

RV-49/2022

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 21.06.2022
Ratsversammlung am 30.06.2022

2. Änd. des Bebauungsplanes "Holste-Hof" (Nr. 233) Aufstellungsbeschluss

Antrag:

1. Gemäß § 2 BauGB wird die 2. Änd. des Bebauungsplanes "Holste-Hof" (Nr. 233) für das Gebiet zwischen

Teilgebiet 1:

im Norden: Wohngrundstücke Johann-Holste-Weg 77-80,

im Osten: Johann-Holste-Weg,

im Süden: Wohngrundstück Johann-Holste-Weg 2 mit dem nördlich davon angrenzenden Privatweg,

im Westen: Flächen des Sünderuphofes / nach Süden gedanklich verlängerte westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Johann-Holste-Weg 77

Teilgebiet 2:

im Norden: der nördlichen Grundstücksgrenze des Sünderuphofes,

im Osten: Hauptgebäude des Sünderuphofes,

im Süden: nach Westen gedanklich verlängerte südliche Gebäudeflucht des Hauptgebäudes des Sünderuphofes,

im Westen: größerer Gehölzbestand westlich des Hauptgebäudes des Sünderuphofes

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Planungsziel ist Schaffung von Planrecht für zwei neue Wohngebäude im Südosten des Sünderuphofes. Außerdem soll mit dem Hintergrund (garten-)denkmalpflegerischer Belange die Ausweisung von privaten Grünflächen an Stelle einer Baufläche westlich des Hauptgebäudes des Sünderuphofes erfolgen.

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer öffentlichen Versammlung durchgeführt.

Begründung:

Zielsetzung/Messbarkeit:

Mit der Planung sollen Wohneinheiten im Bereich der Säule 2 (Entwicklung des Wohnens außerhalb von Stadterneuerungsgebieten) der Grundsätze / Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsangebotes in Flensburg geschaffen werden.

Ausgangssituation:

Im Stadtteil Sünderup existiert der denkmalgeschützte Sünderup-Hof. Es handelt sich hierbei um eine Hofanlage aus dem 18. Jahrhundert, die ursprünglich aus einem Wohnhaus sowie mehreren Wirtschaftsgebäuden besteht. Diese säumen eine zentrale Ost-West-Achse, die die Hofanlage nach Osten hin städtebaulich öffnet und verkehrlich anbindet. Die denkmalgeschützte Hofanlage hat einen hohen architektonischen, städtebaulichen und historischen Wert. Hinsichtlich der baulichen Entwicklung benachbarter Flächen gab und gibt es durch die Gartendenkmalpflege hinsichtlich des Umgebungsschutzes restriktive Auflagen zum Erhalt des historischen Gesamteindrucks sowie möglicher Sichtbeziehungen mit der Umgebung.

Eine im Südosten der Hofanlage bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche soll als Baulücke baulich mit 2 Einzelhäusern entwickelt werden. In der Vergangenheit wurde in diesem Bereich bereits der Bau von Einzelhäusern im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 233 ermöglicht. In Abstimmung mit der Gartendenkmalpflege wurde bewertet, dass ein Neubau die denkmalgeschützte Hofanlage nicht wesentlich beeinträchtigt und bereits eine bauliche Entwicklung stattgefunden hat. Im Gegenzug soll, ein nicht denkmalgeschütztes Stall- und Lagergebäude westlich des denkmalgeschützten Wohngebäudes abgebrochen und die Flächen der als Grünanlagen angelegt werden. Der historische Gesamteindruck der Hofanlage kann hiermit gestärkt werden.

Der seit September 2004 rechtskräftige Bebauungsplan setzt derzeit im westlichen Teilbereich im Bereich der Hofanlage ein Mischgebiet fest und bietet durch ein Baufenster die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Ergänzungsbauten. Um den Belangen der (Garten-)denkmalpflege gerecht zu werden, sollen diese Bebauungsoptionen durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche zukünftig minimiert werden. Der denkmalgeschützte Charakter der Hofanlage kann somit verbessert werden. Die Fläche im Südosten, die derzeit als Baulücke vorliegt, ist bisher im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen worden. Die planzeichnerische Darstellung sowie Festsetzungen sollen dahingehend angepasst werden, dass diese Baulücke baulich geschlossen werden kann.

Beide Planvorhaben machen die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

In den beschlossenen Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsangebotes in Flensburg wurde bestimmt, dass dem Geschosswohnungsbau sowie verdichteten Wohnformen Priorität gegenüber den klassischen freistehenden Einfamilienhäusern eingeräumt werden soll. Von diesen Zielstellungen soll allgemein auch nicht abgewichen werden. Aufgrund der besondere räumlichen Situation in Sünderup und im Umfeld der denkmalgeschützten Hofanlage wird aber im vorliegenden Einzelfall dem Bau von zwei Einfamilienhäusern der Vorrang eingeräumt. Das bauliche Umfeld ist bereits durch Einfamilienhäuser geprägt.

Die Bauleitplanung kann nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die durch die Planung zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13 a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Global-/Teilziel:

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

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

Alternativen:

Ohne Änderung des Bebauungsplanes besteht Baurecht nur in Form des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Beteiligung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine öffentliche **Versammlung** 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.

Über die Planung wird auf der Vorhabenliste informiert.

Personal- und Finanzressourcen

	Einmalig 2022	Laufend bis 2023
	in VZÄ	in VZÄ
Personalbedarf (Vollzeitäquivalente)		
Stadtplanung		0,1
Landschaftsplanung		< 0,1
Verwaltung		< 0,1
Haushaltsbelastung	in €	in €
Direkt zurechenbare Aufwendungen		9.800
- Direkt zurechenbarer Erträge		
= Ergebnis		9.800

Erläuterung:

Kosten fallen für die Bearbeitung und Veröffentlichungen an.

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

Deckung:

Die Kosten sind im Budget des Fachbereiches vorhanden.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Mit der Bauleitplanung wird unverzüglich nach Aufstellungsbeschluss begonnen.

Klimawirksamkeit

Gegenüber dem bestehenden Baurecht ergibt sich keine signifikante Änderung.

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 aufbereitet.

Berichterstattung: Fachbereichsleitung

Simone Lange
Oberbürgermeisterin

Stephan Kleinschmidt
Dezernent

Anlagen:

Geltungsbereich