

**RV-47/2016**

- öffentlich -

## Beschlussvorlage

**Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 03.05.2016**  
**Ratsversammlung am 26.05.2016**

---

### **4. Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122) zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag:**

1. Die Stellungnahmen zu dem Auslegungsentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122) zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden wie in der Anlage vorgeschlagen berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122) zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird eingestellt.
3. Gemäß § 2 BauGB wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122) zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen

im Norden: der nördlichen Grenze des Grundstücks Friedheim 4,

im Osten: der westlichen Straßenbegrenzung der Straße Friedheim,

im Süden: der südlichen Grenze des Grundstücks Friedheim 4b,

im Westen: der westlichen Grenze der Grundstücke Friedheim 4, 4a und 4b

aufgestellt. Planungsziel ist die Stärkung des Stadtteilzentrums Twedter Plack durch ein zusätzliches Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen.

4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen des bisherigen Verfahrens erfolgt. Auf eine erneute Veranstaltung für das inhaltsgleiche Vorhaben wird verzichtet.
5. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122) zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes für den unter 1. benannten Bereich wird in der Fassung vom 12.04.2016 als Entwurf beschlossen.  
Die Begründung in der Fassung vom 12.04.2016 wird gebilligt.
6. Der Satzungsentwurf sowie die Begründung sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

## **Begründung:**

### **Zielsetzung / Messbarkeit:**

Bereits am 02.07.2015 wurde der Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Twedter Plack“ (Nr. 122) als 3. Änderung im Verfahren nach § 13 a BauGB von der Ratsversammlung der Stadt Flensburg gefasst. Im Rahmen der anschließenden, öffentlichen Auslegung ist eine kritische Stellungnahme einer Fachanwaltskanzlei zur Verfahrensart eingereicht worden. Die Überprüfung ergab, dass der Gesetzgeber keine Aufhebung im beschleunigten Verfahren vorsieht. Dieser Sachverhalt löst das Bauleitplanverfahren erneut aus.

Anstelle einer nunmehr abgebrochenen Reihenhauszeile beabsichtigt der Grundstückseigentümer die Errichtung eines Neubaus, welcher sich architektonisch und funktional in das Stadtteilzentrum Twedter Plack einfügt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine zukunftsorientierte und stadtteilstärkende Maßnahme mit einer hohen städtebaulichen Qualität. Die mögliche Neubebauung kann nebst der geplanten direkten Fußwegebeziehung zwischen dem westlichen Stadtteilzentrum und der Geschäfts- und Dienstleistungszeile am Marrensdamm als optimale bauliche und funktionale Lösung angesehen werden.

Die Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ermöglicht die Realisierung einer anspruchsvollen architektonischen Qualität und kann damit den heutigen stadtentwicklungspolitischen Zielen gerecht werden.

### **Ausgangssituation:**

Der Bebauungsplan „Twedter Plack“ (Nr. 122) sieht die Stärkung und Stabilisierung des Stadtteilzentrums vor. Dessen Begründung führt aus:

*„Ein langjähriges Ziel von Stadtentwicklung und Stadtplanung ist, den Stadtteilzentren Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für Handwerk, Dienstleistungen, Handel und Wohnen zu bieten. Der Großteil des periodischen Bedarfs soll in fußläufiger Entfernung im Stadtteil selbst gedeckt werden. Bei ständiger Verfolgung dieses Zieles kann zusätzlicher Einkaufsverkehr zur Innenstadt vermieden werden. Die Lebensqualität des Stadtteils und der Innenstadt wachsen und das Stadtteilzentrum wird in seiner Wirtschaftskraft und Attraktivität für die Bevölkerung gestärkt.“*

An dieser Zielsetzung wird festgehalten und die Bauleitplanungen zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für die Erweiterung des Sky-Marktes bzw. des Neubaus von Edeka und Aldi unterstützen dieses. Damit im Zusammenhang steht auch die Stärkung des Wohnangebotes durch Bauleitplanungen zu Vorhaben neben dem KBA und auf dem Gelände der Alten Gärtnerei erhöht.

Insbesondere im Zusammenhang mit der jüngst abgeschlossenen Planung für den Bereich von Edeka und Aldi hat sich die Frage der Verknüpfung dieses Bereiches mit dem Twedter Plack als nicht abschließend gelöst dargestellt. Sie war daher einer der zentralen Punkte im Vorbringen kritischer Stellungnahmen seitens der Anwohner und der Geschäftstreibenden am Twedter Plack. Eine abschließende Lösung im Rahmen des damaligen Verfahrens war nicht möglich, da die betroffenen Grundstücke nicht in der Verfügung der Vorhabenträgerin waren. Mittlerweile ist dies der Fall und die im Rahmen der politischen Beratungen geforderte Berücksichtigung der Anliegerinteressen kann nun erfolgen. In diesem Zusammenhang wurde am 19. Mai eine frühzeitige Bürgerversammlung durchgeführt.

Eine vom Grundstückseigentümer beabsichtigte und vom rechtskräftigen Bebauungsplan losgelöste Planung entspricht trotzdem funktional betrachtet den Grundzügen des Bebauungsplans, die in der Begründung wie folgt beschrieben wurden: *„Die teilweise Umnutzung von Flächen und Gebäuden ermöglicht, die Bildung eines attraktiven, erlebbaren Stadtraumes, der als städtebauliches Zentrum Raum für Handel, Kommunikation, Wohnen und Begegnung bieten kann. (...) Das Plangebiet soll mittels städtebaulicher Nachverdichtung in der Entwicklung der Wirtschaftskraft gestärkt werden; durch Umnutzung von vorhandenen Flächen und Gebäuden soll sich das Stadtteilzentrum langfristig stärker im Stadtraum darstellen können.“*

Die Vorhabenplanung sieht den Bau eines 2 - geschossigen Dienstleistungs- und Geschäftshauses vor. Im Erdgeschoss soll eine Bäckerei inklusive Café eingerichtet werden. Im Ober- und Dachgeschoss sind Räumlichkeiten für Dienstleister bzw. für Wohnzwecke vorgesehen. Durch die architektonische Gestaltung soll ein Pendant zum Neubau an der Fördestraße 72 gebildet werden, sodass das denkmalgeschützte Gebäude an der Ecke Fördestraße / Friedheim harmonisch eingerahmt werden kann.

Der rechtskräftige Bebauungsplan orientiert sich in seinen Festsetzungen an dem damaligen Gebäudebestand, was insbesondere im Bereich der Reihenanlage nicht mit den übergeordneten Planungszielen übereinstimmt. Insbesondere die Baugrenzen und die auf die Wohnnutzung bezogene Grundflächenzahl von 0,35 stehen der städtebaulich gewünschten Entwicklung entgegen. Eine Befreiung vom Bebauungsplan ist in dieser Hinsicht nicht möglich, da diese Festsetzungen die Grundzüge der Planung berühren.

Statt Einleitung eines Änderungsverfahrens wird empfohlen den Bebauungsplan im Bereich des Grundstücks Friedheim 4, 4a und 4b aufzuheben. Das Vorhaben wird gemäß § 34 BauGB beurteilt werden und muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

Über einen städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die von der IG Twedter Plack gewünschte Fußwegebeziehung vom Marrensdamm über das betroffene Privatgrundstück direkt zum im Neubau befindlichen Stadtteilzentrumsabschnitt Aldi / Edeka realisiert wird. Des Weiteren werden im städtebaulichen Vertrag die Ausschlüsse der Nutzungsmöglichkeiten - der Ausschluss reiner Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten - verbindlich formuliert.

#### **Global- / Teilziel:**

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

- Flensburg findet die Balance zwischen Wohnen, Arbeiten und Erholen.

GLOBALZIEL: Flensburg ist ein wunderbares Erlebnis - auch für unsere Gäste.

- Flensburgs Stadtbild ist rundum attraktiv.

GLOBALZIEL: Flensburg bleibt führender Wirtschaftsstandort in der Region.

- Flensburg positioniert sich ganzheitlich als führende Einkaufsstadt der Region.

#### **Alternativen:**

Auf der Grundlage des geltenden Baurechtes könnte ein städtebaulich vergleichbares Vorhaben ohne die Steuerungsmöglichkeiten zur Nutzung und Ausgleichsmaßnahmen durch den städtebaulichen Vertrag gebaut werden.

Ein Änderungsverfahren würde für die gleiche städtebauliche Lösung mehr Zeit und Ressourcen binden und weniger flexibel sein.

#### **Beteiligung:**

Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zusammenhang mit dem bisherigen Verfahren am 19.05.2015 eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt; die Niederschrift ist als Anlage beigefügt. Das Forum Mürwik ist auf die Veranstaltung hingewiesen worden. Von einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wird abgesehen, da keine zusätzlichen Informationen vermittelt werden könnten und inhaltlich nur eine formale Wiederholung durchgeführt werden würde.

Nach dem Entwurfsbeschluss erfolgt eine öffentliche Auslegung 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.

#### **Finanzierung / Folgekosten:**

Es entstehen keine städtischen Investitionskosten.

**Zeitpunkt der Umsetzung:**

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

**Gleichstellung:**

Es handelt sich um ein privates Investitionsvorhaben. Die Stärkung des Stadtteilzentrums kommt allen Haushalten und Nachfragergruppen im Einzugsbereich des Twedter Plack zu Gute.

**Berichterstattung:**    Fachbereichsleitung

Simon Faber  
Oberbürgermeister

Dr. Peter Schroeders  
Fachbereichsleiter Entwicklung und Innovation

**Anlagen**

Satzungsentwurf  
Begründungsentwurf  
Niederschrift der Bürgerversammlung  
Abwägungsvorschlag  
Ablichtung der Stellungnahmen (nichtöffentlich)