

**SUPA-17/2023**

- öffentlich -

## Beschlussvorlage

**Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 25.04.2023**

---

### **6. Änd. des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag:**

1. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „Twedter Plack“ für das Grundstück Fördestraße 76 sowie den daran angrenzenden Abschnitt der Fördestraße wird in der Fassung vom 03.04.2023 als Entwurf beschlossen.  
Die Begründung in der Fassung 03.04.2023 wird gebilligt.
2. Der Planentwurf sowie die Begründung sind für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen und das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

#### **Begründung:**

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

Vorrangiges Ziel ist es, auf dem Plangrundstück eine nachverdichtende Wohnbebauung in Geschossbauweise (ggf. mit der Unterbringung von Büronutzungen im Erdgeschoss) zu ermöglichen.

##### **Ausgangssituation:**

Auf dem Grundstück Fördestraße 76 ist der Abbruch des vorhandenen, seit längerem leerstehenden Gebäudes und die Neuerrichtung eines Wohnhauses in Geschossbauweise mit Tiefgarage beabsichtigt. Geplant ist die Errichtung von 10 Wohneinheiten.

Mit der 6. Änderungsplanung sollen die geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122 für den Geltungsbereich entsprechend den städtebaulichen Zielen angepasst werden und so die Voraussetzungen für eine gesteuerte Entwicklung zur angemessenen Nachverdichtung mit Wohnungsbau zu ermöglichen. Die festgesetzte Art der Nutzung wird von einem besonderen Wohngebiet in ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO geändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird, basierend auf den im Geltungsbereich und im Umfeld vorhandenen Nutzungsmaßen, angepasst. Zur Umsetzbarkeit der geplanten Bebauung werden die Nutzungsmaße gegenüber den aktuell geltenden Festsetzungen zu GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse angemessen erhöht. Die Auf dem Grundstück vorhandenen Vegetationsbestände werden mittels Erhaltungsbindungen gesichert.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird das Planungsrecht für die Fläche entsprechend den aktuellen Entwicklungszielen und den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

### Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebäudes in Geschossbauweise. Die geplante Bebauung orientiert in Geschossigkeit, Traufhöhe und Materialität (roter Ziegel) an der unmittelbar benachbarten Bebauung am Twedter Plack. In dem Gebäude finden nach derzeitigem Stand insgesamt zehn Wohneinheiten Platz, davon drei im Erdgeschoss, vier im ersten Obergeschoss, zwei im zweiten Obergeschoss (Staffelgeschoss) und eine im Dachgeschoss. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage angeordnet, die über eine Zufahrt von der Fördestraße erschlossen wird. An der östlichen Grundstücksgrenze ist neben der Tiefgaragenzufahrt ein Carport mit zwei Stellplätzen geplant. Das Gebäude wird von der Nordseite erschlossen, dort ist auch ein Stellplatz mit Lademöglichkeit für E-Autos vorgesehen. Die vorhandene Gartenfläche südlich des Gebäudes bleibt als solche erhalten. Die erforderlichen Nebenräume sind im Tiefgaragengeschoss sowie im Erdgeschoss untergebracht.

Das Bauvorhaben wurde am 25.04.2022 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und beraten. Im Ergebnis der Beratung wurde empfohlen, den vorliegenden städtebaulichen Entwurf vom April 2022 als Grundlage für die weitere Planung zu verwenden. Der Gestaltungsbeirat lobte die schlüssige Übernahme der städtebaulich prägenden Elemente aus der Nachbarschaft. Die geplante Bebauung fügt sich sehr gut in die Umgebung ein. Positiv bewertet wurde auch, dass durch die Anordnung einer Tiefgarage unter dem Gebäude eine nutzbare Gartenfläche im Süden des Grundstücks erhalten bleibt. Jedoch wurde im Weiteren eine Überprüfung des Entwurfs in folgenden Punkten empfohlen: 1) Lage der drei Gauben auf den langen Walmseiten, ggf. Anzahl auf zwei Gauben zu beschränken, 2) der Garten sollte im Hinblick auf die Nutzung nicht nur über die Garagenrampe erschlossen sein, 3) für eine schlüssigere Erscheinung des Gebäudes zur Fördestraße sollte eine Verlegung des PKW-Stellplatzes mit E-Ladestation in die Tiefgarage geprüft werden. Außenwand- und Dachmaterialien sollen im weiteren Planungsprozess mit der Bauverwaltung abgestimmt werden.

### **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 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 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 16.06.2022 eine öffentliche Versammlung angeboten; die Niederschrift ist als Anlage beigefügt. Die betroffenen Foren sind auf die Veranstaltung hingewiesen worden.

Nach dem Entwurfsbeschluss erfolgt eine öffentliche Auslegung 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**

	Einmalig 2021	Laufend bis JJJJ
Personalbedarf (Vollzeitäquivalente)	in VZÄ	in VZÄ
Stadtplanerin	> 0,1	
Technische Sachbearbeitung	> 0,1	
Verwaltung	> 0,1	
Haushaltsbelastung	in €	in €
Direkt zurechenbare Aufwendungen	6.000	

- Direkt zurechenbarer Erträge	0	
= Ergebnis	6.000	

**Erläuterung:**

Inhaltliche Bearbeitung und Ausarbeitung, Erstellen der Planunterlagen, Begleitung des Verfahrens, Bekanntmachungskosten, eventuell städtebaulicher Vertrag etc.

<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 werden durch das Fachbereichsbudget gedeckt.

**Zeitpunkt der Umsetzung:**

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

**Klimawirksamkeit**

Es werden keine Auswirkungen auf das Klima erwartet.

**Gleichstellung:**

Die Gender-Aspekte sind in Kapitel 8.1 der Begründung näher ausgeführt.

**Berichterstattung:** Fachbereichsleitung

Stephan Kleinschmidt  
Dezernent

Eiko Wenzel  
stv. Fachbereichsleiter

**Anlagen:**

Planentwurf  
Begründungsentwurf  
Versammlungsniederschrift