

RV-134/2021

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 16.11.2021
Ratsversammlung am 09.12.2021

99. Änd. des Flächennutzungsplanes "Hof Twedt" und 2. Änd. des Bebauungsplanes "Twedt" (Nr. 230) Aufstellungsbeschluss

Antrag:

1. Gemäß § 2 BauGB wird die 99. Änd. des Flächennutzungsplanes "Hof Twedt" für das Gebiet zwischen

im Norden: der Grünfläche nördlich der Hofanlage Twedt,

im Osten: einer gedachten Linie östlich der Hofanlage Twedt,

im Süden: dem Neuen Weg,

im Westen: der Straße Twedt

aufgestellt.

2. Gemäß § 2 BauGB wird die 2. Änd. des Bebauungsplanes "Twedt" (Nr. 230) für das Gebiet zwischen

im Norden: dem Osterholzweg,

im Osten: einer gedachten Linie östlich der Hofanlage Twedt,

im Süden: dem Neuen Weg,

im Westen: der Straße Twedt

aufgestellt. Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung einer substanzerhaltenden Nutzung der Hofanlage.

3. Sofern sich im Laufe des Verfahrens die Anwendbarkeit der Vorschriften für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) bzw. der Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13 b BauGB) herausstellt, kann die Umstellung durch den Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung beschlossen werden.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer öffentlichen Versammlung durchgeführt.

Begründung:

Zielsetzung/Messbarkeit:

Mit der Bauleitplanung soll eine bestanderhaltende Nutzung der teilweise aus dem 19. Jahrhundert stammenden Hofanlage ohne nachteilige Auswirkungen für die benachbarten Wohnlagen ermöglicht werden.

Ausgangssituation:

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans definierte für den Hof Twedt ein grundstücksumfassendes Sondergebiet für den Reitsport. Die Festlegung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO war erforderlich, da sich der landwirtschaftliche Betrieb in der Umwandlung zu einer sog. Stadtrandlandwirtschaft mit Schwerpunkt Pferdesport und -pension befand und nicht mehr dem Wesen eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Bindung an eine eigens erzeugte Futtergrundlage entsprach.

Im Rahmen einer möglichen Neuorientierung mit Golfsport als ergänzenden oder ersetzende Nutzung sind 2010 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan mit einer entsprechenden Signatur ergänzt worden. Ein konkretes Investitionsinteresse hat sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung allerdings nicht ergeben und wird auch nicht mehr verfolgt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Twedt“ (Nr. 230) ist bereits auf den weiteren Abschmelzprozess der Reitsportintensität reagiert worden, indem Reithallen einer Nachnutzung als Lagerhallen ohne Bezug zum Reitsport zugeführt werden können. Derzeit befinden sich Fahrzeuge des Katastrophenschutzes in einer ehemaligen Reithalle. Diese Änderung des Bebauungsplans ermöglichte bereits eine flexiblere Ausnutzung des Gebäudebestandes.

Ogleich die Hofanlage Anfang des 20. Jahrhunderts als Sondergebiet Reitsport monofunktional ausgewiesen worden ist, erfordert die ökonomische Realität eine Anpassung an die heutigen Bewirtschaftungsmöglichkeiten. Die ausschließliche Festlegung auf den Nutzungskorridor Reiten und Wohnen ist nicht mehr zeitgemäß. Dem Strukturwandel in der Landwirtschaft wird mit der Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Die erneute Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das bisherige Sondergebiet für den Reitsport mit dem Ziel, einerseits den Reitsportbetrieb bedarfsgerecht und dauerhaft zu sichern sowie andererseits die Bewirtschaftung der gesamten Hofanlage flexibel zu gestalten und mit einer langfristigen Perspektive, auch mit Blick auf einen Generationenwechsel, zu versehen. Vorgesehen ist eine Festsetzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, wobei ein Ausschluss allgemein zulässiger Nutzung mit erheblichem Störpotenzial für die benachbarten Wohnlagen wie z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe vorgesehen ist.

Aufgrund der seit 2010 geltenden Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Darstellung als gemischte Baufläche vorgesehen. Der künftige Bebauungsplan entspricht dann dem Entwicklungsgebot.

Eine gesonderte Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich, da es sich um eine bereits bebaute Hofanlage handelt und die künftige Nutzung ohne Auswirkung auf die landschaftsplanerischen Zielaussagen ist. Die Darstellung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes korrigiert. Gleiches gilt für die Golfsport-Darstellung im Außenbereich des Flächennutzungsplanes.

Teile der bestehenden Anlagen für den Reitsport als Teil des künftigen Dorfgebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet. Hier ist eine Regelung für eine Ausnahme oder Teilentlassung aus dem Landschaftsschutz mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

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 Bauleitplanverfahren wird die bestanderhaltende Nutzung durch die Sondergebietsausweisung beschränkt.

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 BürgerInnen 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
Stadt- und Landschaftsplanung	< 0,1	< 0,1
Zeichnung	< 0,1	< 0,1
Verwaltung	< 0,1	< 0,1
Haushaltsbelastung	in €	in €
Direkt zurechenbare Aufwendungen	2.300	6.800
- Direkt zurechenbarer Erträge		
= Ergebnis	2.300	6.800

Erläuterung:

Es fallen Personalkosten und Bekanntmachungskosten an.

<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 durch das Budget des Fachbereiches gedeckt.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Mit der Bauleitplanung wird unverzüglich nach Aufstellungsbeschluss begonnen.

Klimawirksamkeit

Änderungen in der Bebauung oder Nutzung mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten. Eine entsprechende Prüfung und Bewertung erfolgt im Rahmen der Schutzgutprüfung im Umweltbericht.

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:

Geltungsbereich FNP-Änderung
Geltungsbereich BP-Änderung