

**RV-137/2011**

- öffentlich -

## **Beschlussvorlage**

**Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 29.11.2011  
Ratsversammlung am 08.12.2011**

---

**64. Änderung des Flächennutzungsplans "Alter Husumer Weg / Holzkrugweg"  
36. Änderung des Landschaftsplans "Alter Husumer Weg / Holzkrugweg"  
Bebauungsplan "Alter Husumer Weg / Holzkrugweg" (Nr. 268)  
Aufstellungsbeschluss**

**Antrag:**

1. Gemäß § 2 BauGB werden die 64. Änderung des Flächennutzungsplans "Alter Husumer Weg / Holzkrugweg" und die 36. Änderung des Landschaftsplans "Alter Husumer Weg / Holzkrugweg" für das Gebiet zwischen  
  
im Norden: den südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung am Holzkrugweg,  
  
im Osten: den westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung am Forstweg mit südlicher Verlängerung bis zur Bahnlinie,  
  
im Süden: der stillgelegten Bahnlinie Flensburg – Niebüll,  
  
im Westen: dem Alten Husumer Weg  
  
aufgestellt.
2. Gemäß § 2 BauGB wird der Bebauungsplan "Alter Husumer Weg / Holzkrugweg" (Nr. 268) für das unter 1. bezeichnete Gebiet aufgestellt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt.
4. Mit Wirksamwerden der 64. Flächennutzungsplanänderung wird innerhalb ihres Geltungsbereiches der wirksame Flächennutzungsplan 1998 aufgehoben.
5. Mit Wirksamwerden der 36. Landschaftsplanänderung wird innerhalb ihres Geltungsbereiches der wirksame Landschaftsplan 1998 fortgeschrieben.
6. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplan "Alter Husumer Weg / Holzkrugweg" (Nr. 268) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:
  - Bebauungsplan "Alter Husumer Weg" (Nr. 188), rechtswirksam seit 21.02.1999.
7. Das TBZ-AöR wird gebeten, im Rahmen ihrer Projektkalkulation Planungskapazitäten für die Erschließungsplanung vorzusehen.

## **Begründung:**

### **Ausgangslage / Problem**

Das Gebiet liegt unmittelbar anschließend an das in den 1990er Jahren erschlossene Baugebiet „Rehwinkel / Ginsterweg“. Eine Erschließung kann über eine damals vorgesehene Verlängerung des Rehwinkels, vorrangig aber über eine Anbindung an den Alten Husumer Weg bzw. den Holzkrugweg erfolgen. Der nördlich anschließende Bebauungsplan "Holzkrugweg / Lange Reihe" (Nr. 239) sieht bereits eine bauliche Ergänzung um zwei Häuser als rückwärtige Bebauung der Grundstücke am Forstweg vor.

Der Bereich ist im Flächennutzungs- und im Landschaftsplan bisher als Grünfläche (Kleingarten), zum Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der unmittelbar an den Alten Husumer Weg anschließende Teil südlich des Rehwinkels liegt im Bebauungsplan "Alter Husumer Weg" (Nr. 188) und setzt eine Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung am Rehwinkel fest.

Es handelt sich zum Teil um ein Kleingartengelände der Bahn, das seinerzeit unter dem Aspekt der Bundesbahnlandwirtschaft angelegt worden ist. Sie unterliegt dabei nicht den Bedingungen des Bundeskleingartengesetzes und wird auch nicht über den Verein der Gartenfreunde e.V. bewirtschaftet.

In dem am 07.05.2009 beschlossenen Kleingartenentwicklungskonzept ist festgehalten, dass ein struktureller Fortfall der Kolonie (16 Parzellen) zur Ergänzung benachbarter Wohnbebauung denkbar ist (Seite 5). Die Bahn ist auf den Fachbereich Umwelt und Planen zugegangen und erklärt, dass sie an einer Aufgabe der Kleingartennutzung und Vermarktung zur Wohnbebauung interessiert ist.

Die AG Siedlungsvorsorge hat sich am 26.10.2011 mit der Thematik befasst und eine weitere Prüfung empfohlen.

### **Lösungsmöglichkeiten / Lösungsvarianten**

Für eine Wohnbauerschließung sind Änderungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan erforderlich. Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan ist zudem eine Änderung der teilweise im Bebauungsplan "Alter Husumer Weg" (Nr. 188) vorgenommenen Festsetzungen erforderlich. Hierbei handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen vorheriger Planungen und für die Inanspruchnahme dieser Flächen ist gemeinsam mit den neu überplanten Flächen ein entsprechender Ausgleich zu schaffen.

Für die Erschließung sind Lösungen für eine Anbindung an den Alten Husumer Weg bzw. den Holzkrugweg zu entwickeln. Die mit der Erschließung des Rehwinkels vorgesehene Verlängerung der Straße kann nur für wenige zusätzliche Einheiten genutzt werden. Eine umfängliche Erschließung des gesamten Gebietes kann darüber nicht erfolgen.

Von besonderer Bedeutung ist die Lösung des Immissionsschutzes wegen des in unmittelbarer Nähe verlaufenden Bahnverkehrs. Dies betrifft sowohl die Verbindung nach Hamburg einschließlich des Güterverkehrs, aber auch eine planungsrechtlich nicht ausgeschlossene Wiederaufnahme einer Verbindung in Richtung Niebüll.

### **Finanzielle Auswirkungen / Städtisches Interesse**

Das Gelände befindet sich im Eigentum der Bahn bzw. der Stadt Flensburg. Bei einer Wohnbauerschließung erhält die Stadt Erlöse aus dem Grundstücksverkauf. Die Bahn möchte ihre Flächen nicht selbst vermarkten, sodass hier ggf. ein Zwischenerwerb durch die Stadt und gemeinsame Vermarktung der Flächen in Frage kommen könnte, zumal die Stadt ohnehin einen Teil des Geltungsbereiches im Eigentum hat.

Hinzu kommen die Kosten für den Anschluss an die bestehende Infrastruktur und die innere Erschließung des Wohngebietes.

Durch die zusätzlichen Einwohner wird der Anteil Flensburgs im Rahmen des Finanzausgleichs erhöht und die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet.

### **Weiteres Verfahren**

Nach dem Beschluss der Ratsversammlung:

- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Erarbeitung einer Entwurfsfassung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss im Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung

**Berichterstattung:** Fachbereichleitung Umwelt und Planen

Simon Faber  
Oberbürgermeister

Michael Draeger  
Fachbereichsleiter Umwelt und Planen

### **Anlagen:**

Planbereichsskizze: Flächennutzungsplan

Planbereichsskizze: Landschaftsplan

Planbereichsskizze: Bebauungsplan