

SUPA-19/2024

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 19.03.2024

88. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan "Osterallee-Ost - Am Twedtinger Feld (Nr. 306) Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Antrag:

1. Gemäß § 2 BauGB wird die 88. Änd. des Flächennutzungsplanes "Osterallee-Ost – Am Twedtinger Feld" für das Gebiet zwischen

im Norden: dem Grundstück Osterallee 199,

im Osten: dem Naturschutzgebiet Twedter Feld und dem Grundstück Osterallee 207 (Autohaus),

im Süden: der Zufahrt zum Autohaus Osterallee 207 südlich der Tankstelle,

im Südwesten: der Osterallee

wird in der Fassung vom 09.02.2024 als Entwurf beschlossen.
Die Begründung in der Fassung vom 09.02.2024 wird gebilligt.

2. Gemäß § 2 BauGB wird der Bebauungsplan "Osterallee-Ost – Am Twedtinger Feld" (Nr. 306) für das Gebiet zwischen

im Norden: der Straße Osterlücke und den Grundstücken Osterlücke 2 – 8,

im Osten: dem Naturschutzgebiet Twedter Feld und dem Grundstück Osterallee 207 (Autohaus),

im Süden: der Zufahrt zum Autohaus Osterallee 207 südlich der Tankstelle,

im Südwesten: der Osterallee (Straßenmitte)

wird in der Fassung vom 09.02.2024 als Entwurf beschlossen.
Die Begründung in der Fassung vom 09.02.2024 wird gebilligt.

3. 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:

Begründung:

Zielsetzung/Messbarkeit:

Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnraum. Mit der Planung sollen zum einen ca. 137 Wohneinheiten im Bereich der Säule 2 (Entwicklung des Wohnens außerhalb von Stadterneuerungsgebieten) der Grundsätze / Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsangebotes in Flensburg geschaffen werden. Es ist vorgesehen und vertraglich zu sichern, dass mindestens 50 % der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Ausgangssituation:

Der Bebauungsplan dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung des Grundstückes Osterallee Nr. 201-205 zu ermöglichen.

Der Bereich der östlichen Osterallee befindet sich in einem 2013 eingeleiteten Entwicklungsprozess, der eine umfassende planungsrechtliche Umstrukturierung von einer bisher stark gewerblichen Ausprägung zu einer Wohnbauentwicklung umfasst. Spätestens mit dem Baubeginn entlang der Osterlücke wurde dies durch entsprechende Bautätigkeit umgesetzt. Über dieses Projekt hinaus gibt es Initiativen mit der Neubebauung des ehemaligen Standortes des Sum-Sum/Sporthalle (BPlan 276), auf der Fläche einer Tischlerei (Osterallee 200, BPlan 308) und auch für den östlich der Osterallee liegenden Bereich zwischen dem Autohaus Kath und Wohngebiet Osterallee / Osterlücke.

Auf dem Grundstück Osterallee 201-205 steht heute noch ein leeres Wohngebäude sowie auf dem größten Grundstücksteil (mit einem nicht mehr vorhandenen Feuchtbiotop) eine Brachfläche, die derzeit als Stellplatz temporär genutzt wird. Die Planungen sehen nach Abriss der Bestandsgebäude eine verdichtete vier- bis fünfgeschossige Bebauung vor, die sich um einen Innenhof blockartig gruppiert und sich Osten zum Landschaftsraum hin öffnet. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Im Bebauungsplan sind hierbei Maßnahmen zum Schutz des benachbarten FFH-Gebietes sowie des Schwingrasenmoor-Biotopes festzusetzen. Das betrifft insbesondere Festsetzungen für bauliche Vorkehrungen zur Wasserhaltung und der baulichen Ausgestaltung. Konkrete Aussagen hierzu und zum Umgang mit dem FFH-Gebiet werden im Rahmen des Umweltberichtes abgehandelt.

Neben der umfangreichen Bereitstellung geförderten Wohnraums ist auch ein Angebot für mindestens eine Wohngruppe zu schaffen. Einige im Erdgeschoss liegende Wohnungen sollen den baulichen Gegebenheiten für die Entwicklung eines Angebotes zur privaten Kindertagesbetreuung entsprechen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden hierzu noch Festlegungen getroffen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich nördlich der Osterallee 201 bereits als Wohnbaufläche dar, der Bereich südlich der Grünfläche als gewerbliche Baufläche. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist ein paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich. Im Sinne der Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans mittels der 88. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB entsprechend der aktuellen Entwicklungsziele angepasst.

Die mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossene Änderung des Landschaftsplans ist aufgrund der mittlerweile erfolgten Neuaufstellung des Landschaftsplans im Januar 2023 nicht mehr erforderlich. In der aktuellen Fassung des Landschaftsplans sind die betreffenden Flächen als Wohnbauflächen erfasst.

Das Vorhaben ist am 23.11.2018 im Gestaltungsbeirat bereits öffentlich vorgestellt worden. Das Beratungsergebnis mit der Empfehlung des Gestaltungsbeirates ist in der Anlage dargestellt. Gegenüber der damals vorgestellten Entwurfsfassung wurde die städtebauliche Anordnung der Gebäudekörper innerhalb des Plangebietes wesentlich geändert und stärker perforiert. So wurde auf

ein offenes Parkdeck zugunsten einer Tiefgarage an der östlichen Grundstücksgrenze verzichtet. Statt einem östlichen Gebäude im rückwärtigen Grundstücksteil erfolgte dessen Änderung in zwei unabhängige Gebäude, wobei eines in den Norden des Grundstücks verlagert wird und das zweite in gekürzter Form an die östliche Grundstücksgrenze verschoben wurde. Das freiraumplanerische Konzept wurde angepasst. Außerdem wurde die Gesamthöhe der Gebäude reduziert. Insbesondere nach Nordosten in Richtung des offenen Landschaftsraumes erfolgte eine Höhenbegrenzung.

Im Zuge des Verfahrens wurden die folgenden Gutachten erstellt bzw. fortgeschrieben:

- Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet
- Baugelogisches Gutachten einschl. mehrerer Nachträge
- Regenwasserentwässerungskonzept einschl. Wasserhaushaltsbilanzierung
- Mobilitätskonzept

Städtebaulicher Vertrag:

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus soll parallel ein städtebaulicher Vertrag mit den Vorhabenträgern geschlossen werden, der bis zum Satzungsbeschluss unterzeichnet werden muss. Die bisherigen Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind unter Kap 9 in der Begründung des Bebauungsplanes (nicht abschließend) aufgelistet und werden nach der öffentlichen Auslegung sowie Behördenbeteiligung konkretisiert und mit den Vorhabenträgern kommuniziert. Generell sollen hierbei alle Festlegungen getroffen werden, die aus bauleitplanerischer Sicht nicht im Zuge des Festsetzungskataloges gem. §9 BauGB getroffen werden können. Hierzu zählen insbesondere Vereinbarungen zur Umsetzung des Vorhabens bzw. der bauleitplanerischen Vorgaben sowie der Empfehlungen/Maßnahmen aus den Gutachten und Konzepten.

Global-/Teilziel:

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

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

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 25.09.2018 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-52/2018 bereits für das gesamte Planverfahren.

Zeitpunkt der Umsetzung:

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

Klimawirksamkeit

Die Auswirkungen sind in den Umweltberichten zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan untersucht und bewertet worden.

Gleichstellung:

Die Gender-Aspekte sind in der Begründung näher ausgeführt.

Berichterstattung: Fachbereichsleitung

Henning Brüggemann
Dezernent

Claudia Takla Zehrfeld
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

Planentwurf FNP
Planentwurf BP
Begründung FNP
Begründung BP
Vorhabenplan
Niederschrift der Versammlung