

SUPA-46/2026

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Gremium	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung	15.09.2026	vorberatend

84. Änderung Flächennutzungsplan Bebauungsplan "Südlich der Friedenskirche" (Nr. 278) Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Antrag:

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Südlich der Friedenskirche“ (Nr. 278) wird im Westen um eine Teilfläche der Straßenverkehrsfläche der Straße „An der Friedenskirche“ im Kreuzungsbereich mit dem Ochsenweg erweitert.

2. Die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich der Friedenskirche“ für das Gebiet zwischen:

im Norden: dem Grundstück An der Friedenskirche 20 und dem östlich anschließenden Wald,

im Osten: der Feldbegrenzung ca. 320 m parallel zum Kolonistenweg,

im Süden: der Straße An der Schlesweg (Gemeinde Handewitt),

im Westen: der Straße An der Friedenskirche

wird in der Fassung vom 08.06.2026 als Entwurf beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 03.09.2026 wird gebilligt.

3. Der Bebauungsplan „Südlich der Friedenskirche“ (Nr. 278) für das Gebiet zwischen

im Norden: dem Grundstück An der Friedenskirche 20 und dem östlich anschließenden Wald,

im Osten: der Feldbegrenzung ca. 320 m parallel zum Kolonistenweg,

im Süden: der Straße An der Schlesweg (Gemeinde Handewitt),

im Westen: der Straße An der Friedenskirche

wird in der Fassung vom 03.09.2026 als Entwurf beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 03.09.2026 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.

Begründung:

Zielsetzung/Messbarkeit:

Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen soll ein Wohnquartier mit ca. 400 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (hiervon mindestens 30 % im ersten Förderweg der sozialen Wohnraumförderung), Einzelhandelsflächen zur Versorgung und Flächen für Ausgleich entwickelt werden.

Ausgangssituation:

Der Bereich rund um die Friedenskirche ist schon seit langem für eine Wohnbebauung vorgesehen. In deren Vorgriff wurde bereits die Friedenskirche errichtet. Das 1980 eingeleitete Verfahren ist allerdings nach einer 1990 durchgeführten Bürgerversammlung aus verschiedenen Gründen nicht fortgeführt worden (Verfügbarkeit der Grundstücke, Durchführung der Konversionsmaßnahme zur Gartenstadt Weiche). Im 1998 aufgestellten Flächennutzungsplan sind die Wohnbauflächen bereits teilweise und im Landschaftsplan aus 2023 vollständig dargestellt.

Die Planung nutzt Flächen, die bereits an drei Seiten von Bebauung oder Infrastruktur (Friedenskirche, Verkehrswege, Wohnhäuser) umschlossen und entsprechend vorgeprägt sind. Die Standortwahl entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (vgl. Kapitel 5 der Begründung). Die Stadt Flensburg hat Stadtteilprofile erstellt, aus welchen Zielorientierung und strategische Zielsetzungen für den Stadtteil Weiche hervorgehen. Eine Weiterentwicklung des Stadtteils, Schaffung von Wohnraum, Nahversorgung und Angebotsergänzung wird als Perspektive für den Stadtteil avisiert. Dazu wurden Entwicklungen für eine Quartiersneubildung im Stadtteil Weiche vorangetrieben. Am südlichen Rande Weiches soll um die Friedenskirche herum, angrenzend an die naturnahen Flächen und den Wald, ein neues Quartier entstehen. Der südliche Bereich mit einer Gesamtfläche von ca. 8,5 ha ist Gegenstand der vorliegenden Planung.

Im Dezember 2020 wurde eine Mehrfachbeauftragung nach HOAI in direkter Vergabe für die Quartiersentwicklung Friedenskirche Weiche durchgeführt. Ziel der Mehrfachbeauftragung war es ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erstellen.

Aus dem Wettbewerb wurde der Entwurf des Büro Zastrow + Zastrow zur weiteren Zusammenarbeit ausgewählt. Neben dem seitdem ausgearbeiteten Städtebaulichen Entwurf erfolgte die Erstellung eines Gestaltungsleitfadens für Hochbau sowie Freiraum, deren Umsetzung durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Das Wohnquartier wird im Westen über die Straße „An der Friedenskirche“ über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich erschlossen. Die drei- bis viergeschossige Bebauung schafft Platz für ca. 400 Wohneinheiten. Zwei Quartiersgaragen, unmittelbar an der Erschließungsachse gelegen, sowie eine ergänzende, kleine Stellplatzanlage im Süden unter der Hochspannungsleitung, nehmen den gesamten ruhenden Verkehr auf. Das Zentrum des Quartiers bildet ein Anger mit Gemeinschaftshaus und Quartiersplatz. Im südwestlichen Bereich deckt ein Marktgebäude mit Stellplatzanlage die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs. Hierfür wurde die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von rund 1.300 m² (zuzüglich 30 m² Bäckerbistro) fachgutachterlich untersucht und in der Planung berücksichtigt.

Die Knickstrukturen bleiben überwiegend erhalten, die insgesamt 15m für Durchstiche, die für die Rad- und Fußwege notwendig sind, sowie ein Abschnitt von 58m im Bereich der Hochspannungsleitung an der Schlesweg, sollen durch eine Sanierung des Knicks „An der Schlesweg“ im Gebiet ausgeglichen werden. Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in den Boden findet auf der Maßnahmenfläche im Osten des Gebietes statt.

Das Entwässerungskonzept ermöglicht eine vollständige Entwässerung innerhalb des Plangebietes durch ein Muldensystem. Wasserdurchlässiges Pflaster („Klimastein“) sowie Dachbegrünung auf den Flachdächern ergänzen das Konzept.

Das erstellte Verkehrsgutachten schlägt eine Anpassung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Ochsenweg/Husumer Straße vor, um die durch das Wohngebiet entstehenden Verkehre vertraglich abwickeln zu können. Auf Basis des Lärmgutachtens wurden im Bebauungs-plan Vorkehrungen zum Schutz festgesetzt.

Flensburg 2030+:

Q1: Ausreichend vorhandener, bedarfs- und generationengerechter Wohnraum

Q2: Inklusive, generationenübergreifende und soziale Quartiere

Q3: Ressourceneffizient, grüne, klimaneutrale Quartiere

M4: In 2030 fördert die Mobilität in und um Flensburg eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität.

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 26.02.2025 eine öffentliche Versammlung angeboten; die Niederschrift ist als Anlage beigefügt. Die betroffenen Foren sind auf die Veranstaltung hingewiesen worden. Eine weitere Vorstellung erfolgte im Stadtteilforum am 03.06.2026.

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

	Einmalig 2025	Laufend bis 2026
Personalbedarf (Vollzeitäquivalente)	in VZÄ	in VZÄ
Bauleitplanung	< 0,1	< 0,1
Landschaftsplanung	< 0,1	< 0,1
Zeichnung	< 0,1	< 0,1
Verfahren und Vertrag	< 0,1	< 0,1
Haushaltsbelastung	in €	in €
Direkt zurechenbare Aufwendungen	3.000	18.000
- Direkt zurechenbarer Erträge		
= Ergebnis	3.000	18.000

Erläuterung:

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch ein externes Planungsbüro. Kosten entstehen für die Begleitung der Erarbeitung der Planunterlagen sowie anteilig (bezogen auf das städtische Grundeigentum) für die Erstellung der Planunterlagen und Gutachten.

Einordnung des Ressourcenaufwands

<u>Pflichtig:</u> ☒ Gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung <u>Freiwillig, investiv:</u> ☐ Substanzerhalt ☐ Verbesserung/Optimierung ☐ Option	<u>Freiwillig:</u> ☐ Deckung allgemeiner Kostensteigerungen ☐ Soziale Präventionsarbeit <u>Freiwillig:</u> ☐ Sonstiger freiwilliger Mehraufwand
---	--

Deckung:
 Die Ressourcen stehen im Budget des Fachbereiches zur Verfügung.

Zeitpunkt der Umsetzung:

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

Klimawirksamkeit

Eventuelle Auswirkungen sind im Umweltbericht in Kapitel 2.2.2.5 betrachtet. Aufgrund der Lage im Bebauungszusammenhang sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gleichstellung:

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

Berichterstattung: Fachbereichsleiter

Stefan Niemöller
 Stadtbaurat

Jonas Rømer
 Fachbereichsleiter

Anlage(n):

- Anlage 1 Planentwurf 84. Änderung Flächennutzungsplan
- Anlage 2 Begründungsentwurf 84. Änderung Flächennutzungsplan
- Anlage 3 Planentwurf Bebauungsplan Nr. 278
- Anlage 4 Begründungsentwurf Bebauungsplan Nr. 278
- Anlage 5 Niederschrift der Versammlung
- Anlage 6 Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 7 Gestaltungsleitfaden
- Anlage 8 Gestaltungsleitfaden Freiraum Planwerk
- Anlage 9 Gestaltungsleitfaden Freiraum
- Anlage 10 Verkehrsuntersuchung
- Anlage 11 Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 12 Entwässerungskonzept
- Anlage 13 Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters