

SUPA-33/2024

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 04.06.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ballastbrücke 1“ (VB Nr. 51) Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Antrag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ballastbrücke 1“ (VB Nr. 51) für das Gebiet zwischen
im Norden: einer gedachten Linie zwischen der Straße Ballastbrücke und dem Punkt zwischen den Grundstücken Ballastbrücke 12 und 13,
im Osten: den Grundstücken Ballastbrücke 5 - 12,
im Süden: den Grundstücken Unterer Lautrupweg 2 und 6 sowie der Straße Unterer Lautrupweg,
im Westen: die Straßenmitte der Straße Ballastbrücke (K6)
wird in der Fassung vom 11.04.2024 als Entwurf beschlossen.
Die Begründung in der Fassung vom 23.05.2024 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.
3. Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan „Unterer Lautrupweg / Ballastbrücke“ (Nr. A2), rechtskräftig seit 02.09.1989, aufgehoben.

Begründung:

Zielsetzung/Messbarkeit:

Auf dem Gelände der Pumpstation soll ein Wohn- und Geschäftshaus als Neubau entstehen. Zudem soll die Pumpstation denkmalgerecht saniert und genutzt werden. Ergänzend zum planerischen Verfahren wird der Verkauf des Grundstückes vorbereitet.

Ausgangssituation:

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Unterer Lautrupweg / Ballastbrücke“ (Nr. A2) setzt, für den von Straßen umgebenen Bereich, eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen fest. Gemäß § 1

Abs. 3 Satz 1 BauGB bedarf es einer Bebauungsplanänderung bzw. –neuaufstellung, um die Zielsetzung planungsrechtlich zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gestalten und dauerhaft zu sichern. Aufgrund des bereits sehr konkret abgestimmten Projekts und zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten sowie des Bestandsgebäudes erfolgt die Aufstellung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Durchführungsvertrag soll eine Bauverpflichtung verankert werden. Diese soll den öffentlichen Gehweg entlang des Lautrupbachs, das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Ballastbrücke 1 (Pumpstation) und den Neubau beinhalten. Die Pumpstation soll denkmalgerecht saniert und für die zukünftige Nutzung vorbereitet werden. Der Neubau muss in einem angemessenen Zeitraum, entsprechend dem Vorhabenplan, errichtet werden. Geplant ist ein III-geschossiger Solitärbaukörper mit Staffelgeschoss in Richtung Westen. Die Höhe orientiert sich an dem denkmalgeschützten Gebäude Pumpstation. Als Außenwandmaterial soll ein roter Ziegel, in Anlehnung an die Pumpstation, gewählt werden. Ein Großteil der Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht. Der Freiraum soll qualitativ entwickelt werden. Der Vorhabenträger plant eine Mischung aus Gewerbe, Wohnen und Gastronomie. Den Großteil der Nutzung wird die gewerbliche Nutzung durch Büro- und Dienstleistungsflächen darstellen.

Im Durchführungsvertrag werden folgende Inhalte verbindlich geregelt:

- 30% geförderter Wohnraum im ersten Förderweg bei mehr als 10 Wohneinheiten
- Herstellung des öffentlichen Gehwegs entlang des Lautupbachs
- Zeitlicher Ablauf der Bebauung bzw. Bauverpflichtung und Vertragsstrafen
- Wertausgleich bei anderen, als den geplanten, Nutzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Freiflächengestaltung: Es muss ein qualifiziertes Freiflächenkonzept für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans erstellt und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Inhalt sind unter anderem die Gestaltung der Gehwege, Grünflächen und Freiräume sowie die Verortung von Nebenanlagen, Fahrradabstellanlagen usw.
 - Gestaltung Neubau: Die Gestaltung des Neubaus innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dazu zählen unter anderem die Materialität der Geländer, Dachterrasse, Fenster, Türen usw.
- Im urbanen Gebiet (MU) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.
- Baumausgleich
- Weitere Anforderungen des Denkmalschutzes

Auf folgende weitere Themen ist im Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren hinzuweisen: Aufgrund der Positionierung des Neubaus ist eine Verlegung des Wartestellenhäuschens an der Bushaltestelle notwendig. Die neue Ausgestaltung der Haltestelle befindet sich in Bearbeitung der Abteilung Verkehr, Mobilität, Klima und in Abstimmung zwischen eben genannter Abteilung und dem SUPA.

Die Vermarktung des Grundstücks ist über mehrere Jahre gelaufen und eine Anhandgabe erfolgte 2020, vor dem Ratsbeschluss, Grundstücke in diesem Bereich nur noch in Erbpacht zu vergeben. Der geplante und mit dem Gestaltungsbeirat und der Stadtverwaltung abgestimmte Neubau weicht von der Gestaltungssatzung „Altstadt“ ab. Diese Abweichung wird durch die Abteilung Denkmalschutz und Stadtbildpflege als verträglich beurteilt. Darüber hinaus wird der Empfehlung des Landesamts für Denkmalpflege (Verringerung um ein Geschoss) nicht gefolgt. In Abstimmung mit der Abteilung Denkmalschutz und Stadtbildpflege erfolgt eine Gestaltung und Gliederung der Fassade des Neubaus, welche die vorgebrachten Bedenken behandelt und mildert.

Es wird auf die sonst genutzte Festsetzung der Gliederung der Stellplatzanlage durch Bäume verzichtet, da die Erarbeitung des Freiraumkonzepts, in Abstimmung mit der Abteilung Denkmalschutz und Stadtbildpflege, nach dem Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss erfolgt. Eine Festsetzung der Bäume könnte zu Beeinträchtigungen von Sichtachsen zum Denkmal führen. Aufgrund der Anordnung der Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück fallen Parkplätze im öffentlichen Raum weg. Die Anordnung der Stellplätze wurde in mehreren Varianten geprüft. Die nun

verfolgte Variante hat die wenigsten negativen Auswirkungen auf das Denkmal und den Umgebungsschutz.

Global-/Teilziel:

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

- Flensburg findet die Balance zwischen Wohnen, Arbeiten und Erholen.

Flensburg bleibt führender Wirtschaftsstandort in der Region.

- Flensburg macht Wirtschaft zum kommunalen Handlungsschwerpunkt.

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 15.11.2022 eine öffentliche Versammlung angeboten; die Niederschrift ist als Anlage beigefügt. Die betroffenen Foren sind auf die Veranstaltung hingewiesen worden.

Nach dem Entwurfsbeschluss erfolgt eine 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.

Das Vorhaben wird auf der Vorhabenliste geführt.

Personal- und Finanzressourcen

Die Darstellung erfolgte im Aufstellungsbeschluss RV-125/2021 bereits für das gesamte Planverfahren.

Zeitpunkt der Umsetzung:

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

Klimawirksamkeit

Es werden keine Auswirkungen auf das Klima erwartet, da das Gebiet bereits anthropogen überformt und bebaut ist.

Gleichstellung:

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

Berichterstattung: Fachbereichsleitung

Henning Brüggemann
Bürgermeister
Anlagen:

Claudia Takla Zehrfeld
Fachbereichsleiterin

Planentwurf (Planzeichnung Teil A, B und C)
Begründungsentwurf
Niederschrift der Versammlung

Protokoll vom Gestaltungsbeirat
Schallgutachten
Geruchsgutachten
Baumgutachten
Vorhaben und Erschließungsplan