RV-92/2021

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 10.08.2021
Ratsversammlung am 19.08.2021

1. Änd. des Bebauungsplanes "Wasserlooser Weg" (Nr. 148) **Aufstellungsbeschluss**

Antrag:

1. Gemäß § 2 BauGB wird die 1. Änd. des Bebauungsplanes "Wasserlooser Weg" (Nr. 148) für das Gebiet zwischen

im Norden: der Straße Am Goldregen einschließlich der bestehenden Reihenhausbebauung Am Goldregen 6a-e + 8a-e + 10a-e,

im Osten: dem Grünzug im Bereich Wasserlooslück (Bebauungsplan 221),

im Süden: der Nordstraße (B199),

im Westen: dem Wasserlooser Weg

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Schaffung von verdichteten Wohnraum mit ca. 150 Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungsbau und unterschiedlichen Wohntypologien. 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:

Durch die Planänderung ist beabsichtigt, entsprechend der Grundsätze / Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsbaus in der Säule 2 (Wohnen außerhalb von Stadterneuerungsgebieten) Wohneinheiten zu schaffen.

Ausgangssituation:

Es besteht für diesen Teilbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1985. Dieser sah für den Großteil der Flächen ein Mischgebiet vor und eine weitest gehende Sicherung der damaligen Bestandssituation der Gärtnerei. Deren Betrieb, einschließlich der hinter liegenden ehemaligen Baumschule, soll zukünftig aufgegeben werden, womit sich die städtebaulichen Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichen Wohnraum ergeben. Diese geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen machen die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Die umgebenen Baumstrukturen sollen größtenteils abschirmend erhalten bleiben. Qualitativ gut gestaltete öffentliche Grünflächen sollen das freiräumliche Rückgrat des kleinen Wohnquartiers bilden.

Die Haupterschließung wird über die Straße Am Goldregen erfolgen. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht vom Wasserlooser Weg über ein Privatgrundstück, wobei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorliegen. Eine weitere fußläufige Anbindung ist vom Fuß- und Radweg zur Nordstraße aus zu prüfen. Der ruhende Verkehr soll in erster Linie in Form einer Tiefgarage untergebracht werden, womit besonders in den östlichen hinteren Bereichen nur die notwendigen Erschließungsanlagen vorgehalten werden müssen, der Bereich aber weitgehend autoarm bleibt.

Es ist geplant hier ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen und gewerbliche genutzte Flächen in den Erdgeschossen der Wohngebäude entlang der Straße Am Goldregen zu ermöglichen. Durch dezidierte Höhenfestsetzungen soll ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild sowie eine städtebaulich hoch qualifizierte Bebauung gewährleistet werden.

Gestaltungsbeirat

Das Vorhaben ist am 15.03.2021 ([Protokoll](#)) und 21.06.2021 ([Protokoll](#)) im Gestaltungsbeirat vorgestellt worden, der die nachstehende abschließende Empfehlung gibt:

Der Gestaltungsbeirat gibt zum Vorhaben folgende Empfehlung ab: Für die Aufgabenstellung, auf dem Gelände für eine Wohnbebauung mit der erwünschten Zahl an Wohneinheiten eine städtebauliche Lösung zu finden, ist vom Planungsbüro ein vertretbares Konzept entwickelt worden. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt aber, den Südriegel einmal zu unterbrechen, weil die Länge des Baukörpers sonst zu groß und die Blockstruktur im Quartier fremd ist. Der Planung sollte die Variante 1 zugrunde gelegt werden. Wichtig ist es, dass in der weiteren Planung die Baukörperstruktur differenziert wird – durch Vor- und Rücksprünge, Vorbauten und andere hochbauliche Maßnahmen, um die sehr langen Gebäudekanten optisch zu verkürzen. Eine weitere Beteiligung des Gestaltungsbeirates ist nicht erforderlich.

In der Anlage 2 ist die Fortentwicklung der Varianten unter Beachtung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates beigefügt, die in der Summe zwei bis drei Wohnungen weniger ermöglichen.

Bauleitplanverfahren

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).

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird je nach Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan im Anschluss an das Bauleitplanverfahren im Wege der Berichtigung angepasst (§13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Darstellungen des Landschaftsplanes sind nicht unmittelbar betroffen.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes kann auf dieser Fläche eine Wohnbebauung nur im sehr begrenzten Umfang erfolgen. Eine adäquate Schaffung des erforderlichen Wohnraumes wäre damit nicht gewährleistet.

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.

Personal- und Finanzressourcen

	Einmalig 2021	Laufend bis 2022
Personalbedarf (Vollzeitäquivalente)	in VZÄ	in VZÄ
Planzeichnung		< 0,1
Stadt- und Landschaftsplanung	< 0,1	< 0,1
Verwaltung (Verfahren)		< 0,1
Verwaltung (Vertrag)	< 0,1	< 0,1
Haushaltsbelastung	in €	in €
Direkt zurechenbare Aufwendungen	2.416	9.250
- Direkt zurechenbarer Erträge		
= Ergebnis	2.416	9.250

Erläuterung:

Es handelt sich um Personal- und Sachkosten in der Begleitung des Bauleitplanverfahrens und der Bekanntmachungen.

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

Deckung:

Die Personal- und Sachkostenmittel sind im Budget des Fachbereiches vorhanden. Erforderliche Fachgutachten etc. werden durch die Stadt Flensburg beauftragt und von der Vorhabenträgerin erstattet.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Mit der Bauleitplanung wird unverzüglich nach Aufstellungsbeschluss begonnen.

Klimawirksamkeit

Die Bauleitplanung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung und somit ohne Umweltbericht zu den verschiedenen Schutzgütern wie Klima. Es handelt sich um eine heute schon auch mit größeren Baukörpern für den Gartenbau bebaubare Fläche. Hinsichtlich der Bodenversiegelung erfolgt eine verbindliche Regelung zu Versickerung bzw. gedrosselter Einleitung im Rahmen der Regelungen des örtlichen Satzungsrechtes und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.

Gleichstellung:

Mit der Bauleitplanung werden keine genderspezifischen Planungsziele verfolgt. Die damit verbundenen Aspekte werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufbereitet.

Berichterstattung: Fachbereichsleitung

Henning Brüggemann
Bürgermeister

Stephan Kleinschmidt
Dezernent

Anlagen:

Geltungsbereich
Entwicklungskonzept