

Beschlussvorlage

**Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 30.11.2021
Ratsversammlung am 09.12.2021**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ballastbrücke 1“ (Nr. VB 51) Aufstellungsbeschluss

Antrag:

1. Gemäß § 2 BauGB wird der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ballastbrücke 1“ (Nr. VB 51) für das Gebiet zwischen

im Norden: einer gedachten Linie zwischen der Straße Ballastbrücke und dem Punkt zwischen den Grundstücken Ballastbrücke 12 und 13,

im Osten: den Grundstücken Ballastbrücke 5 - 12,

im Süden: den Grundstücken Unterer Lautrupweg 2 und 6 sowie der Straße Unterer Lautrupweg,

im Westen: die Straßenmitte der Straße Ballastbrücke (K6)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung eines Neubaus und zur Umnutzung der ehemaligen Pumpstation.

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

Begründung:

Zielsetzung / Messbarkeit:

Auf dem Gelände der Pumpstation soll ein Wohn- und Geschäftshaus als Neubau entstehen. Zudem soll die Pumpstation denkmalgerecht saniert und genutzt werden. Ergänzend zum planerischen Verfahren wird der Verkauf des Grundstückes vorbereitet und im Finanzausschuss beraten.

Ausgangssituation:

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Unterer Lautrupweg / Ballastbrücke“ (Nr. A2) setzt, für den von Straßen umgebenen Bereich, eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen fest. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bedarf es einer Bebauungsplanänderung bzw. –neuaufstellung, um die Zielsetzung planungsrechtlich zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gestalten und dauerhaft zu sichern.

Aufgrund des bereits sehr konkret abgestimmten Projekts und zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten sowie des Bestandsgebäudes erfolgt die Aufstellung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Durchführungsvertrag soll eine Bauverpflichtung verankert werden. Diese soll zum einen das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Ballastbrücke 1 (Pumpstation) und zum anderen den Neubau beinhalten. Die Pumpstation soll denkmalgerecht saniert und für die zukünftige Nutzung vorbereitet werden. Der Neubau muss in einem angemessenen Zeitraum, entsprechend dem Vorhabenplan, errichtet werden. Geplant ist ein III-geschossiger Solitärbaukörper mit Staffelgeschoss in Richtung Westen. Die Höhe orientiert sich an dem denkmalgeschützten Gebäude Pumpstation. Als Außenwandmaterial soll ein roter Ziegel, in Anlehnung an die Pumpstation, gewählt werden. Ein Großteil der Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht. Der Freiraum soll qualitativ entwickelt werden. Der Vorhabenträger plant eine Mischung aus Gewerbe, Wohnen und Gastronomie. Den Großteil der Nutzung wird die gewerbliche Nutzung durch Büro- und Dienstleistungsflächen darstellen. Im Rahmen des Verfahrens ist durch Untersuchungen die Vereinbarkeit mit der nördlich angrenzenden Pumpstation zu untersuchen (Erschütterungen, Geruch und Lärm). Für die Bushaltestelle „Ballastbrücke“ wird durch den Neubau eine Verlegung des Busstellenwartehäuschens erforderlich.

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).

Global- / Teilziel:

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

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

Flensburg bleibt führender Wirtschaftsstandort in der Region.

- Flensburg macht Wirtschaft zum kommunalen Handlungsschwerpunkt.

Alternativen:

Ohne Aufstellungsbeschluss kann mit dem Bebauungsplanverfahren nicht begonnen werden. Eine Neubebauung des Grundstücks wäre nur nach derzeit geltendem Recht (Bebauungsplan Nr. A2) möglich.

Beteiligung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine öffentliche Versammlung 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.

Personal- und Finanzressourcen

	Einmalig 2021	Laufend bis 2022
Personalbedarf (Vollzeitäquivalente)	in VZÄ	in VZÄ
Stadtplanerin	0,03	0,09
Zeichnerin/technische Sachbearbeitung	0,01	0,03
Verwaltung (Verfahren)	0	0,01
Verwaltung (Vertrag)	0	0,01

Haushaltsbelastung	in €	in €
Direkt zurechenbare Aufwendungen	3.711	13.631
- Direkt zurechenbarer Erträge	0	0
= Ergebnis	3.711	13.631

Erläuterung:

Kosten Bekanntmachungen, Erarbeitung Bebauungsplan, Zeichnung und technische Aufarbeitung, Verfahrensbegleitung, Erarbeitung städtebaulicher Vertrag und Durchführungsvertrag

<u>Einordnung des Ressourcenaufwands</u>	
<u>Pflichtig:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung <u>Freiwillig, investiv:</u> <input type="checkbox"/> Substanzerhalt <input type="checkbox"/> Verbesserung/Optimierung <input type="checkbox"/> Option	<u>Freiwillig:</u> <input type="checkbox"/> Deckung allgemeiner Kostensteigerungen <input type="checkbox"/> Soziale Präventionsarbeit <u>Freiwillig:</u> <input type="checkbox"/> Sonstiger freiwilliger Mehraufwand

Deckung:

Die Kosten sind im Fachbereichsbudget enthalten.

Die Kosten für Gutachten werden durch den Investor getragen.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Mit der Bauleitplanung wird unverzüglich nach Aufstellungsbeschluss begonnen.

Klimawirksamkeit

Es werden keine Auswirkungen auf das Klima erwartet, da das Gebiet bereits anthropogen überformt und bebaut ist.

Gleichstellung:

Auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgen in der Regel keine konkreten genderspezifischen Regelungen. Die bei der Planung zu berücksichtigenden Aspekte werden in einem eigenen Kapitel der zu erstellenden Begründung aufbereitet.

Berichterstattung: Fachbereichsleitung

Simone Lange
Oberbürgermeisterin

Stephan Kleinschmidt
Dezernent

Anlagen:

Planbereichsskizze
aktueller Entwurf / Skizze
Protokoll Gestaltungsbeirat