

SUPA-2/2020

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 04.02.2020

Bebauungsplan "Hauptpost" (Nr. 303) Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Antrag:

1. Die Stellungnahmen zu dem Auslegungsentwurf werden wie in der Anlage vorgeschlagen berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan "Hauptpost" (Nr. 303) für den Bereich zwischen
im Norden: Grundstücke der Flensburg Brauerei und des LLUR,
im Osten: Bahnhofstraße,
im Süden: Vorplatz des Bahnhofes und der westlich angrenzenden Bebauung,
im Westen: Schleswiger Straße
wird in der Fassung vom 17.01.2020 als Entwurf beschlossen.
Die Begründung in der Fassung vom 17.01.2020 wird gebilligt.
3. Der Planentwurf sowie die Begründung sind öffentlich auszulegen und das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorzunehmen. Gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen auf zwei Wochen begrenzt.

Begründung:

Zielsetzung / Messbarkeit:

Die Planung verfolgt das Ziel, den Standort der Hauptpost neu zu entwickeln und wesentliche städtebauliche Impulse für die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes anzustoßen. Durch den Bebauungsplan wird das bisher von der Post genutzte Grundstück als Gewerbegebiet festgesetzt. Südlich schließt sich ein Sondergebiet für Hotel bzw. Parkhaus an. Der rückwärtige (Hang)Bereich wird als Grünfläche festgesetzt.

Ausgangssituation:

In der im vergangenen Jahr erfolgten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sind sehr viele Stellungnahmen eingegangen, die sich vor allem mit den Auswirkungen der Bebauung von Hotel und Parkhaus auseinandersetzen. Insbesondere die vorgesehene teilweise Entwidmung der Waldfläche wird kritisch gesehen.

Alle Stellungnahmen wurden gesichtet und mit einem Vorschlag zur Abwägung versehen. Die Stellungnahmen werden dabei für beide Planebenen gemeinsam behandelt.

Aus der Abwägung heraus und aus der weiteren Bearbeitung der Planung unter Berücksichtigung weiterer fachlicher Untersuchungen ergeben sich Änderungen auf der Ebene des Bebauungsplanes in den Planfestsetzungen und der Begründung, zum Teil auch ergänzende und klarstellende Erläuterungen.

Die Änderungen sehen eine Verbesserung des Immissionsschutzes durch Einhausung der Postanlieferung sowie Ergänzungen und Konkretisierungen im Artenschutz vor. Es ist daher für den Bebauungsplan eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen, um allen Beteiligten und Betroffenen Gelegenheit zu geben, sich mit der zur Umsetzung vorgesehenen Planung auseinanderzusetzen.

Eine Verkürzung der Auslegungsfrist kann erfolgen, da die Änderungen nur einen Teil der Planung betreffen. Die Auslegungsunterlagen sind zudem zeitgleich mit der Bekanntmachung 10 Tage vor Beginn der öffentlichen Auslegung online einsehbar und Stellungnahmen hierzu möglich.

Folgende wesentliche Änderungen sind:

1) Bebauungsplan:

a) Planzeichnung

- Erweiterung des Baufensters um die Flächen der Einhausung des Postanlieferungsbereiches,
- Festsetzung einer Hecke am Übergang zum Hangbereich aus artenschutzrechtlichen Gründen,
- Aufhebung eines Leitungsrechtes innerhalb des Postgeländes,
- einige kleinere planzeichnerische Erläuterungen und Korrekturen in Plan und Legende

b) Textliche Festsetzungen

- Konkretisierung der Bauweise,
- Aufhebung eines Privatweges innerhalb der Hangbereiche (alte Valentinerallee) aus artenschutzrechtlichen Gründen,
- Festsetzung der Pflanzqualitäten für die Hecke,
- Festsetzung von Pflanzqualitäten für die Erhaltungsflächen,
- Konkretisierung der Festsetzungen zur Alleeneupflanzung im Hotelvorfeld an der Bahnhofstraße,
- Ergänzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, insbesondere Festsetzung von maximalen Lichttransmissionsgraden zur Minimierung der Raumaufhellung im Hangbereich,
- Änderungen an den externen Ausgleichsflächen (teilweise anderer Standort, erhöhtes Kompensationsmaß),
- Konkretisierung der Festsetzungen zu den Werbeanlagen,
- Konkretisierung der Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm insbesondere zur Fenster- und Fassadengestaltung am Hotel,
- Ergänzung der Festsetzungen bezüglich Vorgaben zur baulichen Ausgestaltung der neu geplanten Einhausung des Postanlieferungsbereiches,
- zwingende Festsetzung einer Dachbegrünung für das Hotelgebäude,
- Aufnahme von Hinweisen zur Beleuchtungswahl und –gestaltung,
- Aufnahme von Hinweisen von zu beachtenden Maßnahmen zum Hangschutz während der Baumaßnahmen

c) Begründung

- die sich auf die oben genannten zeichnerischen und Festsetzungen beziehenden Textabschnitte der Begründung wurden aktualisiert bzw. ergänzt,
- Ergänzung der Aussagen zu alternativen Standorten,
- Ergänzung der Aussagen zum zukünftigen Umgang mit dem Hang im Rahmen weiterer Untersuchungen

- Ergänzung um ein bodenhydrologisches Gutachten sowie Aktualisierungen des Artenschutz- und Lärmschutzgutachtens,
- Aktualisierung des Umweltberichtes zu den Ausgleichsmaßnahmen sowie den o.g. Ergänzungen
- Ergänzung der Aussagen zum Denkmalschutz/Gebäudeensemble

Auf der Grundlage des späteren Satzungsbeschlusses wird der Rahmenplan zum Sanierungsgebiet im Rahmen einer Fortschreibung anzupassen sein.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist davon nicht betroffen. Der endgültige Beschluss wird parallel über die RV-3/2020 vorbereitet.

Das Vorhaben ist am 15.02.2019 im Gestaltungsbeirat vor der ersten Auslegung öffentlich vorgestellt worden. Das Beratungsergebnis mit der Empfehlung des Gestaltungsbeirates ist in der Anlage dargestellt. Gegenüber der damals vorgestellten Entwurfsfassung ist das Vorhaben im Hotelbereich nach Süden etwas verkürzt worden und das Parkhaus im Westen (Hangseite).

Global- / Teilziel:

GLOBALZIEL: Flensburg bleibt führender Wirtschaftsstandort in der Region.

- Flensburg macht Wirtschaft zum kommunalen Handlungsschwerpunkt.

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

- Unsere Gäste von nah und fern erleben Qualität.
- Flensburg baut seine touristische Infrastruktur aus.

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 Auslegungsbeschluss 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 30.01.2018 eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt. Das Rude Forum ist auf die Veranstaltung hingewiesen worden.

Die Planung hat in der Zeit vom 18.08.2019 bis 18.10.2019 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind der Seniorenbeirat, der Stadtschülerrat und der Beauftragte für Menschen mit Behinderungen beteiligt worden. Die betroffenen Stadtteilforen sind auf die öffentliche Auslegung hingewiesen worden.

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:

Sach- und Personalkosten im Rahmen des Fachbereichsbudgets werden gebunden.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Wegen der Bekanntmachungsfristen beginnt die öffentliche Auslegung innerhalb von zwei Wochen nach der Beschlussfassung. Die Unterlagen sind mit der Bekanntmachung drei Tage nach Beschlussfassung online verfügbar.

Klimawirksamkeit

Die erwarteten Auswirkungen auf das Klima sind im Kapitel 7.2.4 des Umweltberichtes benannt. Für die Auswirkungen durch die zusätzliche Flächenversiegelung und den Grüneingriff sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Gleichstellung:

Es sind keine genderspezifischen Belange betroffen.

Berichterstattung: Fachbereichsleitung

Simone Lange
Oberbürgermeisterin

Claudia Takla Zehrfeld
Fachbereichsleiterin

Anlagen

Planentwurf

Begründungsentwurf

Abwägungsvorschlag: Öffentlichkeit

Abwägungsvorschlag: externe Behörden

Bearbeitungsvorschlag: interne Behörden und Dienststellen

Protokollauszug Gestaltungsbeirat