

RV-53/2022

- öffentlich -

Beschlussvorlage

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

3. Änderung des Bebauungsplanes "Johannismühle" (Nr.37) **Aufstellungsbeschluss**

Antrag:

1. Gemäß § 2 BauGB wird die 3. Änderung des Bebauungsplans „Johannismühle“ (Nr. 37) für die Grundstücke Kanzleistraße 49 und 51, mit den dazugehörigen Garagenhöfen sowie den davorliegenden Verkehrsflächen (Kanzleistraße und Straßenmitte Schulze-Delitzsch-Straße) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Planungsziel ist die Neubebauung der Grundstücke Kanzleistraße 49 und 51 (inkl. der dazugehörigen Garagenhöfen) mit einer sich in die Umgebung einfügenden Bebauung sowie die Sicherung einer regelkonformen Gehwegbreite an der östlichen Seite Kanzleistraße. Ein Anteil von mindestens 30% geförderten Wohnungsbau im ersten Förderweg soll vertraglich gebunden werden.

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

Begründung:

Zielsetzung/Messbarkeit:

Planungsziel ist die Neubebauung der Grundstücke Kanzleistraße 49 und 51 (inkl. der dazugehörigen Garagenhöfen) mit einer sich in die Umgebung einfügenden Bebauung sowie die Sicherung einer regelkonformen Gehwegbreite an der östlichen Seite Kanzleistraße.

Ausgangssituation:

Die Eigentümer*Innen der Grundstücke Kanzleistraße 49 und 51 planen eine Neubebauung, welche sich harmonischer in die Umgebung einfügen soll, als der derzeitige Bebauungsplan dies ermöglicht. Um dieses Vorhaben realisieren zu können, soll der Bebauungsplan geändert werden. Geplant ist studentisches Wohnen, mit derzeit etwa 77 WE sowie einem Co-Working-Space mit derzeit etwa 375 m². Das Vorhaben wurde mit mehreren Varianten im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Die Variante 4, bei der im östlichen Gebäude die Stellung der Zeilenbauten der Schulze-Delitzsch-Straße, beim westlichen Gebäude die der Zeilenbauten der Kanzleistraße aufgegriffen wird, wird aus städtebaulicher Sicht den anderen Varianten vorgezogen. Es wird empfohlen, in Anwendung der Möglichkeiten der Stellplatzsatzung die Zahl der offenen Stellplätze im Gebäudewinkel zugunsten eines nutzbaren Grünbereichs zu reduzieren. Nach einer Überarbeitung und Vertiefung der Entwürfe sollen diese dem Gestaltungsbeirat erneut vorgestellt werden.

An der östlichen Seite Kanzleistraße befindet sich ein untermaßiger Gehweg. Bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Änderung Nr. 37, sowie seinem Vorgänger, der 1. Änderung)

wurde dies berücksichtigt und eine breitere Verkehrsfläche, zulasten der privaten Grundstücke festgesetzt. An dieser Zielsetzung soll grundsätzlich festgehalten werden. Der Gehweg in diesem Bereich soll um 1 m zu Gunsten der Wegebeziehung und Begegnungsfall der "weichen" Verkehrsteilnehmer*Innen verbreitert werden.

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:

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

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

Alternativen:

Ohne Neuplanung könnte das Grundstück nur im Rahmen des derzeitigen Planungsrechts bebaut werden.

Beteiligung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine öffentliche **V**ersammlung 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
Personalbedarf (Vollzeitäquivalente)	in VZÄ	in VZÄ
Stadtplanerin		0,1
Technische Sachbearbeitung		< 0,1
Verwaltung		< 0,1
Haushaltsbelastung	in €	in €
Direkt zurechenbare Aufwendungen		9.800
- Direkt zurechenbarer Erträge		0
= Ergebnis		9.800

Erläuterung:

Einordnung des Ressourcenaufwands

Pflichtig:

Gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung

Freiwillig, investiv:

Substanzerhalt

Verbesserung/Optimierung

Option

Freiwillig:

Deckung allgemeiner Kostensteigerungen

Soziale Präventionsarbeit

Freiwillig:

Sonstiger freiwilliger Mehraufwand

Deckung:

Die Kosten werden durch das Fachbereichsbudget gedeckt.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Mit der Bauleitplanung wird unverzüglich nach Aufstellungsbeschluss begonnen.

Klimawirksamkeit

Die privaten Grundstücke sind größtenteils anthropogen überformt und überbaut (versiegelt). Durch eine neue Planung und neue Bebauung entstehen mehr Freiflächen, dies kann sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

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