

RV-125/2020

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 20.10.2020
Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 01.12.2020
Ratsversammlung am 03.12.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alt-Fruerlundhof“ (VB Nr. 48) Aufstellungsbeschluss

Antrag:

1. Gemäß § 2 BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Alt-Fruerlundhof“ (VB Nr. 48) für das Gebiet zwischen

im Norden: der Kleingartenanlage Fruerlund - Kolonie 102 und dem Grundstück Fruerlundhof 24,

im Osten: der Straße Fruerlundhof,

im Süden: der Straße Alt-Fruerlundhof und der Kleingartenanlage Fruerlund – Kolonie 94,

im Westen: dem Bildungscampus Fruerlund und der Wohnbebauung Bohlberg 47 / 49 und Altvaterweg 2 bis 12

aufgestellt. Planungsziel ist eine wohnbauliche Entwicklung auf den Grundstücken Alt-Fruerlundhof 1 und 2 sowie der Spielplatzfläche nördlich der Hofanlage unter Wahrung des Stiftungszweckes der Stiftung Alt-Fruerlundhof.

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

Begründung:

Zielsetzung/Messbarkeit:

Auf den Grundstücken Alt-Fruerlundhof 1 und 2 sowie auf der Spielplatzfläche nördlich der Hofanlage ist eine wohnbauliche Entwicklung angedacht. Ziel ist die Sanierung der denkmalgeschützten Hofanlage und z.T. der Umbau / Neubau der Scheune sowie die Errichtung von fünf Neubauten unter besonderer Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes. Entsprechend des Stiftungszweckes soll vorzugsweise ein Alten- und Pflegeheim errichtet werden. Daneben sind ein Café, Seniorenwohnungen und freie Wohneinheiten angedacht. Bei den neu zu schaffenden Wohneinheiten soll es sich bei 30% der Wohnungen um öffentlich geförderte Wohnungen (1. Förderweg) handeln.

Ausgangssituation:

Das Grundstück Alt-Fruerlundhof 1 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 68, welcher für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Für das Grundstück Alt-Fruerlundhof 2 besteht kein Bebauungsplan.

Der im Bebauungsplan Nr. 68 festgesetzte Spielplatz (nördlich der Hofanlage) wurde gegen eine Fläche angrenzend an das Schulgelände getauscht, weshalb die Spielplatznutzung künftig verlagert wird.

Diesbezüglich ist vorgesehen, einen neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Planbereichsfläche aufzustellen, um detailliert ein zum Ort passendes Konzept festsetzen zu können. Bei In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB 48 ist es angedacht, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Fruerlundhof“ (Nr. 68) aufzuheben.

Das Gebäude Alt-Fruerlundhof 3 a und b befindet sich derzeit z.T. außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 68. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB 48 soll diese Überschreitung geheilt werden und das bestehende Gebäude somit planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund der besonderen Lage, des Denkmalschutzes und des alten Baumbestandes wurde frühzeitig auf Basis eines Baumkatasters ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches bereits vor dem Aufstellungsbeschluss im Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert wurde. Das Protokoll des Gestaltungsbeirates wird der Beschlussvorlage beigefügt. Beim Beschluss wird das städtebauliche Konzept entsprechend den Anregungen aus dem Gestaltungsbeirat überarbeitet und soll vor der im Rahmen des Bauleitplanverfahren stattfindenden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erneut im Gestaltungsbeirat vorgestellt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die weiteren Belange wie z.B. der Naturschutz und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, die Erschließung des Grundstückes sowie denkmalschutzrechtliche Anforderungen detaillierter bearbeitet und die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange / Behörden beteiligt. Die Erschließung des Grundstückes soll zudem im Zusammenhang mit dem Neubau des Bildungscampus Fruerlund gutachterlich untersucht werden.

Global-/Teilziel der Flensburg-Strategie:

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

- Flensburg bietet attraktives Wohnen für alle.

Alternativen:

Ohne Aufstellungsbeschluss könnte das Grundstück Alt-Fruerlundhof 1 nach den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans (Nr. 68) bebaut werden. Die Umsetzung des vorliegenden Konzeptes wäre ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Beteiligung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine öffentliche Bürgerversammlung 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.

Finanzierung/ Folgekosten:

Es entstehen Kosten im Rahmen des Fachbereichsbudgets.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Mit der Bauleitplanung wird unverzüglich nach Aufstellungsbeschluss begonnen.

Klimawirksamkeit

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB 48 ist es, dass unter denkmalschutzstehende Hofgebäude zu sanieren und umzunutzen. Weiterhin sollen die Flächen im Geltungsbereich unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes nachverdichtet werden. Im Rahmen eines zu erstellenden Umweltberichtes werden die Belange des Naturschutzes detailliert untersucht und ein Ausgleichsbedarf ermittelt.

Gleichstellung:

Neben freien Wohnungen sollen insbesondere Wohnungen für Senioren*innen sowie für Wohngruppen geschaffen werden.

Berichterstattung: Fachbereichsleiterin

Simone Lange

Oberbürgermeisterin
rin

Stephan Kleinschmidt
Claudia Takla Zehrfeld
Dezernent

Fachbereichsleiterin

Anlagen:

Planbereichsskizze
Lageplan städtebauliches Konzept(Entwurfsstand)
Protokoll Gestaltungsbeirat