

Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Flensburg

Gebietsbezogener Teil

Stadt Flensburg
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Umwelt und Planen
Flensburger Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH



FLENSBURG

September 2005

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg

Inhalt – Gebietsbezogener Teil

Gebietssteckbriefe mit Handlungsbedarfen / Maßnahmen

	Einleitung	1
1	Hafen Ost	2
2	Schleswiger Straße/Martinsberg	8
3	Ostlandstraße/Fruerlundlücke	13
4	Wasserlooser Weg/Breedlandweg	17
5	Marrensdamm/Marrensberg	20
6	Exkurs: Untersuchungsgebiet Bauer Landstraße/Freyastraße	23
7	Quellenangaben	27
8	Maßnahmenplan	29
9	Impulse für eine nachhaltige Stadtentwicklung	36

Einleitung

Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Flensburg ist zum einen eine handlungsorientierte Bestandsaufnahme der zentralen Einflussfaktoren der Stadtentwicklung und zum anderen eine Analyse und Bewertung der unterschiedlichen Handlungsbedarfen in den Stadtteilen und Quartieren der Stadt.

Abgeleitet aus dieser Bestandsanalyse verbindet das städtebauliche Entwicklungskonzept Maßnahmen für zentrale städtische Handlungsfelder und gebietsbezogene Maßnahmen für ausgewählte Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus miteinander.

Der künftige Stadtumbau in Flensburg beschränkt sich dabei aber nicht auf voneinander isolierte Stadtumbaugebiete, sondern umfasst zur Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Gesamtstadt im Rahmen einer integrierten Gesamtmaßnahme insgesamt fünf Schwerpunkt- bzw. Teilgebiete.

Diese Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus in Flensburg sind:

- Hafen Ost
- Schleswiger Straße/Martinsberg
- Ostlandstraße/Fruerlundlücke
- Wasserlooser Weg/Breedlandweg
- Marrensdamm/Marrensberg

Für diese Teilräume sind im Rahmen des Programms Stadtumbau West im Auftrag der Stadt Flensburg vertiefende Gebietskonzepte erarbeitet worden bzw. sollen noch in Auftrag gegeben werden. Die zentralen Ergebnisse dieser Gebietskonzepte, einschließlich der identifizierten Handlungsbedarfe und geplanten Maßnahmen, werden in den folgenden Gebietssteckbriefen der fünf Schwerpunkt- bzw. Teilgebiete des Stadtumbaus zusammengefasst; ergänzt um einen Gebietssteckbrief für das Untersuchungsgebiet Bauer Landstraße/Freyastraße.

Auf Grundlage der vorliegenden Gebietskonzepte und der vorgeschlagenen inhaltlichen und zeitlichen Priorisierung der Einzelmaßnahmen wird abschließend ein vorläufiger Maßnahmenplan für die künftige Umsetzung des Stadtumbaus in Flensburg vorgelegt.

Stadtumbau West Flensburg

Teilgebiet 1 – Hafen Ost

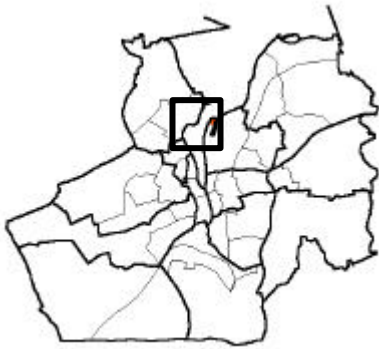
Planung:

Stadt Flensburg

STADTUMBAU-TEILGEBIET 1 – HAFEN-OST

GEBIETSSTECKBRIEF HAFEN-OST

Gebietsbeschreibung



- Das Plangebiet ist das Teilgebiet Hafen-Ost und umfasst fünf Bereiche des Rahmenplanes Hafen (Ballastkai Nord, Neuer Harniskai, Alter Harniskai, Industriehafen West, Industriehafen-Ost).
- Früher diente das Gebiet Hafen-Ost dem hafenorientierten Gewerbe, dem Hafenumschlag, der Energieversorgung und der militärischen Nutzung. Der Hafenumschlag als die bisherige gewerbliche Hauptnutzung im Teilgebiet Hafen-Ost (200.000 bis 250.000 Tonnen) soll erhalten bleiben.

Hafenumschlag (Hafen gesamt)	1988	1995	2002
Umschlag gesamt [t]	796.909	612.074	457.629
Saldo zum Vorjahr [t]	-	-184.835	-154.445
Saldo zum Vorjahr [%]	-	-23,2 %	-25,2 %

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Gewerbenutzung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Zentrale Lage, Innenstadtnähe – Direkter Wasserbezug zum Hafen / zur Förde – Maritimes Ambiente 	<ul style="list-style-type: none"> – Mindergenutzte und brach gefallene Flächen – Vorhandenes Gewerbe ohne direkten Nutzungsbezug zum Wasser – Übergangsnutzungen – Fehlende Anknüpfung an den umgebenen Stadtkontext, isolierte Lage – Emittierendes Gewerbe
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Qualitative Aufwertung mit einer Umstrukturierung – Stärkung vorhandener Betriebe, Nutzungen mit Bezug zum Wasser und des Hafenumschlages – Strukturwandel zum maritimen Gewerbe- und Dienstleistungszentrum – Fortsetzung der Uferpromenade 	<ul style="list-style-type: none"> – Schlechtes Image – Weggang der noch verbliebenden Betriebe – Konflikte bei Nebeneinander von Alt und Neu

STADTUMBAU-TEILGEBIET 1 - HAFEN-OST

Gebietsplan



STADTUMBAU-TEILGEBIET 1 – HAFEN-OST

Objekt/Adresse

- Harniskaispitze (Flur G50, Flurstück 14, 16)

Eigentümer/beteiligte Akteure

- Stadt Flensburg

Gebietsdaten

Bereich Hafen-Ost	33,2 ha (22,2 ha Land – 11,0 ha Wasser)
Harniskaispitze	
Bausubstanz	schlecht
Nutzung der Fläche	vereinzelte Gebäude ohne wasserbezogene Nutzungen Brachfläche

Gebietsbeschreibung

- Das Plangebiet Harniskaispitze befindet sich direkt am nördlichen Flensburger Hafen-Ostufer, an der östlichen Seite der Innenförde. Es liegt am Ende einer Landzunge zwischen Hafen / Innenförde und dem Industriehafen.
- Die Harniskaispitze ist Bestandteil des Rahmenplanes Hafen, Teilgebiet Hafen-Ost. Der Rahmenplan Hafen ist aufgrund von städtebaulichen und funktionellen Verknüpfungen in 15 einzelne Bereiche eingeteilt. Die Harniskaispitze gehört zum Bereich Industriehafen-West (Nr. 12).
- Das Plangebiet Harniskaispitze wurde zwischen 1959 und 2000 zum Handel von Mineralöl genutzt. Die Hochtanks wurden abgebaut. Nach dem Abriss wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, aber Bodenverunreinigungen konnten nicht festgestellt werden.
- Eigentümer der Fläche ist die Stadt Flensburg. In den bestehenden Gebäuden sind vereinzelt Zwischennutzungen untergebracht. Kurze Kündigungsfristen für Pachtverträge.

STADTUMBAU-TEILGEBIET 1 – HAFEN-OST

Objekt/Adresse

- Maritimes Dienstleistungs- und Gewerbezentrum (MDGZ) Industriehafen – 2. Bauabschnitt

Eigentümer/beteiligte Akteure

- Stadt Flensburg

Gebietsdaten

Bereich Hafen-Ost	33,2 ha (22,2 ha Land – 11,0 ha Wasser)
Industriehafen	
Bausubstanz	gut - schlecht
Nutzung der Fläche	Gewerbe ohne wasserbezogene Nutzungen Gewerbe mit wasserbezogene Nutzungen Sportboothafen

Gebietsbeschreibung

- Das Plangebiet Maritimes Dienstleistungs- und Gewerbezentrum (MDGZ) Industriehafen befindet sich direkt am nördlichen Flensburger Hafen-Ostufer, an der östlichen Seite der Innenförde.
- Das MDGZ ist Bestandteil des Rahmenplanes Hafen, Teilgebiet Hafen-Ost. Der Rahmenplan Hafen ist aufgrund von städtebaulichen und funktionellen Verknüpfungen in 15 einzelne Bereiche eingeteilt. Das MDGZ gehört zu den Bereichen Industriehafen-West (Nr. 12) und Industriehafen-Ost (Nr. 13).
- Das Hafenbecken Freihafen / Industriehafen wird durch nicht optimal strukturierten Boots Liegeplätze für Gewerbetreibende und Vereinssport genutzt. Die anschließende Böschungskante zeichnet sich durch eine Verbuschung ohne Aufenthaltsqualität und Blickachsen aus.
- Die vorhandene Infrastruktur (Privatwege, Hafenstraßen, keine Parkplätze) ist auf einem niedrigen Stand.
- Die landseitigen Gebäuden, Freiflächen und Nutzungen stellen eine Gemengelage (ehemalige Hafennutzungen, Maritime Gewerbe- und Freizeitnutzungen, allgemeines Gewerbe, Handel etc.) dar.
- Eigentümer der Flächen ist überwiegend die Stadt Flensburg und vereinzelt private Unternehmen.

STADTUMBAU-TEILGEBIET 1 – HAFEN-OST

Handlungsbedarfe / Maßnahmen nach „Stadtumbau West“

Vorbereitende Maßnahmen

- Harniskaispitze: Starterprojekt für die Entwicklung des Bereiches Hafen-Ost
 - Entwicklungskonzept in Zusammenarbeit mit Investoren
 - Vorbereitung / Durchführung eines städtebaulichen Optimierungsverfahrens
 - Detailuntersuchungen (z. B. Uferkante / Böschung)
- Marketingkonzept Hafen-Ostufer
- Schalltechnische Studie (Lärmkontor Hamburg, Fortführung der Schalltechnischen Untersuchungen vom TÜV Nord Hamburg)
- Bodensondierungen

Ordnungsmaßnahmen

- Harniskaispitze: Aufwertung und Herstellung der öffentlichen Anbindung (Straße „Industriekai“ – *Förderungsantrag aus dem Regionalprogramm (MDGZ – 2. Bauabschnitt)*)
- Qualitative Aufwertung der öffentlichen Flächen (Erschließung vor Zollhaus, Harniskaiwestspitze)
- Fortführung der Uferpromenade
- Abbruch:
 - Revitalisierung von untergenutzten bzw. brachgefallenen Flächen
 - Freilegung des Grundstückes Harniskaispitze (Herrichten der Fläche)
- Maritimes Dienstleistungs- und Gewerbezentrum (MDGZ) Industriehafen – 2. Bauabschnitt: Böschungsaufbereitung und -sicherung / Schwallenschutz / Neuordnung der Ufer- und Wasserflächen / Neugestaltung der Steganlagen / Neuansiedlung von maritimen Produktionsunternehmen

Baumaßnahmen

- Denkmalpflegerischer Mehraufwand (Harniskai 22)

Stadtumbau West Flensburg

Teilgebiet 2 – Schleswiger Straße/Martinsberg (bisher noch nicht untersucht)

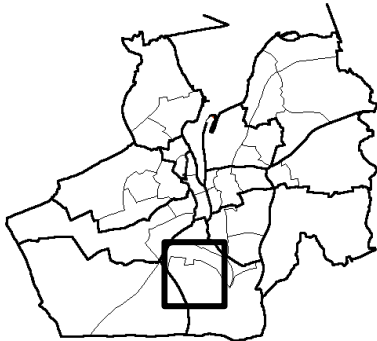
Planung:

Stadt Flensburg

STADTUMBAU-TEILGEBIET 2 – SCHLESWIGER STRASSE / MARTINSBERG

GEBIETSSTECKBRIEF SCHLESWIGER STRASSE / MARTINSBERG

Gebietsbeschreibung



- Südlich der Altstadt am Innenstadtrand gelegen
- Gewerbegebiet, Wohngebiete z.T. Gemengelage
- Branchenmix
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Wohngebiet Rude: konsolidiertes Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf gemäß Wohnraumversorgungskonzept 2004

Gebietsplan



STADTUMBAU-TEILGEBIET 2 – SCHLESWIGER STRASSE / MARTINSBERG

Bevölkerungsentwicklung/-struktur	Schleswiger Str. – Martinsberg	Südstadt	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2004	k. A.	3.863	86.842
Entwicklung 1995 bis 2004 in %	k. A.	-12,7 %	-2,0 %
Anteil ausländische Bevölkerung 2004	k. A.	6,6 %	7,5 %
Anteil Arbeitslose an Bevölkerung 2004 (30.06.)	k. A.	7,5 %	6,6 %

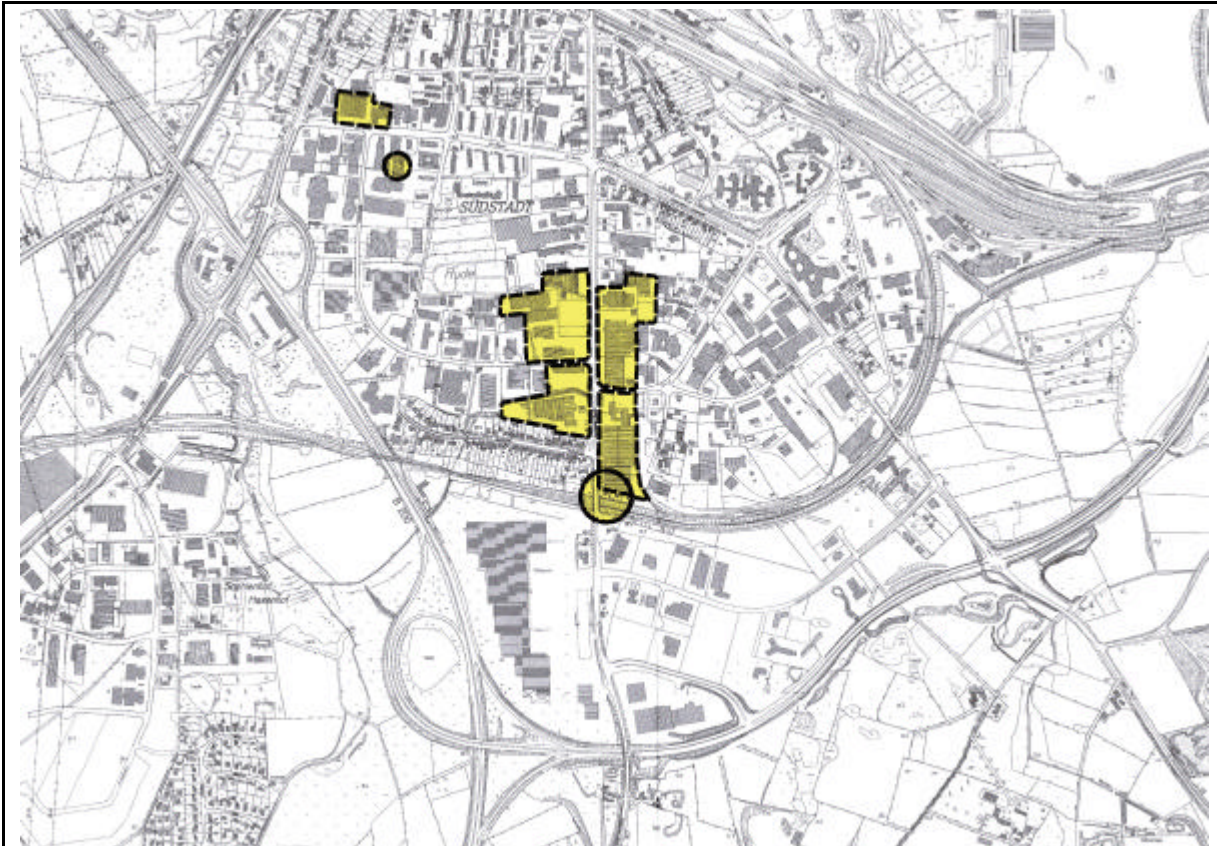
Wohnungsangebot und -nachfrage	Schleswiger Str. – Martinsberg	Südstadt	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	k. A.	2.251	47.001
Anteil öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 in %	k. A.	8,4 %	8,7 %
<u>Leerstand</u>			
<ul style="list-style-type: none"> – Grundeigentümerverschein: kein Leerstand – Wohnungsunternehmen: 2-3 % 			
<u>Wohnungsbestand:</u> überwiegend 50er/60er Jahre Gebäude			

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Günstige Lage zur Innenstadt, Gewerbegebiet (Arbeitsplätze), Fachmarktzentrum Förde-Park sowie überörtliche Verkehrsanbindung (auch Bahn) – Wohnraumnachfrage durch Studenten, Singles, Alleinerziehende – Grundsätzlich gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs 	<ul style="list-style-type: none"> – Starke Bevölkerungsabnahme – Zunehmende Überalterung – Unterdurchschnittlicher Anteil von Kindern und Jugendlichen – Relativ hoher Anteil an Wohngeld- und Sozialhilfeempfängern – Teilweise nicht mehr nachfragegerechter Wohnungsbestand (kleine Wohnungen) – weiterhin Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf – Steigende Parkplatzprobleme – Kein positives Außenimage (Rude) – Teilweise wenig bekannter Wohnstandort – Aus dem Wohnquartieren heraus eingeschränkte fußläufig erreichbare Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Bestandsaufwertung und -modernisierung – Imageaufwertung – Verjüngung der Altersstruktur – Positive Bevölkerungsentwicklung (in 2004 erste Zunahme seit 1995) 	<ul style="list-style-type: none"> – Fortgesetzter Bevölkerungsrückgang – Zunehmende Überalterung

STADTUMBAU-TEILGEBIET 2 – KORRIDOR SCHLESWIGER STRASSE

Gewerbegebiet



Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich des Gewerbegebiets

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Gute Verkehrsanbindung (MIV, ÖPNV) – Konzentration von Kfz-Betrieben abseits der Hauptverkehrsachse – Nutzungspotential durch Leerstandsimmobilien – Gewerbevielfalt, Synergieeffekte – Noch akzeptables Image 	<ul style="list-style-type: none"> – Nachfragedruck des Einzelhandels – Leerstandsimmobilien – Zeitweise Verkehrsüberbelastung – Verkehrsbeschränkungen durch Engpass im Brückenbereich – Nutzungseinschränkungen aufgrund angrenzender Wohnnutzungen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Mobilisierung leerstehender Immobilien – Darstellung als attraktives, modernes Gewerbegebiet – Pflege des Gewerbebestandes mit dem Ziel Arbeitsplätze zu halten und neue zu schaffen – Imageaufwertung 	<ul style="list-style-type: none"> – Unattraktivität des Gewerbegebietes für Unternehmen – Mögl. Abwanderung von Unternehmen – Imageabwertung

STADTUMBAU-TEILGEBIET 2 – KORRIDOR SCHLESWIGER STRASSE

Objekt/Adresse

- Schleswiger Straße und angrenzende Bereiche

Eigentümer/beteiligte Akteure

- Private Eigentümer

Objektdaten

Anzahl Betriebe im Korridor ca.	26
Leerstandsimmobilien	4
Immo. demnächst verfügbar	2
Einzelhandelsimmobilien insg.	6
- → davon Baumärkte	2
Kfz.-Betriebe / Verkauf von Kfz	3
Kfz.-Service / Autoverleih	5

Handlungsbedarfe / vorläufige Maßnahmen nach „Stadtumbau West“

Vorbereitende Maßnahmen

- Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes
- Entwurf Planung des Stadteinganges

Ordnungsmaßnahmen

- Umnutzung von Leerstandsimmobilien

Baumaßnahmen

- Brückensanierung
- Wohnumfeldgestaltung Rude
- Schaffung (alters-)gruppenspezifischer Begegnungsräume
- Verbesserung der Stadteingangssituation

Stadtumbau West Flensburg

Teilgebiet 3 – Ostlandstraße/Fruerlundlücke

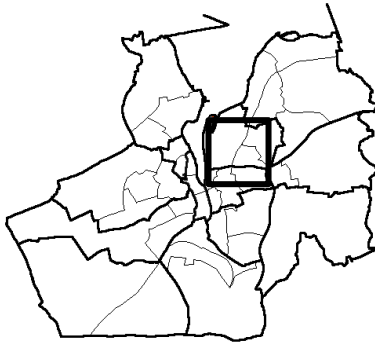
Planung:

**Planungsgruppe Plewa und Partner, Flensburg,
und arbos Landschaftsarchitekten, Hamburg**

STADTUMBAU-TEILGEBIET 3 – OSTLANDSTRASSE/FRUERLUNDLÜCKE

GEBIETSSTECKBRIEF INNERES FRUERLUND

Gebietsbeschreibung



- Teil des an der Ostseite der Förde gelegen Stadtteils Fruerlund
- Wohnbebauung geprägt durch kleinteilige Mehrfamilienhäuser der 1940er-50er Jahre im Zeilenbau mit max. 3 Geschossen sowie Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern in den Randbereichen
- Keine öffentlich geförderten Wohnungen mehr (seit 2003).

Bevölkerungsentwicklung/-struktur	Inneres Fruerlund	Bohlberg	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2004	k.A.	1.586	86.842
Entwicklung 1995 bis 2004 in %	stabil ¹	-2,6 %	-2,0 %
Anteil ausländische Bevölkerung 2004	9,0% ²	4,9 %	7,5 %
Anteil Arbeitslose an Bevölkerung 2004 (30.06.)	k.A.	8,2 %	6,6 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Inneres Fruerlund	Bohlberg	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	870 ³	k. A.	47.001
Anteil öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 in %	1,4 %	k. A.	8,7 %
2005	keine		

Leerstand (Fruerlund gesamt)

- Grundeigentümergebiet: 5 %; Tendenz stabil
- Wohnungsunternehmen: 1-6 %; Tendenz uneinheitlich

Inneres Fruerlund:

- 2 kleine Gewerbeeinheiten, Wohnungen nur kurzfristige Leerstände, eher bei größeren Wohnungen Hartz IV beeinflusst
- Nachfrage nach kleinen Wohnungen stark (Sondereinfluss)

¹ Beobachtungen des SBV

² Anteil der ausländischen Mieter im dortigen Wohnungsbestand des SBV

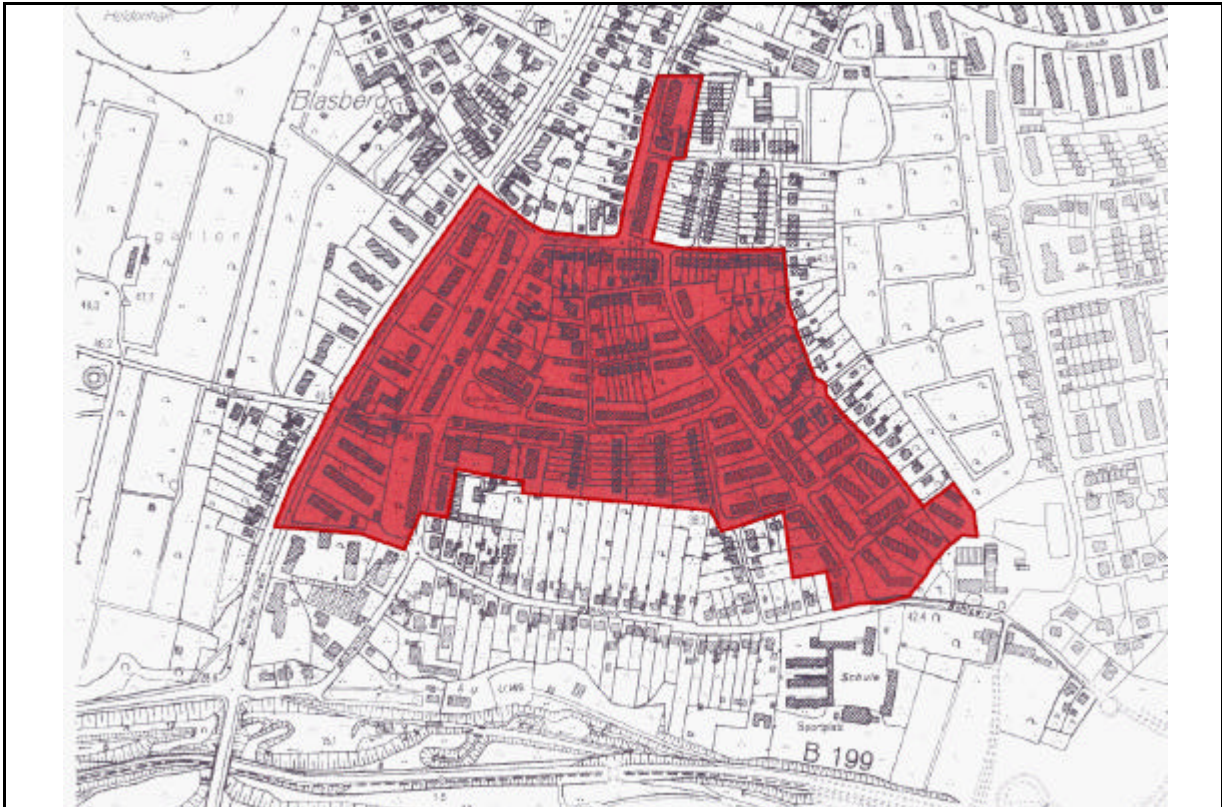
³ Untersuchungsgebiet 2005

STADTUMBAU-TEILGEBIET 3 – OSTLANDSTRASSE/FRUERLUNDLÜCKE

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Innenstadtnahe Lage – Nähe zu Volkspark und Förde – Positives Image – Dörflicher Charakter, gute Nachbarschaft – Sozialberatung und Begegnungsstätte – Einheitliches Stadtviertel – Noch gute Altersdurchmischung, Generationenwechsel hat begonnen – Gute Verkehrs- und Busanbindungen – Kaum Verkehrslärm – Viel Grünflächen, Baumbestand – Gute Versorgungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> – Relativ hoher Anteil an Transferhilfeempfängern – Hoher Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf – Wohnungen sind nicht altengerecht umbaufähig – Relativ einheitliches Wohnungsangebot entspricht nicht der differenzierten Nachfragestruktur – keine wohnungsnahe Klein- und Kleinstkinderbetreuung – Nahversorgungsdefizite – Fehlende Anbindung an das Hauptverkehrsstrassennetz – Zu wenig Parkplätze – Leerstände in kleinen Gewerbeeinheiten
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Bestandsaufwertung und –modernisierung – Differenzierung des Wohnungsangebotes 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Zahl von Transferhilfeempfängern (Hartz IV) – Steigende Nachfrage nach kleinen und preiswerten Wohnungen – Störung des sozialen Gefüges – Wandel im Einzelhandel schwächt Kleinzentren

Gebietsplan



STADTUMBAU-TEILGEBIET 3 – OSTLANDSTRASSE/FRUERLUNDLÜCKE

Handlungsbedarfe / Maßnahmen nach „Stadtumbau West“

Vorbereitende Maßnahmen

- Modellhafte Hochbauplanung für unterschiedliche Wohnansprüche
- Grün- und Freiflächenkonzept
- Marketingkonzept

Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch Wäscherei und Garagen
- Abbruch Mühlenholz 20-22
- Abbruch Garagen und SBV – Betriebshof
- Erschließungsmaßnahmen
- Wohnumfeldgestaltung
- Zwischennutzung von Flächen
- Quartierseingang Mühlenhof

Baumaßnahmen

- Einrichtung einer privaten Kleinstkindertagesstätte

Stadtumbau West Flensburg

Teilgebiet 4 – Wasserlooser Weg/Breedlandweg

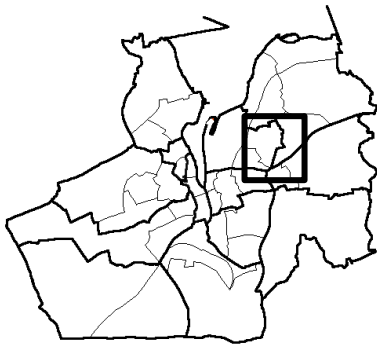
Planung:

**AC Planergruppe, Itzehoe,
und konsalt, Hamburg**

STADTUMBAU-TEILGEBIET 4 – WASSERLOOSER WEG/BREEDLANDWEG

GEBIETSSTECKBRIEF WASSERLOOS

Gebietsbeschreibung



- Lage am nördlichen Stadtrand an der Ostseite der Förde
- Teil des Stadtteils Mürwik, inselhaftige Lage zwischen Mürwik und Engelsby, funktionale Verknüpfung mit Mürwik und Engelsby
- Starker Bevölkerungsrückgang, relativ viele ältere Bewohner, relativ wenig Kinder
- Hochhäuser und 3-geschossige Wohnzeilen der 1960er/70er Jahre, hoher Anteil kleiner und mittlerer WE, Häufung gleichartiger Wohnungsangebote, unteres bis mittleres Mietniveau
- Erhebliche Lärmimmissionen von drei Hauptverkehrsstraßen im und am Gebiet
- Fehlende soziale Infrastruktur im Quartier außer Kindergarten

Bevölkerungsentwicklung/-struktur	Wasserloos	Mürwik	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2004	2.266	14.243	86.842
Entwicklung 1995 bis 2004 in %	-15,1 %	-5,6 %	-2,0 %
Anteil ausländische Bevölkerung 2004	3,8 %	4,2 %	7,5 %
Anteil Arbeitslose an Bevölkerung 2004 (30.06.)	5,5 %	4,8 %	6,6 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Wasserloos	Mürwik	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	ca. 800	6.976	47.001
Anteil öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 in %	ca. 15% der WE der NL mit soz. Bindung	10,3 %	8,7 %

Leerstand (Mürwik gesamt)

- Eigentumswohnungen verzeichnen keinen Leerstand
- Wohnungsunternehmen Neue Lübecker: ca. 24 % Leerstand

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen mit unmittelbarem „Grün“-Bezug - Ausgewogene Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen - Mieten unter dem Flensburger Durchschnitt - Gute Mieterbetreuung vor Ort - Ausreichende bis gute Versorgung - Noch akzeptables Image (allerdings gefährdet) 	<ul style="list-style-type: none"> - Einwohnerrückgang / Wohnungsüberhang - Erhebliche Lärmimmissionen Verkehr mindern Wohn- und Eigentumswert - Teilweise Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf - Geringes Potenzial für Wohnungsneubau - Fehlende kulturelle und soziale Angebote
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung des Wohnungsbestands und Wohnumfelds, Erhalt des Wohn- und Gebäudewertes - Imageaufwertung zu lebendigem Wohnquartier 	<ul style="list-style-type: none"> - Zunehmende Überalterung - Imageabwertung zum Niedrigmietengebiet

STADTUMBAU-TEILGEBIET 4 – WASSERLOOSER WEG/BREEDLANDWEG

Gebietsplan



Handlungsbedarfe / Maßnahmen nach „Stadtumbau West“

Vorbereitende Maßnahmen

- Lärmgutachten / -minderungsplanung gemäß 23. BImSchG (zur Erhöhung der städtebaulichen Attraktivität des Gebietes)
- Grün- und Freiflächenplanung
- Marketingkonzept

Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch von Wohngebäuden zum Abbau des Wohnungsüberhanges
- Abbruch von Garagenhöfen
- Erschließungsmaßnahmen auch von Grün- und Aufenthaltsflächen
- Zwischennutzung von Flächen

Baumaßnahmen

- Einrichtung eines Quartiertreffs

Stadtumbau West Flensburg

Teilgebiet 5 – Marrensdamm/Marrensberg

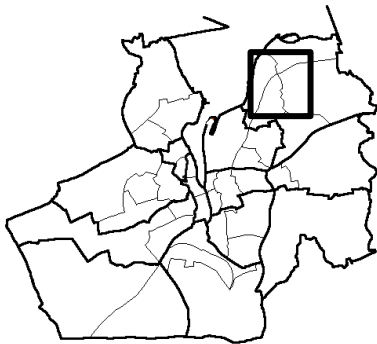
Planung:

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

STADTUMBAU-TEILGEBIET 5 – MARRENSDAMM/MARRENSBERG

GEBIETSSTECKBRIEF FRIEDHEIM

Gebietsbeschreibung



- Friedheim ist Teil des am nördlichen Stadtrand an der Ostseite der Förde gelegen Stadtteils Mürwik
- Das Untersuchungsgebiet ist Teil des statistischen Bezirks Friedheim
- Friedheim bietet eine Mischung aus Zeilenbauten, vereinzelt Hochhäusern und Einfamilienhäusern
- Das Untersuchungsgebiet ist eine Siedlung aus drei- fünfgeschossigen Zeilenbauten der 60er und 70er Jahre
- Reines Wohnquartier mit Infrastruktureinrichtungen

Bevölkerungsentwicklung/-struktur	Friedheim	Mürwik	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2004	6.508	14.243	86.842
Entwicklung 1995 bis 2004 in %	-4,4 %	-5,6 %	-2,0 %
Anteil ausländische Bevölkerung 2004	4,1 %	4,2 %	7,5 %
Anteil Arbeitslose an Bevölkerung 2004 (30.06.)	4,7 %	4,8 %	6,6 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Friedheim	Mürwik	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	k. A.	6.976	47.001
Anteil öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 in %	k. A.	10,3 %	8,7 %



Untersuchungsgebiet Marrensdamm / Marrensborg

- Wohnquartier der 1960er und 1970er Jahre
- Zusammenhängender Siedlungskomplex in 3- bis 5-geschossiger Zeilenbauweise
- Ca. 1600 EW
- ? Haushaltsgröße 2,03
- 114 Gebäuden (Hauseingänge)
850 WE
- 64% gehören zwei Eigentümern
- Über 50% der Gebäude weisen Modernisierungsbedarf auf
- Seniorenprojekt derzeit in Planung (Betreutes Wohnen und Altenpflege)

STADTUMBAU-TEILGEBIET 5 – MARRENSDAMM/MARRENSBERG

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Noch akzeptables Image (allerdings gefährdet) – Eingebettet in Einfamilienhausgebiet – Familienfreundliche Infrastruktur – Überdurchschnittlicher Anteil von Kindern und Jugendlichen – Gutes Image von Schule und KiTa – Hoher Grün- und Freiflächenanteil – Gebäudestruktur mit „menschlichen“ Dimensionen – Ausreichendes Parkplatzangebot – Sehr gute Nahversorgung im Twedter Plack – 64% der Bestände im Eigentum von zwei kooperationsbereiten Wohnungsunternehmen 	<ul style="list-style-type: none"> – Anhaltende Bevölkerungsverluste – Steigende Wohnungsleerstände – Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf – Überalterung mit steigender Tendenz – Keine Freizeiteinrichtungen für Senioren – Schwache Sozialstruktur – Hinweise auf Kinder-Armut – Keine institutionelle Betreuung für Kinder unter 3 Jahren – Zu wenig Freizeiteinrichtungen für Kinder unter 3 Jahren – Monotones Wohnumfeld – Nutzungskonflikte zwischen Jung und Alt (Lärm) – Kein eigenes Quartiersprofil / Identität
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Stabilisierung des Wohnquartiers im Sinne von Prävention – Abwanderungsstopp – Behutsamer Generationenwechsel – Stabilisierung der Sozialstruktur – Aufwertung des Wohnungsbestands und Wohnumfelds – Verhinderung des weiteres Leerstandsanstiegs – Verhinderung des Imageverfalls – Seniorengerechte Entwicklung durch Projekt der Malteser / Wobau – Adressbildung als Wohnquartier für Jung und Alt – Einbindung der Eigentümer in Aufwertungsstrategie (PPP) 	<ul style="list-style-type: none"> – Strukturveränderungen mit Folge Leerstand durch Generationenwechsel – Imageabwertung – Segregationsprozesse

Handlungsbedarfe / Maßnahmen nach „Stadtumbau West“

Vorbereitende Maßnahmen

- Nutzungs- und Gestaltungskonzept
- Erstellung eines Marketingkonzeptes für das Quartier

Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch nicht marktgerechter Wohngebäude
- Gestaltung brachgefallener Grundstücke für Zwischennutzung
- Wohnumfeldgestaltung

**Exkurs: Untersuchungsgebiet
Bauer Landstraße/Freyastraße
(kein Maßnahmeteilgebiet Stadtumbau West)**

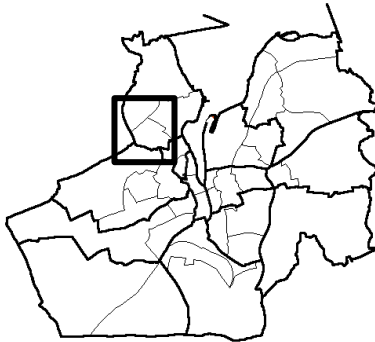
Planung:

Plankontor - Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH, Hamburg

**UNTERSUCHUNGSGEBIET –
BAUER LANDSTRAßE/FREYASTRAßE**

GEBIETSSTECKBRIEF

Gebietsbeschreibung



- Im Norden Flensburgs an der Westseite der Förde gelegen
- Gemengelage heterogener Wohnungsbebauung und großflächigen Gewerbe- und Industrienutzungen (Werft) in Fördenähe und ehemaligen Bundeswehrflächen (Konversion)
- Stark unterschiedlich geprägte Wohnquartiere: Sanierungsgebiet/Programmggebiet „Soziale Stadt“ im Süden (ehemaliges Arbeiterquartier), Einfamilienhausneubau auf Konversionsflächen sowie umfangreiche Einfamilienhausgebiete und Zeilenbauten der 1950/60er Jahre

Bevölkerungsentwicklung/-struktur	Nordstadt	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2004	10.400	86.842
Entwicklung 1995 bis 2004 in %	-7,7 %	-2,0 %
Anteil ausländische Bevölkerung 2004	16,1 %	7,5 %
Anteil Arbeitslose an Bevölkerung 2004 (30.06.)	9,4 %	6,6 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Nordstadt	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	5.854	47.001
Anteil öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 in %	7,2 %	8,7 %

Leerstand

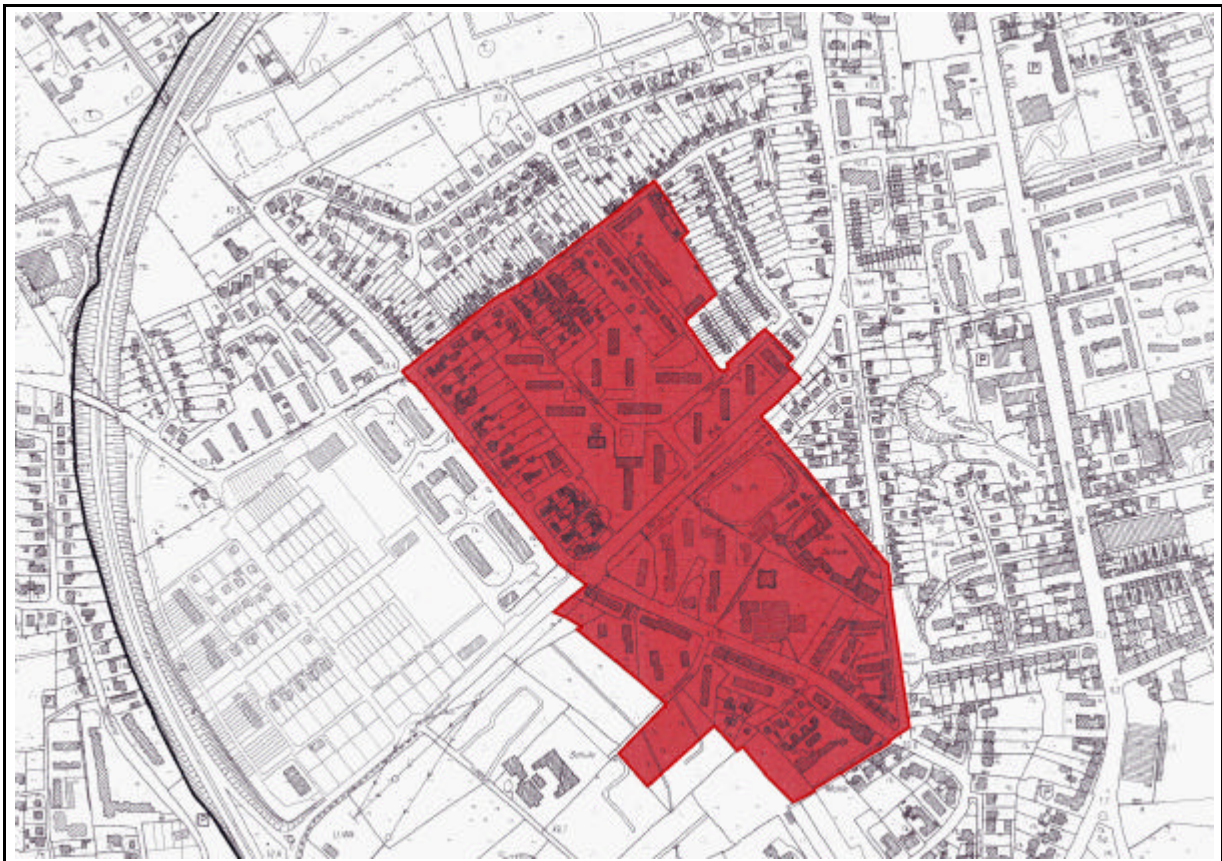
- Grundeigentümergebiet: 15-60 % (Harrisleerstr.)
- Wohnungsunternehmen: 2-3 %; Tendenz uneinheitlich

**UNTERSUCHUNGSGEBIET –
BAUER LANDSTRAÙE/FREYASTRAÙE**

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Hohe Stadtteilbindung – Sehr gemischter Wohnungsbestand – Umfangreiche Grünflächen – Flächenpotenziale an Wohnbauflächen – In Teilen gutes Image für bestimmte Wohnlagen 	<ul style="list-style-type: none"> – Deutlicher Einwohnerrückgang zwischen 1995 und 2002, hohe Fluktuation innerhalb des Stadtteils – Hoher Anteil an Empfängern von Transfereinkommen und Migranten – Teilweise hoher Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf – In Teilen negativ belastetes Image, vor allem im Bereich der Bildungsangebote
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Wohnungsbestandsaufwertung durch Sanierung und Modernisierung – Entwicklung der vorhandenen Flächenpotenziale für Wohnungsneubau – Imagesteigerung durch Sanierung und Aufwertung der Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> – Anhaltender Bevölkerungsrückgang – Wachsende soziale Brennpunkte – Abzug von Arbeit aus der Nordstadt – Mietentwicklung / Zahlungsfähigkeit

Gebietsplan



**UNTERSUCHUNGSGEBIET –
BAUER LANDSTRASSE/FREYASTRASSE**

Handlungsbedarfe / Maßnahmen nach sonstigen Förderprogrammen

Vorbereitende Maßnahmen:

- Netzwerk „Bildung im Stadtteil“ (IZBB)
- Netzwerk „Beschäftigung“ (Regionalprogramm)
- Netzwerk „Kultur / Religion / Integration
- Gutachten über bauliche Maßnahmen an Schulstandorten zur Verbesserung der Akzeptanz
- Gutachten über Zukunft des Bunkers am Schwarzer Weg

Ordnungsmaßnahmen:

- Verbindung von Quartieren untereinander verbessern
- Ggf. Rückbau von Wohnungsbeständen (Katharinenhof)

Baumaßnahmen:

- Instandhaltung und Modernisierung von ca. 300 WE (Kfw, WoFG)
- Ggf. Rückbau von Wohnungsbeständen (Katharinenhof)
- Spielplätze / Treffpunkte einrichten
-

7 Quellenangaben

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANGABEN IN DEN STECKBRIEFEN

Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Quelle/Bearbeitung
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2004	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen
Entwicklung 1995 bis 2004 in %	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen; Berechnung: F+B GmbH
Anteil ausländische Bevölkerung 2004	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen;
Anteil Arbeitslose an Bevölkerung 2004 (30.06.)	Quelle: Bundesagentur für Arbeit
Wohnungsangebot und -nachfrage	Quelle/Bearbeitung
Anzahl Wohnungen 2002	Quelle: Stadt Flensburg, FB Umwelt und Planen Berechnung: F+B GmbH
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand der öff. gef. WE in Flensburg 2003	Quelle: Stadt Flensburg, FB Umwelt und Planen Berechnung: F+B GmbH
<u>Leerstand</u>	
– Erhebung bei den an der Erstellung des Konzepts beteiligten Wohnungseigentümern	

8 Maßnahmenplan

Auf Grundlage der in den Gebietskonzepten und -steckbriefen dargestellten Handlungsbedarfen in den fünf Teilräumen des Stadtumbaus und der dort vorgeschlagenen inhaltlichen und zeitlichen Priorisierung der Einzelmaßnahmen wird der folgende vorläufige Maßnahmenplan für die weitere Umsetzung des Stadtumbaus in Flensburg vorgeschlagen.

STADTUMBAU-TEILGEBIET 1 – HAFEN-OST

Handlungsbedarfe / Maßnahmen

Vorbereitende Maßnahmen

- Harniskaispitze: Starterprojekt für die Entwicklung des Bereiches Hafen-Ost
 - Entwicklungskonzept in Zusammenarbeit mit Investoren
 - Vorbereitung / Durchführung eines städtebaulichen Optimierungsverfahrens
 - Detailuntersuchungen (z. B. Uferkante / Böschung)
- Marketingkonzept Hafen-Ostufer
- Schalltechnische Studie (Lärmkontor Hamburg, Fortführung der Schalltechnischen Untersuchungen vom TÜV Nord Hamburg)
- Bodensondierungen

Ordnungsmaßnahmen

- Harniskaispitze: Aufwertung und Herstellung der öffentlichen Anbindung (Straße „Industriekai“) – *Förderungsantrag aus dem Regionalprogramm (MDGZ – 2. Bauabschnitt)*
- Qualitative Aufwertung der öffentlichen Flächen (Erschließung vor Zollhaus, Harniskai-westspitze)
- Fortführung der Uferpromenade
- Abbruch:
 - Revitalisierung von untergenutzten bzw. brachgefallenen Flächen
 - Freilegung des Grundstückes Harniskaispitze (Herrichten der Fläche)
- Maritimes Dienstleistungs- und Gewerbezentrum (MDGZ) Industriehafen – 2. Bauabschnitt: Böschungsaufbereitung und -sicherung / Schwallschutz / Neuordnung der Ufer- und Wasserflächen / Neugestaltung der Steganlagen / Neuansiedlung von maritimen Produktionsunternehmen

Baumaßnahmen

Denkmalpflegerischer Mehraufwand (Harniskai 22)

STADTUMBAU-TEILGEBIET 2 – KORRIDOR SCHLESWIGER STRASSE

Handlungsbedarfe / vorläufige Maßnahmen

Vorbereitende Maßnahmen

- Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes
- Entwurf Planung des Stadteinganges

Ordnungsmaßnahmen

- Umnutzung von Leerstandsimmobilien

Baumaßnahmen

- Brückensanierung
- Wohnumfeldgestaltung Rude
- Schaffung (alters -)gruppenspezifischer Begegnungsräume
- Verbesserung der Stadteingangssituation

STADTUMBAU-TEILGEBIET 3 – OSTLANDSTRASSE/FRUERLUNDLÜCKE

Handlungsbedarfe / Maßnahmen

Vorbereitende Maßnahmen

- Modellhafte Hochbauplanung für unterschiedliche Wohnansprüche
- Grün- und Freiflächenkonzept
- Marketingkonzept

Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch Wäscherei und Garagen
- Abbruch Mühlenholz 20-22
- Abbruch Garagen und SBV – Betriebshof
- Erschließungsmaßnahmen
- Wohnumfeldgestaltung
- Zwischennutzung von Flächen
- Quartierseingang Mühlenhof

Baumaßnahmen

- Einrichtung einer privaten Kleinstkindertagesstätte

STADTUMBAU-TEILGEBIET 4 – WASSERLOOSER WEG/BREEDLANDWEG

Handlungsbedarfe / Maßnahmen

Vorbereitende Maßnahmen

- Lärmgutachten / -minderungsplanung gemäß 23. BImSchG (zur Erhöhung der städtebaulichen Attraktivität des Gebietes)
- Grün- und Freiflächenplanung
- Marketingkonzept

Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch von Wohngebäuden zum Abbau des Wohnungsüberhanges
- Abbruch von Garagenhöfen
- Erschließungsmaßnahmen auch von Grün- und Aufenthaltsflächen
- Zwischennutzung von Flächen

Baumaßnahmen

- Einrichtung eines Quartiertreffs

STADTUMBAU-TEILGEBIET 5 – MARRENSDAMM/MARRENSBERG

Handlungsbedarfe / Maßnahmen

Vorbereitende Maßnahmen

- Nutzungs- und Gestaltungskonzept
- Erstellung eines Marketingkonzeptes für das Quartier

Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch nicht marktgerechter Wohngebäude
- Gestaltung brachgefallener Grundstücke für Zwischennutzung
- Wohnumfeldgestaltung

**UNTERSUCHUNGSGEBIET –
BAUER LANDSTRASSE/FREYASTRAÙE**

Handlungsbedarfe / Maßnahmen

Vorbereitende Maßnahmen:

- Netzwerk „Bildung im Stadtteil“ (IZBB)
- Netzwerk “Beschäftigung“ (Regionalprogramm)
- Netzwerk „Kultur / Religion / Integration
- Gutachten über bauliche Maßnahmen an Schulstandorten zur Verbesserung der Akzeptanz
- Gutachten über Zukunft des Bunkers am Schwarzer Weg

Ordnungsmaßnahmen:

- Verbindung von Quartieren untereinander verbessern
- Ggf. Rückbau von Wohnungsbeständen (Katharinenhof)

Baumaßnahmen:

- Instandhaltung und Modernisierung von ca. 300 WE (Kfw, WoFG)
- Ggf. Rückbau von Wohnungsbeständen (Katharinenhof)
- Spielplätze / Treffpunkte einrichten

9 Impulse für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Das übergeordnete Ziel des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Flensburg ist es, Rahmenbedingungen und Impulse für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung der Stadt Flensburg zu geben.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept verbindet dafür Maßnahmen für die städtischen Handlungsfelder Wirtschaft, soziale Infrastruktur, Verkehr sowie Grün- und Freiraum mit gebietsbezogenen Maßnahmen für Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus. Dieses „Gegenstromprinzip“ spiegelt sich methodisch in der parallelen, miteinander abgestimmten Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der Gebietskonzepte für die Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus wider.

Entsprechend dieses zugleich gesamtstädtischen wie gebietsbezogenen Handlungsansatzes umfasst das städtebauliche Entwicklungskonzept zum einen einen Handlungsleitfaden mit konkreten Leitstrategien und Maßnahmen für zentrale städtische Handlungsfelder und zum anderen einen Maßnahmenplan für eine gebietsbezogene integrierte Gesamtmaßnahme Stadtumbau West mit insgesamt fünf Teilräumen.

9.1 Handlungsleitfaden für zentrale städtische Handlungsfelder

Der Handlungsleitfaden des städtebaulichen Entwicklungskonzepts beinhaltet Leitstrategien und Maßnahmen für die folgende zentralen Handlungsfelder der Stadtentwicklung:

Wirtschaft

Vor dem Hintergrund eines komplexen wirtschaftlichen Strukturwandels und teilweise erheblicher Umstrukturierungs-/Aufwertungsbedarf von gewerblichen Flächen in Flensburg liegt der Fokus im Bereich Wirtschaft auf der nachhaltigen Entwicklung von Gewerbeflächen. Hierbei hat die Bestandsentwicklung der bestehenden gewerblichen Flächen Vorrang vor einer Neuausweisung weiterer Flächen. Im Vordergrund steht die Umstrukturierung und Revitalisierung von Gewerbebrachen oder mindergenutzter Flächen. Unterstützt wird die Bestandsentwicklung und -aufwertung durch ein aktives Flächenmanagement, z. B. in Form von Umzugsketten oder Flächenpools.

Räumliche Handlungsschwerpunkte sind u.a.:

- Hafen-Ost. Flächen mit Wasserbezug die zu hochwertiger Gewerbe-, Freizeit- und Wohnnutzung unter möglichst umfangreichem Erhalt des Hafenumschlages umgewandelt werden sollen
- Südstadt/Schleswiger Straße

Soziale Infrastruktur

Angesichts der Unsicherheiten der künftigen Bedarfsentwicklung liegt im Bereich Soziale Infrastruktur ein Schwerpunkt in der Überprüfung und Weiterentwicklung der Kita- und Hortstandorte in den Stadtteilen sowie dem flächendeckenden Ausbau der Betreuung für Kinder unter 3 Jahren. Einen weiteren Schwerpunkt bildet angesichts des hohen baulichen Instandhaltungsbedarfs vieler Schulen die bauliche Instandhaltung und Modernisierung der Schulgebäude. Einen dritten Schwerpunkt stellt die Sicherung bzw. der Ausbau der bestehenden Freizeit- und Kulturangebote für die unterschiedlichen Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Senioren) dar.

Räumliche Handlungsschwerpunkte sind u.a. die Bereiche Nordstadt, Engelsby, Fruerlund, Mürwik und Südstadt.

Verkehr

Als Antwort auf die mangelnde städtebauliche Qualität der „Stadttore“ Flensburgs ist der Schwerpunkt im Bereich Verkehr erstens die Aufwertung und verbesserte städtebauliche Fassung der Eingangsstraßen der Stadt. Einen zweiten Schwerpunkt bildet angesichts des erheblichen Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarfes die Modernisierung und Aufwertung des Bahnhofs. Einen damit verbundenen dritten Handlungsschwerpunkt stellt die Revitalisierung und Umnutzung mindergenutzter oder brachfallender Flächen der Bahn dar.

Räumliche Handlungsschwerpunkte sind u.a. die Bereiche Schleswiger Straße und Martinsberg.

Grün- und Freiraum

Im Vordergrund der Grün- und Freiraumplanung steht zum einen die Aufwertung der Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten städtischer Plätze und Räume. Von besonderer Bedeutung sind hierbei Flächen und Räume, die in einer engen räumlichen bzw. funktionalen Beziehung zur Förde stehen. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Aufwertung wohnungsnaher Flächen und Räume, insbesondere in innenstadtnahen Gebieten.

Räumliche Handlungsschwerpunkte sind u.a. die Bereiche Hafen-Ost, Neustadt, Nordstadt, Engelsby, Fruerlund und Mürwik.

9.2 Integrierte Gesamtmaßnahme Stadtumbau West

Die sektoralen, auf zentrale Handlungsfelder ausgerichtete Maßnahmen werden durch gebietsbezogene Handlungsstrategien und Maßnahmen unterschiedlicher Intensität ergänzt. Der geplante Stadtumbau in Flensburg umfasst zur Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Gesamtstadt im Rahmen einer integrierten Gesamtmaßnahme insgesamt fünf Schwerpunkt- bzw. Teilgebiete.

Diese Teilgebiete des Stadtumbaus, die in Form eines Ratsbeschlusses förmlich festzulegen sind, wurden auf Grundlage der im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts vorgenommenen Bewertung der bestehenden Handlungsbedarfe in den Stadtteilen und Quartieren sowie der vorliegenden vertiefenden Gebietsanalysen bestimmt.

In den Gebieten Hafen-Ost und Schleswiger Straße/Martinsberg steht die Förderung der Gewerbeentwicklung im Vordergrund. Hier sollen im Rahmen einer innovativen und nachhaltigen Bestandsentwicklung gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten erweitert bzw. neu geschaffen werden. In den Teilgebieten in Bohlberg, Wasserloos und Friedheim liegt der Schwerpunkt auf der Sicherung und Aufwertung des Wohnens und der Stärkung der Quartiersentwicklung.

Empfohlen werden sowohl investive Maßnahmen, wie z. B. Instandsetzung/Modernisierung, Rückbau oder die Aufwertung des Wohnumfeld und nicht-investive Maßnahmen, wie z. B. vertiefende Gebietsuntersuchungen, die Einsetzung eines Projektsteuerers oder die Erarbeitung eines Marketingkonzepts zur Quartiersentwicklung.

Die einheitliche und zügige Durchführung der geplanten Stadtumbaumaßnahmen wird durch eine inhaltliche und zeitliche Prioritätensetzung in den einzelnen Teilgebieten sichergestellt.