

RV-98/2021
3. Ergänzung

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 07.09.2021
Ratsversammlung am 30.09.2021

93. Änd. des Flächennutzungsplanes und 54. Änd. des Landschaftsplanes "Erweiterung des Gewerbegebietes Westerallee" und Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Westerallee" (Nr. 311)

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Antrag:

1. Gemäß § 2 BauGB und § 7 LNatSchG werden die 93. Änd. des Flächennutzungsplanes und 54. Änd. des Landschaftsplanes "Erweiterung des Gewerbegebietes Westerallee" für das Gebiet zwischen
 - im Norden: der Westerallee,
 - im Osten: der B 200 (Westumgehung),
 - im Süden: dem Wittenberger Weg,
 - im Westen: den östlichen Grundstücksgrenzen des Gewerbegebietes Westeralleeaufgestellt.
2. Gemäß § 2 BauGB wird der Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Westerallee" (Nr. 311) für das unter 1. bezeichnete Gebiet aufgestellt. Planungsziel ist die Schaffung von Planrecht für ein Gewerbegebiet und die Sicherung der Biotopverbundfunktion.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer öffentlichen Versammlung durchgeführt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausplanung des Gewerbegebietes Westerallee als Gewerbehof zu prüfen.
5. Die Erreichung folgender Nachhaltigkeitsziele soll geprüft werden:
 - mehrgeschossige, möglichst vielgeschossige Gewerbebauten, die die Nutzung durch mehrere Betriebe ermöglicht
 - Stellplätze für den MIV werden auf Kundenparkplätze und Betriebsfahrzeuge beschränkt; Mitarbeiterparkplätze sollen in Tiefgaragen oder einem zentralen Parkhaus untergebracht werden

- versickerungsfähige Befestigung bzw. Begrünung der unbebauten Flächen auf den Grundstücken
 - Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien wie z.B. Holz
 - Anzahl der Mitarbeiter möglichst hoch (d.h. keine reine Lager- und Logistik-Betriebe)
 - nachhaltige Konzepte für den Energieverbrauch der Gebäude und der Produktion
 - Einsatz von PV-Anlagen auf den Dächern
 - keine reinen Verwaltungsbetriebe wie Planungs- und Konstruktionsbüros, Kanzleien, Softwareentwickler usw.
6. Die Möglichkeit zum Konzeptverfahren in Anlehnung an die RV-31/2021 und zur Erbpacht soll geprüft werden.
7. Bei der Erschließung ist auf eine vorbildliche Anbindung des Gewerbegebietes für Radfahrende zu achten.

Begründung:

Zielsetzung/Messbarkeit:

Die Planung dient der Vorbereitung einer gewerblichen Flächenentwicklung im Rahmen des „*Vier-Säulen-Modell*“ zur *Mobilisierung von Gewerbeflächen in Flensburg und dem Umland* mit den *Leitlinien zur räumlichen Steuerung von Angebot und Nachfrage im Bereich Gewerbeflächen*.

Ausgangssituation:

Für das Gebiet südlich der Westerallee erfolgte vom Herbst 2018 bis zum Frühjahr 2021 bereits ein Bauleitplanverfahren, in dem der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan weitestgehend als gewerblichen Fläche und im südwestlichen und östlichen Randbereich als Grünfläche dargestellt werden sollte. Der westliche Teil des FNP-Änderungsbereiches sollte mittels des Bebauungsplanverfahrens Nr. 311 zum Gewerbegebiet entwickelt werden. Hintergrund der Planung war die beabsichtigte Teilverlagerung von Betriebsteilen der Flensburger Brauerei. Diese Verfahren sind vor der abschließenden Beschlussfassung aufgrund einer unternehmerischen Entscheidung der Flensburger Brauerei nicht zum Abschluss gebracht worden.

An der Zielsetzung einer gewerblichen Entwicklung des Bereiches wird weiterhin festgehalten, da diese sich im Rahmen der Bauleitplanung und der hierfür angestellten Untersuchungen als möglich und zur Sicherung eines angemessenen Flächenangebots für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Flensburg als erforderlich darstellt. Die Gewerbegebiete im Stadtgebiet sind nahezu vollständig belegt und es fehlt an Gewerbeflächen zur Standortsicherung bestehender Betriebe und als Angebot für Neuansiedlungen. Auch an der geplanten Verlegung der Freileitung als Erdleitung entlang der B 200 wird festgehalten.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Da die bisher vorgesehenen Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht ausschließlich auf die Flensburger Brauerei abgestellt waren, werden diese aufgegriffen und entsprechend der veränderten Sachlage angepasst. Im Gegensatz zur vormaligen Planung wird jedoch die künftige Nutzung voraussichtlich nicht mehr durch nur einen Betrieb erfolgen, so dass u. a. Anpassungen im Bereich der Anordnung und Zuschnitte von Biotopen und Grünflächen erforderlich sind. Beabsichtigt ist hier eine rasche Beschlussfassung als Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 311 wird auf den gesamten Änderungsbereich der 93. Flächennutzungsplanänderung ausgedehnt und im Rahmen der geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiete und Grünflächen festgesetzt.

In der Planumsetzung ist eine Aufteilung in zwei Bauabschnitte denkbar. Voraussichtlich erster Bauabschnitt wäre der westliche Bereich, in dem auch die Kleingärten der Kolonie 120 liegen, de-

ren Auflösung bereits im Kleingartenentwicklungskonzept enthalten und im Dialogprozess moderiert wurde und zum Dezember 2021 geräumt sein wird. Im möglichen zweiten Bauabschnitt liegen die Kolonien 42, 43 und 44. Gemäß Kleingartenentwicklungskonzept ist das Areal als Potenzialfläche für die Siedlungsentwicklung eingestuft. Im bereits durchgeführten Moderationsverfahren mit den Pächter*innen aller Kolonien wurde eine Inanspruchnahme der Kolonien 42, 43, 44 nicht vor 2033 mitgeteilt. Hier ist der Dialogprozess mit den Pächter*innen und dem Verein der Gartenfreunde fortzuführen.

Für die Bearbeitung der Bauleitpläne werden die fachlichen Grundlagen und Stellungnahmen aus dem bisherigen Verfahren aufgegriffen und in angepasster Form angewendet. So ist zum Beispiel die Erschließung über die Westerallee unverändert leistungsfähig, aber die auf mehrere Betriebe verteilte Nutzung der Fläche erfordert voraussichtlich eine innere Erschließung. Hierbei ist auch die Einbeziehung des Wittenberger Wegs zu prüfen.

Global-/Teilziel:

GLOBALZIEL: Flensburg bleibt führender Wirtschaftsstandort in der Region.

- Flensburg macht Wirtschaft zum kommunalen Handlungsschwerpunkt.

Alternativen:

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung hat sich diese Fläche als geeignet herausgestellt. Parallel dazu wird die regionale Kooperation mit den Umlandgemeinden fortgeführt.

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 BürgerInnen 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 2021	Laufend bis 2022
	in VZÄ	in VZÄ
Personalbedarf (Vollzeitäquivalente)		
Bauleitplanung	0,1	0,1
Landschaftsplanung	< 0,1	< 0,1
Planzeichnung	< 0,1	< 0,1
Verwaltung	< 0,1	< 0,1
Haushaltsbelastung	in €	in €
Direkt zurechenbare Aufwendungen	17.000	23.000
- Direkt zurechenbarer Erträge		
= Ergebnis	17.000	23.000

Erläuterung:

Neben Kosten für Personal und Bekanntmachungen fallen Kosten für ergänzende fachliche Untersuchungen an.

Einordnung des Ressourcenaufwands

<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 Mittel sind im Fachbereichsbudget vorhanden

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

Simone Lange
Oberbürgermeisterin

Stephan Kleinschmidt
Dezernent

Anlagen:

Flächennutzungsplan
Landschaftsplan
Bebauungsplan