

**RV-179/2023**

- öffentlich -

## Beschlussvorlage

**Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 05.12.2023**  
**Ratsversammlung am 14.12.2023**

---

### **101. Änderung des Flächennutzungsplanes und Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sünderup-Pflegezentrum" (VB Nr. 54) Aufstellungsbeschluss**

#### **Antrag:**

1. Gemäß § 2 BauGB wird die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet zwischen

im Nordosten: dem Sünderuper Weg,

im Süden: der Straße Sünderuphof,

im Westen: dem Knick gegenüber der Einmündung Johann-Holste-Weg in Richtung Norden und dem Grundstück Sünderuper Weg 60 a-h

aufgestellt. Planungsziel ist die Schaffung von Planrecht für die Errichtung einer zusätzlichen Pflegeeinrichtung (solitäre Kurzzeitpflege) sowie Unterkünfte für Auszubildende.

2. Gemäß § 2 BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sünderup-Pflegezentrum“ (VB Nr. 54) für das unter 1. bezeichnete Gebiet aufgestellt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt.
4. Die Aufstellungsbeschlüsse der Ratsversammlung vom 12.01.2017 (RV-1/2017) für die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes "Holste-Hof" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holste-Hof“ (Nr. 233) werden aufgehoben.

#### **Begründung:**

##### **Zielsetzung / Messbarkeit:**

Das Vorhaben soll die Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Pflegeplätze in der Kurzzeitpflege sichern. Ergänzend soll ein Wohnheim für Auszubildende aus dem Bereich der Pflege entstehen.

Die Stadt Flensburg sieht ein prioritäres Handlungserfordernis durch den sehr hohen Bedarf an Kurzzeitpflegeplätzen für Flensburg und Umgebung.

### **Ausgangssituation:**

Die Stadt Flensburg strebt die Anzahl an Kurzzeitpflegeplätzen aufgrund der sehr hohen Nachfrage zu erhöhen. Der Fachbereich Soziales und Gesundheit (Fachstelle für Pflege und Kultur 50+) führt hierzu aus:

*„Die Angebote zur Kurzzeitpflege haben einen hohen Stellenwert für eine lückenlose und ausreichende pflegerische Versorgung. Dies ist bspw. kurzfristig nach einem Krankenhausaufenthalt oder planbar für bspw. den Familienurlaub der pflegenden Angehörigen als Entlastungsangebot dringend erforderlich. In Flensburg sind aktuell 17 Pflegeeinrichtungen ansässig. Keine der Einrichtungen verfügt über ein solitäres Angebot an Kurzzeitpflegeplätzen. Den Pflegeeinrichtungen steht frei, ob sie ihre Plätze mit Bewohner\*innen zur Kurzzeitpflege oder Langzeitpflege belegen. Die eingestreuten Kurzzeitpflegeplätze in den Pflegeeinrichtungen erweisen sich bereits seit vielen Jahren als nicht mehr ausreichend. Auch im Umkreis von Flensburg gibt es keine solitären Kurzzeitpflegeplätze.*

*Der insgesamt in Schleswig-Holstein bestehende Mangel an Kurzzeitpflegeplätzen führt dazu, dass auch auf Landesebene mit unterschiedlichen Maßnahmen (verbesserte Vergütung, Förderung des Umbaus/ bzw. des Neubaus von solitären Einrichtungen) versucht wird, weitere Plätze zu schaffen und die Rahmenbedingungen zu verbessern.*

*Die Sozialplanung sowie die Fachstelle für Pflege und Kultur 50+ der Stadt Flensburg suchen daher bereits seit mehr als drei Jahren einen Träger, der ein besonderes Versorgungskonzept der Kurzzeitpflege umsetzt. Der Träger der Einrichtung „Seniorenzentrums am Gut“ hat sich im Rahmen von Gesprächen bereit erklärt, als erster Träger eine derartige Einrichtung als Pilotprojekt zu errichten. Um Synergieeffekte zu nutzen wurde ein Standort gesucht, der in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Einrichtungen liegt. Somit ist es möglich, z.B. Wäscherei und Küche gemeinsam zu nutzen. Zudem ist es dem Träger auf diese Weise möglich, eigene Therapeuten für die drei Einrichtungen einzustellen, die dann ohne große Zeitverluste in den drei Einrichtungen tätig sind. So soll die ohnehin schon schwierige Akquise von Therapeuten, die noch Hausbesuche anbieten, überwunden werden.*

*Neben der Kurzzeitpflegeeinrichtung soll zudem ein Wohnheim für Auszubildende entstehen. Der Träger versucht eigeninitiativ Menschen (auch aus dem Ausland) zu gewinnen, die eine Ausbildung in der Pflege absolvieren wollen und damit die Attraktivität der eigenen Einrichtung aber auch weiterer Pflegeeinrichtungen bzw. der Krankenhäuser in Flensburg zu steigern. Dem aktuellen Mangel an Pflegekräften soll damit entgegengewirkt werden.*

Die vorliegende Fläche war in den ursprünglichen Planungsintentionen der Stadt Flensburg als optionale Wohnbaufläche vorgesehen. Die Fläche steht im Eigentum der Stadt Flensburg. Es bestanden jedoch Bedenken seitens der Gartendenkmalpflege, die durch eine mögliche Wohnbebauung eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Umfeld der denkmalgeschützten Hofanlage einschließlich der Störung von bestehenden Sichtachsen und des Umgebungsschutzes des Ensembles sah.

Vor dem Hintergrund der Gespräche der Fachstelle für Pflege und Kultur 50+ zur Schaffung von dringend benötigten Kurzzeitpflegeplätzen wurde die vorliegende Fläche diskutiert und erneut mit der Gartendenkmalpflege beraten. Seitens der Gartendenkmalpflege wurden bestimmte Mindestanforderungen in der städtebaulichen Gestaltung formuliert, um eine harmonische Integration des Vorhabens in das Umfeld zu ermöglichen. Hierzu gehört insbesondere die Freihaltung der südlichen Bereiche der Fläche hin zur Straße Sünderuphof von einer Bebauung. Diese Bereiche sollen zukünftig weiterhin einer natürlichen Entwicklung überlassen bleiben und stellen einen Bezug zu der bereits angesprochenen historischen Einbindung des Hofes in die Landschaft dar.

Bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes "Holste-Hof" (Nr. 233) in den Jahren 2003 / 2004 wurde der Bereich entlang des Sünderuper Wegs als Grünfläche / Parkanlage festgesetzt, die im Zusammenhang mit dem Hofensemble Sünderuphof gesehen wurde. Das Plangebiet liegt zwar im Anschluss an die privaten und parkähnlich gestalteten Grünflächen des Hofes, aber

es besteht keine übergreifende Bewirtschaftung und Gestaltung. Das Landesamt für Denkmalpflege verweist dennoch auf die Bedeutung der Freifläche als Eingangssituation des Hofes und Zeugnis der historischen Eingebundenheit in die Landschaft. Durch den – auch im Bebauungsplan festgesetzten Knick – besteht eine optische Abschirmung, die die Wahrnehmbarkeit der Hofanlage von der Haupteinfahrtsstraße aus nahezu ausschließt.

Im Gestaltungsbeirat wurde ein städtebaulicher Entwurf beraten (Anlagen 3 und 4), welcher derzeit weiter durchgearbeitet wird. Die Planungen sehen hierbei eine dreiteilige, zweigeschossige Bebauung (+Dachgeschoss) vor. Das südlichere Gebäude wird als eine reine solitäre Kurzzeitpflegeeinrichtung mit Kurzzeitpflegeplätzen geplant. Die Zufahrt soll für beide Nutzungen über den Sünderuper Weg erfolgen. Der geschützte Baumbestand soll möglichst vollumfänglich erhalten bleiben. Die zukünftigen Außenflächen der Pflegeeinrichtung sollen ansonsten eine hohe Qualität mit zahlreichen Plätzen, Begegnungspunkten, Grünflächen und der Begrenzung des Verkehrs auf ein Minimum erhalten.

Die bestehende Pflegeeinrichtung "Seniorenzentrum am Gut" strebt an, eine ergänzende Einrichtung in räumlicher Nähe zur Bestandeinrichtung zu bauen, damit Synergieeffekte zum Tragen kommen können. Hierzu gehört eine von der Stadt Flensburg und der Pflegeeinrichtung angestrebte Errichtung einer solitären Kurzzeitpflegeeinrichtung (mind. 30 Einrichtungsplätze angestrebt; Pflegegrad 4), die so in Schleswig-Holstein einmalig wäre. Zum anderen soll ein Wohnheim für Auszubildende (ca. mind. 38 Wohneinheiten mit je ca. 25qm Wohnfläche; Kriterien der sozialen Wohnraumförderung der Investitionsbank Schleswig-Holstein für ein Studenten-/Auszubildenden Wohnheim) errichtet werden. Das Wohnheim soll dem Bedarf nach Ausbildung von Pflegekräften für Pflegeheime und Krankenhäuser, Rechnung tragen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes, die hier derzeit noch eine Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) darstellt, sind zur Umsetzung der Planung erforderlich. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich, da der Landschaftsplan 2023 in diesem Bereich bereits eine bauliche Entwicklung zulässt. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, womit besser auf die spezifischen Erfordernisse der zukünftigen Nutzungsbausteine und auf die gestalterischen Belange im sensiblen Umfeld reagiert werden kann.

**Global- / Teilziel:**

./.

**Alternativen:**

Die Entwicklung einer Pflegeeinrichtung einschließlich Wohnheim erfordert eine Bauleitplanung.

**Beteiligung:**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt. Auf diese wie auf die spätere öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung werden die im Quartier tätigen Bürgerforen u.ä. schriftlich hingewiesen.

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

## Personal- und Finanzressourcen

	Einmalig 2024	Laufend bis JJJJ
Personalbedarf (Vollzeitäquivalente)	in VZÄ	in VZÄ
Stadtplanung	< 0,1	
Landschaftsplanung	< 0,1	
Zeichnung	< 0,1	
Verwaltung / Verfahren + Vertrag	< 0,1	
Haushaltsbelastung	in €	in €
Direkt zurechenbare Aufwendungen	14.000	
- Direkt zurechenbarer Erträge	0	
= Ergebnis	14.000	

### Erläuterung:

Kosten fallen für die Verfahrensbetreuung und Bekanntmachungen an. Evtl. Gutachten sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

<u>Einordnung des Ressourcenaufwands</u>	
<u>Pflichtig:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung  <u>Freiwillig, investiv:</u> <input type="checkbox"/> Substanzerhalt <input type="checkbox"/> Verbesserung/Optimierung <input type="checkbox"/> Option	<u>Freiwillig:</u> <input type="checkbox"/> Deckung allgemeiner Kostensteigerungen <input type="checkbox"/> Soziale Präventionsarbeit  <u>Freiwillig:</u> <input type="checkbox"/> Sonstiger freiwilliger Mehraufwand

### Deckung:

Die Kosten sind durch das Budget des Fachbereiches gedeckt.

### **Zeitpunkt der Umsetzung:**

Mit der Bauleitplanung wird unverzüglich nach Aufstellungsbeschluss begonnen.

### **Klimawirksamkeit**

Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht dargestellt werden.

### **Gleichstellung:**

Auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgen in der Regel keine konkreten genderspezifischen Regelungen. Die bei der Planung zu berücksichtigenden Aspekte werden in einem eigenen Kapitel der zu erstellenden Begründung aufgearbeitet.

**Berichterstattung:**      Fachbereichsleitung

Dr. Fabian Geyer  
Oberbürgermeister

Stephan Kleinschmidt  
Dezernent

**Anlagen:**

Geltungsbereich FNP-Änderung  
Geltungsbereich VB 54  
Vorhabenplanung (Stand Gestaltungsbeirat)  
Protokollauszug Gestaltungsbeirat