

# Flensburg-Neustadt

## Rahmenplanfortschreibung 2017

### Erläuterungsbericht



#### **IHR Sanierungsträger**

Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Am Pferdewasser 14

24937 Flensburg

E-Mail: [info@ihrsan.de](mailto:info@ihrsan.de)

Dipl.-Ing. Maike Waischnor

Im Auftrag der

#### **Stadt Flensburg**

Rathausplatz 1

24931 Flensburg

Stand: 21.06.2017

## **Einführung**

Das Sanierungsgebiet Flensburg-Neustadt umfasst ein ca. 66 ha großes Stadtgebiet mit rund 5.200 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das Sanierungsgebiet liegt nördlich der historischen Altstadt in den Stadtteilen Neustadt / Nordstadt und umfasst, beginnend am Nordertor, die Bereiche beiderseits der Straße Neustadt, der Apenrader Straße sowie der Harrisleer Straße und reicht in Teilen bis an Förde heran.

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes hat eine Geschichte als Industriestandort und Arbeiterquartier und wurde geprägt durch die wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen der letzten 200 Jahre, die mit einer Reihe von Brüchen und Diskontinuitäten verbunden waren und im Stadtbild (bis heute) ablesbar sind. Gegenwärtig sind hohe Anteile der Bewohnerinnen und Bewohner sozioökonomisch benachteiligten Bevölkerungsgruppen zuzuordnen.

## **Vorbereitende Untersuchungen und Entwicklung der Rahmenplanung bis 2014**

Im Jahr 1999 wurden vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Neustadt durchgeführt, die Nachweise für erhebliche bauliche, soziale, ökonomische sowie ökologische Defizite und Missstände erbracht haben. Aufgrund der komplexen und vielschichtigen sozioökonomischen und städtebaulichen Problemstellungen des Untersuchungsgebietes erfolgte im November 1999 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Neustadt (Rechtskraft seit dem 30.01.2000) mit einer Gebietsgröße von ca. 66 ha sowie bereits im Dezember 1999 die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ der Städtebauförderung mit einer Gebietsgröße von ca. 106 ha.

Ein integriertes Handlungskonzept wurde zwischen 2000 und 2002 erarbeitet. Es verfolgt den ressortübergreifenden Ansatz des Programms „Soziale Stadt“, indem es die räumlichen Sanierungsziele mit den Erfordernissen und Zielen aus den Bereichen Soziales, Jugend, Kultur, Bildung, Integration, Arbeit und Beschäftigung verknüpft. Die räumlichen Sanierungsziele für die Neustadt wurden in einem 2002 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan festgelegt. Im Rahmenplan sind das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet und das darüber hinaus gehende Gebiet der Sozialen Stadt dargestellt. Der Rahmenplan dient als Grundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungen von u.a. Grundstückskaufverträgen und Baumaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Der Rahmenplan wurde 2003, 2005, 2007 und 2014 fortgeschrieben, in 2008 erfolgte eine Arrondierung des Gebietes der Sozialen Stadt um Infrastrukturstandorte in den Randbereichen.

Im Jahr 2013 wurde eine Zwischenbilanzierung des Soziale-Stadt-Gebietes durchgeführt. Im Zuge der Rahmenplanfortschreibung 2014 fand eine umfassende Aufarbeitung des bisherigen Verfahrens statt. Im Erläuterungsbericht zur Rahmenplanfortschreibung 2014 wurden die Stadtteilhistorie und Ausgangslage, die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie die Entwicklung und Fortschreibung des Rahmenplans und der Sanierungsziele zusammenfassend dargestellt. Ergänzend wurden die bis 2014 zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet durchgeführten Maßnahmen aufgezeigt. Ordnungsmaßnahmen (Bodenordnung/Grunderwerb,

Grundstücksfreilegung, Herstellung von Erschließungsanlagen) und Baumaßnahmen (Instandsetzung/Modernisierung, Neubebauung, Gemeinbedarfs-/Folgeeinrichtungen, Betriebsverlagerung) wurden dabei separat im Bericht ausgewiesen.

Die umfangreiche Rahmenplanfortschreibung von 2007 auf 2014 erfolgte aufgrund grundlegender gesamtstädtischer Entwicklungen und Veränderungen am Flensburger Wohnungsmarkt sowie in der Flensburger Einzelhandelsstruktur, die eine Anpassung und Konkretisierung der Zielsetzungen erforderlich machten. Als zentrale städtebauliche Missstände im Sanierungsgebiet Neustadt wurden 2014 identifiziert:

- Grundstücksflächen um die Walzenmühle,
- Bundeswehrdienstleistungszentrum südlich der Meiereistraße (städtebaulicher Missstand in Erwartung),
- Gewerbeflächen am Junkerhohlweg östlich des Bundeswehrdienstleistungszentrum,
- Das Schlachthofgelände am Brauereiweg,
- Großflächiger Einzelhandel in der Steinstraße,
- Grundstücksflächen und Bebauung Duburger Straße 8-14,
- Zahlreiche Einzelgrundstücke einschließlich Baukörpern mit hohem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, zu hohem Maß der baulichen Nutzung, hochgradig versiegelten Flächen sowie ungeordneter Bebauung in Hofbereichen.

Zur städtebaulichen Umsetzung der Fortschreibung wurden drei thematische Schwerpunktbereiche benannt:

- Entwicklung und Aufwertung des Stadtteilzentrums der Neustadt,
- Aktivierung von Wohnungsneubau sowie Modernisierung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes,
- Neustadt an die Förde.

### **Fortschreibungserfordernis**

Seit der letzten Rahmenplanfortschreibung von 2014 (Ratsversammlung 13.02.2014) haben neue Entwicklungen und Erkenntnisse dazu geführt, dass der Rahmenplan als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Neustadt, der Erteilung von sanierungsbedingten Genehmigungen nach § 144 BauGB und für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht fortzuschreiben ist. Die Rahmenplanfortschreibung 2017 erfolgt im Wesentlichen infolge grundstücksbezogener Erkenntnisse und nicht aufgrund übergeordneter, gesamtstädtischer Entwicklungen. Die 2014 benannten thematischen Schwerpunktbereiche sowie die identifizierten zentralen städtebaulichen Missstände stellen weiterhin die Grundlage der Sanierung Neustadt dar.

Im Wesentlichen handelt es sich 2017 um folgende Fortschreibungen:

- Schwarzenbachtal: Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Wohnquartier Schwarzenbachtal“ zur Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit rund 480 Wohneinheiten auf einem ca. 7 Hektar großen Areal (ehemals Bundeswehrdienstleistungszentrum und gewerblich genutzte Flächen am Junkerhohlweg),

- Steinstraße 15 u. 17: Erhalt der Bestandsgebäude zur Weiternutzung durch ein Mehrwertkaufhaus und Umnutzung zu Bandproberäumen (Hochbunker),
- Trollseeweg 15 -19a: Erhalt der vorhandenen Bebauung und Nutzung (u.a. Behindertenwerkstätten),
- Werftstraße 28: Neubau einer Kindertagesstätte mit ca. 110 bis 130 Plätzen durch einen freien Träger.

In beiliegender Tabelle sind die Veränderungen von 2014 auf 2017 infolge durchgeführter Maßnahmen oder fortgeschriebener Planung für jedes der betroffenen Grundstücke vergleichend gegenübergestellt.

Die Öffentlichkeit, der Sanierungsbeirat der Stadt Flensburg sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die geplante Fortschreibung des Rahmenplans bereits informiert und am Verfahren beteiligt.

#### **Anlagen**

- Rahmenplan 2017
- Durchgeführte Maßnahmen nach Rahmenplanfortschreibung 2014
- Fortgeschriebene Planung gegenüber 2014