

SUPA-37/2023

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 12.09.2023

3. Änd. des Bebauungsplans „Johannismühle“ (Nr. 37) Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Antrag:

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Johannismühle“ (Nr. 37) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, für die Grundstücke Kanzleistraße 49 und 51, mit den dazugehörigen Garagenhöfen sowie den davorliegenden Verkehrsflächen (Kanzleistraße und Straßenmitte Schulze-Delitzsch-Straße), wird in der Fassung vom 25.08.20023 als Entwurf beschlossen.
Die Begründung in der Fassung 25.08.2023 wird gebilligt.
2. Der Planentwurf sowie die Begründung sind für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen sowie das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

Begründung:

Zielsetzung/Messbarkeit:

Planungsziel ist die Neubebauung der Grundstücke Kanzleistraße 49 und 51 (inkl. der dazugehörigen Garagenhöfen) mit einer sich in die Umgebung einfügenden Bebauung sowie die Sicherung einer regelkonformen Gehwegbreite an der östlichen Seite Kanzleistraße.

Ausgangssituation:

Die Eigentümer der Grundstücke Kanzleistraße 49 und 51 planen eine Neubebauung, welche sich harmonischer in die Umgebung einfügen soll, als der derzeitige Bebauungsplan dies ermöglicht. Um dieses Vorhaben realisieren zu können, soll der Bebauungsplan geändert werden. Geplant ist studentisches Wohnen, mit derzeit etwa 77 WE sowie einem Co-Working-Space mit derzeit etwa 375 m². Das Vorhaben wurde mit mehreren Varianten im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Die Variante 4, bei der im östlichen Gebäude die Stellung der Zeilenbauten der Schulze-Delitzsch-Straße, beim westlichen Gebäude die der Zeilenbauten der Kanzleistraße aufgegriffen wird, wird aus städtebaulicher Sicht den anderen Varianten vorgezogen.

An der östlichen Seite Kanzleistraße befindet sich ein untermaßiger Gehweg. Bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Änderung Nr. 37, sowie seinem Vorgänger, der 1. Änderung) wurde dies berücksichtigt und eine breitere Verkehrsfläche, zulasten der privaten Grundstücke festgesetzt. An dieser Zielsetzung soll grundsätzlich festgehalten werden. Der Gehweg in diesem Bereich soll um 1 m zu Gunsten der Wegebeziehung und Begegnungsfall der "weichen" Verkehrsteilnehmer verbreitert werden.

Global-/Teilziel:

Flensburg wächst. Unser Wohnraum ist attraktiv, vielfältig und gut verbunden.

- Flensburg findet die Balance zwischen Wohnen, Arbeiten und Erholung.
- Flensburg bietet attraktives Wohnen für alle.

Alternativen:

Ohne Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss kann das Bauleitplanverfahren nicht abgeschlossen werden. Die Planung wäre zu überarbeiten oder förmlich einzustellen.

Beteiligung:

Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 09.11.2022 eine öffentliche Versammlung angeboten; die Niederschrift ist als Anlage beigefügt. Die betroffenen Foren sind auf die Veranstaltung hingewiesen worden. Wie dem Protokoll der Öffentlichkeitsversammlung zu entnehmen ist, wurde insbesondere der Fortfall der Garagen / Stellplätze und der sich daraus vermutlich verschärfende Parkdruck in dem Quartier, kritisch hinterfragt. Im Kapitel Nr. 6.3.3. der Begründung zum Bebauungsplan wird auf diese Thematik eingegangen.

Über einen städtebaulichen Vertrag wird unter anderem das Angebot von mindestens 30 % der Wohnungen mit einer Förderung im ersten Förderweg sichergestellt.

Das durch die Grundstückseigentümer geplante Vorhaben wurde am 25.04.2022 und am 05.12.2022 im Gestaltungsbeirat beraten. Nach der zweiten Vorstellung im Beirat, war eine erneute Überarbeitung, aufgrund der lobenswerten Weiterentwicklung des Entwurfs, nicht nötig. Da die zweite Beratung nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgte, wird das Protokoll dieser Beschlussvorlage angehängt.

Nach dem Entwurfsbeschluss erfolgt eine Veröffentlichung der Entwurfsplanung, auf die die im Quartier tätigen Bürgerforen u.ä. schriftlich hingewiesen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung werden der Seniorenbeirat, der Stadtschülerrat und der Beauftragte für Menschen mit Behinderungen beteiligt.

Personal- und Finanzressourcen

Die Darstellung erfolgte im Aufstellungsbeschluss RV-53/2022 bereits für das gesamte Planverfahren.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Wegen der Bekanntmachungsfristen beginnt die Veröffentlichung innerhalb von zwei Wochen nach der Beschlussfassung.

Klimawirksamkeit

Die privaten Grundstücke sind größtenteils anthropogen überformt und überbaut (versiegelt). Durch eine neue Planung und neue Bebauung entstehen mehr Freiflächen, dies kann sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

Gleichstellung:

Die Gender-Aspekte sind in Kapitel Nr. 8.1 der Begründung (BP) näher ausgeführt.

Berichterstattung: Fachbereichsleitung

Stephan Kleinschmidt
Dezernent

Claudia Takla Zehrfeld
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

Entwurf Bebauungsplan
Begründung
Niederschrift der Versammlung
Anlage zur Niederschrift

Fachbeitrag Artenschutz
Baumgutachten
Protokoll vom Gestaltungsbeirat (152. Sitzung)