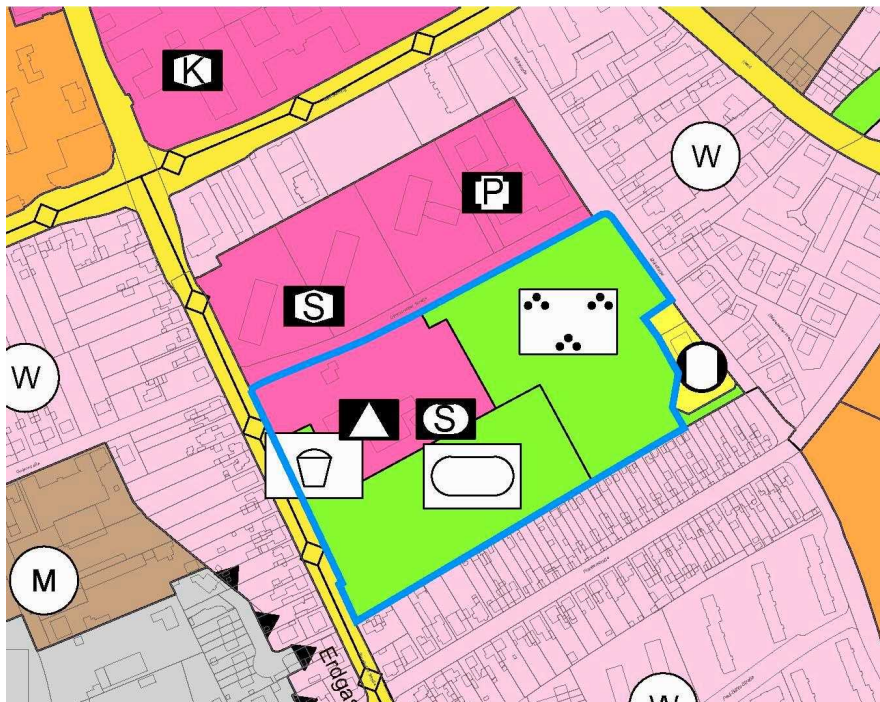
- Verfügbarkeit nicht gegeben bei konkretisierender Betrachtung,
- keine ausreichende Flächengröße bei konkretisierender Betrachtung,
- Altlastensituation entgegenstehend,
- naturschutzrechtliche Belange entgegenstehend,
- übermäßiger Eingriff in übergeordnete Planungen (FNP, Grünsystem, andere Beschlusslagen).

(1) Standort Förderzentrum Fröbelschule



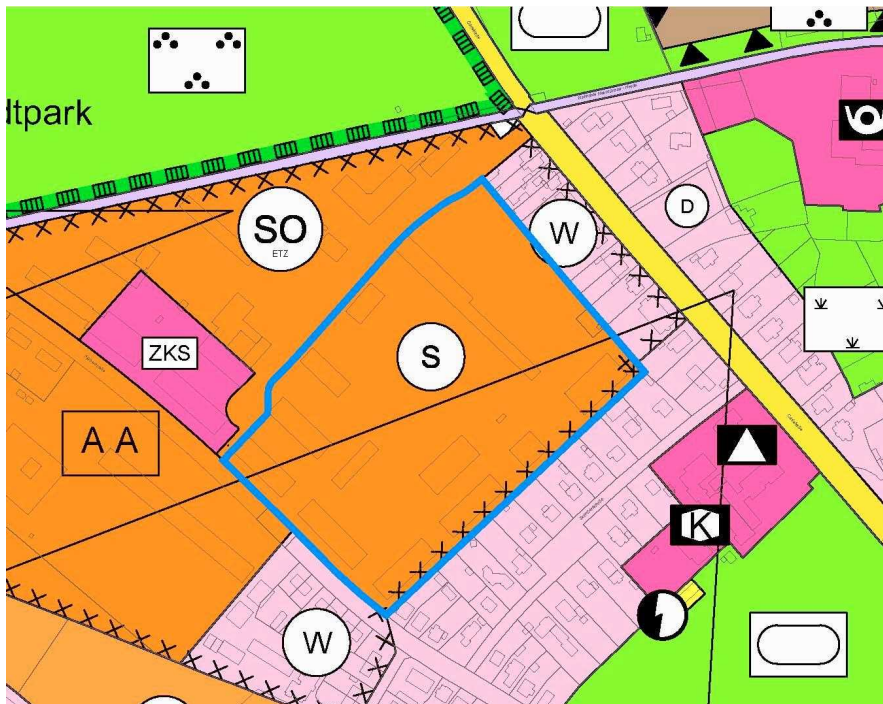
Eigentum	städtisches Grundstück	geeignet
Verfügbarkeit/ derzeitige Nutzung	Es handelt sich um den heutigen Standort des Förderzentrums Fröbelschule. Der Abriss des Gebäudebestandes der Fröbelschule wäre erforderlich.	bedingt verfügbar
Lage im Stadtgebiet	Flensburger Straße 9, Stadtteil Faldera, ÖPNV Haltestelle Flensburger Straße, integrierter, bestehender Schulstandort	geeignet, weil es sich um den bestehenden Standort handelt
Flächengröße	33.643 m ² (inklusive Gebäudebestand und Ausgleichsfläche)	bedingt geeignet
Altlastensituation	keine bekannten	geeignet
Naturschutz	Ausgleichsfläche A 3015/Biotop: Müsste bei Inanspruchnahme ausgeglichen werden.	bedingt geeignet
FNP/Planungen	Gemeinbedarfsfläche Schule	geeignet
Bewertung	Der Standort wird als bestehender Standort in die engere Alternativenprüfung einbezogen, obwohl Restriktionen bestehen.	

(2) Standort Förderzentrum Gustav-Hansen-Schule



Eigentum	städtisches Grundstück	geeignet
Verfügbarkeit/ derzeitige Nutzung	Es handelt sich um den Standort des Förderzentrums Gustav-Hansen-Schule. Die heutige Nutzung müsste verlagert und der Gebäudebestand abgerissen werden.	nicht verfügbar
Lage im Stadtgebiet	Die Gustav-Hansen-Schule, Dithmarscher Straße 6 im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg ist zentral gelegen und gut angebunden. Die nächste Haltestelle ist „Dithmarscher Straße“ und ist fußläufig zu erreichen.	geeignet
Flächengröße	57.790 m ² (inklusive Gebäudebestand, Sportplatz und Grünfläche)	bedingt geeignet, da Teile der Parkanlage in Anspruch genommen werden müssten
Altlastensituation	keine bekannten	geeignet
Naturschutz	vorhandener Baumbestand, Parkanlage	bedingt geeignet
FNP/Planungen	Gemeinbedarfsfläche Schule, Grünfläche Parkanlage, Sportplatz	bedingt geeignet
Bewertung	<p>Die vorhandene Nutzung müsste an einen anderen Standort umgesiedelt werden, da beide Förderzentren aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen nicht an einem Standort kompatibel sind. Einen geeigneten Standort für die Umsiedlung gibt es nicht, da kein Schulstandort oder eine andere Gemeinbedarfseinrichtung ohne baulichen Aufwand nutzbar wäre. Der Gebäudebestand der Gustav-Hansen-Schule eignet sich nicht für eine Nachnutzung. Daher wäre ein Abriss der Bebauung erforderlich. Auch an dem Standort wäre ein Bebauungsplan erforderlich. Die Gemeinbedarfsfläche selbst ist mit 1.400 m² zu klein, sodass die Parkanlage in Anspruch genommen werden müsste. Aufgrund des erheblichen Aufwandes zur Nutzbarmachung des Standortes wird dieser nicht weiterverfolgt.</p>	

(3) Südlicher Teil ehemalige Hindenburgkaserne



Eigentum	im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	bedingt geeignet
Verfügbarkeit/ derzeitige Nutzung	ehemaliger Kasernenstandort, Abbruch des Bestandes und Sanierung der Fläche erforderlich	bedingt verfügbar
Lage im Stadtgebiet	Der südliche Teil der ehemaligen Hindenburgkaserne, zwischen der Eisenbahnstrecke Neumünster – Heide, der Carlstraße, der Schubertstraße und der Färberstraße im Stadtteil Böcklersiedlung/Bughenhagen wird über die Carlstraße erschlossen und ist über den Hansaring grundsätzlich gut zu erreichen. Die nächste Haltestelle ist „BH am Stadtwald“ und liegt in fußläufiger Entfernung.	geeignet
Flächengröße	ca. 56.000 m ²	geeignet
Altlastensituation	Die Altlastensituation steht einer Nutzung als Schulstandort mit Freiflächen entgegen.	nicht geeignet
Naturschutz	wertvoller Baumbestand, der im Zuge der Altlastensanierung weichen muss	bedingt
FNP/Planungen	Sonderbaufläche, Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 225 „Ehemalige Hindenburg-Kaserne“ gefasst. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 225 ist die Ansiedlung eines Zoll-Einsatztrainingszentrums (ETZ), des Technischen Hilfswerks (THW) sowie weiterer Einrichtungen für den Bevölkerungsschutz. Auf dem nördlichen Teil werden auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 226 das ETZ	bedingt geeignet, wegen entgegenstehender Zielsetzung

	sowie das THW realisiert.	
Bewertung	<p>Grundsätzlich wäre es denkbar, die Hindenburgkaserne nicht im Sinne eines „Blaulichtcampus“ zu entwickeln, da sich die Nutzungen bislang nicht konkretisiert haben, sondern als Schulstandort. Das Grundstück befindet sich aber nicht im Eigentum der Stadt Neumünster. Es wurde der Stadt Neumünster zwar angeboten, aber es bestehen hohe Kosten- und Zeitrissen. Die Altlastensituation steht zudem einer Entwicklung als Schulstandort entgegen. Aufgrund der hohen Kostenrisiken wird der Standort nicht weiterverfolgt.</p>	

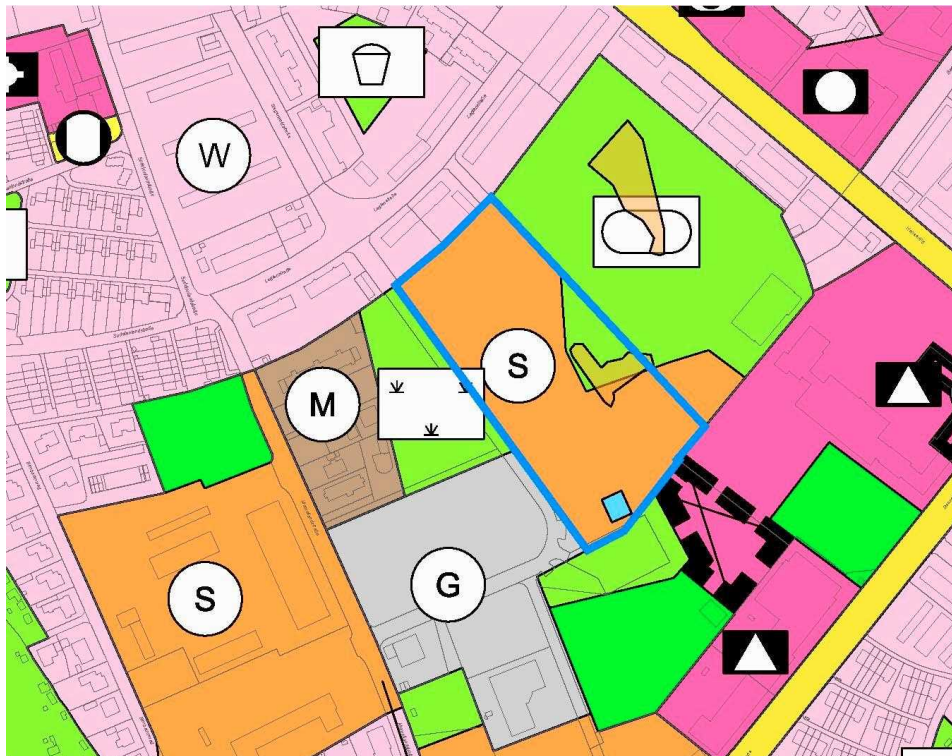
(4) Grundstück Memellandstraße



Eigentum	städtisches Eigentum	geeignet
Verfügbarkeit/ derzeitige Nutzung	Das Grundstück ist nicht bebaut. Es handelt sich um eine Brachfläche.	grundsätzlich verfügbar
Lage im Stadtgebiet	Das Grundstück an der Memellandstraße im Stadtteil Böcklersiedlung/Bughenhagen ist über die Wasberker Straße gut angebunden. Die nächste Haltestelle ist „Legienstraße“ und liegt in fußläufiger Entfernung.	geeignet
Flächengröße	11.087 m ² gewerbliche Baufläche plus 6.461 m ² Grünfläche	nicht geeignet
Altlastensituation	keine bekannt	geeignet
Naturschutz	keine Belange	geeignet
FNP/Planungen	B-Plan Nr. 161: Gewerbefläche Änderung des Bebauungsplanes erforderlich	nicht geeignet wegen entgegenstehender Zielsetzung
Bewertung	<p>Genutzt werden müssten das Gewerbegrundstück sowie das als Parkanlage festgesetzte Grundstück, um eine annähernd ausreichende Grundstücksfläche zu generieren. Gegen eine Stapelung der Nutzungen sprechen die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten III Vollgeschosse. Eine kompakte Bebauung mit der Sporthalle unterhalb der Schulgeschosse würde erheblich höher werden als drei Regelgeschosse und würde sich nur bedingt einfügen. Zudem handelt es sich um ein</p>	

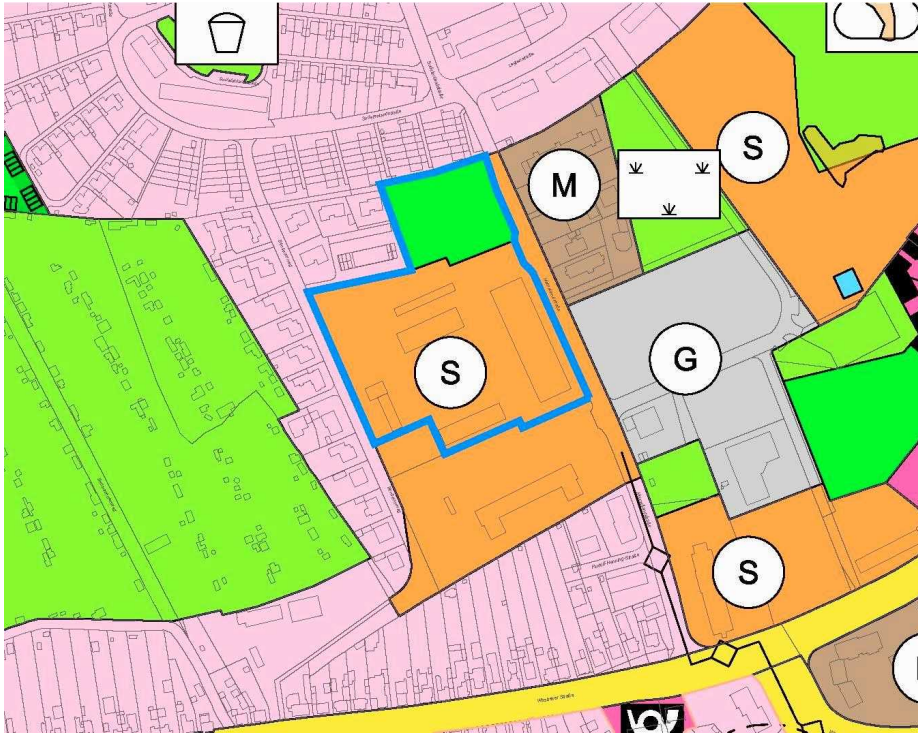
verfügbares städtisches Gewerbegrundstück. In der Abwägung sollte ein gewerblich nutzbares Grundstück nicht zugunsten der Schulnutzung aufgegeben werden.

(5) Grundstück westlich des Sportgeländes der Walther-Lehmkuhl-Schule



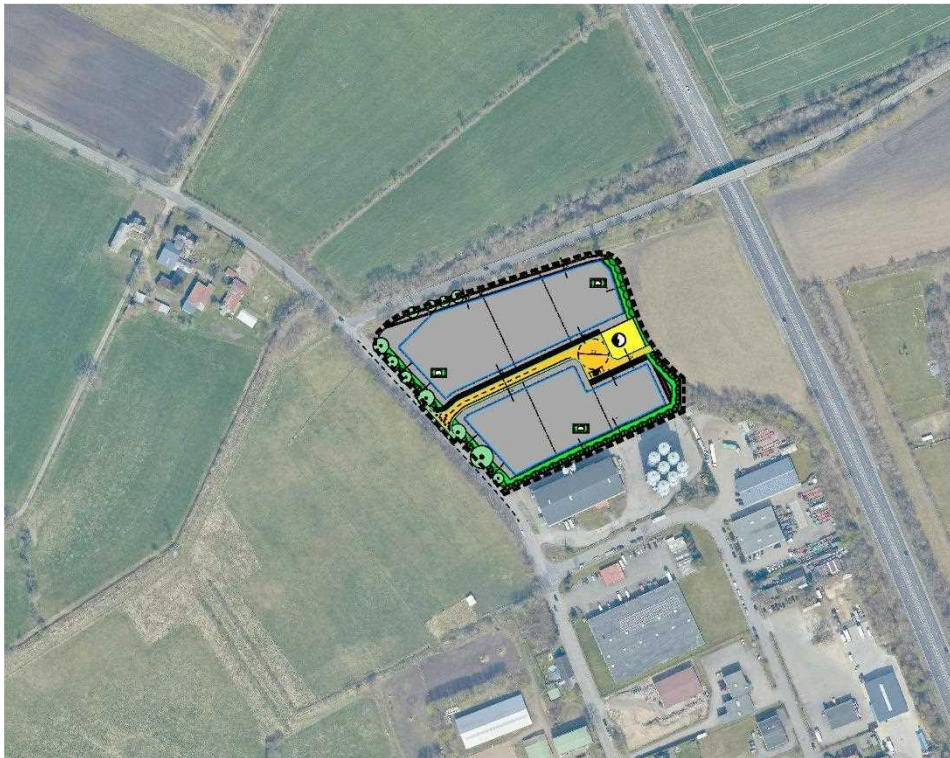
Eigentum	städtisches Grundstück	geeignet
Verfügbarkeit/ derzeitige Nutzung	Das Grundstück ist nicht bebaut. Es handelt sich in Teilen um eine Waldfläche.	grundsätzlich verfügbar
Lage im Stadtgebiet	Das Grundstück an der Pastor-Rösner-Straße im Stadtteil Böcklersiedlung/Bughenhagen ist über die Wasbeker Straße bzw. den Hansaring gut angebunden. Die nächste Haltestelle ist „Legienstraße“ und liegt in unmittelbarer fußläufiger Entfernung.	geeignet
Flächengröße	ca. 23.000 m ²	geeignet
Altlastensituation	Altlastenverdachtsfläche (ehemaliger Militärflugplatz)	geeignet
Naturschutz	Der Baumbestand ist als Wald eingestuft. Eine Waldumwandlung wäre erforderlich.	bedingt geeignet
FNP/Planungen	Sonderbaufläche bzw. Grünfläche	bedingt
Bewertung	Der Standort ist gut geeignet und wird in die engere Alternativenprüfung einbezogen.	

(6) Grundstück der ehemaligen Standortverwaltung



Eigentum	städtisches Grundstück	geeignet
Verfügbarkeit/ derzeitige Nutzung	Bebauung der Standortverwaltung mit Baracken und einem Hauptgebäude. Nutzung durch die Stadt überwiegend als Lagerfläche. Standort der Kinderstadt „Neumünstrum“. Verlagerung der Nutzung sowie Abriss von Gebäudebestand erforderlich. Ein Teil der Fläche ist als Wald eingestuft.	bedingt verfügbar
Lage im Stadtgebiet	Das Grundstück der ehemaligen Standortverwaltung der Bundeswehr in der Memellandstraße im Stadtteil Böcklersiedlung/Bughenhagen ist über die Wasbeker Straße bzw. den Hansaring gut angebunden. Die nächste Haltestelle ist „Legienstraße“ und liegt in fußläufiger Entfernung.	geeignet
Flächengröße	26.110 m ² (inkl. Wald). Die Sonderbaufläche ist ca. 20.000 m ² groß	geeignet
Altlastensituation	kleinräumige Bodenbelastung	geeignet
Naturschutz	Der nördliche Teil ist als Wald eingestuft. Ansonsten bestehen keine Restriktionen.	geeignet
FNP/Planungen	Sonderbaufläche bzw. Grünfläche	geeignet
Bewertung	Der Standort ist gut geeignet und wird in die engere Alternativenprüfung einbezogen.	

(7) Grundstück Rendsburger Straße



Eigentum	städtisches Grundstück	geeignet
Verfügbarkeit/ derzeitige Nutzung	Das Grundstück ist nicht bebaut. Es handelt sich um eine Ackerfläche.	grundsätzlich verfügbar
Lage im Stadtgebiet	Das Grundstück liegt an der Rendsburger Straße/Clara-Immerwahr-Straße im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 67 im Stadtteil Gartenstadt am Siedlungsrand. Südlich davon befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke. Der Standort ist gut angebunden und mit dem Bus zu erreichen. Die nächste Haltestelle ist „Reiterhof“ und liegt in fußläufiger Entfernung.	bedingt geeignet
Flächengröße	21.389 m ²	geeignet
Altlastensituation	keine bekannt	geeignet
Naturschutz	keine besonderen Belange	geeignet
FNP/Planungen	B-Plan Nr. 67: Gewerbefläche, Änderung des Bebauungsplanes erforderlich	nicht geeignet wegen entgegenstehender Zielsetzung
Bewertung	Der Standort ist nicht integriert und befindet sich am Siedlungsrand. Gen Süden schließt sich ein Gewerbegebiet an. Der Bebauungsplan Nr. 67 wurde in 2023 als Satzung beschlossen. Die Erschließung ist geplant. Aufgrund der abseitigen Lage und der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet wird der Standort nicht weiterverfolgt.	

3.2 Differenzierte Bewertung und Darstellung der Vor- und Nachteile

Im Folgenden werden die drei verbleibenden Standorte hinsichtlich verschiedener Belange bewertet und jeweils ein Fazit gezogen.

(1) Standort Förderzentrum Fröbelschule



Luftbild Bestand

Auf eine Bebauungsskizze wird verzichtet, da das Grundstück nach differenzierter Betrachtung nicht geeignet ist.

Allgemeine Standortbewertung

Der Standort Förderzentrum Fröbelschule an der Flensburger Straße ist der derzeit genutzte Standort. Grundsätzlich wäre es aus Sicht des Schulträgers wünschenswert, den Standort zu erweitern. Der Standort ist der Schülerinnen- und Schülerschaft und allen an Schule beteiligten Akteuren und Akteurinnen bekannt und bietet so eine gewisse **Verlässlichkeit und Sicherheit**. Schülerinnen und Schüler müssten sich nicht an neue Gegebenheiten gewöhnen. Allerdings sind der Baulärm und die Umorganisation der Fahrdienstsituation (An- und Abfahrt) bzw. in dem Zusammenhang der Bauverkehr nicht zu unterschätzen. Während der Bauzeit wäre mit erheblichen Einschränkungen für den Schulbetrieb zu rechnen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück der heutigen Fröbelschule ist im FNP überwiegend als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Das Grundstück hat insgesamt eine Flächengröße von 33.643 m² und liegt beidseitig der Flensburger Straße. Das Bestandsgebäude befindet sich auf dem nordwestlichen Grundstücksteil. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist als Außenbereich zu bewerten. Auf dem Grundstück befindet sich eine Ausgleichsfläche für den seinerzeitigen Bau der Fröbelschule. Mindestens ein Teil der Ausgleichsfläche würde bei Umsetzung der erforderlichen Bebauung in Anspruch genommen werden und müsste an anderer Stelle ausgeglichen werden. Ein Bebauungsplan wäre aufzustellen.

Naturschutzbelange

Die Ausgleichsfläche hat sich großflächig zu einem gesetzlich geschützten Trockenrasenbiotop entwickelt. Es wurden in diesem Bereich aufgrund der wertvollen Lage innerhalb des Biotopverbundsystems und nahe an einem Gewässer bereits erfolgreich Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Es hat sich hier eine für den Lebensraum spezifische Pflanzengesellschaft etabliert. Zur Feststellung der bereits angesiedelten Tierarten müsste ergänzend ein Artenschutzgutachten erstellt werden. Ein Eingriff in die Fläche ist daher zu vermeiden und zunächst alternativen Standorten der Vorzug zu geben. Bei einer Inanspruchnahme der Fläche wäre vorher eine naturschutzrechtliche Befreiung vom Verbot der Beseitigung des Biotops erforderlich.

Für die Aufrechterhaltung des Biotopverbundes und um den Minimierungsvorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes Genüge zu tun, wäre eine zusätzliche Bebauung allenfalls im nördlichen, noch mit Gehölzen bestandenen Teil und damit geringer wertigen Bereich der Ausgleichsfläche sowie im Bereich des Schulwaldes möglich (s. Skizze). Neben dem Waldausgleich und dem Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme, müsste für den nördlichen Bereich der Ausgleichs- und Biotopfläche ein Ausgleich im doppelten Flächenumfang erfolgen.



Sonstige Belange

Im Bereich der jetzigen Verkehrsanlage in der Flensburger Straße befinden sich diverse Kanalanlagen. Zudem wurde unterhalb der jetzigen Straße in den letzten Jahren eine neue Schmutzwasserdruckrohrleitung gebaut, welche das anfallende Schmutzwasser des Ostsammlers direkt zur Kläranlage transportiert. Im Falle einer Überbauung kann eine Sanierung des Kanalnetzes in diesem Bereich nicht mehr gewährleistet werden. Auch aus statischer Sicht sind die entsprechenden Kanaltrassen von etwaigen Bebauungen freizuhalten. Einer Überbauung kann im Hinblick auf die vorhandene Kanalisation nicht zugestimmt werden.

Auswirkungen auf die bioklimatische Situation

Die bioklimatische Situation auf der Siedlungsfläche am derzeitigen Standort der Fröbelschule mit unmittelbar benachbarten Kaltluftentstehungsflächen und Kaltluftaustauschbahnen sowie der Nähe zur Schwale ist günstig und es ist von einer geringen bis mittleren Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auszugehen. Das günstige Bioklima ist zu sichern. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind nicht notwendig. Freiflächen und der Vegetationsanteil sollten bei einer Bebauung möglichst erhalten bleiben.

Alternative Nutzungsmöglichkeiten bei Aufgabe der Nutzung

Die Option einer Weiterentwicklung der Schullandschaft in Neumünster ist bislang durch den Schulträger nicht in Augenschein genommen worden, weil es die Option bislang nicht gab. Effekte aus der Entscheidung, diesen Standort anderweitig nutzen zu können, müssten bei Bedarf einer genauen Prüfung unterzogen werden.

Alternativ ist es möglich, den Standort für den Neubau der Kita Faldera oder für Wohnungsbau zu entwickeln.

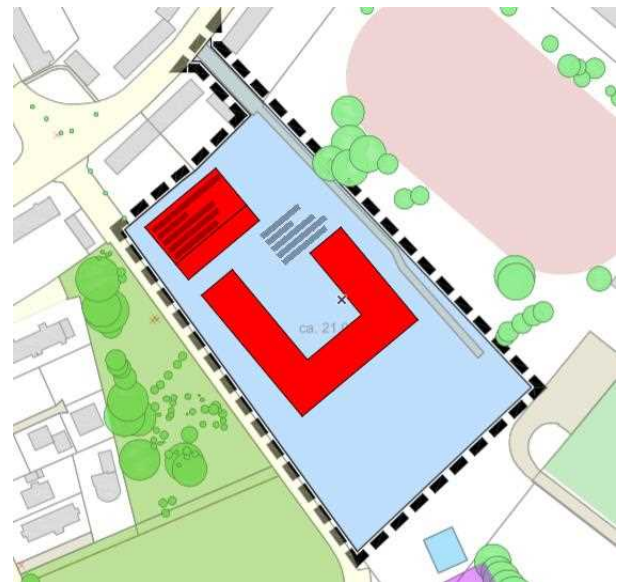
Fazit

Durch die Erweiterung des Raumprogrammes ist der zunächst vorgesehene Standort für den Neubau auf dem jetzigen Schulhof aus Platzgründen nicht mehr realisierbar. Unter Einbeziehung der Ausgleichsflächen ergibt sich zwar ein größeres Grundstück, aufgrund der wertvolleren Ausgleichsfläche im Süden des Grundstückes und der Versorgungsleitung im jetzigen Wegeverlauf kommt jedoch nur noch ein Baufeld im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche in Frage. Dies ist aber nicht groß genug, um ein zweigeschossiges Gebäude mit ausreichend Waldabstand (30 m) zu errichten. Damit ist ausgeschlossen, dass auf dem vorhandenen Grundstück ein ausreichend großes Gebäude errichtet werden kann. Im Gesamtergebnis kommt der Standort nicht für die Erweiterung in Frage und es müssen perspektivisch Nachnutzungsoptionen geprüft werden.

(2) Grundstück westlich des Sportgeländes der Walther-Lehmkuhl-Schule



Luftbild Bestand



Bebauungsskizze

Allgemeine Standortbewertung

Nach Bewertung des Schulträgers ist der Standort sehr gut geeignet. Der Standort westlich des Sportgeländes der Walther-Lehmkuhl-Schule befindet sich in der Nähe zum jetzigen Standort. Er ist gut angebunden. Die umliegende Bebauung spricht nicht gegen eine schulische Nutzung. Perspektivisch könnte eine Kooperation mit der Walther-Lehmkuhl-Schule und der Berufsbildungsstufe der Fröbelschule vorstellbar und zu prüfen sein. Die Nutzung des Sportplatzes wäre ein Zugewinn für die Schülerinnen und Schüler der Fröbelschule. Hinsichtlich der Größe und Proportionen ist das Grundstück optimal nutzbar.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück ist im FNP überwiegend als Sonderbaufläche dargestellt. Ein Teil des 23.000 m² großen Grundstückes wird als Wald eingestuft. Insgesamt handelt es sich um eine Außenbereichsfläche. Ein Bebauungsplan ist aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wäre in dem Zusammenhang sinnvoll mit zu ändern.

Für die Errichtung der Gebäude müsste ein relativ großer Teil der Bäume gefällt werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre eine Waldumwandlung erforderlich.

Umweltbelange

Die Fläche ist als Teilfläche des ehemaligen Militärflugplatzes als Altlastverdachtsfläche erfasst. Bei der orientierenden Untersuchung einer Teilfläche (ehem. Flugzeughalle) wurden leicht erhöhte Schwermetall- und PAK-Gehalte im Boden festgestellt. Für eine abschließende Klärung des Altlastenverdachts der Gesamtfläche sind ergänzende Untersuchungen erforderlich. Außerdem befinden sich zwei Kampfmittelverdachtsflächen auf dem Grundstück.

Die Fläche liegt innerhalb des lokalen Biotopverbundsystems und ist teilweise mit einem Laub-Mischwald bestanden. Es sind aber keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Durch geeignete Grünstrukturen und Vernetzungen der umliegenden Grünflächen kann und sollte in der weiteren Planung der Biotopverbund ausreichend berücksichtigt werden. Unter diesen Voraussetzungen ist dieser Standort aus Sicht der Naturschutzbehörde geeignet.

Auswirkungen auf die bioklimatische Situation

Die bioklimatische Situation auf der Siedlungsfläche am derzeitigen Standort der Fröbelschule mit unmittelbar benachbarten Kaltluftentstehungsflächen und Kaltluftaustauschbahnen sowie der Nähe zur Schwale ist günstig und es ist von einer geringen bis mittleren Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auszugehen. Das günstige Bioklima ist zu sichern. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind nicht notwendig. Freiflächen und der Vegetationsanteil sollten bei einer Bebauung möglichst erhalten bleiben.

Alternative Nutzungsmöglichkeiten

Der Standort ist im FNP als Sonderbaufläche dargestellt und sollte entsprechend für vergleichbare Nutzungen vorgehalten werden. Die Forstbehörde hat eine Waldumwandlung lediglich für den Neubau einer Schule in Aussicht gestellt, weil ein überwiegend öffentliches Interesse gegeben wäre. Für eine andere als eine Gemeinbedarfsnutzung besteht zunächst keine Aussicht auf eine Waldumwandlung. Daher ist davon auszugehen, dass der Standort zunächst als Waldfläche erhalten bliebe.

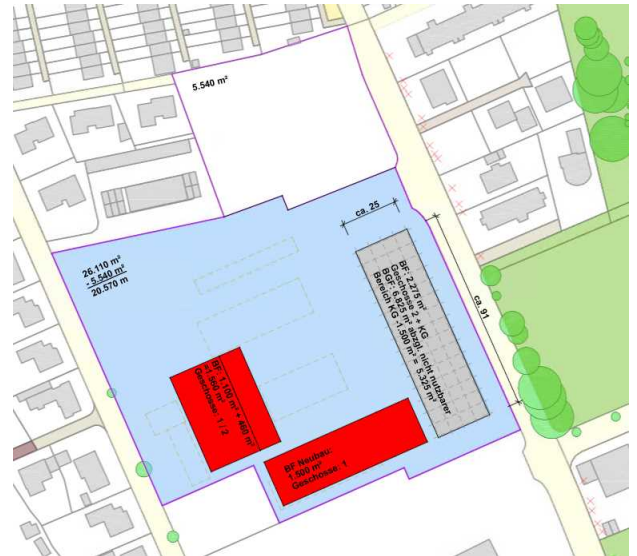
Fazit

Der Standort ist hinsichtlich der Lage und der Größe ideal für den Neubau der Fröbelschule geeignet. Für die Waldumwandlung inklusive des erforderlichen Ausgleichs würden zusätzliche Kosten anfallen. Bezüglich des Altlasten- sowie des Kampfmittelverdachteten wären weitere Untersuchungen erforderlich. Ansonsten sind keine Restriktionen bekannt. Im Ergebnis wäre das Grundstück aber mit relativ geringem Aufwand für die Nutzung als Schulstandort geeignet.

(3) Grundstück der ehemaligen Standortverwaltung in der Memellandstraße



Luftbild Bestand



Eine mögliche Bebauungsskizze, weitere siehe Anlage

Allgemeine Standortbewertung

Nach Bewertung des Schulträgers ist der Standort ehemalige Standortverwaltung in der Memellandstraße ebenfalls geeignet. An den Standort werden grundsätzlich keine besonderen Anforderungen aus Sicht der Schule und des Schulträgers gestellt. Er hat eine gute Anbindung. Die umliegende Bebauung spricht nicht gegen einen Schulstandort.

Bebauungsvarianten

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes wurden verschiedene Varianten zu einer möglichen Bebauung des Grundstückes betrachtet. Ziel war es, zu bewerten, ob eine Nachnutzung des Gebäudebestandes möglich ist, wie die Anordnung des Schulgebäudes sowie der Sporthalle auf dem Grundstück mit und ohne Erhalt des Hauptgebäudes erfolgen kann und ob für die Varianten die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Die unterschiedlichen Bebauungsvarianten sind in der Anlage dargestellt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Der Standort ist im FNP als Sonderbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt. Der bebaute Bereich der ehemaligen Standortverwaltung ist als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vorhaben sind grundsätzlich dann zulässig, wenn sie sich einfügen. Der Bereich der Grünfläche wäre als Außenbereich zu beurteilen.

Der § 34 BauGB kann planungsrechtliche Grundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Schule sein, wenn die entsprechenden Parameter des Einfügebotes gewahrt bleiben.

Art der baulichen Nutzung:

Es empfiehlt sich zwar, Schulen auf Grundstücken, die im Flächennutzungsplan als Sondernutzungsflächen Schule dargestellt sind, zu errichten. Da dies aber überwiegend der Wahrung der Zweckbestimmung eines Baugebietes dient, bestehen aus Sicht der Bauaufsicht bei Wegfall der Nutzung „Standortverwaltung“ keine Verstöße hinsichtlich der Nutzungsart Schule, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Belangen stünden. Die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete müssen im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

Maß der baulichen Nutzung:

Es befinden sich bauliche Anlagen im zu betrachtenden Rahmen, die das Maß vorprägen. Das gilt insbesondere bei Erhalt entsprechender Gebäudeteile. Auch eine Bebauungstiefe ist derzeit vorgeprägt.

Für diesen Standort wäre voraussichtlich dann kein Bebauungsplanverfahren erforderlich, wenn die entsprechenden Parameter des Einfügegebotes gewahrt bleiben. Wenn die Schulbebauung den durch den Gebäudebestand vorgegebenen Rahmen überschreiten sollte, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Umweltbelange

Auf dieser Fläche sind keine naturschutzfachlichen Belange betroffen. Lediglich im nördlichen Teilbereich ist ein Baumbestand vorhanden, der bei einer Beseitigung ggf. als Waldumwandlung von der Forstbehörde zu genehmigen wäre. Vor einem Abriss müssten die Gebäude auf Fledermausquartiere untersucht werden.

Aufgrund der Vornutzung durch eine Standortverwaltung der Bundeswehr mit Bereichen für die Fahrzeugwartung und -reparatur bestand für die Fläche ein Altlastenverdacht. Der Altlastenverdacht wurde im Rahmen von Untersuchungen entkräftet und die Fläche aus dem Boden- und Altlastenkataster entlassen. Im Bereich einer Ölwechselgrube wurde allerdings eine kleinräumige Bodenbelastung (ca. 2 m³) festgestellt, die abbruchbegleitend zu beseitigen ist. Der Gebäuderückbau sollte insgesamt gutachterlich begleitet werden.

Auswirkungen auf die bioklimatische Situation

Diese Fläche hat gemäß der Stadtklimaanalyse für die umgebende Siedlungsstruktur eine besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsfunktion mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten gänzlich vermieden bzw. sofern bereits planungsrechtlich zulässig unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen dieser Fläche (u. a. als Kaltluftventilationsbahn) erfolgen. Eine gute Durchströmbarkeit und Durchlüftung der Bebauung auf dieser und den angrenzenden Flächen ist zu erhalten.

Die bioklimatische Situation in den benachbarten Siedlungsflächen ist allerdings sehr günstig und wird auch in der mittleren Zukunft trotz klimawandelbedingter zu erwartender Verschlechterung immer noch als günstig eingestuft.

Alternative Nutzungsmöglichkeiten

Der Standort ist im FNP als Sonderbaufläche dargestellt. Denkbar ist es, den Standort für Landes-, Bundes- oder andere Gemeinbedarfseinrichtungen zu nutzen oder auch anders weiterzuentwickeln. Der Standort könnte auch nach § 34 BauGB entwickelt und vermarktet werden. Denkbar wäre z. B. eine gewerbliche Nachnutzung, wie ein Handwerkerhof. Aber auch eine gemischte Entwicklung wäre nicht ausgeschlossen. Alternative Nutzungsmöglichkeiten müssten zur gegebenen Zeit näher untersucht werden. Konkrete Anfragen bestehen aktuell nicht. Derzeit werden die Gebäude als Lager und Fläche für die Kinderstadt Neumünstrum genutzt.

Fazit

Der Standort ist hinsichtlich der Lage und der Größe für den Neubau der Fröbelschule grundsätzlich gut.

Der Realisierung der Schule an diesem Standort wäre unter Umständen mit Vorteilen verbunden. Das Hauptgebäude könnte einer Nachnutzung zugeführt werden. Dies könnte mit Kostenvorteilen gegenüber einem Neubau verbunden sein. Außerdem wäre für den Standort unter gewissen Voraussetzungen kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der Darstellung der Bebauungsoptionen ist zu entnehmen, dass die Nachnutzung des Hauptgebäudes mit Nachteilen gegenüber einem Neubau verbunden wäre, da die Barrierefreiheit aufwendig hergestellt werden müsste und die Deckenhöhe nicht der Norm für Klassenräume entspricht.

Ein Abriss des Hauptgebäudes wäre wiederum mit Kosten verbunden, die einer näheren Betrachtung bedürfen.

Für eine abschließende Beurteilung des Standortes sind weitere Untersuchungen erforderlich.

4. Bisheriges Ergebnis der Standortalternativenprüfung und weiteres Vorgehen

Der Standort der heutigen Fröbelschule wird aus den dargestellten Gründen als nicht geeignet für die erforderliche Erweiterung bewertet.

Es wird abschließend empfohlen, die Fröbelschule an einen anderen Standort zu verlegen. Für das Grundstück ist perspektivisch eine Betrachtung von Nachnutzungsmöglichkeiten erforderlich.

Die beiden Standorte im Stadtteil Böcklersiedlung/Bugenhagen sind aus Sicht des Schulträgers insbesondere hinsichtlich der Lage grundsätzlich gleich gut für den Neubau geeignet. Das Grundstück westlich des Sportgeländes der Walther-Lehmkuhl-Schule hat einen gewissen Standortvorteil, da sich Synergien ergeben könnten bei einer Mitnutzung des Sportgeländes. Allerdings können die beiden Schulformen nicht miteinander gemischt werden. Daher blieben die Synergien begrenzt und es ergibt sich keine eindeutige Präferenz für dieses Grundstück.

Für eine abschließende Beurteilung sollten die Vor- und Nachteile der beiden Standorte noch weiter beleuchtet und grundstücksbezogene Kosten geschätzt werden. Zu klären ist insbesondere, ob eine Nachnutzung des Hauptgebäudes auf dem Grundstück der ehemaligen Standortverwaltung trotz der Einschränkungen möglich wäre. Für das Grundstück westlich des Sportgeländes der Walther-Lehmkuhl-Schule sollten unterschiedliche Bebauungsoptionen auch hinsichtlich der Anordnung der Gebäude geprüft werden.

Ziel ist es, im ersten Quartal 2025 eine Entscheidungsvorlage mit einer abschließenden Empfehlung einzubringen.

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin