

RV-80/2014

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 02.09.2014

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 30.09.2014

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 11.11.2014

Grundsatzbeschluss zur Weiterentwicklung des Hafen-Ostufers

Antrag:

1. Nachdem die Dansk Landbrugs Grovvarereselskab A.m.b.A. und die HaGe erklärt haben, dass die Nutzung des Silokomplexes - Ballastkai 10/10a - aufgegeben wird, sollen die Chancen, die Flächen einer neuen stadtwirtschaftlich sinnvollen Stadtentwicklung zuzuführen, ausgelotet werden (s. Planbereich).
2. Alle dafür relevanten Fragestellungen und Abwägungserfordernisse werden im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bearbeitet. Dazu gehören insbesondere eine offene und transparente Bürgerbeteiligung, die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs sowie die planungsrechtliche Sicherstellung des benachbarten Hafenbetriebes und weiterer Gewerbebetriebe im weiteren Umfeld. Die Zugänglichkeit des Ufers muss für die Öffentlichkeit auf ganzer Länge gewährleistet bleiben.
Die Aufrechterhaltung des ehemaligen Bahnanschlusses ist nicht wirtschaftlich und eine künftige Reaktivierung unwahrscheinlich. Daher wird das Freistellungsverfahren eingeleitet. Daneben ist zu untersuchen, welche Nutzungen sinnvollerweise hier untergebracht werden können. Dazu gehören auch die Themen Wohnen, Dienstleistungen und Hotellerie.
3. Die DLG / HaGe bedienen sich für die Projektierung einer neuen Entwicklung am Ostufer der Firma Bauplan Nord aus Flensburg. Im Rahmen sachgerechter Abwägung unterstützt die Stadtverwaltung den Projektentwickler und sorgt für Transparenz der einzelnen Handlungsschritte in Richtung Kommunalpolitik und Öffentlichkeit.
Es wird sichergestellt, dass im Rahmen einer Gesamtplanung für den Standort neben Bauplan Nord auch unterschiedliche Investoren Berücksichtigung finden können.
4. Im Zuge der Gesamtplanung werden die Rahmenbedingungen für die Realisierung eines attraktiven Tagungshotels geklärt. Damit werden die Empfehlungen der AG Tagungshotel umgesetzt.

Begründung:

Zielsetzung/Messbarkeit:

Über den Fortgang des Projektes wird regelmäßig im Planungsausschuss berichtet. Ziel ist die stadtwirtschaftlich sinnvolle und städtebaulich attraktive Weiterentwicklung des Ostufers.

Ausgangssituation:

Zu 1:

Die Ankündigung der DLG / HaGe, sich endgültig von dem Standort am Flensburger Hafen zurückzuziehen, bedeutet nach der Schließung des Futtermittelwerkes den Verlust eines Gewerbebetriebes für die Stadt Flensburg und einen erneuten Rückgang der gewerblichen Hafenfunktionen. Es ist jetzt erforderlich die Hafenfunktionen zu optimieren und auf den langfristig zur Verfügung stehenden Flächen zukunftssicher zu gestalten.

Der Wirtschaftshafen muss auch in Zukunft in der Lage sein, den best case seiner Entwicklung zu realisieren. Dazu ist es notwendig, dass der planungsrechtliche Nachweis der Verträglichkeit von Hafengewerbe und neuen Entwicklungen erbracht wird. Zudem soll die Option für die Errichtung einer Anlegestelle für Kreuzfahrtschiffe auf der ISPS-Fläche untersucht werden. Der Standort insgesamt muss auch ein erweiterter Erlebnisraum für die Öffentlichkeit werden.

Gleichzeitig bietet der Rückzug am Standort Ballastkai 10/10a jedoch auch enorme Chancen für die Stadtentwicklung, die planerisch ausgeschöpft werden sollen. Die Flächen bieten einzigartige städtebauliche Qualitäten direkt am Wasser. Es gilt die Nutzungspotentiale zu beschreiben und zu einer sowohl zukunftsfähigen als auch verantwortungsvollen und sorgsamten Neuaufteilung von Baumassen zu kommen, welche dieser besonderen Lagegunst entsprechen.

Der Imagewert dieser besonderen Lagequalität kann für die Stadt Flensburg, für die Nutzer des Ortes und für die Stadtbesucher erheblich gesteigert werden.

Zu 2:

Das Bauleitplanverfahren ist vom Wesen her ergebnisoffen.

In dem Verfahren soll ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden. Zur inhaltlichen Schärfung und Sicherstellung transparenter Abläufe wird eine Bürgerbeteiligung vor der Auslobung durchgeführt, damit Ideen, Anregungen und Bedenken mit in der Auslobung verarbeitet werden können.

Die beiden am Ostufer aktiven Interessengemeinschaften sollen bei der Sitzung der Wettbewerbsjury Gästestatus mit Rederecht erhalten. Die Wettbewerbsergebnisse werden anschließend einer erneuten Bürgerbeteiligung unterzogen.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden in die Abwägung bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Während der Auslegung besteht dann noch einmal die Möglichkeit für jeden, Anregungen und Bedenken einzubringen.

Es handelt sich also um vier Beteiligungsstufen:

1. Aufnahme von Ideen, Anregungen und Bedenken vor der Auslobung,
2. Gästestatus beider Interessengemeinschaften bei der Wettbewerbsjury,
3. Öffentliche Vorstellung von Ergebnissen des Wettbewerbes,
4. Auslegung des B-Planes.

Als wichtige Aspekte müssen die öffentlichen Interessen an einer hohen Aufenthaltsqualität am Ostufer mit der Fortführung der Uferpromenade nach Norden, ggf. auch durch platzartige Öffnungen der Bausubstanz in dem Wettbewerb berücksichtigt werden. Ergänzend soll untersucht werden, wie der schützenswerte Backsteinspeicher in das Projekt integriert werden kann.

Zu 3:

Die DLG / HaGe hat sich auf Bauplan Nord als potentiellen Projektentwickler festgelegt. Reputation und Referenzprojekte waren ausschlaggebend dafür. Bauplan Nord strebt an, zügig in das Beteiligungsverfahren und Wettbewerbsverfahren einzusteigen. Parallel werden alle grundstücksbezogenen Fragen geklärt.

Die Stadt behält bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes alle Steuerungsoptionen in Ausübung der kommunalen Planungshoheit in der Hand. Sie wird beim Satzungsbeschluss das städtebauliche Konzept kennen und weiß dann exakt, wofür das Planrecht gegeben wird.

Insgesamt sind mit diesem Projekt bereits erhebliche Kosten verbunden, bevor mit dem Bau begonnen werden kann. Dazu gehören die Ablösung der Erbbaurechte, die Grundstückskosten, die Herrichtung der Kaikante, Abbruchkosten, Planungskosten und die Kosten der einschlägig notwendigen Expertisen zur materiellen und rechtlichen Abwägung im Bauleitplanverfahren. Diese Kosten sind Projektkosten und somit dem Vorhaben zuzurechnen.

DLG / HaGe und Bauplan Nord streben eine bilaterale Erbbaurechtsentschädigung an. Die Höhe der Entschädigung und der Grundstückswert werden durch einen unabhängigen Gutachter festgestellt. Nach jetziger Einschätzung von Bauplan Nord ist eine Projektfinanzierung voraussichtlich nur bei einem Flächenkauf möglich. Diese Frage wird später auf der Grundlage des festgestellten Grundstückswertes und der vorliegenden Projektideen gesondert bewertet und den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wird eine Projektgruppe gebildet, in der die DLG / HaGe mit Bauplan Nord, Politik und Verwaltung sowie TBZ und Stadtwerke kooperativ zusammenwirken und die das Verfahren begleitet. Hier sollen alle finanziellen, technischen, stadtgestalterischen Fragen und Beteiligungsformen geklärt werden. Dadurch ist eine ständige Rückkoppelung auch in die politischen Gremien sichergestellt. Für das Projekt ist der Fachbereich Entwicklung und Innovation projektleitend zuständig. Hier wird eine klare Projektleitung etabliert.

Zu 4:

Die Arbeitsgruppe Tagungshotel hat sich noch einmal intensiv mit den Fragen eines Tagungshotels für Flensburg befasst. Sie hat unterstrichen, dass Flensburg zur Ausschöpfung des touristischen Potentials und zur Attraktivierung von Tagungsmöglichkeiten in der Region dringend ein solches Hotel benötigt. Aus der Analyse von Standortqualitäten ist die Empfehlung abgeleitet worden, für die Standorte Carlislepark und Umfeld sowie für den Standort Ballastkai weitere Realisierungschancen auszuloten, wobei der Standort Ballastkai mit erster Priorität empfohlen wurde. Dem wird mit diesem Grundsatzbeschluss für den Standort Ballastkai entsprochen.

Darüber hinaus bietet der Standort aber auch weitere Nutzungsoptionen, die auf ihre planungsrechtliche Realisierbarkeit untersucht werden sollen.

Der Standort muss aber auch ein erweiterter Erlebnisraum für die Öffentlichkeit werden.

Chancen für Flensburg:

Stärkung der Wirtschaft:

- Durch eine Neustrukturierung des Flensburger Hafens wird die Vielschichtigkeit des Standorts als regionaler Versorgungshafen, städtisches Gewerbegebiet und touristischer Anziehungspunkt im Zentrum der Stadt am Wasser gestärkt.
- Die zentrale Lage der Fläche Ballastkai 10/10a eignet sich für neue Nutzungen wie Hotel, Dienstleistungen, Wohnen etc. Diese Nutzungen können einen Entwicklungsschub für die Flensburger Wirtschaft erbringen.
- Es wird eine Vielzahl von qualifizierten Arbeitsplätzen geschaffen.

Stärkung des Tourismus:

- Die Wertschöpfung aus dem Tourismus ist bereits jetzt ein erheblicher Wirtschaftsfaktor und bietet noch großes Steigerungspotential. Dafür ist nicht nur ein großes Freizeitangebot erforderlich – wie z. B. Ausflugsschiffahrt, diverse Wassersportaktivitäten, Konzerte, Beachclub etc. – von dem auch die Bürgerinnen und Bürger profitieren, sondern auch eine städtebauliche Attraktivität durch die Schaffung moderner / urbaner Stadtstrukturen.
- Am Standort Ballastkai 10/10a könnten mehrere Nutzungen innenstadtnah miteinander verbunden werden und damit die Attraktivität der Stadt Flensburg insgesamt erhöhen.
- Mit dem Tagungshotel wird eine große Bedarfslücke geschlossen.

Global-/Teilziel der Flensburg-Strategie:

Es handelt sich um ein Impulsprojekt, mit dem gleich mehrere Global- und Teilziele angesteuert werden.

- Flensburg will Dein Engagement und macht es möglich
 - Flensburg etabliert eine moderne Beteiligungskultur
- Flensburg bleibt führender Wirtschaftsstandort in der Region
 - Flensburg macht Wirtschaft zum kommunalen Handlungsschwerpunkt
- Flensburg ist ein wunderbares Erlebnis – auch für unsere Gäste
 - Flensburg baut seine touristische Infrastruktur aus.

Alternativen:

Eine Alternative wäre es, die Stadtwerke zu veranlassen, nicht von den zeitlichen Abläufen und Inhalten der Erbbaurechtsverträge abzuweichen. Das würde bedeuten, dass sich über die nächsten 20 Jahre der bauliche Status quo erhalten würde mit der Tendenz weiter abnehmender Nutzung. Chancen für eine stadtwirtschaftlich sinnvolle Umstrukturierung würden in diesem Zeitraum nicht ausgeschöpft. Bei rückläufiger Nutzung wird sich der heute schon sichtbare negative Bauzustand weiter verschlechtern, da Investitionen ausbleiben.

Eine weitere Alternative wäre die Ablösung der Erbbaurechte durch die Stadt zu betreiben und dadurch den städtischen Haushalt oder die Stadtwerke mit einem hohen Millionenbetrag zu belasten. Aber auch auf dieser Grundlage müssten dann private Investoren gefunden werden, um die städtebauliche Struktur aufzufüllen und die dafür erforderlichen Vorlaufkosten zu übernehmen (s. Ziff. 1.). Schon bei Auslaufen der Futtermittelproduktion ist die Übernahmeoption geprüft worden und angesichts der Ablösesumme von ca. 4 Mio. € sowie weiterer Kosten für die Baureifmachung verworfen worden. Einen ablösefreien Heimfall gibt der Vertrag nicht her.

Der hier vorgeschlagene Beschluss bietet den Vorteil einer integrierten Vorgehensweise. Vor Übertragung der Grundstücke können alle Planungsleistungen und Beteiligungsschritte erbracht werden, ohne dass die Stadt über den Personaleinsatz hinaus Aufwendungen hat. Gleichzeitig bleibt die Steuerungsfähigkeit in Ausübung der kommunalen Planungshoheit erhalten.

Finanzierung/ Folgekosten:

Die Verfahrenskosten trägt der Projektentwickler.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Die Projektentwicklung und Planung wird unverzüglich nach dem Ratsbeschluss aufgenommen.

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: Dr. Peter Schroeders

gez.

Simon Faber
Oberbürgermeister

gez.

Dr. Peter Schroeders
Fachbereichsleiter Entwicklung und Innovation

Anlagen:

Planbereich