

STANDORTVERGLEICH und PLANUNGSSTUDIE

für ein Schulgebäude der Johann-Conrad-Schlaun-Schule in Nordkirchen

**Auftraggeber:****Gemeinde Nordkirchen**Bohlenstraße 2
59394 Nordkirchenvertreten durch:
Bürgermeister Dietmar Bergmann**Ansprechpartner:**

Herr Josef Klaas

☎ +49 (0) 2596 / 917 263

✉ j.klaas@nordkirchen.de

Verfasser:**plan.werk | Gesellschaft für Architektur
und Städtebau mbH**Schorlemerstraße 12
48143 Münstervertreten durch:
Geschäftsführer Andreas Noack**Ansprechpartner:**

Herr Andreas Noack

☎ +49 (0) 251 / 8 99 33 12

✉ noack@plan-werk.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabenstellung und Herangehensweise
2. Untersuchungsbereiche / Standorte 1 bis 10
3. Planungsmarke (Referenzplanung mit Fußabdruck 2-geschossig / 3-geschossig)
4. Standortanalyse, -konzept und -bewertung zu den Grundstücken 1 bis 10
5. Tabellarische Gegenüberstellung der Standortbewertungen
6. Fazit und Standortempfehlung

AUFGABENSTELLUNG und HERANGEHENSWEISE

Die Gemeinde Nordkirchen benötigt für die gemeinsame Unterbringung der Oberstufe der Johann-Conrad-Schlaun-Schule ein weiteres Schulgebäude. Dieses soll insgesamt 12 Unterrichtsräume mit der Zielgröße von je 60 qm Nutzfläche aufweisen zuzüglich der notwendigen Bewegungs-, Technik- und Sanitärflächen.

Das Gebäude kann, je nach planungsrechtlicher Vorgabe, zwei- oder dreigeschossig errichtet werden. Zum Vorhaben gehören dann auch 12 weitere Pkw-Stellplätze, 50 Fahrradstellplätze und ein Außenaufenthaltsbereich für Schülerinnen und Schüler zur Größe von ca. 200 qm.

Nachfolgende mögliche Standorte 1 – 10 sind zu untersuchen.

Folgende planungsrechtliche Situation besteht im Moment für die einzelnen Standorte:

- 1 Grundstück im „Hotelquartier Nordkirchen“ (B-Plan in Aufstellung)
- 2 Südlicher Schulhof der Gesamtschule (B-Plan „Johann-Conrad-Schlaun-Schule“)
- 3 Weidefläche südlich der Gesamtschule (Außenbereich)
- 4 Grundstück „An der Post“ (B-Plan „Schloßstrasse – Nord“)
- 5 Nördlicher Schulhof der Gesamtschule (B-Plan „J-C-S-Schule“)
- 6 „Aufstockung der Gesamtschule“ – Südliches Schulgebäude (B-Plan „J-C-S-Schule“)
- 7 „Erweiterung der Gesamtschule“ – Südliches Schulgebäude ((B-Plan „J-C-S-Schule“)
- 8 „Aufstockung der Gesamtschule“ – Nördliches Schulgebäude (B-Plan „J-C-S-Schule“)
- 9 „Anbau und Erweiterung Gesamtschule“ – Nördliches Schulgebäude (B-Plan „J-C-S-Schule“)
- 10 Grundstück östlich der Sporthalle (B-Plan „J-C-S-Schule“)

Die vorgenannten Standorte sind unter Berücksichtigung folgender Aspekte zu untersuchen:

1. Stadtplanerische Einfügung
2. Organisation des Schulbetriebes
3. Erschließungsaufwand
4. Zeitliche Realisierbarkeit

Mit einem Vergleich der v.g. Untersuchungsergebnisse wird eine Standortempfehlung begründet und dem Fachausschusses des Rates der Gemeinde Nordkirchen vorgestellt.

Herangehensweise

In der Grundlagenermittlung werden die möglichen Standorte besichtigt sowie die liegenschaftlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zusammengetragen und bewertet.

Eine Planungsmarke mit dem Raumprogramm inkl. Freiraum, Erschließung und Stellplätzen wird für eine Referenzplanung mit 2-geschossigem / 3-geschossigem Fußabdruck entwickelt. Diese Planungsmarken werden im Konzept auf den jeweiligen Untersuchungsraum / Standort platziert und nach gleichen Kriterien bewertet.

In einer zusammenfassenden tabellarischen Gegenüberstellung werden die Standorte auf die nachfolgenden Kriterien bewertet.

- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Vereinbarkeit mit dem FNP und B-Plan
- Städtebauliche Einfügung und Vereinbarkeit
- Liegenschaftliche Verfügbarkeit
- Funktionale und organisatorische Qualität zum Schulbetrieb
- Erschließungs- und Herstellungsaufwand
- Zeitliche Realisierbarkeit
- Sonstige Bewertungskriterien
- Gesamtbewertung

Mit einem Fazit erfolgt die Standortbewertung.

UNTERSUCHUNGSBEREICHE / STANDORTE 1 bis 10

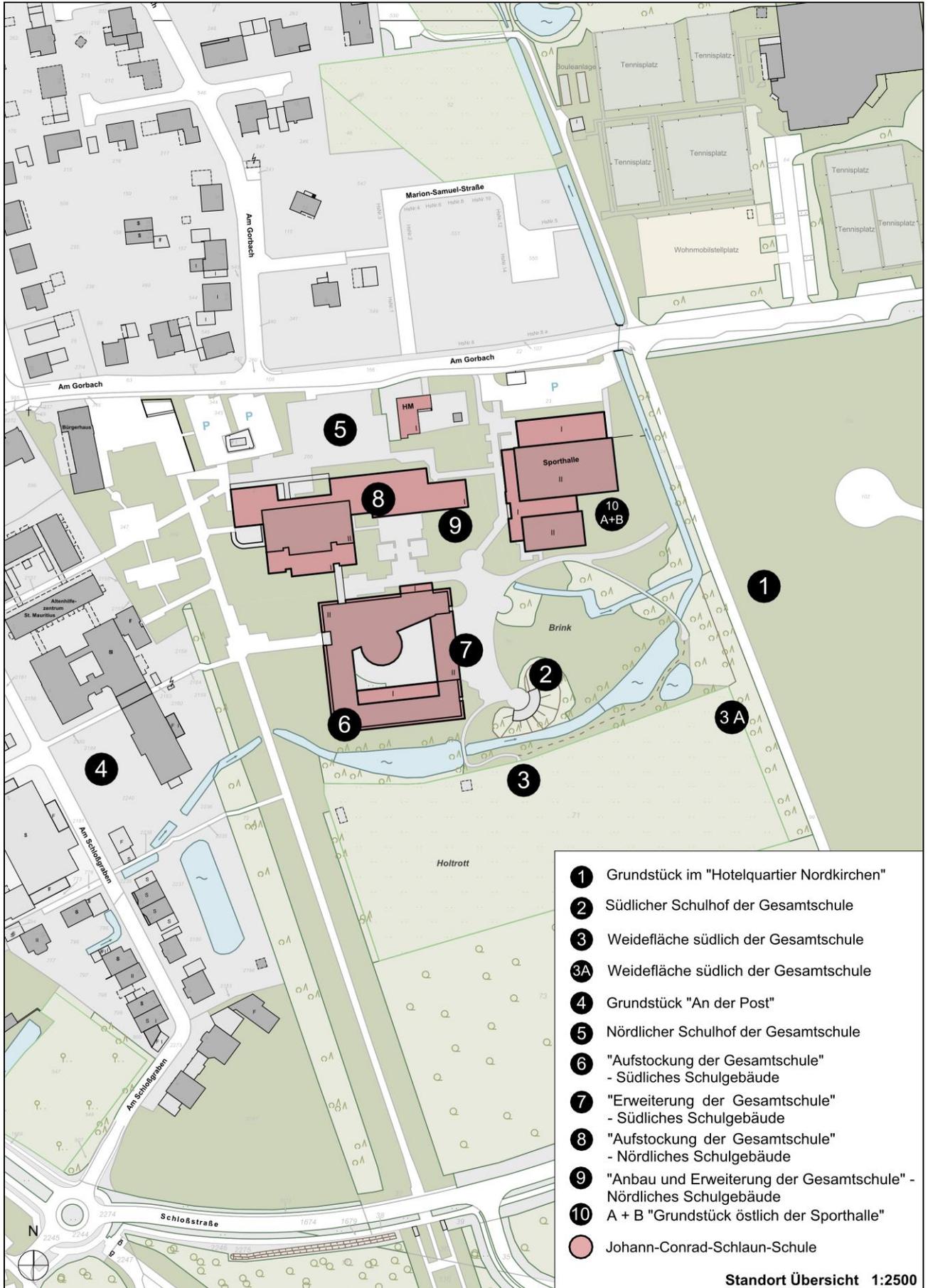


Standort Übersicht Luftbild

STANDORTVERGLEICH

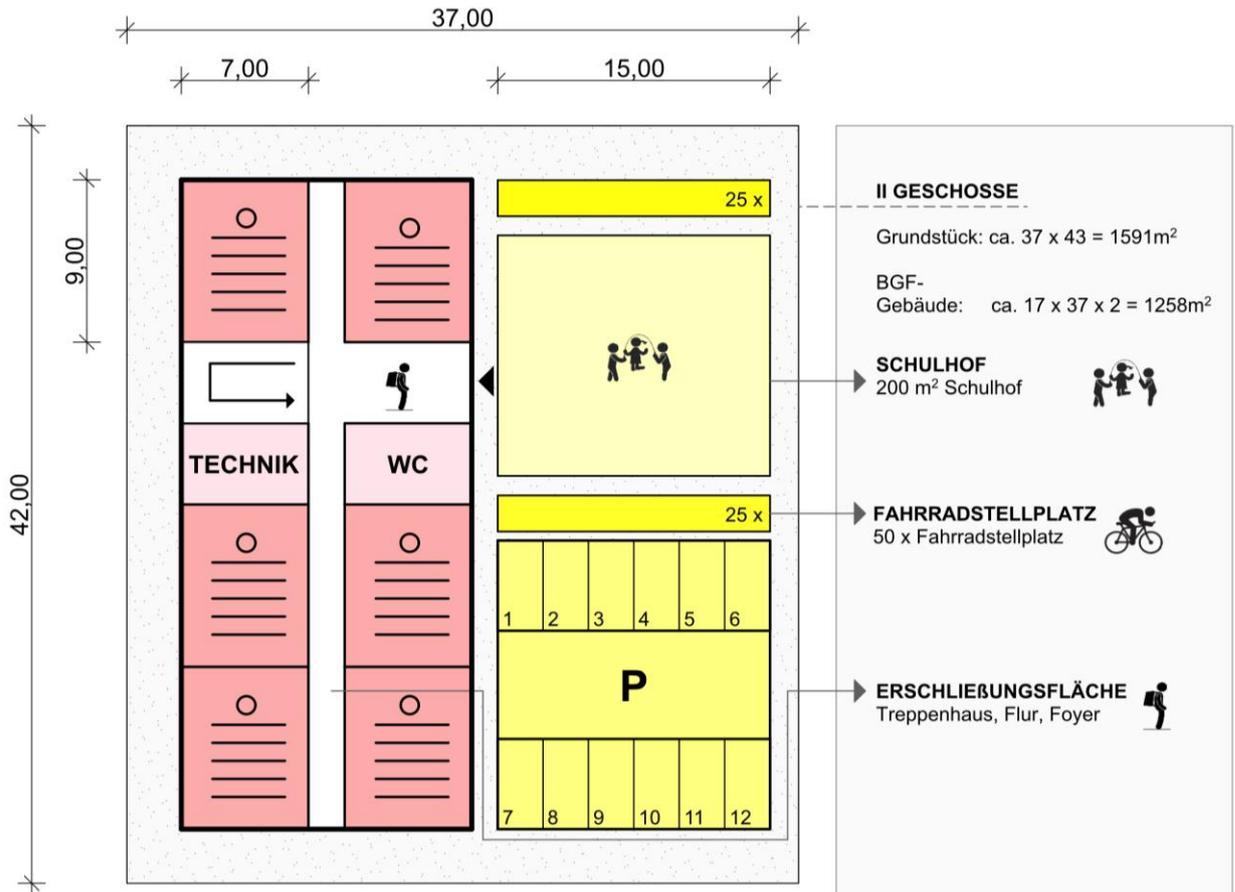
für den Neubau eines Schulgebäudes der Johann-Conrad-Schlaun-Schule in Nordkirchen

Datum: 10.01.2024

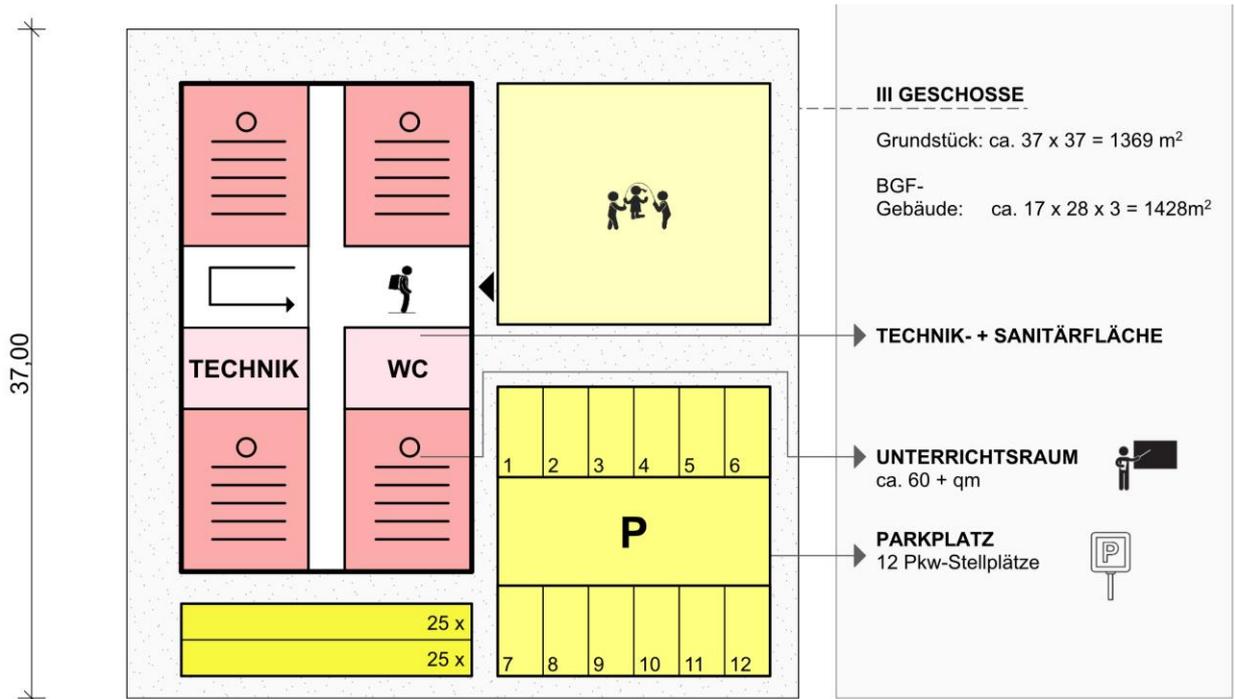


PLANUNGSMARKE

Referenzplanung 2-geschossig inkl. Kenndaten



Referenzplanung 3-geschossig inkl. Kenndaten

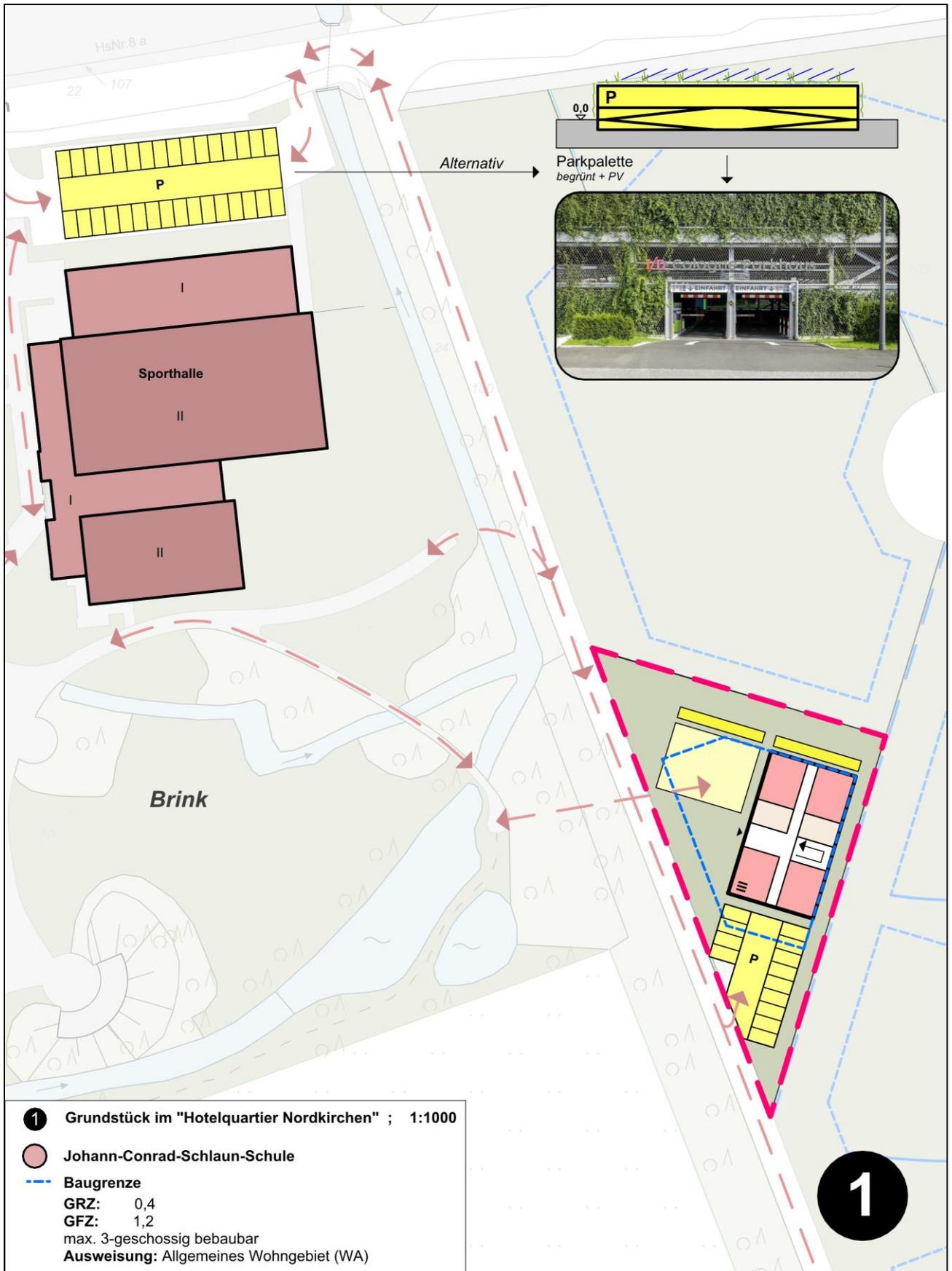


STANDORTVERGLEICH

für den Neubau eines Schulgebäudes der Johann-Conrad-Schlaun-Schule in Nordkirchen

Datum: 10.01.2024

STANDORTANALYSE, - KONZEPT UND -BEWERTUNG
GRUNDSTÜCK 1



TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG

GRUNDSTÜCK 1

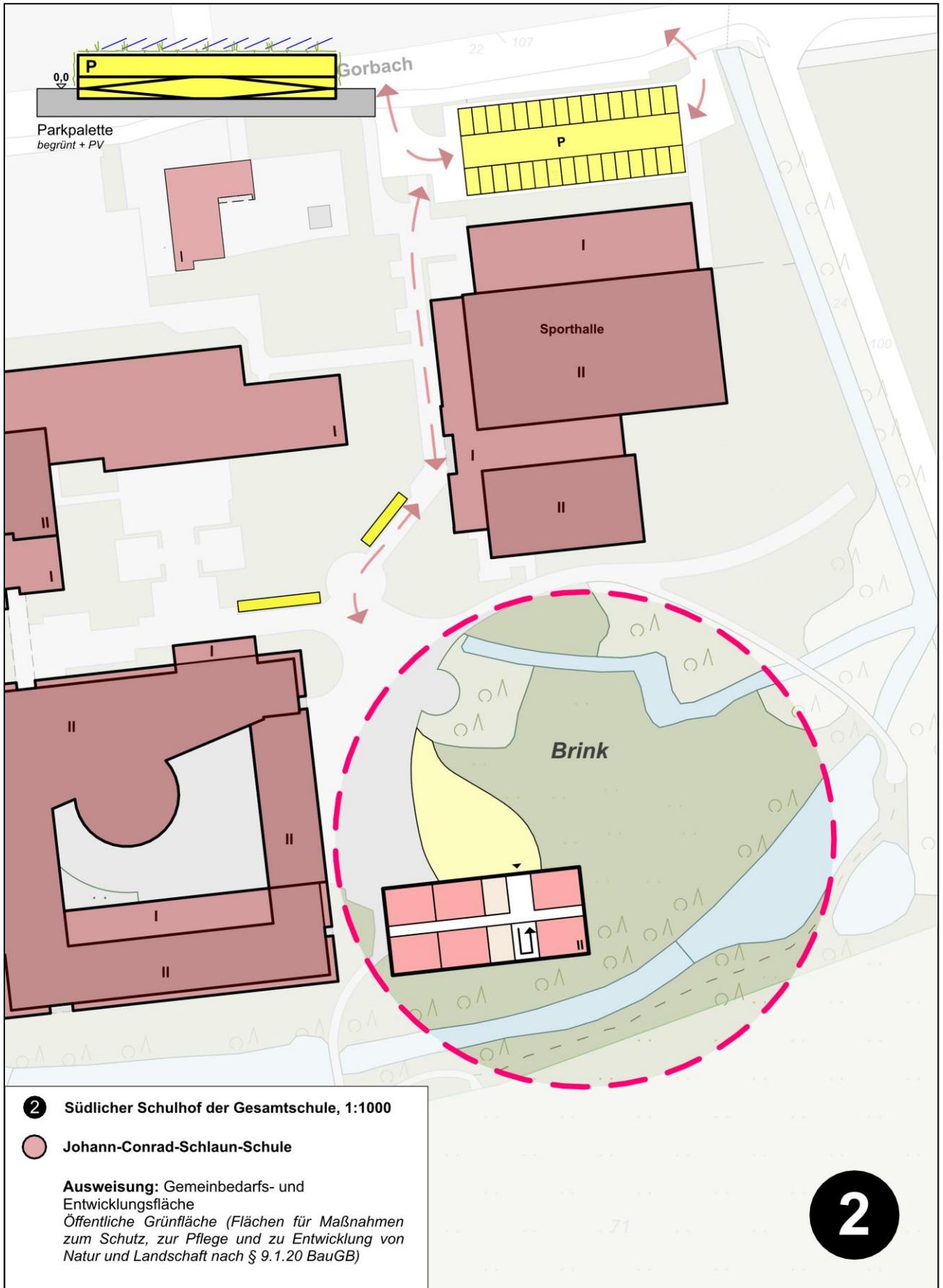
KRITERIEN	BEWERTUNG			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Vereinbarkeit	31.Änderung des Flächennutzungsplanes von Juni 2023 und Bebauungsplan „Hotelquartier Nordkirchen“ im Aufstellungsverfahren			
im FNP	Als Wohnbaufläche festgelegt. Unter Wahrung der Immissionsschutzbelange zulässig.			
im B-PLAN	Als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Baugrenzen, max. III-Geschossen, GRZ=0,4, GFZ =1,2 Unter Wahrung der Immissionsschutzbelange zulässig.			
Städtebauliche Einfügung und Vereinbarkeit	Isoliert ohne städtebaulichen Verbund und fragwürdig in der Baufensteranordnung. Baustruktur des Bebauungsplanes fraglich nach der Investorenabsage.			
Liegenschaftliche Verfügbarkeit	Grundstück der Gemeinde. Grundsätzliche Verfügbarkeit ist gegeben.			
Funktionale und organisatorische Qualitäten zum Schulbetrieb	Räumlich angrenzend zum Schulgelände über eine zu schaffende Verbindung durch die Grünflächen, jedoch längere Laufwege zwischen den Standorten.			
Erschließungs- und Herstellungsaufwand	Über den F-R-Weg ist die Erschließung per Anliegerverkehr und als Rettungsweg zu sichern. Die Ver- und Entsorgung ist ebenfalls über den F-R Weg zu erstellen.			
Zeitliche Realisierbarkeit	B-Plan-Anpassung in den Erschließungsfragen und im stadtplanerischem Gesamtkonzept. Verfügbarkeit des Grundstückes ist gegeben. Somit zeitlich keine außergewöhnlichen Hürden.			
Sonstige Bewertungskriterien	Stellplatznachweis evtl. auch vor der Sporthalle im Rahmen einer Parkpalette möglich			
Gesamtbewertung	Keine gute städtebauliche Lösung, da ohne Gesamtentwicklungskonzept. Vorteil der Baufreiheit nach geringfügiger planungsrechtlicher Anpassung. Erschließungsaufwand erheblich als Einzelvorhaben im Gebiet.			

STANDORTVERGLEICH

für den Neubau eines Schulgebäudes der Johann-Conrad-Schlaun-Schule in Nordkirchen

Datum: 10.01.2024

GRUNDSTÜCK 2



TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG

GRUNDSTÜCK 2

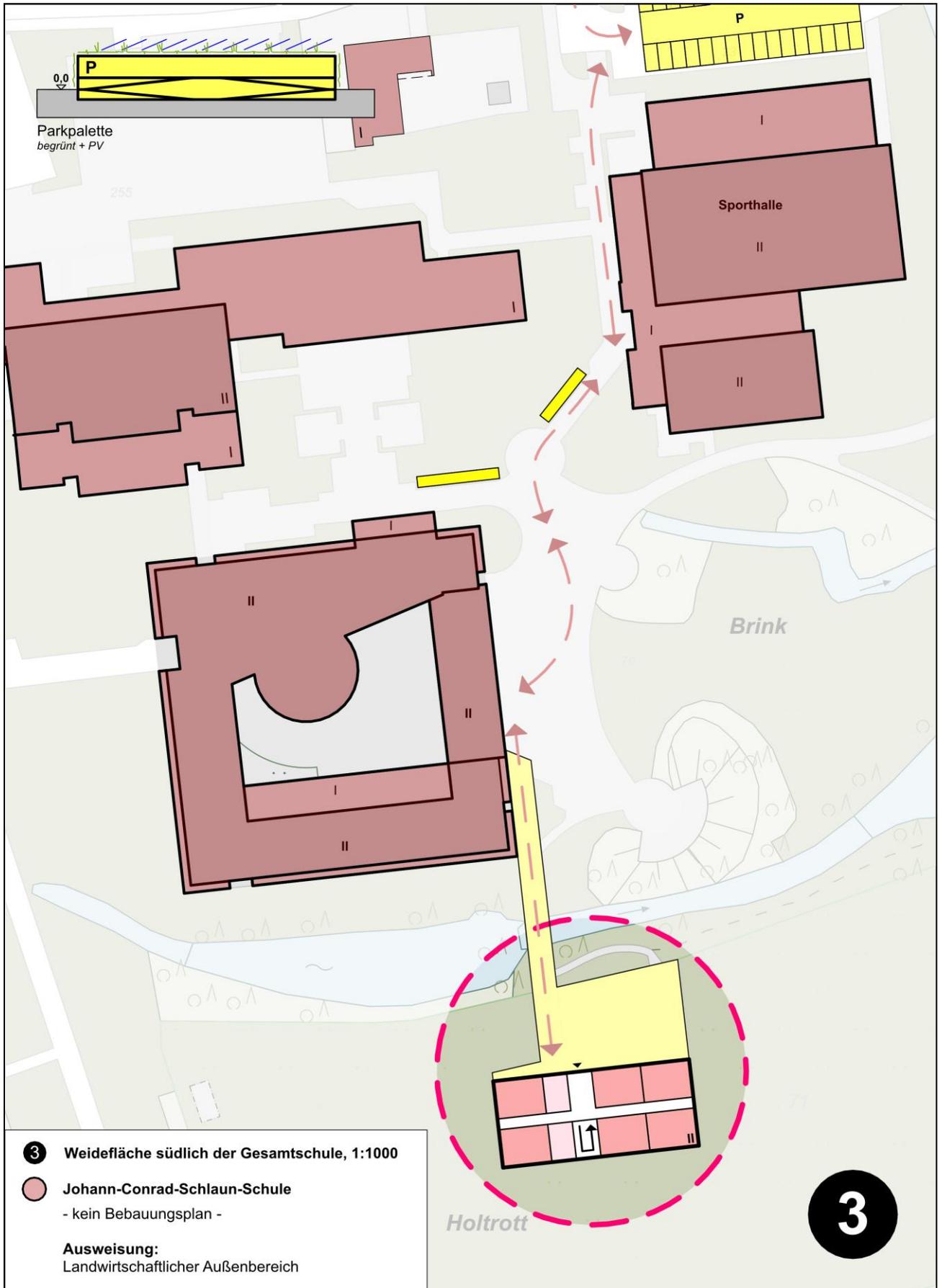
KRITERIEN	BEWERTUNG			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Vereinbarkeit	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Johann-Conrad-Schlaun Schule“			
im FNP	Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgelegt.			
im B-PLAN	Für den Bebauungsplan gelten die gleichen Festsetzungen und Rahmenbedingungen.			
Städtebauliche Einfügung und Vereinbarkeit	Ein baulicher Verbund zur bestehenden Schule und Schulhof ist gegeben, jedoch unter Inanspruchnahme des zu schützenden Grünverbundes.			
Liegenschaftliche Verfügbarkeit	Das Grundstück steht in einem Erbpachtvertrag / -verhältnis. Die Verfügbarkeit für eine Schulerweiterung muss verhandelt werden.			
Funktionale und organisatorische Qualitäten zum Schulbetrieb	Räumlich angrenzend zum Schulgelände im guten Verbund. Schützenswerte Grün- und Freiflächen zur schulnahen Nutzung entfallen.			
Erschließungs- und Herstellungsaufwand	Die Erschließung ist über den schulnahen Standort vermutlich ohne erheblichen Aufwand zu gewährleisten. Aus technischer Sicht (Anschlusswerte + Anschlussdimensionen) ist eine haustechnische Prüfung zur genauen Bestimmung bei Standortpräferenz durchzuführen.			
Zeitliche Realisierbarkeit	Unter Berücksichtigung einer bedenklichen Änderungsgenehmigung zur FNP und B-Plan -Anpassung sowie Verfügbarkeit des Erbpacht-Grundstückes ist eine baldige Realisierbarkeit in Frage gestellt.			
Sonstige Bewertungskriterien	Der Kreis Coesfeld bewertet die Schutzwürdigkeit der Grün- und Wasserflächen auf dem Grundstück sehr hoch. Für eine Erweiterung des Schulstandortes ist der Standort artenschutzrechtlich bedenklich und empfiehlt keine weitere Verfolgung. Der PKW-Stellplatznachweis ist vor der Sporthalle im Rahmen einer Parkpalette möglich. Fahrradstellplätze können planerisch auf dem Gesamtgelände der Schule freiraumtechnisch platziert werden.			
Gesamtbewertung	Unter baulicher und funktionaler Betrachtung zum Schul-Ensemble ein guter Standort, jedoch im großen Konflikt zum schützenswerten Grünraum und damit unter der Berücksichtigung weiterer möglicher Standorte nicht weiter zu verfolgen.			

STANDORTVERGLEICH

für den Neubau eines Schulgebäudes der Johann-Conrad-Schlaun-Schule in Nordkirchen

Datum: 10.01.2024

GRUNDSTÜCK 3



TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG

GRUNDSTÜCK 3

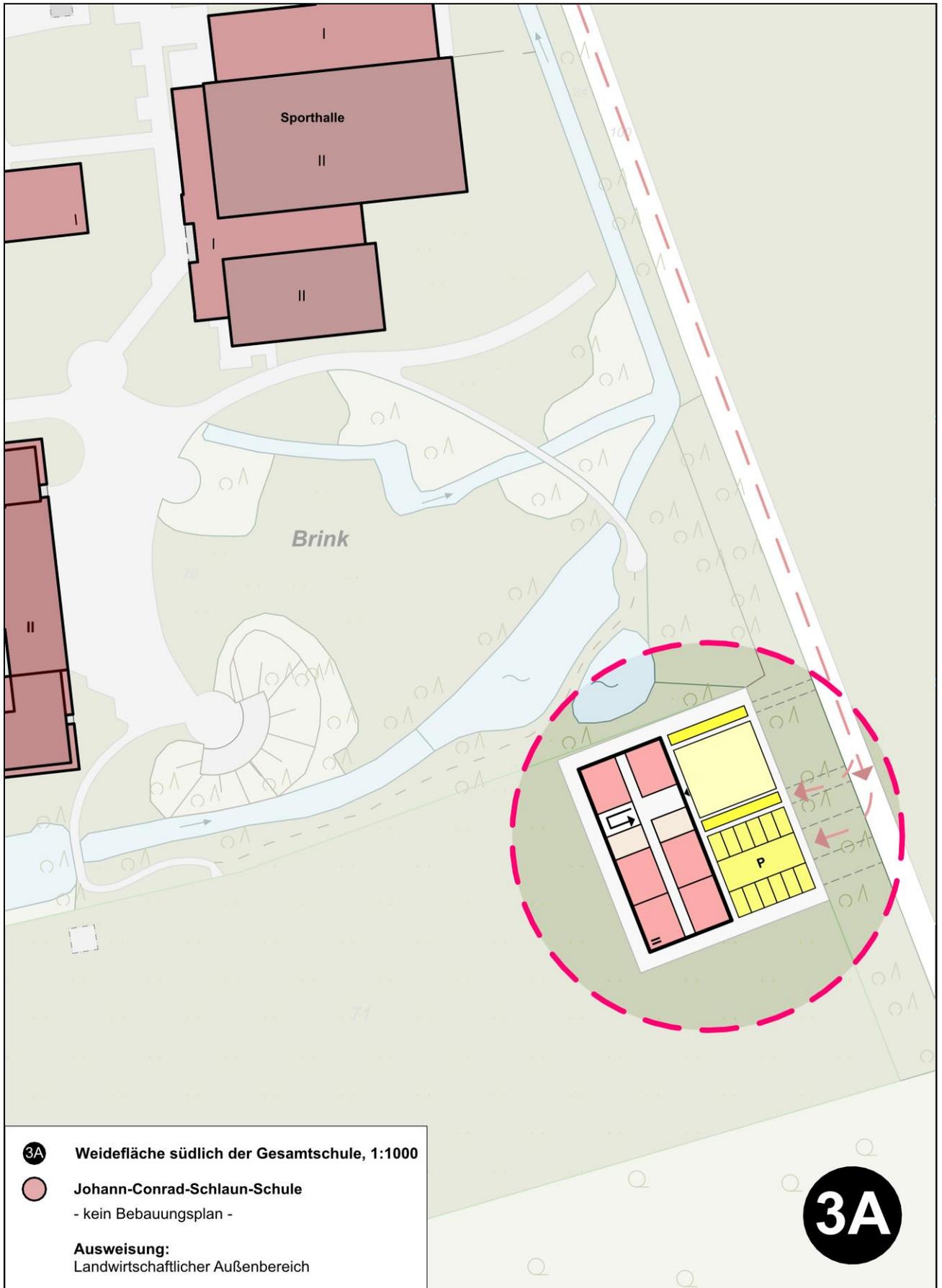
KRITERIEN	BEWERTUNG			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Vereinbarkeit	Flächennutzungsplan Ohne Bebauungsplan			
im FNP	Als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.			
im B-PLAN	Ohne Bebauungsplan auch ohne geltendes Baurecht.			
Städtebauliche Einfügung und Vereinbarkeit	Ein baulicher Verbund zur bestehenden Schule und Schulhof ist nur noch bedingt gegeben. Die Gebäudeposition ist unter stadtplanerischen Gesichtspunkten fragwürdig, da ohne Verbund und in den Landschaftsraum eingreifend.			
Liegenschaftliche Verfügbarkeit	Das Grundstück steht in einem Erbpachtvertrag / -verhältnis. Die Verfügbarkeit für eine Schulerweiterung muss verhandelt werden.			
Funktionale und organisatorische Qualitäten zum Schulbetrieb	Räumlich und funktional nur über einen neuen Weg zum Schulgelände verbunden. Das Gebäude mit Freiflächen wirkt eher wie ein „fremder“ Schul-Anhang im Landschaftsraum.			
Erschließungs- und Herstellungsaufwand	Die Erschließung ist über den schulnahen Standort vermutlich ohne erheblichen Aufwand zu gewährleisten. Aus technischer Sicht (Anschlusswerte + Anschlussdimensionen) ist eine haustechnische Prüfung zur genauen Bestimmung bei Standortpräferenz durchzuführen.			
Zeitliche Realisierbarkeit	Unter Berücksichtigung einer bedenklichen Änderungsgenehmigung zur FNP und B-Plan -Anpassung sowie Verfügbarkeit des Erbpacht-Grundstückes ist eine baldige Realisierbarkeit in Frage gestellt.			
Sonstige Bewertungskriterien	Der Kreis Coesfeld bewertet das Grundstück in der Nachbarschaft der schutzwürdigen Grün- und Wasserflächen für eine Erweiterung des Schulstandortes als artenschutzrechtlich bedenklich und empfiehlt keine weitere Verfolgung. Der PKW-Stellplatznachweis ist vor der Sporthalle im Rahmen einer Parkpalette möglich. Fahrradstellplätze können planerisch auf dem Gesamtgelände der Schule freiraumtechnisch platziert werden.			
Gesamtbewertung	Unter baulicher und funktionaler Betrachtung zum Schul-Ensemble ein fragwürdiger Standort, im Konflikt zum Landschaftsraum und ohne Baurecht keine erste Wahl und somit nicht zu empfehlen.			

STANDORTVERGLEICH

für den Neubau eines Schulgebäudes der Johann-Conrad-Schlaun-Schule in Nordkirchen

Datum: 10.01.2024

GRUNDSTÜCK 3A



TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG

GRUNDSTÜCK 3A

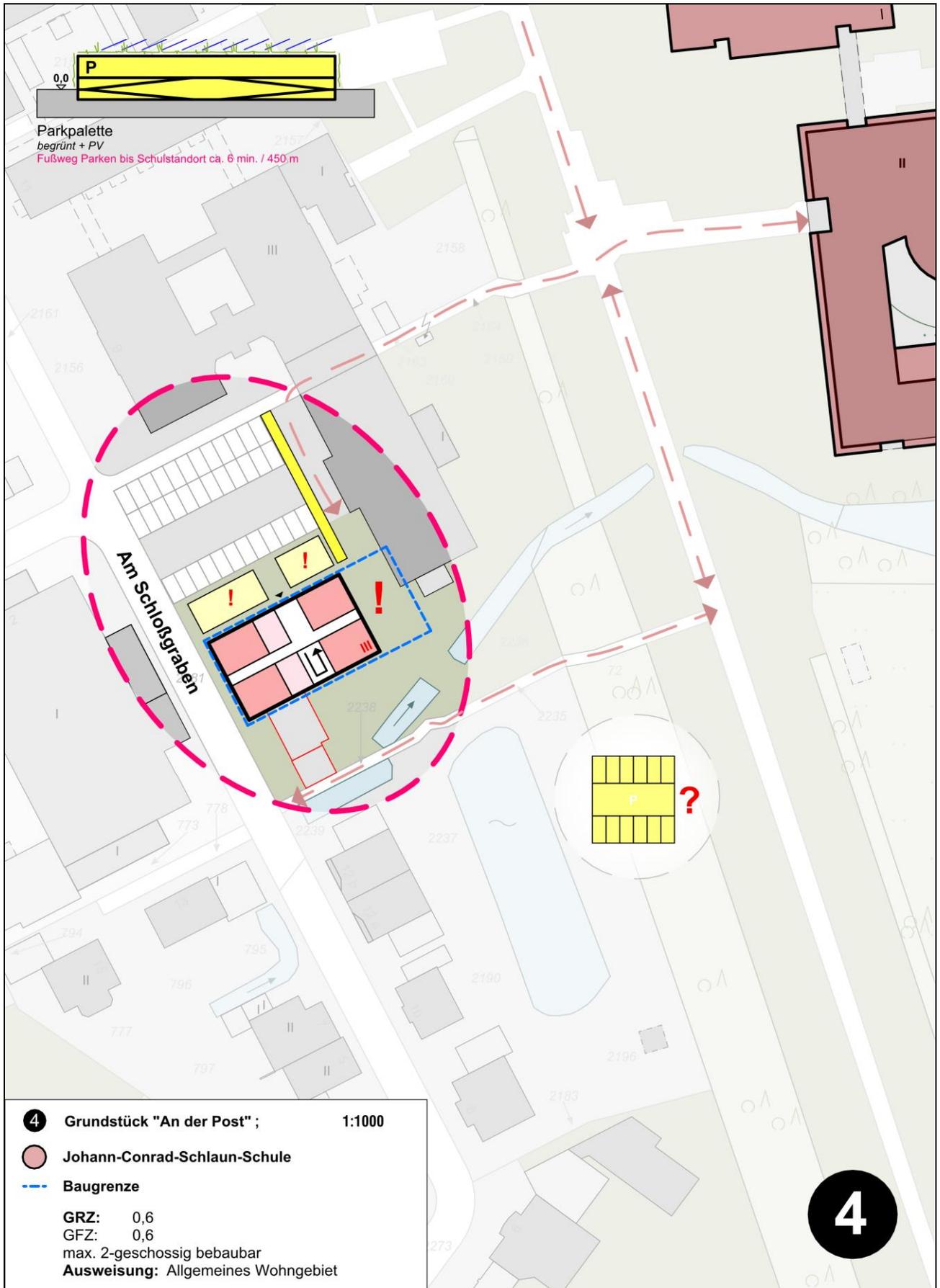
KRITERIEN	BEWERTUNG			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Vereinbarkeit	Flächennutzungsplan Ohne Bebauungsplan			
im FNP	Als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.			
im B-PLAN	Ohne Bebauungsplan auch ohne geltendes Baurecht.			
Städtebauliche Einfügung und Vereinbarkeit	Ein baulicher Verbund zur bestehenden Schule und Schulhof ist nicht gegeben. Die Gebäudeposition ist unter stadtplanerischen Gesichtspunkten fragwürdig, da ohne Verbund und in den Landschaftsraum eingreifend.			
Liegenschaftliche Verfügbarkeit	Das Grundstück steht in einem Erbpachtvertrag / - verhältnis. Die Verfügbarkeit für eine Schulerweiterung muss verhandelt werden.			
Funktionale und organisatorische Qualitäten zum Schulbetrieb	Räumlich und funktional nur über neu zu schaffende Wege zum Schulgelände verbunden. Das Gebäude mit Freiflächen wirkt eher wie ein „fremder“ Schul-Anhang im Landschaftsraum.			
Erschließungs- und Herstellungsaufwand	Über den F-R-Weg ist die Erschließung mit hohem Aufwand per Anliegerverkehr und als Rettungsweg zu sichern. Die Ver- und Entsorgung ist ebenfalls über den F-R Weg zu erstellen.			
Zeitliche Realisierbarkeit	Unter Berücksichtigung einer bedenklichen Änderungsgenehmigung zur FNP und B-Plan -Anpassung sowie Verfügbarkeit des Erbpacht-Grundstückes ist eine Realisierbarkeit in Frage gestellt.			
Sonstige Bewertungskriterien	Der Kreis Coesfeld bewertet das Grundstück in der Nachbarschaft der schutzwürdigen Grün- und Wasserflächen für eine Erweiterung des Schulstandortes als artenschutzrechtlich bedenklich und empfiehlt keine weitere Verfolgung. Der PKW- und Fahrrad-Stellplatznachweis ist auf dem Grundstück möglich.			
Gesamtbewertung	Ein isolierter Schul-Standort, der allerdings alle Planungsparameter auf dem Grundstück erfüllt, jedoch im Konflikt zum Landschaftsraum, dem hohen Erschließungsaufwand und ohne Baurecht keine erste Wahl und somit nicht zu empfehlen.			

STANDORTVERGLEICH

für den Neubau eines Schulgebäudes der Johann-Conrad-Schlaun-Schule in Nordkirchen

Datum: 10.01.2024

GRUNDSTÜCK 4



TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG

GRUNDSTÜCK 4

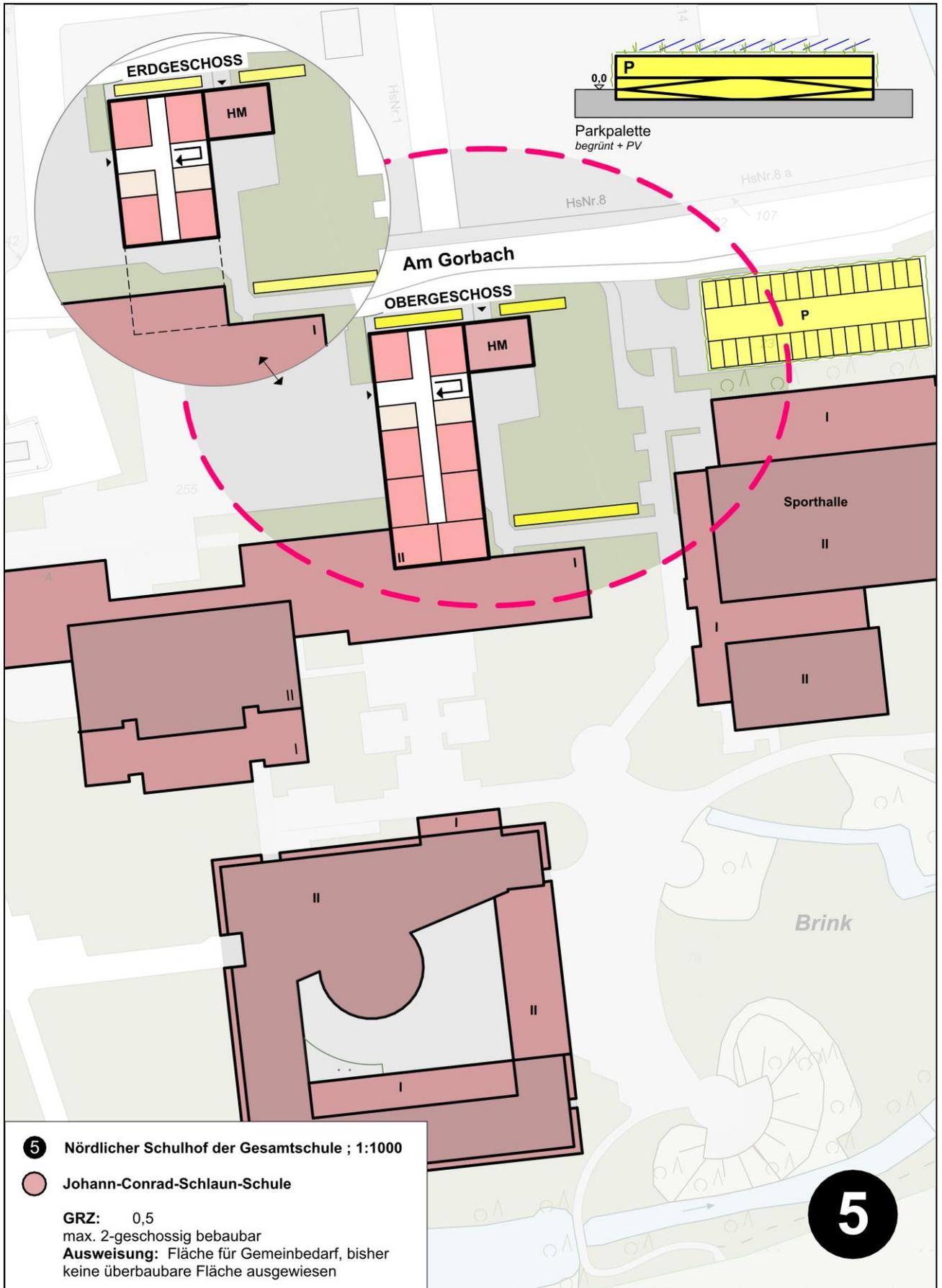
KRITERIEN	BEWERTUNG			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Vereinbarkeit	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Schloßstrasse Nord			
im FNP	Als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Altenheim ausgewiesen und ist somit anzupassen.			
im B-PLAN	Im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit max. 2 Geschossen festgelegt. Das ausgewiesene Baufeld und notwendige Abstandflächen erfordern eine 3-geschossige Bebauung zur Verortung des Raumprogrammes, dementsprechend eine Änderung der Festsetzungen. Die Schulnutzung ist unter Wahrung der Immissionsschutzbelange zulässig.			
Städtebauliche Einfügung und Vereinbarkeit	Ein städtebaulicher Verbund, sogar eine räumliche Einfassung ist gegeben. Jedoch dient dieser eingefasste Raum zu großen Teilen einer Stellplatzanlage und nur zu kleinen Teile einem Schulvorbereich („Schulhof“).			
Liegenschaftliche Verfügbarkeit	Das Grundstück ist in privater Hand Die Verfügbarkeit für eine Schulerweiterung wäre vermutlich erzielbar.			
Funktionale und organisatorische Qualitäten zum Schulbetrieb	Isolierter Schulstandort, der fußläufig zum Schulgelände gut verbunden ist. Funktional kann der Standort im sozialen Gefüge mit dem „Altenheim“ gelingen, aber auch mit Konflikten beladen sein.			
Erschließungs- und Herstellungsaufwand	Die Erschließung ist gesichert.			
Zeitliche Realisierbarkeit	Unter Berücksichtigung einer genehmigungsfähigen Abweichung zum B-Plan sowie der Verfügbarkeit des Grundstückes ist eine zeitnahe Realisierbarkeit gegeben.			
Sonstige Bewertungskriterien	Der Stellplatznachweis ist anderweitig zu führen, z.B. Parkpalette vor der Sporthalle. Der Schulhof ist in geforderter Fläche nicht nachweisbar.			
Gesamtbewertung	Ein isolierter Schul-Standort, der nicht alle Planungsparameter auf dem Grundstück erfüllt, jedoch planungs- und baurechtlich umsetzbar erscheint.			

STANDORTVERGLEICH

für den Neubau eines Schulgebäudes der Johann-Conrad-Schlaun-Schule in Nordkirchen

Datum: 10.01.2024

GRUNDSTÜCK 5



TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG

GRUNDSTÜCK 5

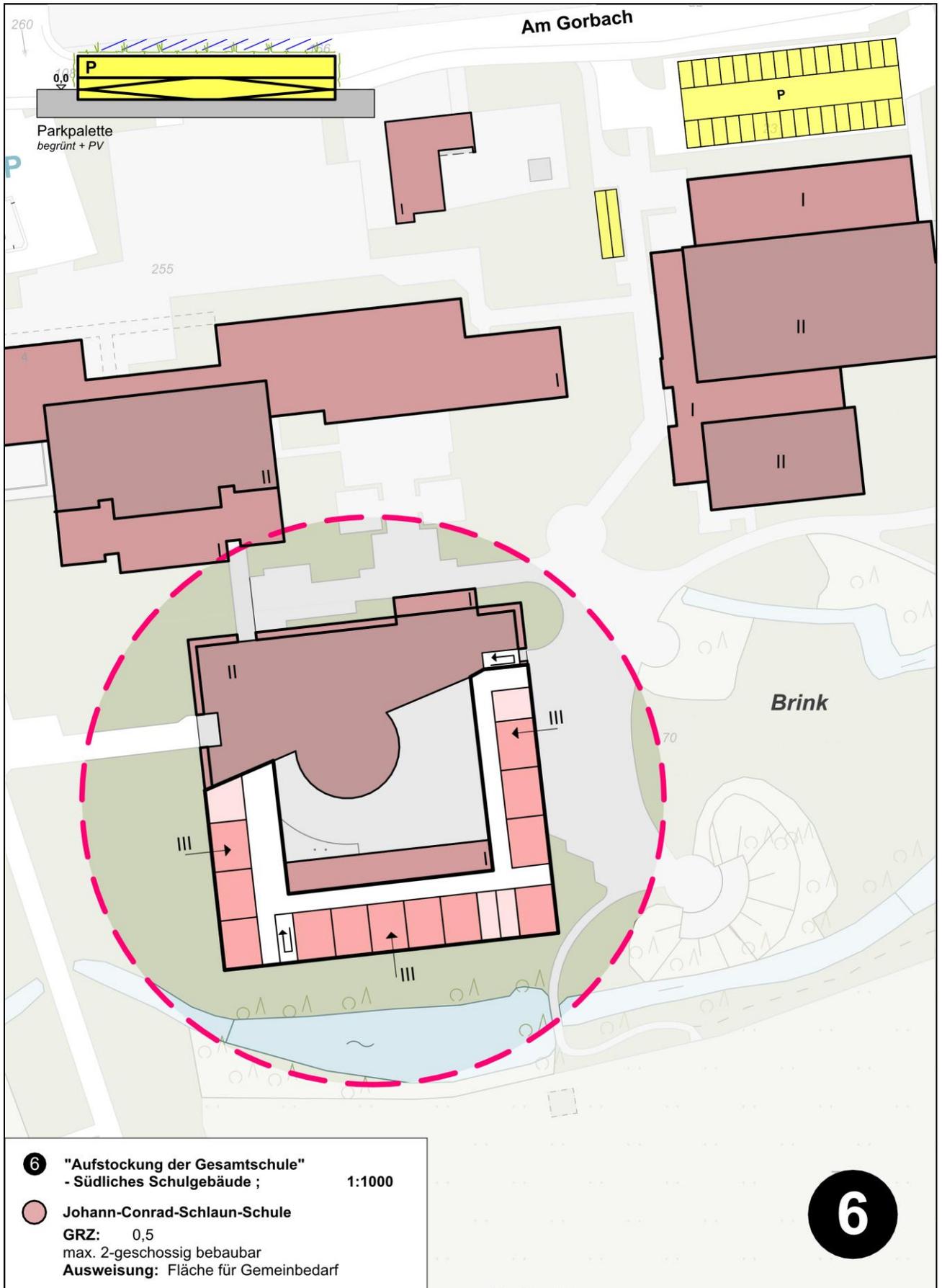
KRITERIEN	BEWERTUNG			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Vereinbarkeit	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Johann-Conrad-Schlaun Schule“			
im FNP	Als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Schule ausgewiesen.			
im B-PLAN	Der Bebauungsplan weist die gleichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus. Eine 2-Geschossigkeit ist festgelegt. Das Baufeld schließt die vorgeschlagene Bebauung nicht ein und ist hier zu erweitern.			
Städtebauliche Einfügung und Vereinbarkeit	Städtebaulich gute Ergänzung der Schulgebäude im Bestand mit Raumbildung für den Schulhof. Das Hausmeisterhaus mit sehr großer Grundfläche weicht für das neue Schulgebäude und wird im Rahmen des Neubaus auf kleinerer Grundfläche nachgewiesen.			
Liegenschaftliche Verfügbarkeit	Das Grundstück steht in einem Erbpachtvertrag / -verhältnis. Die Verfügbarkeit für eine Schulerweiterung ist gegeben.			
Funktionale und organisatorische Qualitäten zum Schulbetrieb	Räumlich angrenzend zum Schulgelände im sehr guten Verbund. Die Schulhoffläche im Bestand wird mitgenutzt, ggfls. können Teile der östl. Grünfläche mitgenutzt werden. Insgesamt eine sehr gute Schul-Campus-Ergänzung.			
Erschließungs- und Herstellungsaufwand	Die Erschließung ist über den schulnahen Standort ohne erheblichen Aufwand zu gewährleisten. Aus technischer Sicht (Anschlusswerte + -dimensionen) ist eine haustechnische Prüfung durchzuführen. Eine Trafoeinheit (im Bestand des Hausmeisterhauses) ist zu integrieren. Kostentechnisch aufwendige Variante, da der Rück- und Wiederaufbau des Hausmeisterhauses zu berücksichtigen ist. Durch die unmittelbare Nähe zum Schulbetrieb sind Störungen unvermeidbar.			
Zeitliche Realisierbarkeit	Unter Berücksichtigung einer B-Plan -Anpassung sowie Verfügbarkeit des Erbpacht-Grundstückes ist eine kurzfristige Realisierbarkeit gegeben.			
Sonstige Bewertungskriterien	Der PKW-Stellplatznachweis ist vor der Sporthalle im Rahmen einer Parkpalette möglich. Fahrradstellplätze können planerisch auf dem Gesamtgelände der Schule freiraumtechnisch platziert werden.			
Gesamtbewertung	Unter städtebaulicher, baulicher und funktionaler Betrachtung zum Schul-Ensemble ein guter Standort, jedoch durch die Umsiedlung des Hausmeisterhauses kostenintensiv.			

STANDORTVERGLEICH

für den Neubau eines Schulgebäudes der Johann-Conrad-Schlaun-Schule in Nordkirchen

Datum: 10.01.2024

GRUNDSTÜCK 6



TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG

GRUNDSTÜCK 6

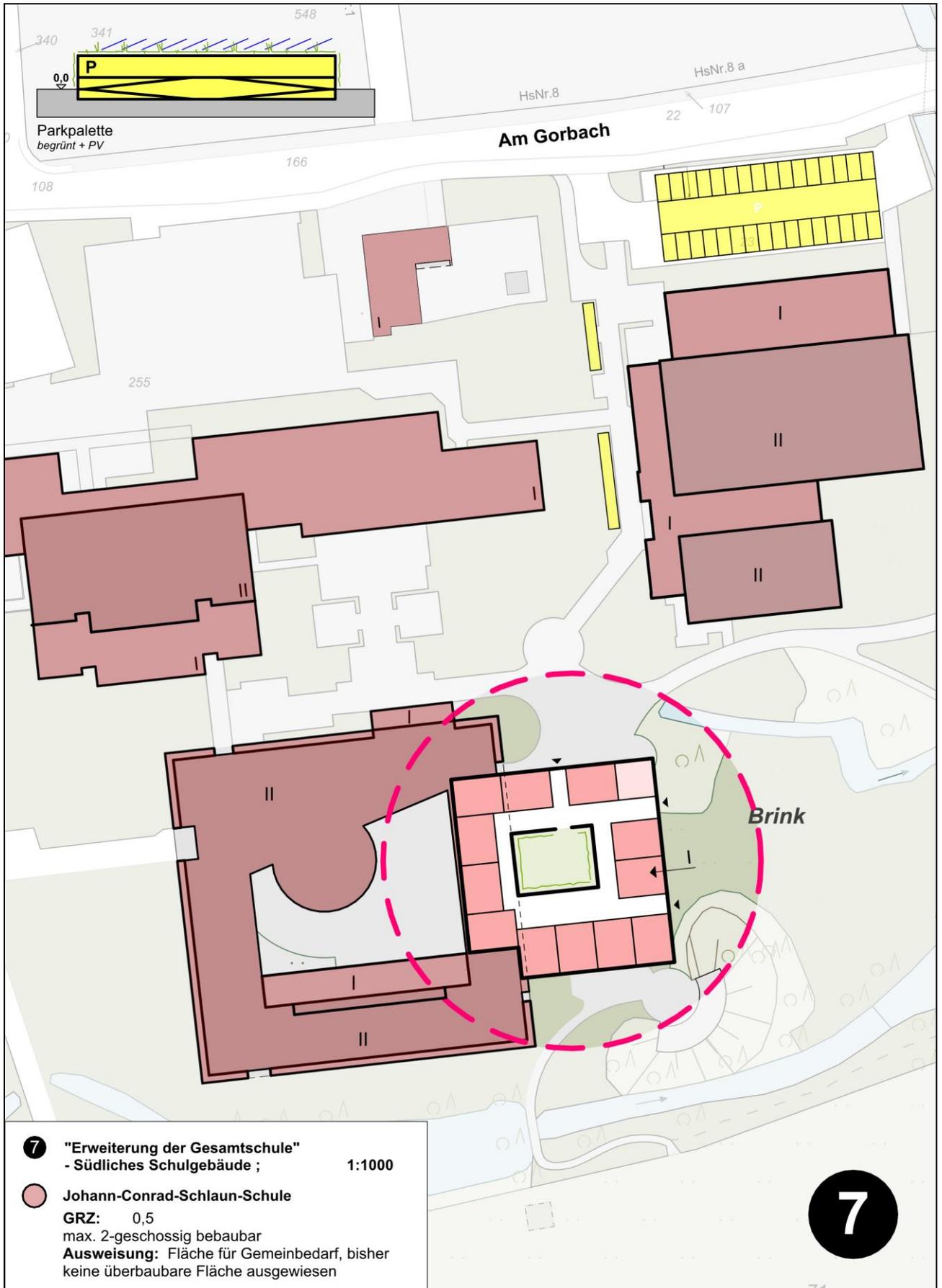
KRITERIEN	BEWERTUNG			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Vereinbarkeit	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Johann-Conrad-Schlaun Schule“			
im FNP	Als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Schule ausgewiesen.			
im B-PLAN	Der Bebauungsplan weist die gleichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus. Eine 2-Geschossigkeit ist festgelegt. Die Teilaufstockung ist bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss, somit zulässig.			
Städtebauliche Einfügung und Vereinbarkeit	Eine 3-Geschossigkeit ist im Bezug zum Schulcampus städtebaulich verträglich, zum Landschaftsraum ist eine 2-Geschossigkeit verträglicher. Die homogene überzeugende Gebäudekubatur wird nachteilig verändert.			
Liegenschaftliche Verfügbarkeit	Das Grundstück steht in einem Erbpachtvertrag / -verhältnis. Die Verfügbarkeit für eine Schulerweiterung ist gegeben.			
Funktionale und organisatorische Qualitäten zum Schulbetrieb	Integrativer geht nicht. Sogar die Baustruktur in den Funktionszuordnungen kann übernommen werden. Die Aufstockung (Leichtbaukonstruktion) ist tragwerkplanerisch auf Verträglichkeit zur Bestandstatik zu prüfen. – Somit unter Vorbehalt! Die zusätzliche Schulhoffläche ist in die bestehenden Freiflächen zu integrieren.			
Erschließungs- und Herstellungsaufwand	Die Erschließung ist aus der örtlichen Aufstockung max. integriert. Aus technischer Sicht (Anschlusswerte und Anschlussdimensionen) ist eine haustechnische Prüfung durchzuführen. Durch die unmittelbare Nähe zum Schulbetrieb sind Störungen unvermeidbar.			
Zeitliche Realisierbarkeit	Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit des Erbpachtgrundstückes ist eine kurzfristige Realisierbarkeit gegeben.			
Sonstige Bewertungskriterien	Der PKW-Stellplatznachweis ist vor der Sporthalle im Rahmen einer Parkpalette möglich. Fahrradstellplätze können planerisch auf dem Gesamtgelände der Schule freiraumtechnisch platziert werden.			
Gesamtbewertung	Unter städtebaulicher und baulicher Betrachtung kein guter Beitrag, unter funktionaler Betrachtung zum Schul-Ensemble ein geeigneter Standort, der durch die statische Machbarkeit vorerst auf Realisierung geprüft werden muss.			

STANDORTVERGLEICH

für den Neubau eines Schulgebäudes der Johann-Conrad-Schlaun-Schule in Nordkirchen

Datum: 10.01.2024

GRUNDSTÜCK 7



- 7** "Erweiterung der Gesamtschule" - Südliches Schulgebäude ; 1:1000
- 7** Johann-Conrad-Schlaun-Schule
 GRZ: 0,5
 max. 2-geschossig bebaubar
 Ausweisung: Fläche für Gemeinbedarf, bisher keine überbaubare Fläche ausgewiesen

7

TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG

GRUNDSTÜCK 7

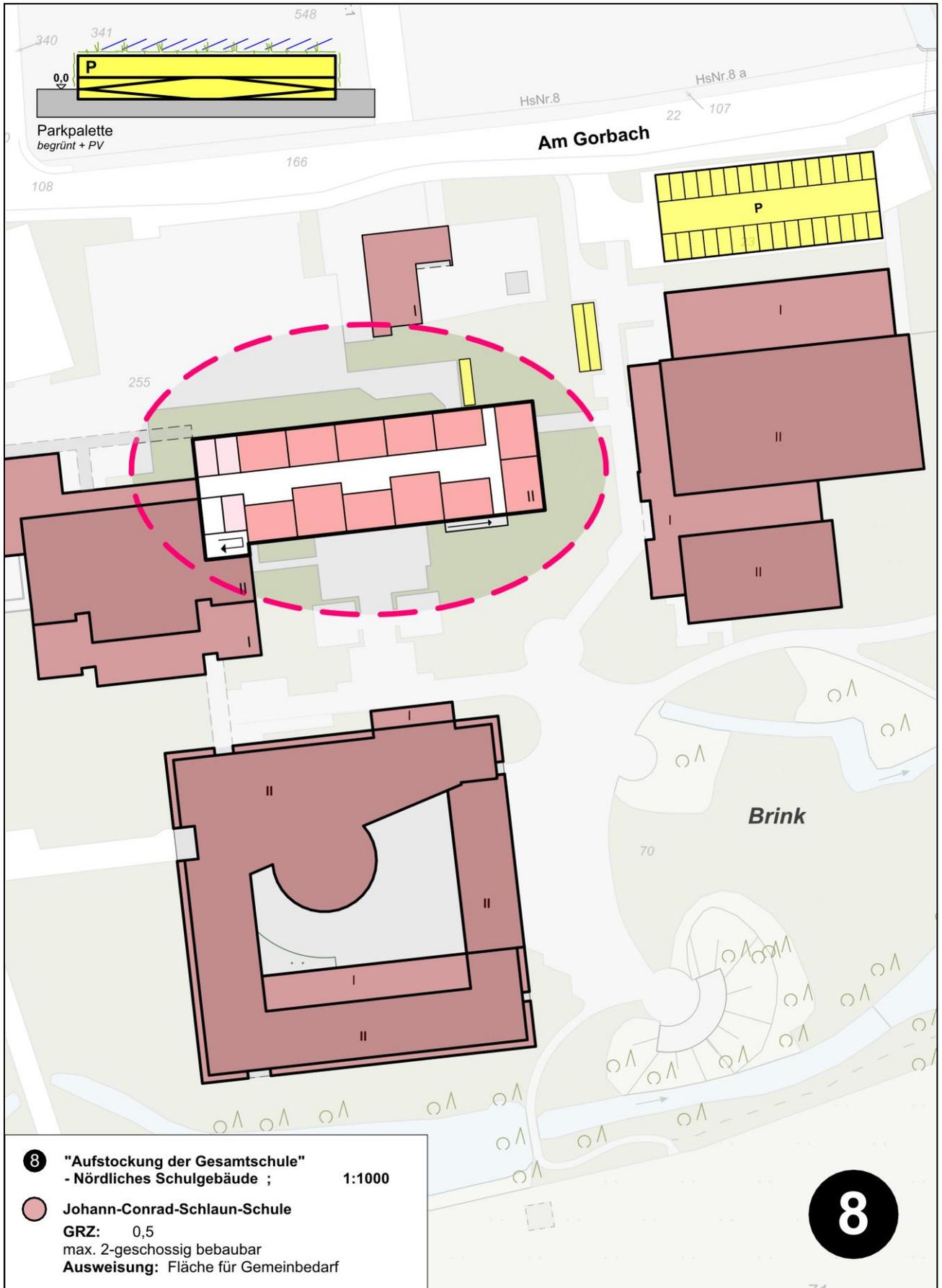
KRITERIEN	BEWERTUNG			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Vereinbarkeit	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Johann-Conrad-Schlaun Schule			
im FNP	Als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Schule ausgewiesen.			
im B-PLAN	Der Bebauungsplan weist die gleichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus. Die Nutzungsgrenze für die Erweiterung verläuft bis zur Grenze der zu schützenden Grünflächen. Das Baufeld muss erweitert werden.			
Städtebauliche Einfügung und Vereinbarkeit	Das angedockte und untergeschobene eingeschossige Atriumgebäude ist isoliert architektonisch und organisatorisch gut vorstellbar, wirkt jedoch in additiver Kombination mit dem Bestandsgebäude mit gleicher Konzeption befremdlich und überzeugt städtebaulich nicht.			
Liegenschaftliche Verfügbarkeit	Das Grundstück steht in einem Erbpachtvertrag / -verhältnis. Die Verfügbarkeit für eine Schulerweiterung ist gegeben.			
Funktionale und organisatorische Qualitäten zum Schulbetrieb	Der Anbau integriert sich funktional an den Bestand, schließt dabei aber die offene Fuge des Bestandsatriums zum Grünraum. Die zusätzliche Schulhoffläche ist in die bestehenden Freiflächen zu integrieren.			
Erschließungs- und Herstellungsaufwand	Die Erschließung ist über den schulnahen Standort ohne erheblichen Aufwand zu gewährleisten. Aus technischer Sicht (Anschlusswerte + Anschlussdimensionen) ist eine haustechnische Prüfung zur genauen Bestimmung bei Standortpräferenz durchzuführen.			
Zeitliche Realisierbarkeit	Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit des Erbpachtgrundstückes ist eine kurzfristige Realisierbarkeit gegeben.			
Sonstige Bewertungskriterien	Durch die Bau-, Erschließungs- + Schulhofflächen werden nachteilig Freiflächen aus dem zu schützenden Grünverbund beansprucht. Der PKW-Stellplatznachweis ist vor der Sporthalle im Rahmen einer Parkpalette möglich. Fahrradstellplätze können planerisch auf dem Gesamtgelände der Schule freiraumtechnisch platziert werden.			
Gesamtbewertung	Unter städtebaulicher und architektonischer Sicht ist der Standort nicht zu empfehlen. Die angrenzende Position zur schutzwürdigen Grün- und Freifläche wird ebenfalls negativ bewertet. Positiv ist der funktionale Verbund zum Bestand.			

STANDORTVERGLEICH

für den Neubau eines Schulgebäudes der Johann-Conrad-Schlaun-Schule in Nordkirchen

Datum: 10.01.2024

GRUNDSTÜCK 8



- 8
"Aufstockung der Gesamtschule"
 - Nördliches Schulgebäude ; 1:1000
- Johann-Conrad-Schlaun-Schule**
 GRZ: 0,5
 max. 2-geschossig bebaubar
 Ausweisung: Fläche für Gemeinbedarf

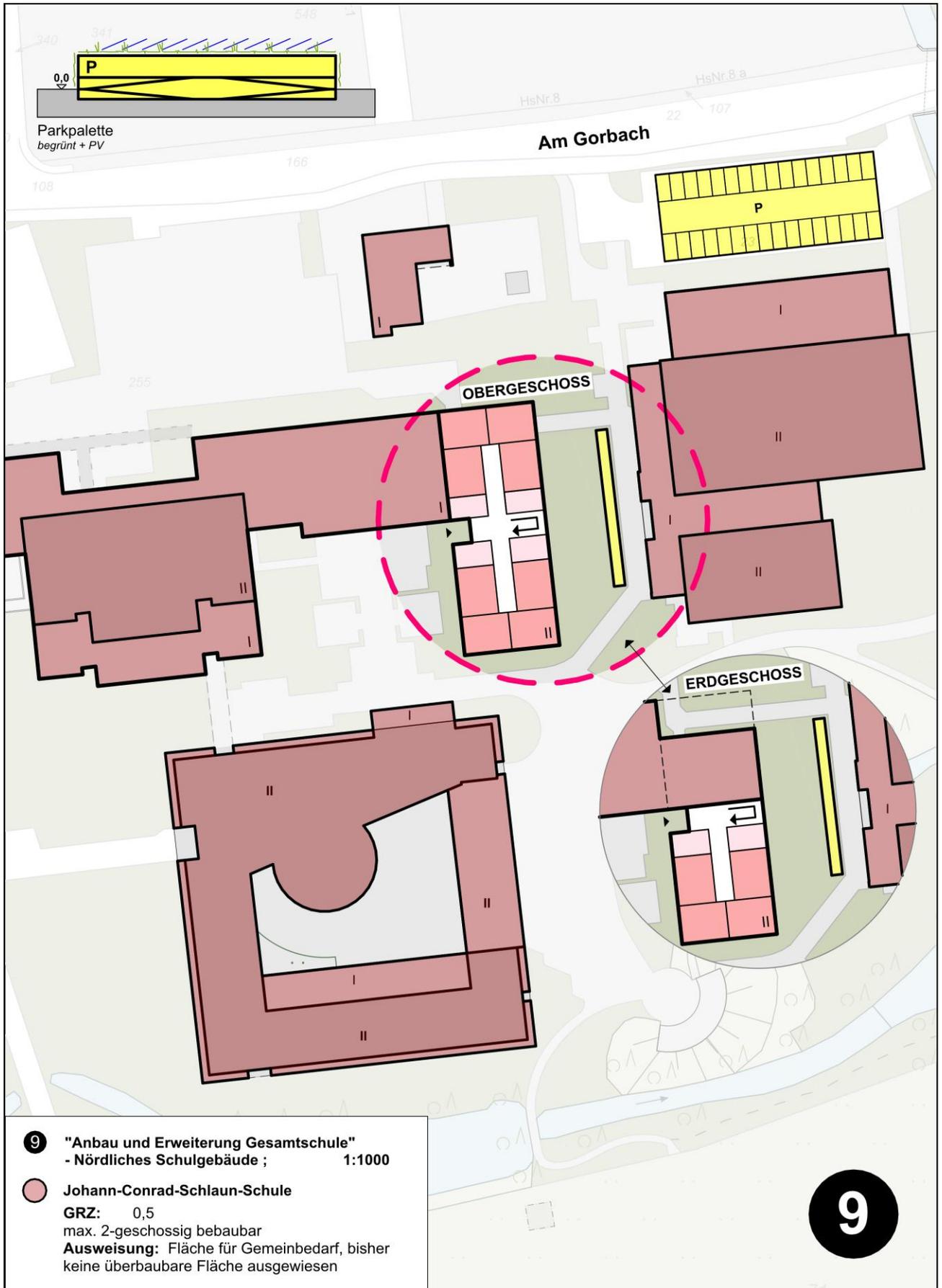
8

TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG

GRUNDSTÜCK 8

KRITERIEN	BEWERTUNG			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Vereinbarkeit	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Johann-Conrad-Schlaun Schule“			
im FNP	Als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Schule ausgewiesen.			
im B-PLAN	Der Bebauungsplan weist die gleichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus. Die festgesetzte max. 2-Geschossigkeit wird mit der Aufstockung eingehalten.			
Städtebauliche Einfügung und Vereinbarkeit	Eine 2-Geschossigkeit ist im Bezug zu Bestandsgebäuden des Schulcampus städtebaulich verträglich.			
Liegenschaftliche Verfügbarkeit	Das Grundstück steht in einem Erbpachtvertrag / -verhältnis. Die Verfügbarkeit für eine Schulerweiterung ist gegeben.			
Funktionale und organisatorische Qualitäten zum Schulbetrieb	Integrativer geht nicht. Sogar die Baustruktur in den Funktionszuordnungen kann übernommen werden. Die Aufstockung (Leichtbaukonstruktion) ist tragwerkplanerisch auf Verträglichkeit zur Bestandstatik zu prüfen. – Somit unter Vorbehalt! Die zusätzliche Schulhoffläche ist in die bestehenden Freiflächen zu integrieren.			
Erschließungs- und Herstellungsaufwand	Die Erschließung ist aus der örtlichen Aufstockung max. integriert. Aus technischer Sicht (Anschlusswerte und Anschlussdimensionen) ist eine haustechnische Prüfung durchzuführen. Durch die unmittelbare Nähe zum Schulbetrieb sind Störungen unvermeidbar.			
Zeitliche Realisierbarkeit	Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit des Erbpacht-Grundstückes ist eine kurzfristige Realisierbarkeit gegeben.			
Sonstige Bewertungskriterien	Der PKW-Stellplatznachweis ist vor der Sporthalle im Rahmen einer Parkpalette möglich. Fahrradstellplätze können planerisch auf dem Gesamtgelände der Schule freiraumtechnisch platziert werden.			
Gesamtbewertung	Unter städtebaulicher, baulicher und funktionaler Betrachtung zum Schul-Ensemble ein guter Standort, der jedoch durch die statische Machbarkeit vorerst auf Realisierung geprüft werden muss. Störungen des Schulbetriebes über längere Zeit sind unabdingbar.			

GRUNDSTÜCK 9



9 "Anbau und Erweiterung Gesamtschule"
- Nördliches Schulgebäude ; 1:1000

● Johann-Conrad-Schlaun-Schule
GRZ: 0,5
max. 2-geschossig bebaubar
Ausweisung: Fläche für Gemeinbedarf, bisher
keine überbaubare Fläche ausgewiesen

9

TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG

GRUNDSTÜCK 9

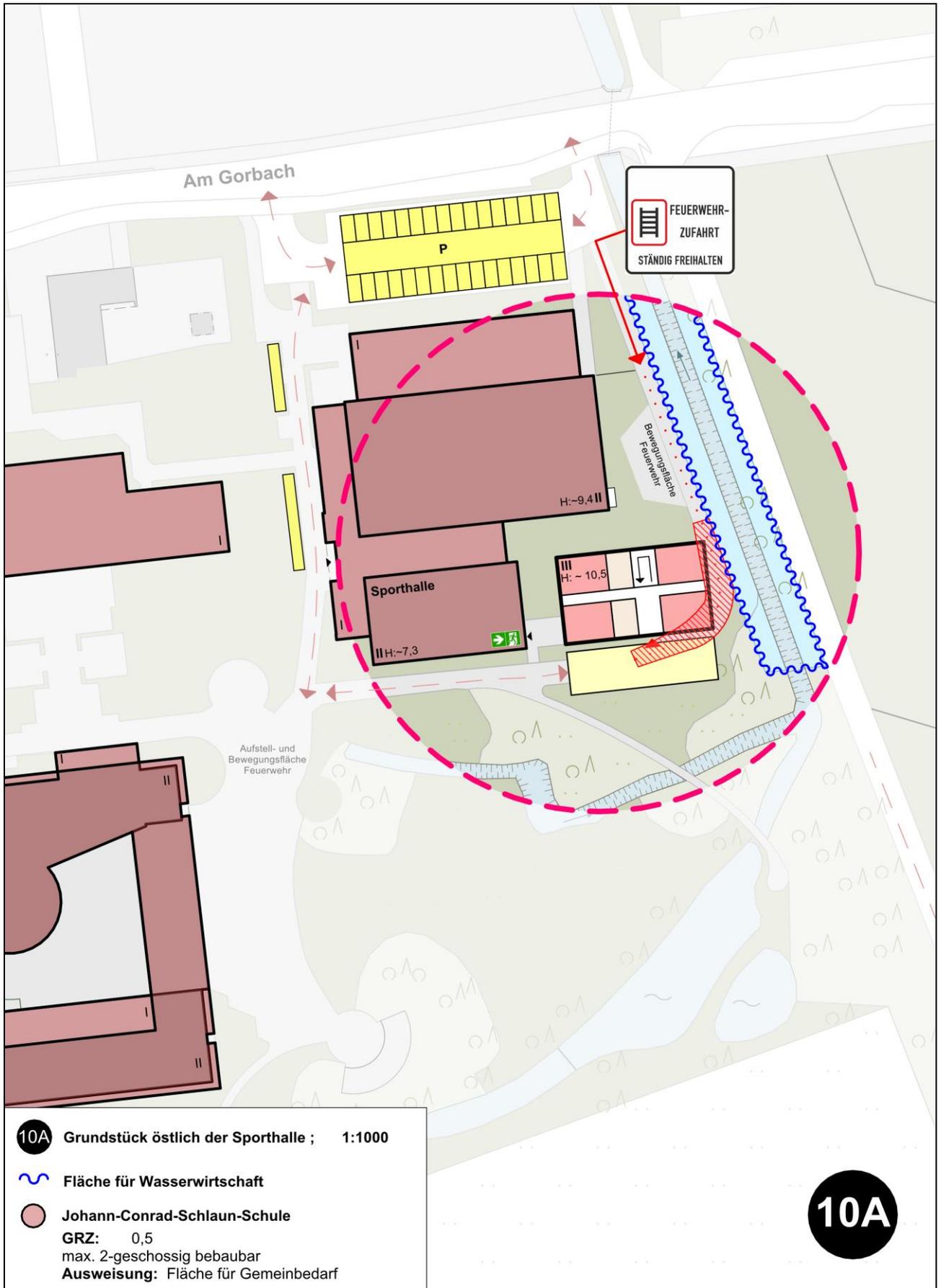
KRITERIEN	BEWERTUNG			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Vereinbarkeit	Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan „Johann-Conrad-Schlaun Schule“			
im FNP	Als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Schule ausgewiesen.			
im B-PLAN	Der Bebauungsplan weist die gleichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus. Die festgesetzte max. 2-Geschossigkeit wird eingehalten. Das Baufenster ist auf die Anbaufläche zu erweitern.			
Städtebauliche Einfügung und Vereinbarkeit	Durch den Anbau und die Überbauung entsteht ein stimmiges Campusgebäude mit eingefasstem Schulhof. Architektonisch und städtebaulich eine sehr gute Ergänzung des Schulcampus.			
Liegenschaftliche Verfügbarkeit	Das Grundstück steht in einem Erbpachtvertrag / -verhältnis. Die Verfügbarkeit für eine Schulerweiterung ist gegeben.			
Funktionale und organisatorische Qualitäten zum Schulbetrieb	Integrativer geht nicht. Die Aufstockung ist tragwerkplanerisch auf Verträglichkeit zur Bestandstatik zu prüfen. Jedoch kann der Anbau als „Brückenbauwerk“ eine Entlastung des Bestandes mit sich bringen. Die zusätzliche Schulhoffläche ist in die bestehenden Freiflächen zu integrieren.			
Erschließungs- und Herstellungsaufwand	Die Erschließung ist aus der örtlichen Aufstockung max. integriert. Aus technischer Sicht (Anschlusswerte und Anschlussdimensionen) ist eine haustechnische Prüfung durchzuführen. Durch die unmittelbare Nähe zum Schulbetrieb sind Störungen unvermeidbar.			
Zeitliche Realisierbarkeit	Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit des Erbpachtgrundstückes ist eine kurzfristige Realisierbarkeit gegeben.			
Sonstige Bewertungskriterien	Der PKW-Stellplatznachweis ist vor der Sporthalle im Rahmen einer Parkpalette möglich. Fahrradstellplätze können planerisch auf dem Gesamtgelände der Schule freiraumtechnisch platziert werden.			
Gesamtbewertung	Unter städtebaulicher, baulicher und funktionaler Betrachtung zum Schul-Ensemble ein sehr guter Standort, der in der Gesamtbetrachtung für die weitere Planung favorisiert wird.			

STANDORTVERGLEICH

für den Neubau eines Schulgebäudes der Johann-Conrad-Schlaun-Schule in Nordkirchen

Datum: 10.01.2024

GRUNDSTÜCK 10 A



10A Grundstück östlich der Sporthalle ; 1:1000

Fläche für Wasserwirtschaft

Johann-Conrad-Schlaun-Schule

GRZ: 0,5

max. 2-geschossig bebaubar

Ausweisung: Fläche für Gemeinbedarf

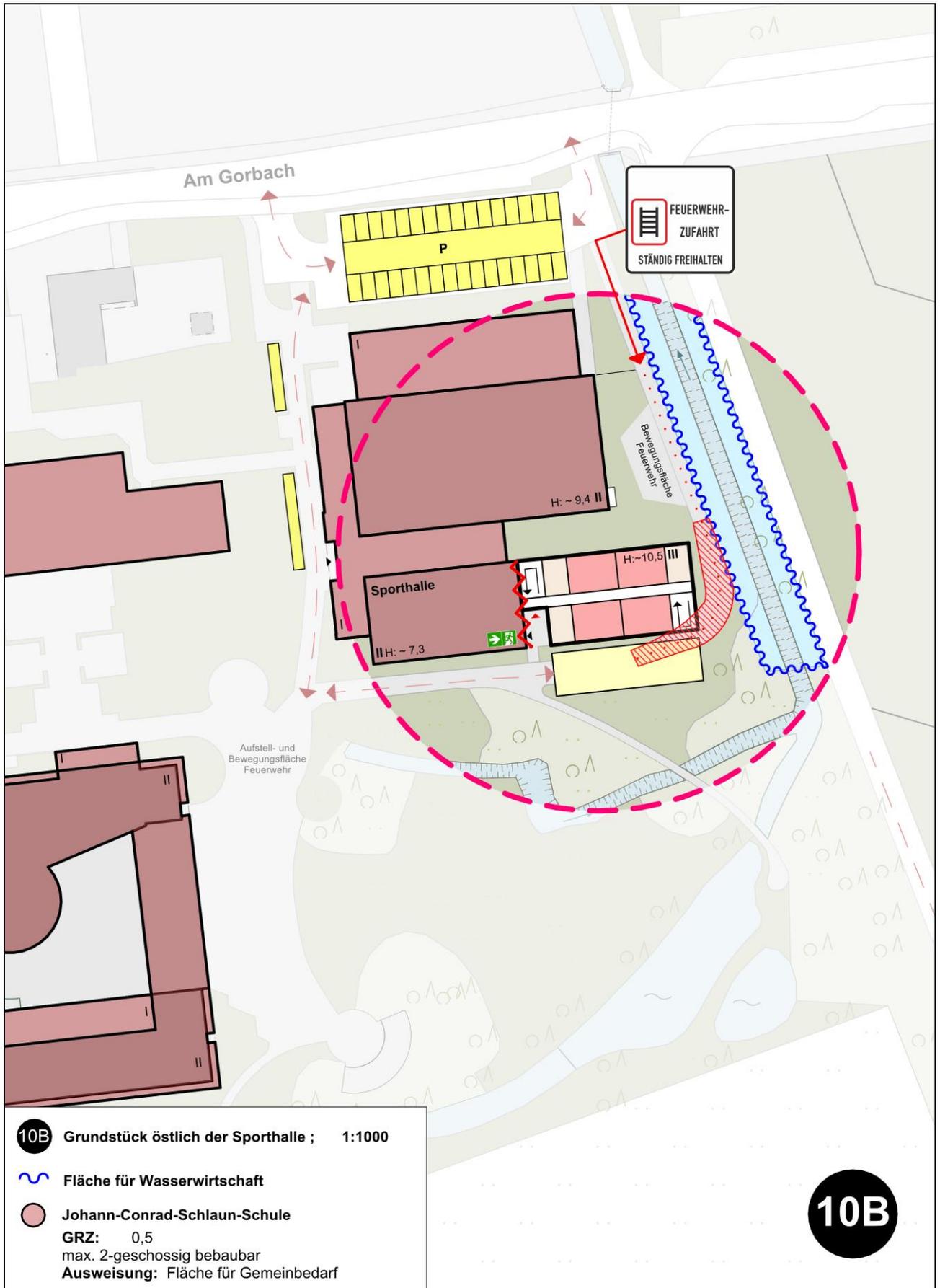
10A

TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG

GRUNDSTÜCK 10 A

KRITERIEN	BEWERTUNG			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Vereinbarkeit	Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan „Johann-Conrad-Schlaun Schule“			
im FNP	Als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Schule ausgewiesen.			
im B-PLAN	Als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Schule, in der 1. Änderungsfassung als Erweiterungsfläche mit Zweckbindung Sport ausgewiesen. Die festgesetzte max. 2-Geschossigkeit ist nicht einzuhalten. Die Zweckbindung und Geschossigkeit muss angepasst werden.			
Städtebauliche Einfügung und Vereinbarkeit	Der Ergänzungsbau ist in der Lage und Ausrichtung vom Campus abgehängt und in Höhenentwicklung zum Landschaftsraum nicht ausgewogen.			
Liegenschaftliche Verfügbarkeit	Das Grundstück steht in einem Erbpachtvertrag / -verhältnis. Die Verfügbarkeit für eine Schulerweiterung ist gegeben.			
Funktionale und organisatorische Qualitäten zum Schulbetrieb	Der Ergänzungsbau liegt im Campusgelände, jedoch „im Schatten“ der Sporthalle isoliert und schlecht belichtet. Die Schulhoffläche ist mit dem direkt angrenzenden Landschaftsraum planerisch in Einklang zu bringen.			
Erschließungs- und Herstellungsaufwand	Die Erschließung ist über den schulnahen Standort vermutlich ohne erheblichen Aufwand zu gewährleisten. Aus technischer Sicht (Anschlusswerte + Anschlussdimensionen) ist eine haustechnische Prüfung zur genauen Bestimmung bei Standortpräferenz durchzuführen.			
Zeitliche Realisierbarkeit	Unter Berücksichtigung einer Änderungsgenehmigung zur B-Plan -Anpassung sowie Verfügbarkeit des Erbpacht-Grundstückes ist eine zeitnahe Realisierbarkeit gegeben.			
Sonstige Bewertungskriterien	Die Baufläche zum Ergänzungsbau steht in einem nicht aufzulösenden Konflikt zu einer ständig freizuhaltenen Feuerwehrezufahrt. Eine Verlegung der Zufahrt nach Osten schließt sich durch einen angrenzenden Graben aus. Eine Verschiebung des Gebäudes nach Westen schließt sich durch Abstandsflächeneinhaltung aus.			
Gesamtbewertung	Ein Schul-Standort, der planungsrechtlich anzupassen ist, städtebaulich nicht ausgewogen ist, mit funktionalen Mängeln versehen ist und in einem nicht aufzulösenden Konflikt zur Freihaltung der Feuerwehrezufahrt steht. Dementsprechend ist der Standort nicht weiter zu verfolgen.			

GRUNDSTÜCK 10 B

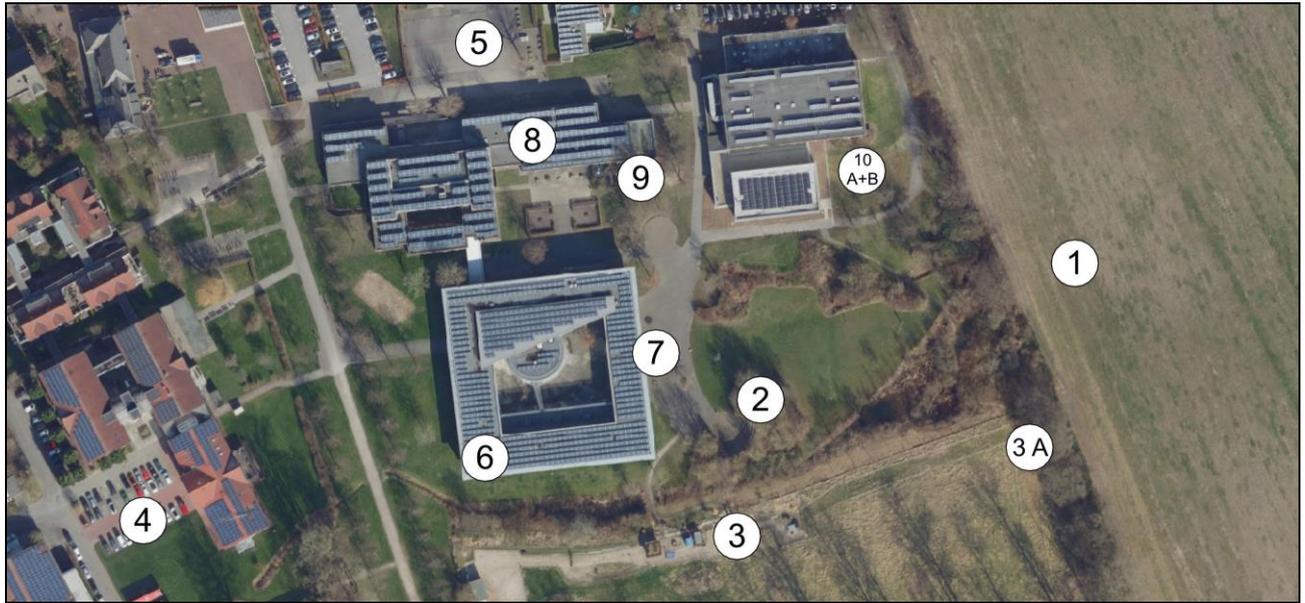


TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG

GRUNDSTÜCK 10 B

KRITERIEN	BEWERTUNG			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Vereinbarkeit	Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan „Johann-Conrad-Schlaun Schule“			
im FNP	Als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Schule ausgewiesen.			
im B-PLAN	Als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Schule, in der 1. Änderungsfassung als Erweiterungsfläche mit Zweckbindung Sport ausgewiesen. Die festgesetzte max. 2-Geschossigkeit ist nicht einzuhalten. Die Zweckbindung und Geschossigkeit muss angepasst werden.			
Städtebauliche Einfügung und Vereinbarkeit	Der Ergänzungsbau ist in der Lage und Ausrichtung vom Campus abgehängt und in Höhenentwicklung zum Landschaftsraum nicht ausgewogen. Durch die Anbindung des Gebäudes an die Sporthalle (Freihaltung Feuerwehrzufahrt) entsteht eine bauliche und baukörperliche sehr schlechte Gesamtarchitektur.			
Liegenschaftliche Verfügbarkeit	Das Grundstück steht in einem Erbpachtverhältnis. Die Verfügbarkeit für eine Schulerweiterung ist gegeben.			
Funktionale und organisatorische Qualitäten zum Schulbetrieb	Der Ergänzungsbau liegt im Campusgelände, jedoch „im Schatten“ der Sporthalle isoliert und schlecht belichtet. Die Schulhoffläche ist mit dem direkt angrenzenden Landschaftsraum planerisch in Einklang zu bringen.			
Erschließungs- und Herstellungsaufwand	Die Erschließung ist über den schulnahen Standort vermutlich ohne erheblichen Aufwand zu gewährleisten. Aus technischer Sicht (Anschlusswerte + Anschlussdimensionen) ist eine haustechnische Prüfung zur genauen Bestimmung bei Standortpräferenz durchzuführen.			
Zeitliche Realisierbarkeit	Unter Berücksichtigung einer Änderungsgenehmigung zur B-Plan -Anpassung sowie Verfügbarkeit des Erbpacht-Grundstückes ist eine zeitnahe Realisierbarkeit gegeben.			
Sonstige Bewertungskriterien	Durch die Anbindung des Erweiterungsgebäudes an die Sporthalle kann der Konflikt zur freizuhaltenden Feuerwehrzufahrt durch Zufahrtsverlegung nach Süden in den Landschaftsraum aufgelöst werden. Die Schnittstelle Sporthalle zum Schulgebäude ist baulich, in der Höhenentwicklung und architektonisch sehr unbefriedigend.			
Gesamtbewertung	Ein Schul-Standort, der planungsrechtlich anzupassen ist, städtebaulich nicht ausgewogen ist, mit funktionalen Mängeln versehen ist und in einem baulich-architektonischen Konflikt steht. Die Wertigkeit des Schulstandortes ist in der Gesamtbetrachtung nicht gegeben und somit nicht empfehlenswert.			

FAZIT UND EMPFEHLUNG



STANDORT	BEWERTUNG			
1 „Hotelquartier“	Ohne städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang			
2 Südlicher Schulhof	Im Konflikt mit Natur und Landschaft			
3 + 3a Südliche Weidefläche	Hoher Erschließungsaufwand und im Konflikt mit Natur und Landschaft			
4 An der Post	Ohne funktionalen Zusammenhang und mit funktionalen Defiziten			
5 Nördlicher Schulhof	Guter städtebauliche und funktionaler Standort, jedoch kostenintensiv.			
6 Aufstockung südl. Schulgebäude	Städtebaulich + architektonisch fragwürdig, gute Funktionalität, statisch zu prüfen.			
7 Erweiterung südl. Schulgebäude	Städtebaulich + architektonisch fragwürdig, gute Funktionalität, Konflikt mit Landschaft			
8 Aufstockung nördl. Schulgebäude	Guter städtebauliche und funktionaler Standort, statisch zu prüfen.			
9 Anbau nördl. Schulgebäude	Sehr guter städtebauliche und funktionaler Standort.			
10 a+b Südlich der Sporthalle	Städtebaulicher, funktionaler und architektonischer Konflikt			

Empfohlen werden die Standorte 9, 5 und 8 (auch in dieser Priorität) für die weitere planerische Verfolgung. Hierbei sind die Planungsparameter „Vorentwurfsplanung für Standort 9“, die „Vorentwurfsplanung und Kosten für Standort 5“ und die „Vorentwurfsplanung und Statik für Standort 8“ zu betrachten und zu entwickeln.