

RV-23/2015

- öffentlich -

Beschlussvorlage

**Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 03.03.2015
Ratsversammlung am 26.03.2015**

Einleitung vorbereitender Untersuchungen und Beteiligung der Betroffenen und öffentlicher Aufgabenträger zur Prüfung des Erfordernisses einer förmlichen Festlegung für Teile des Stadtumbaugebietes "Hafen-Ost" als Sanierungsgebiet für den Bereich "Hafen-Ost"

Antrag:

Zur Sicherung einer für die Gesamtstadt sinnvollen Entwicklung werden für das in der Anlage bezeichnete Gebiet „Hafen-Ost“ vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB (VU) vorgenommen. Dabei ist ein offenes, transparentes und prozessorientiertes Verfahren durchzuführen, das sicherstellt, dass allen Interessierten eine konstruktive Beteiligung ermöglicht wird.

Die für den Bereich Silokomplex begonnene „Gläserne Akte“ ist für den Bereich der VU fortzuführen.

Mit der Durchführung der VU wird der städtische Sanierungsträger beauftragt.

Begründung:

Zielsetzung / Messbarkeit:

Der Innenhafen ist Teil der Altstadt mit den Geschäftslagen, ein innerstädtischer Freiraum mit Erholungs- und Kommunikationscharakter, aber auch Verkehrsraum. Die Entwicklung des Gesamtbereichs „Hafen-Ostufer“ mit vielfältigen Nutzungen erhöht die Attraktivität der Stadt Flensburg insgesamt.

Dabei sind die Rahmenbedingungen bzw. Voraussetzungen für die Entwicklung der Hafengewirtschaft im Bereich „Hafen-Ostufer“ bei der Planung zu berücksichtigen. Durch eine Neustrukturierung des Flensburger Hafens wird die Vielschichtigkeit des Standorts als regionaler Versorgungshafen, als städtisches Gewerbegebiet, als touristischer Anziehungspunkt im Zentrum der Stadt und im Hinblick auf das Wohnen am Wasser gestärkt.

Ausgangssituation:

Aktuelle Beschlusslage:

Am östlichen Hafenufer sind im Bereich nördlich des Werftkontors zwei Entwicklungen eingetreten, die eine detaillierte Betrachtung der Gesamtsituation erfordert, um darauf aufbauend planerische Perspektiven zu entwickeln.

- a) Die sich konkret abzeichnende Aufgabe der Nutzung der Getreidesilos hat am 04.12.2014 bereits zum Grundsatzbeschluss RV-147/2014 geführt, der die Verwaltung mit einer umfassenden Grundlagenermittlung beauftragt hat.

- b) Durch den rechtskräftigen Heimfall des verpachteten Grundstücks an der Harniskaispitze steht ein weiteres mögliches Kernstück einer Entwicklung am Ostufer wieder in städtischer Disposition. Nachdem das Landgericht Flensburg mittlerweile den Rechtskraftvermerk erteilt hat und die Umschreibung im Grundbuch beantragt wurde, ist die Fa. Tycoon zur Räumung des Grundstücks aufgefordert worden. Eine Antwort steht noch aus, wobei die Frist zur Rückmeldung (20.02.2015) zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht verstrichen war. Soweit es hierzu aktuelle Entwicklungen gibt, wird die Information nachgereicht.

Der Hauptausschuss hat daher am 10.02.2015 eine Reihe von Vorlagen der Ratsfraktionen, die sich mit der Harniskaispitze befassen, in erster Lesung behandelt und der Verwaltung als Arbeitsauftrag erteilt:

1. *Zusammenstellung aller Beschlusslagen sowie Darstellung des angedachten Verfahrens inklusive Bürgerbeteiligung.*
2. *Offenes Verfahren ohne Priorisierung bestimmter Ziele.*
3. *Ganzheitliche Vorgehensweise auch unter Einbindung der Hafenufer-Entwicklung.*
4. *Bisherige Ergebnisse des Prozesses Masterplan Hafen kommunizieren und einbeziehen.*
5. *Nicht nur Partikularinteressen, sondern gesamtstädtische Entwicklungsinteressen berücksichtigen.*

Sonstige Beschlüsse für den Bereich nördlich des Werftkontors:

Vor diesen jüngsten Beschlüssen gibt es noch weitere Beschlüsse aus Vorjahren, die zu berücksichtigen sind:

Beschluss	Wesentlicher Inhalt	Umsetzungsstand
1998	Landschafts- und Flächennutzungsplan mit Darstellung des Bereiches als „gewerbliche Baufläche“	Die Darstellung schafft keine Bau-rechte, entfaltet aber eine Selbst-bindung der Stadt.
RV-86/2005 + RV-33/2006	Festlegung des Stadtumbaugebietes, Teilgebiet 1 „Hafen-Ost“. Der Steckbrief für das Teilgebiet nennt Maßnahmen für die Harniskaispitze als Starterprojekt für die Gesamt-entwicklung und die Notwendigkeit einer Verbesserung der Erschließung. Auf erforderliche Fachuntersuchungen für Boden und Schall wird hingewiesen.	Es wurden Bodengrunduntersuchungen und schalltechnische Untersuchungen vorgenommen, die eine grundsätzliche Eignung bzw. zu beachtende Schall-grenzwerte ermittelten. Auf dieser Grundlage wurde der Aufstellungs-beschluss für den BP vorbereitet.
RV-121/2005	Erste Fortschreibung des Rahmenplans Hafen – Teilgebiet „Hafen-Ost“: die brachliegende Harniskaispitze soll neu strukturiert und gestalterisch sowie wirt-schaftlich aufgewertet werden.	
RV-74/2007	Aufstellungsbeschluss für Bebauungs-plan "Harniskaispitze" (Nr. 261) und 48. Änderung des Flächennutzungs-planes zur Entwicklung eines Misch-gebietes.	Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde 2007 durchgeführt. Aufgrund von Bedenken des LLUR wurden weitere Untersuchungen und Abstimmungen zum Schallschutz vorgenommen. Au-ßerdem wurde ein Gutachten zu Staub-und Geruchsimmissionen erarbeitet. Vor Erarbeitung einer Entwurfsfassung ist Ende 2010 die Verpachtung des Grundstücks erfolgt.

		Eine Einstellung des Bauleitplanverfahrens war mit diesem Beschluss nicht verbunden. Ein Einstellungsbeschluss wurde seitens der Verwaltung nicht vorgelegt, weil sich erste Zweifel an der Umsetzung des High-ship-Projektes ergaben.
UPLA-41/2007 1. Erg.	Vorgaben für eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung	
HA-46/2010 1. Erg.	Beschluss zum Masterplan Hafen, Teilraum 5 „Harniskai / Industriehafen“ mit der Vorgabe, diesen Bereich der Hafengewirtschaft vorzuhalten und eine Gefährdung des Hafengewerbes durch heranrückende andere Nutzungen auszuschließen. Für die Entwicklung wurden Handlungsempfehlungen formuliert.	Von den Handlungsempfehlungen: <ul style="list-style-type: none"> • wurde die Prüfung der Erforderlichkeit des Bahnanschlusses mit Reduzierung auf ein Gleis vorgenommen. • Die Untersuchung zur Entscheidung über die Dimensionierung des Hauptstraßenzuges steht vor der Entscheidung. Damit verbunden ist die Frage der Verbesserung und Attraktivierung des Radverkehrs. • Die Vertragsverhältnisse wurden im Einzelfall kurzfristig verlängert bzw. laufen gestaffelt in nächster Zeit aus. Ein Verkauf ist für die Robbe & Berking-Werft erfolgt. • Die Gebietsfestlegung für maritimes Gewerbe und Hafengewirtschaft ist mit dem Beschluss erfolgt.

Im Rahmen der VU werden alle vorhergehenden Beschlüsse zu Verfahrensfragen berücksichtigt.

Aktuelle Situation Harniskaispitze:

Wegen der noch laufenden Räumungsfrist gibt es derzeit keine abschließende Erhebung zur aktuellen Nutzung. Im Rahmen einer Inaugenscheinnahme zu Beginn der Winterzeit wurden bis zu 15 Wohnwagen / Wohnmobile bzw. Bau- und Zirkuswohnwagen festgestellt, die teilweise mit Strom versorgt sind. Die auf dem Grundstück stehende Halle wird für Reparaturarbeiten an Wohnwagen genutzt und eine einfache Sanitärversorgung ist ebenfalls vorhanden.

Auf dem Gelände werden außerdem öffentliche Konzerte durchgeführt und eine Skater-Abteilung von Roter Stern Flensburg e.V. hat dort eine Mini-Rampe im Winterlager.

Die ursprünglichen Initiatoren der „Luftschlossfabrik“ sind überwiegend wohl nicht mehr vor Ort aktiv.

Die heutige Nutzung ist ungenehmigt und eine Wohnnutzung bedürfte eines Bauleitplanverfahrens und einer vertiefenden Untersuchung zum Immissionsschutz.

Einleitung vorbereitender Untersuchungen:

Es wird vorgeschlagen, das insbesondere im Grundsatzbeschluss RV-147/2014 aufgeführte Prüfungsspektrum über vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB abzudecken. Diese dienen „um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.“

Damit verbunden ist eine frühzeitige und umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung, die entsprechend den Vorgaben aus dem Grundsatzbeschluss gestaltet wird.

Untersuchungsgebiet:

Das Untersuchungsgebiet geht über die bisher genannten Bereiche hinaus und umfasst den gesamten in der Anlage dargestellten Bereich zwischen der Harniskaispitze im Norden und der Hafenspitze im Süden.

Aufgrund des Beschlusses FA-72/2014 (nichtöffentlich) fallen mit Auslaufen von Erbbaurechtsverträgen am Harniskai Flächen im kommenden Jahr an die Stadt zurück. Damit ergibt sich die Gelegenheit einer abgestimmten Entwicklung aus einer Hand. Zur umfassenden Ermittlung der auf ein mögliches Sanierungsgebiet einwirkenden Komponenten werden das Gewerbegebiet Harnishof und in Richtung Süden der Bereich bis zur Hafenspitze einbezogen.

Inhalte der VU:

Bei der Erarbeitung der VU werden in der Bestandsanalyse der Fläche und der Bestandsgebäude Aussagen getroffen zu:

- baulichem Zustand der Gebäude
- Fragen des Denkmalschutzes
- baulichem Zustand der Kaimauer, ggfs. Kostenermittlung für Instandsetzungsmaßnahmen
- Grundstücksfragen (Grundstücksgrenzen und -zuschnitte, rechtssichere Klärung sämtlicher Erbbaurechtsfragen, Eigentumsverhältnisse, Ausstiegsklauseln)
- Ermittlung der Restwerte der Gebäude sowie der Grundstückswerte
- verkehrlicher Erschließung
- Altlasten, Immissionen

Während der VU ist auch zu klären, ob für zu definierende Maßnahmen Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden können.

Ferner soll die Klärung der Fragen zum Wirtschaftshafen und zum Gleisanschluss im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erfolgen.

Wirtschaftshafen:

- Welche Zukunft hat der Wirtschaftshafen in Flensburg?
- Welcher Umschlag ist für den Hafen-Ost realistisch zu erwarten bzw. machbar zu entwickeln?
- Welche Flächen werden dafür benötigt?
- Welche Maßnahmen müssten dafür durchgeführt werden und zu welchen Kosten?
- Ist die Nutzung des Wirtschaftshafens mit anderen angrenzenden Nutzungen verträglich? Welche und unter welchen Voraussetzungen sind andere Nutzungen im Bereich Hafen-Ost möglich?

Gleisanschluss:

- Ist ein Gleisanschluss für den Wirtschaftshafen erforderlich?
- Welche Maßnahmen sind für die Aktivierung der Gleise erforderlich? Welche Kosten sind zu erwarten?
- Welche Flächen sollen als gewidmet beibehalten werden, welche Flächen sind nicht mehr erforderlich und können anderweitig genutzt werden?
- Welche Auswirkungen bzw. Einschränkungen hat der Gleisanschluss für weitere Nutzungen im Bereich Hafen-Ost?

Harniskaispitze:

- Es sind Nutzungsperspektiven zu entwickeln, die im Rahmenplan dargestellt und in das 2007 begonnene Bauleitplanverfahren überführt werden.

Verfahren für die langfristige Perspektive:

Über das Regelverfahren der VU hinaus sind die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen: Folgende Aufgaben werden von der Projektgruppe entsprechend folgender zeitlicher Abfolge übernommen:

- Projektplanung einschließlich Zeitplan
- Beteiligungskonzept
- Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Erarbeitung von Expertisen zum Wirtschaftshafen und Gleisanschluss.
- Vorbereitung von politischen Beschlüssen zum Wirtschaftshafen, Gleisanschluss

- Erarbeitung des Rahmenplans ggf. Auslobung eines Wettbewerbs für den Rahmenplan
- Vorbereitung von politischen Beschlüssen zum Rahmenplan und ggf. Festlegung des Sanierungsgebiets
- Begleitung der Umsetzung von Maßnahmen die im Rahmenplan definiert wurden (Wettbewerbe, Bauleitplanung, Erschließung, etc.).

Die im Grundsatzbeschluss RV-147/2014 benannten Entscheidungen zu den Kernpunkten der Entwicklung des Wirtschaftshafens, der Gleisanbindung oder zu Verkauf / Erbpacht von Grundstücken werden begleitend durch die Verwaltung vorbereitet und über die Fachausschüsse der Ratsversammlung vorgelegt.

Planungsfortgang nach Vorlage der VU:

Das Ergebnis der VU soll eine ausreichende Grundlage für die anschließende politischen Entscheidung über die Planungsziele bilden. Sie soll geeignete Instrumente (Sanierungsgebiet, (vorhabenbezogener) Bebauungsplan...) zur Umsetzung dieser Planungsziele darlegen.

Zwischennutzungen für die kurz- und mittelfristige Perspektive:

Es ist davon auszugehen, dass das Grundstück nicht geräumt übergeben wird. Eine Räumung kann auch durch die Stadt bzw. den Sanierungsträger veranlasst werden, da das Grundstück nach dem Heimfall zum Sanierungssondervermögen zählt. Die FGS wird daher mit den Nutzern Kontakt aufnehmen und die Rechtslage darstellen. Die Stadt / FGS kann über einen Gerichtsvollzieher eine Räumung veranlassen, wenn ein Kostenvorschuss geleistet wird, der Tycoon gegenüber geltend gemacht werden kann.

Kurzfristig ist der seit Pachtbeginn entstandene Gebäudezustand zu erheben und über einen eventuellen Abriss zu entscheiden.

Aufgrund des mehrjährigen Untersuchungs- und Planungsprozesses für den Gesamtbereich gibt es ein öffentliches Interesse an einer Zwischennutzung, die ein Angebot bzw. eine Angebotspalette entsprechend den Bedürfnissen der Gesamtstadt darstellt. Hierzu sollte kurzfristig ein mehrstufiger Ideenfindungsprozess initiiert werden, in den sich alle Interessierten (Anbieter und Nutzer) einbringen könnten. Im Rahmen einer Ideenwerkstatt können sich die heutigen Nutzer gleichberechtigt einbringen. Voraussetzung dafür ist allerdings die vorherige konfliktfreie Räumung des Grundstückes Harniskaispitze.

Abhängig von den zur Umsetzung vorgesehenen Ideen und zur Berücksichtigung einer Vielfalt von Ideen ist die Vergabe von Zwischennutzungen räumlich und zeitlich flexibel zu handhaben (Nutzung von Teilabschnitten und saisonweise).

Die Möglichkeiten von Zwischennutzungen werden im Rahmen der VU geprüft. Die Entscheidung über die grundsätzliche Zwischennutzung wird der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung treffen.

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.

- Flensburgs Stadtbild ist rundum attraktiv.
- Unsere Gäste von nah und fern erleben Qualität.
- Flensburg baut seine touristische Infrastruktur aus.

GLOBALZIEL: Flensburg will Dein Engagement - und macht es möglich.

- Flensburg etabliert eine transparente und moderne Beteiligungsstruktur.

Alternativen:

Ohne weitere Planung bleiben die einige Flächen für die kommenden Jahre ungenutzt oder stehen nur für Zwischennutzungen zur Verfügung.

Beteiligung:

Der Planungsprozess ist mit einer breiten gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Beteiligung durchzuführen, die die Belange der Gesamtstadt aufnimmt, aber auch Einzelinteressen einbezieht. Dabei sollen die zuständigen Gremien kontinuierlich informiert werden.

Finanzierung / Folgekosten:

Es entstehen Sach- und Personalkosten. Es wird mit dem Innenministerium geprüft, ob der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die VU möglich ist. Ansonsten ist der Einsatz von Planungsmitteln erforderlich.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Mit den VU wird unmittelbar nach der Beschlussfassung der Ratsversammlung und Sicherung der Finanzierung begonnen. Die Beauftragung der FGS wird nach dem Ratsbeschluss durch gesonderten Vertrag zwischen der Stadt und der FGS vereinbart.

Gleichstellung:

Gender-Mainstreaming wird während des Planungsverfahrens und der einzelnen Planungsschritte berücksichtigt.

Beispiele zur Anwendung sind u.a.:

- Breite Öffentlichkeitsbeteiligung mit Einbindung von verschiedenen Zielgruppen;
- Mitwirkung der lokalen Bevölkerung, Institutionen, Wirtschaft, Politik;
- bei Wettbewerbsausschreibungen: Frauenanteil / Seniorenbeirat / Beauftragter für Menschen mit Behinderungen, Jugendliche in den Auswahlgremien; Zusammensetzung der Projektteams (Frauenanteil);
- Wettbewerbsvorgaben: Umsetzung des Gender-Mainstreaming-Prinzips soll berücksichtigt werden.

Berichterstattung: Fachbereichsleitung

gez.
Simon Faber
Oberbürgermeister

gez.
Dr. Peter Schroeders
Fachbereichsleiter Entwicklung und Innovation

Anlagen:

Bereich der vorbereitenden Untersuchungen