

FLENSBURG

Sanierungskonzept 5'76



Liebe Flensburger Bürger, liebe Sanierungsbetroffene!

In Flensburg wird gegenwärtig an drei großen Projekten gearbeitet, die alle drei die Zukunft der Stadt, ihre Lebensqualität und Wachstumskraft wesentlich mitbestimmen werden. Ich meine die Errichtung einer Technischen Hochschule, den Neubau eines städtischen Krankenhauses und nicht zuletzt die Altstadtsanierung.

Nach langen Vorbereitungen sind wir jetzt endlich so weit, daß wir Ihnen das Konzept der Flensburger Altstadtsanierung im Entwurf vorstellen können. Diese Veröffentlichung dient in der Hauptsache dem Zweck, den von der Sanierung betroffenen Bürger zu informieren und ihn in die Lage zu versetzen, sich eine eigene Meinung zu unseren Planungsvorschlägen zu bilden.

Im Verlaufe der kommenden Monate wird dieses Planungskonzept ausführlich in der Öffentlichkeit diskutiert werden. Dabei wird den Erörterungen mit den Sanierungsbetroffenen besonderes Gewicht zukommen. Ich kann Ihnen versichern, daß die Stadt Flensburg und der von ihr beauftragte Sanierungsträger Neue Heimat Nord dieses hier veröffentlichte Planungskonzept vorerst nur als einen Vorschlag ansehen, der veränderbar ist und über den erst beschlossen werden wird, wenn das Ergebnis der öffentlichen Diskussionen und Gespräche mit den Betroffenen vorliegt.

Ich hoffe, daß nach einer intensiven Beteiligung der Bürger an der Planung ein Konzept vorgelegt werden kann, das von den betroffenen Bürgern, den Planern sowie von der Ratsversammlung und der Stadtverwaltung gemeinsam getragen wird. Mit einem solchen Konzept sollte es dann leichtfallen, die Planung zügig weiterzuführen, Bebauungspläne zu erarbeiten und bald Baumaßnahmen einzuleiten.

Adler

 Oberbürgermeister

Was soll erreicht werden?

Mit der Sanierung in der nördlichen Innenstadt sollen gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden. Die Sanierung verfolgt das Ziel, die Wirtschaftskraft der Innenstadt zu verstärken. Es wird eine Erneuerung des Sanierungsgebietes angestrebt, bei der das Stadtbild erhalten bleibt. Das Sanierungsgebiet soll für Bewohner, Gewerbetreibende und Fremde anziehender werden. Das soll erreicht werden durch:

- Errichtung ruhiger Wohnhöfe mit Grünflächen und Freizeiträumen sowie vielfältigen Fußwegverbindungen
- Erhaltung und Pflege des historischen Stadtbildes durch Modernisierung der Altbauten
- Schaffung von attraktiven Einkaufsbereichen durch Verbesserung der Erschließung und Erhöhung des Parkplatzangebotes

Das Nebeneinander von Läden, Büros und Wohnungen in den zu erhaltenden Gebäuden an den Straßenfronten soll bestehen bleiben. Einzelhandel und Gewerbe sollen die Möglichkeit erhalten, sich in die Höfe hinein zu erweitern.

Die Innenstadt als Einkaufsgebiet soll in ihrer Funktionsfähigkeit gestärkt werden. Das erfordert eine gute Erreichbarkeit für Besucher und ausreichende Parkmöglichkeiten im Sanierungsgebiet. Diese Parkbauten sind so zu gestalten, daß die Wohnruhe und das historische Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden. Auf die Fußgänger soll im besonderen Maße Rücksicht genommen werden. Es müssen daher umfangreiche, vom Verkehr freigehaltene Fußgängerzonen geschaffen werden.

Um den Beginn einzelner Modernisierungsmaßnahmen nicht durch das Fehlen eines Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet zu verzögern, soll das Sanierungsgebiet in Durchführungsabschnitte aufgeteilt werden. Dadurch soll erreicht werden, daß möglichst frühzeitig Bebauungspläne für Teilbereiche aufgestellt werden können.

Bei der Verwirklichung dieser Absichten wird es selten gelingen, alles zugleich zu erreichen; also zugleich den Wohnwert zu erhöhen, Parkmöglichkeiten zu schaffen, Geschäftserweiterungen zu gestatten und das historische Stadtbild zu erhalten. Es werden vielmehr vielfältige Kompromisse zwischen einzelnen Interessenlagen zu schließen sein. Dies sollte jedem bei der weiteren Planung bewußt sein.

Das Sanierungsgebiet soll als Wohngebiet wieder Bedeutung erlangen. Daher müssen vorhandene Wohnungen modernen Wohnansprüchen angepaßt und neue Wohnungen in zentraler, aber ruhiger Lage gebaut werden. Dabei soll das historische Bild der Stadt nicht verändert werden. Durch behutsame Maßnahmen müssen daher Gewerbe und Wohnnutzungen in das kleinteilige Erscheinungsbild der Bebauung eingepaßt werden. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z. B. Bürgerhaus, Alten- und Kindertagesstätte, sollen geschaffen werden, damit sich die Bewohner in ihrem Gebiet wohlfühlen. Durch eine besondere Gestaltung des Förderzwecks und des Förderzweckes als Naherholungszone soll der Wohn- und Freizeitwert des Sanierungsgebietes erhöht werden.

Was bleibt erhalten - was verändert sich?

Um es kurz zu sagen, erhalten bleiben sollen

- das Typische an der Flensburger Bauweise
- die individuell gestaltete, geschlossene Blockrandbebauung mit Wohnungen in den Obergeschossen und Laden- und Gewerbeflächen im Erdgeschoß
- eine Vielzahl von Höfen im Blockinnern mit ihrem vielfältigen Nutzungsangebot, das von Läden und Handwerksbetriebe über Büros bis hin zu Wohnungen reicht
- das insgesamt vertraute und abwechslungsreiche Stadtbild

Verändern sollen sich die ungeordnete, lückenhafte Bebauung am Nordhofende (Block 10) und in der Neuen Straße sowie die nur schwer und unwirtschaftlich nutzbaren, engen, verbauten und unzureichend erschlossenen Höfe.

Da die drei Blöcke in Art und Umfang sehr unterschiedlich von Sanierungsmaßnahmen betroffen werden, sollen sie hier getrennt vorgestellt werden:

Block 6

Die gesamte Blockrandbebauung wird erhalten. Deshalb muß die innere Neubebauung mit besonderer Vorsicht an die bestehenbleibende Bebauung angepaßt werden.

Eine notwendige Veränderung erfährt der Block durch die innere Erschließungsstraße, die die rückwärtige Anlieferung aller Gebäude ermöglicht. Sollte sich die Nachfrage nach einem Kaufhaus ergeben, so ist hierfür die Ecke Norderstraße/Neue Straße denkbar. Dies hätte allerdings die Aufgabe der vorhandenen Bebauung in der Neuen Straße und der geplanten inneren Grünfläche zur Folge.

Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen unter der Neubebauung und in einem Parkhaus, als Abgrenzung zum Oluf-Samsons-Gang, vorgesehen.

Block 8

Die Gebäude und die Nutzung dieses Blocks werden weitgehend erhalten bleiben. An der Neuen Straße soll wieder eine geschlossene Bebauung entstehen. Zur Norderstraße hin, in Verbindung mit dem Alt-Flensburger Haus wird an die Errichtung eines Bürgerhauses gedacht, das für die Bürger der Innenstadt eine Freizeit- und Begegnungsstätte werden kann.

Die Neugestaltung des Schiffbrückplatzes als „Eingang“ von der Wasserseite in die Innenstadt über den Nordermarkt wird durch die langfristig geplante Umwandlung der Schiffbrückstraße in eine Fußgängerstraße ihre volle Wirkung erreichen.

Die Stellplätze sind als zweigeschossige Tiefgarage unter die Neubebauung geschoben. Als zusätzliche Reservelfläche ist eine Tiefgarage unter dem Kirchplatz, mit Zufahrten vom Schiffbrückplatz und vom Nordermarkt vorgesehen.

Block 10

Dieser Block wird insgesamt am meisten verändert. Erhalten bleiben sollen jedoch auch in ihm die geschlossenen Blockkanten der Schiffbrückstraße, Große Straße und Rathausstraße. Die fehlende Bausubstanz am Norderhofenden soll durch geeignete Neubebauung ergänzt werden. In der großen Innenfläche des Blocks sind in besonderem Umfang die Neuordnung von Grundstücksverhältnissen erforderlich und die Errichtung von Neubauten wünschenswert. Hier wurde entlang der noch in Teilen vorhandenen, für die Öffentlichkeit heute nicht mehr sichtbaren Linie alter Speicher, die das ehemalige Förderer kennzeichnet, die innere Erschließungsstraße gelegt. Sie bildet damit die Grenze zwischen der Neubebauungszone zur Förde hin und der bis zur Großen Straße reichenden Neuordnungszonen.

Die alten Höfe sollen durch Zusammenlegung von Freiflächen, Ergänzung und Erneuerung der Altbausubstanz, direkte Zuordnung von Stellplätzen und durch die Anbindung an die innere Erschließungsstraße eine neue Qualität erreichen. Dafür wird auch der Abbruch von Hofgebäuden notwendig.

Zwischen der Erschließungsstraße und der Förde sollen neue Wohnhöfe entstehen. Der Stellplatzbedarf in diesem Bereich kann durch eine zusammenhängende zweigeschossige Tiefgarage gedeckt werden.

Im Bereich der alten Höfe an der Großen Straße können Stellplätze nur in Tiefgaragen zwischen den vorhandenen Gebäuden untergebracht werden. Außerdem ist ein Parkhaus an der Speicherlinie vorgesehen.

Fördererzone

Die Fördererzone soll langfristig Freizeit- und Erholungsgebiet werden. In ihm können u. a. Grün-, Spiel- und Sportflächen, öffentliche Einrichtungen und ein kleiner Sportboothafen eingerichtet werden.



Was ist bereits festgelegt - was ist noch veränderbar?

Das vorliegende Sanierungskonzept ist das Ergebnis eines jahrelangen Planungsprozesses. Er begann mit der Formulierung von Zielen für die Sanierung, setzte sich fort mit städtebaulichen Gutachten und hat mit dem vorliegenden Planungsvorschlag eine wichtige Zwischenstufe erreicht. Dieser Vorschlag ist noch veränderbar. Die Planer und die Stadt sind jedoch der Meinung, daß in folgenden Punkten schon dieses Konzept bestmögliche Lösungen anbietet:

- Durch die Umwandlung der Großen Straße in eine Fußgängerstraße ist eine innere Erschließung des Blocks 10 unumgänglich geworden. Der Verlauf dieser inneren Erschließungsstraße entlang der alten Speicher erhält die historischen Höfe, erlaubt eine sinnvolle Grundstücksnutzung und stellt die Erreichbarkeit jedes Grundstücks sicher.
- Die Lage der Straße im Block 6 hat sich aus ähnlichen Überlegungen ergeben. An ihr können deshalb sinnvoll nur noch die Anbindungspunkte an die Schiffbrücke bzw. Neue Straße diskutiert werden.
- Die Straßenzüge Rathausstraße, Große Straße, Schiffbrückstraße, Nordermarkt, Norderstraße, Schiffbrücke und Oluf-Samsons-Gang sollen in ihrem wesentlichen baulichen Bestand und in ihrer Fassadengestaltung erhalten bleiben.

In den jetzt beginnenden Erörterungen erhoffen sich die Planer Aufschluß über die Einstellung der Betroffenen zu diesem Konzept.

was ist noch veränderbar?

Es sollte u. a. über folgende Probleme diskutiert werden:

- Nutzung der Grundstücke und Gebäude
- Modernisierung von Wohnungen und Betrieben
- Beteiligung am Bau von Stellplatzanlagen
- Größe der Stellplatzanlagen
- Bebauung der Grundstücke
- Erweiterung von Betrieben
- Gehrechte für Fußwege
- Stadtbildgestaltung

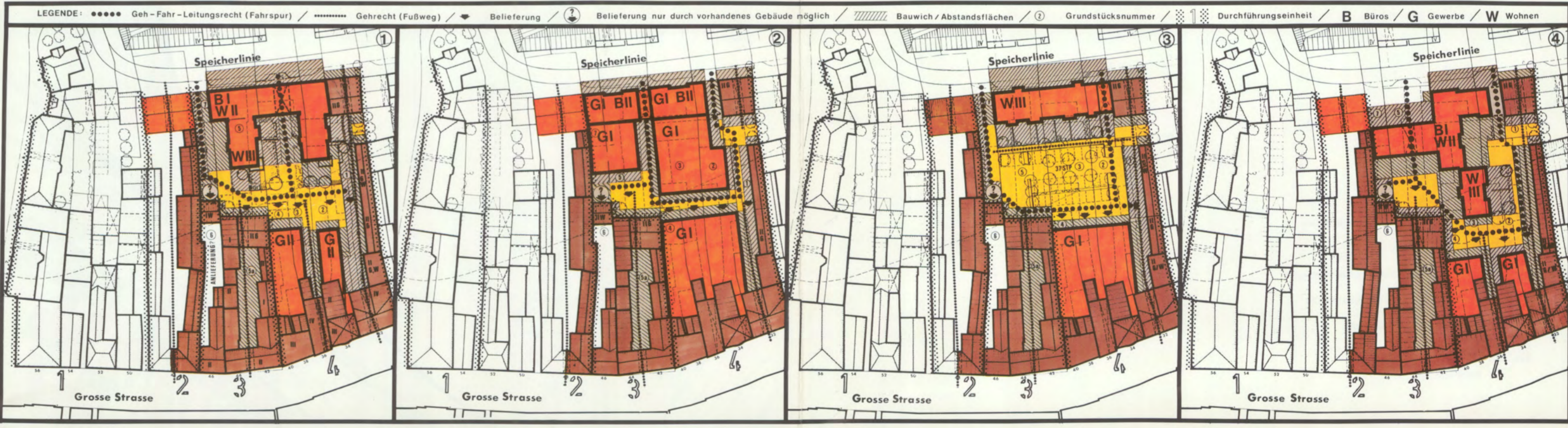
Mit dem unten abgebildeten Plan wollen wir Ihnen vier der vielen Möglichkeiten aufzeigen, wie dieselbe Grundfläche ganz unterschiedlich genutzt werden kann.

Beispiel Nr. 1 zeigt an der Speicherlinie eine großtägige Wohnnutzung, an der Großen Straße eine mittlere Gewerbeausdehnung.

Beispiel Nr. 2 weist sowohl an der Speicherlinie als auch an der Großen Straße eine sehr intensive Gewerbeausdehnung aus.

Beispiel Nr. 3 macht deutlich, in welchem Umfang bei einer mittleren Wohnnutzung an der Speicherlinie und einer intensiven Gewerbeausdehnung an der Großen Straße oberirdische Stellplätze außerhalb der Abstandsflächen geschaffen werden können.

Beispiel Nr. 4 wurde ins Sanierungskonzept übernommen. In ihm wird eine relativ hohe Wohnnutzung an der Speicherlinie und im Hofinnern mit einer ebenfalls beachtlichen Gewerbeausdehnung an der Großen Straße kombiniert.



Was bedeutet das für Sie?

Sie, die Sie im Sanierungsgebiet wohnen, arbeiten oder dort ein Grundstück haben, geht diese Planung ganz besonders an!

Die Planungen haben zwar Fachleute gemacht, aber auch Fachleute können nicht alle Einzelheiten und Besonderheiten jeder Wohnung oder jedes Betriebes kennen. Sie dagegen, die Bewohner, Grundeigentümer, Gewerbetreibende und Arbeitnehmer im Sanierungsgebiet, kennen ihre eigenen Probleme besser und können uns sagen, wo diese Planung für Sie Schwierigkeiten schafft.

Die vorliegende Planung, die hier auf dem Papier steht, kann jetzt noch geändert werden. Wenn die Bebauung erst beginnt, ist es dafür zu spät.

Daher sind Sie, die Betroffenen, aufgerufen, jetzt an der Planung mitzuwirken, solange sie noch nicht beschlossen ist!

Erörterungen zur Neugestaltung

Stadt und Sanierungsträger wollen die Sanierungsplanung mit Ihnen erörtern. Sie wollen von Ihnen wissen, was Sie von der Planung halten und welche Absichten Sie haben, damit Ihre Pläne — z. B. Verbesserungen der Wohnung, Erweiterung des Betriebes, Neubau, Abbruch, Stellplatzbeschaffung — möglichst berücksichtigt werden können.

Alle Betroffenen werden schriftlich zu Erörterungen eingeladen, damit die Planer möglichst jede Meinung und jede Absicht erfahren. Auf besonderen Wunsch können die Erörterungen auch beim Betroffenen zu Hause stattfinden.

Da einige Sanierungsaufgaben nur zusammen mit Nachbarn gelöst werden können, wird auch zu Gruppenerörterungen eingeladen werden. Dabei soll über Grenzänderungen, Wegerechte gemeinsame Stellplatzanlagen und ähnliches gesprochen werden.

In den Bereichen, in denen weitgehende Übereinstimmung der Betroffenen besteht, kann früher mit der Sanierungsdurchführung, z. B. mit dem Bauen oder dem Erweitern, begonnen werden als dort, wo verschiedene sich gegenseitig ausschließende Vorstellungen bestehen. Auch insofern liegt es mit an Ihnen, die Sanierung voranzutreiben.

Erörterungen zum Sozialplan

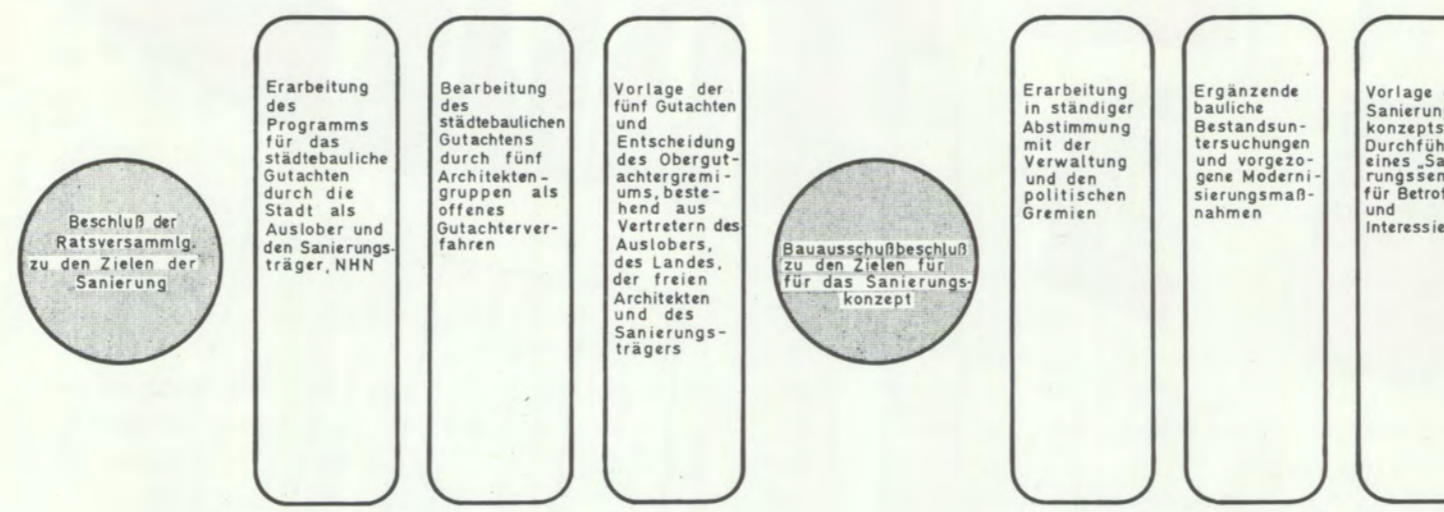
Nun liegt es auf der Hand, daß einige von Ihnen durch die Planung besonders betroffen werden. Sei es, daß Sie feststellen:

- „Das Haus, in dem ich wohne, soll abgebrochen werden“
- „Über das Grundstück, auf dem sich mein Betrieb befindet, soll eine neue Straße gelegt werden“
- „Ich muß einen Teil meines Grundstücks abgeben“.

Jede Stadterneuerung bringt Veränderungen mit sich. Daraus sich ergebende nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich sollen möglichst vermieden werden. Wie wir das bewerkstelligen wollen, haben wir in den „Leitsätzen zum Sozialplan“, den alle Bewohner, Eigentümer und Betriebsinhaber bereits erhalten haben, festgehalten. Auf dieser Grundlage sollen bei den Erörterungen zur Neugestaltung auch die möglichen Auswirkungen in Ihrem persönlichen Bereich mitbesprochen werden. Das heißt, es wird ein Sozialplan für jeden Betroffenen aufgestellt.

Dies ist ein weiterer Grund für Sie, das Angebot, das Ihnen mit den Erörterungen gegeben wird, auch tatsächlich wahrzunehmen. Denn was Stadt und Sanierungsträger nicht wissen, können sie nicht berücksichtigen. Also kommen Sie bitte zu den Erörterungen, wenn Sie die Einladung dazu erhalten.

Ablauf der Sanierungsplanung



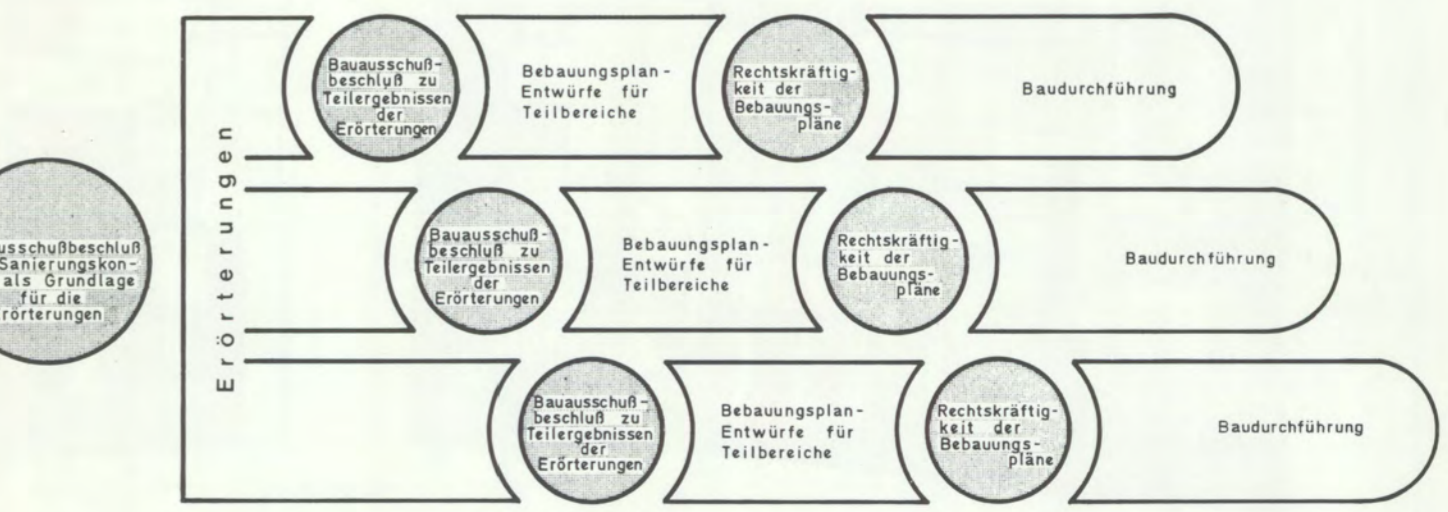
Weiteres Verfahren

Die Erörterungsergebnisse werden protokolliert und zusammengefaßt. Es wird festgestellt, wo überwiegend Übereinstimmung besteht und wo Konflikte nicht ausgeräumt werden konnten. Sodann entscheiden die städtischen Selbstverwaltungsgremien, welche Planungsvorstellungen weiterverfolgt und in gültiges Baurecht überführt werden sollen!

„Ich muß einen Teil meines Grundstücks abgeben“.

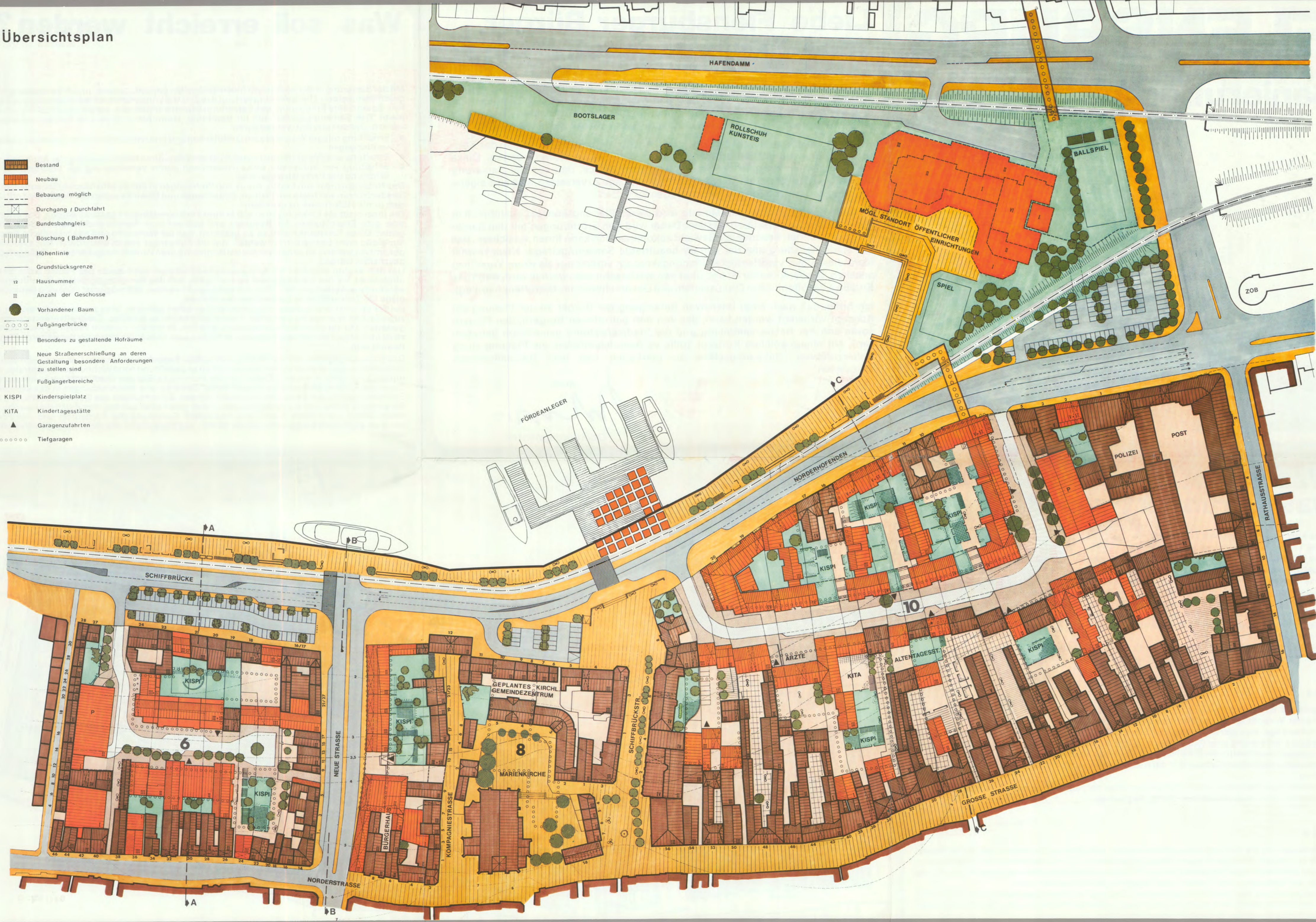
Es wird angestrebt, daß die Erörterungen im Herbst 1976 zu einem vorläufigen Abschluß gelangen und daß dann über dieses Konzept zumindest in den Grundzügen beschlossen werden kann. Da die Sanierung ein lang andauernder Prozess ist, werden die Erörterungen auch danach noch stattfinden. Die städtebauliche Planung für einzelne Bereiche und der Sozialplan für die einzelnen Betroffenen werden dabei an die jeweils veränderten Bedingungen angepaßt werden.

Falls Sie etwas an der Planung auf diesem Fallblatt nicht verstehen oder wissen wollen, warum dies oder jenes so oder so vorgeschlagen wurde, kommen Sie ins Sanierungsbüro, Schiffbrückstraße 3, Telefon 227 72, zu den Sanierungstreffs und zu den Bürgerversammlungen und lassen sich informieren.

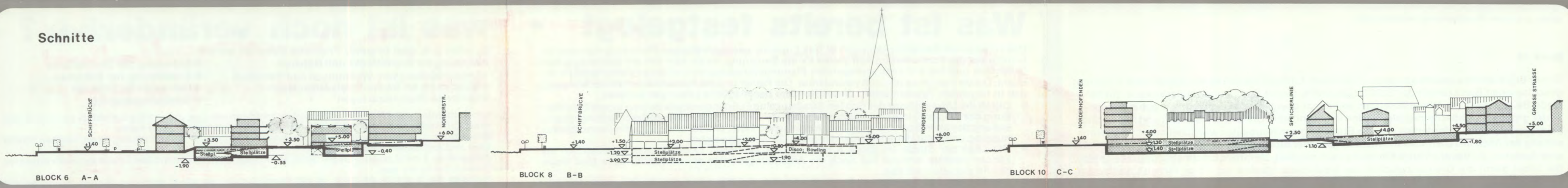


Übersichtsplan

- Bestand
- Neubau
- Bebauung möglich
- Durchgang / Durchfahrt
- Bundesbahnlinie
- Böschung (Bahndamm)
- Höhenlinie
- Grundstücksgrenze
- Hausnummer
- Anzahl der Geschosse
- Vorhandener Baum
- Fußgängerbrücke
- Besonders gestaltende Hofräume
- Neue Straßenschließung an deren Gestaltung besondere Anforderungen zu stellen sind
- Fußgängerbereiche
- KISPI Kinderspielplatz
- KITA Kindertagesstätte
- Garagenzufahrten
- Tiefgaragen



Schnitte



Erhaltung · Abbruch · Neubau

- Geplante Erschließungstrassen
- Neubau
- Langfristig abzubrechende Gebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Abzubrechende Gebäude
- Bestand
- Bebauung möglich

