

N i e d e r s c h r i f t

**über die öffentliche Bürgerversammlung
im Rahmen der geplanten
Festlegung eines Sanierungsgebietes „Früerlund-Süd“
am 18.05.2010
in der Bürgerhalle im Rathaus Flensburg
zur frühzeitigen Information der Bürgerinnen und Bürger
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Teilnehmer:

| | |
|---------------------|---|
| Andreas Rothgaenger | Ratsherr, Vorsitzender |
| Henning Brüggemann | Bürgermeister |
| Helmut Pagel | Geschäftsführer der FGS |
| Jörg Neumann | Selbsthilfebauverein |
| Boyke Elsner | Ingenieurgesellschaft Nord für Bauwesen |
| Martin Kessler | Landschaftsarchitekten Kessler + Krämer |
| Volker Dücker | Architekturbüro Asmussen und Partner |
| Dietrich Gauß | Katasteramt / Gutachterausschuss |
| Andreas Gutschank | FGS |
| Dirk Nogens | FB 4, Dezentrale Steuerungsunterstützung |
| Ulrike Nissen | FB 4, Stadt- und Landschaftsplanung |
| Carsten Barz | FB 4, Stadt- und Landschaftsplanung (Niederschrift) |

sowie ca. 100 Bürgerinnen und Bürger sowie einige Mitglieder der Ratsversammlung

Beginn: 19.30 Uhr

Ende: 22.10 Uhr

Herr Rothgaenger begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und erläutert Anlass und Zweck der Versammlung. Er stellt die beteiligten Planer und Verwaltungsmitglieder vor und erläutert den geplanten Ablauf der Informationsveranstaltung.

Bürgermeister Brüggemann begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger. Er freut sich über die gute Beteiligung. Er betont die Bedeutung, die die geplanten Baumaßnahmen in Früerlund für den Stadtteil und die Stadt haben.

Herr Pagel erläutert den Anlass für die Bürgerinformation und stellt die Entwicklungen seit der letzten Informationsveranstaltung am 06.11.2009 dar.

Der SUPA und die Ratsversammlung der Stadt Flensburg haben einstimmig beschlossen, für Früerlund-Süd die Ausweisung eines Sanierungsgebietes zu prüfen. Herr Pagel zeigt die bisherigen und die kommenden Verfahrensschritte für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet auf. Der Ratsbeschluss ist nach der Durchführung des Abwägungsverfahrens frühestens am 08.07.2010 möglich. Er erklärt die Vorteile für die Eigentümer von Grundstücken in dem zukünftigen Sanierungsgebiet gegenüber der Situation ohne Sanierungsrecht und verweist auf die ausliegenden Merkblätter und Ansprechpartner bei der Stadt Flensburg.

Herr Pagel stellt die Entwicklung Früerlunds als Stadtteil seit dem 2. Weltkrieg dar. Er betont die Bedeutung, die die Maßnahmen des SBV für die Versorgung der Stadt mit modernem

Geschosswohnungsbau in guter innerstädtischer Lage haben. Er weist auf die anstehenden Planungsworkshops für den Generationenpark am 19.05.10 (junge Erwachsene) und am 29.05.2010 (Erwachsene) hin. Die Beteiligung von Kindergartenkindern und Schulkindern ist aktuell erfolgt.

Bezüglich der Prüfung der Entwicklung einer neuen Erschließungsstraße für die rückwärtigen nördlichen Bohlberggrundstücke betont Herr Pagel, dass hierbei keine quantitativen Wohnungsbauziele oder Verkehrsziele verfolgt werden. Vielmehr geht es um die Prüfung einer Planungsidee aus dem Wettbewerb zur Parkgestaltung. Das Ergebnis einer Eigentümerinformation am 21.04..2010 hat ein gemischtes Bild, ein anschließend eingehendes Schreiben von 10 Eigentümern hat ein mehrheitlich ablehnendes Bild ergeben. Um nun eine formelle Einschätzung der Beurteilung der Planungsidee und des denkbaren Umlegungsverfahrens zu erhalten, werden nun alle Eigentümer nochmals angeschrieben und um eine Stellungnahme gebeten. Bei einer mehrheitlich negativen Beurteilung wird die Verwaltung der Politik vorschlagen, die Planungsidee nicht mehr aktiv zu verfolgen.

Anschließend werden in vier Vorträgen die wesentlichen Inhalte der Planung und deren Auswirkungen für die Anwohner vorgestellt.

1. Straßenplanung Mühlenholz (Herr Elsner):

Herr Elsner stellt den aktuellen Stand der Straßenplanung Mühlenholz vor. Die insgesamt 580 m lange Straße wird in drei Abschnitten, im Norden beginnend, umgebaut. Der bisherige Zustand weist funktional und baulich deutliche Mängel auf.

Es wird zukünftig einen 3,5 m breiten Fahrstreifen geben. Für den Begegnungsverkehr werden Buchten ausgebildet. Die neuen Fußwege werden mit 1,85 m – 2,55 m deutlich breiter. Ein 2 m breiter Parkstreifen wird den ruhenden Verkehr aufnehmen. Es werden Bäume gepflanzt und neue Straßenlaternen installiert. Dies verdeutlicht er anhand von Plänen.

Die umgestaltete Straße wird zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung für alle Verkehrsteilnehmer führen. Durch die verbreiterten Fußwege entstehen für Fußgänger erstmals attraktive Wege. Der ruhende Verkehr wird geordnet. Die Funktionalität der Straße Mühlenholz wird grundlegend verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht.

2. Generationenpark (Herr Kessler):

Herr Kessler erläutert die Planungen für den Generationenpark, der sich zwischen Mühlenholz und Ostlandstraße in einer Breite von 30 – 50 m erstrecken wird. Zusätzlicher Platz entsteht durch den Abriss von Zeilengebäuden an der Fruerlundlücke.

Anhand eines aktuellen Lageplanes erläutert er den neu gestalteten Übergangsbereich vom Park über die Straße Mühlenholz hinweg zu einem neuen Platz, der durch die nicht länger verfolgte Planungsidee eines Gemeinschaftshauses entsteht. Hier wird ein zentraler Treffpunkt entwickelt.

Der Generationenpark teilt sich wie folgt auf: im Westen entsteht unter den Altbäumen ein Ruhebereich, im Osten entsteht ein Spiel- und Bewegungsbereich, dazwischen liegt ein gemeinsamer Aufenthaltsbereich. Für die Ausgestaltung dieser Bereiche laufen die schon genannten Workshops. Herr Kessler zeigt aktuelle Fotos und berichtet von den schon erfolgten Beteiligungen der Kindergarten- und Schulkinder. Bei der Umsetzung der Ideen wird der Lärmschutz beachtet.

Den Park durchzieht von West nach Ost ein geschwungener Fußweg, der von einer niedrigen Mauer begleitet wird.

Die Straße Fruerlundlücke wird zukünftig als verkehrsberuhigter Mischverkehrsbereich (7 km/h) ausgewiesen. Ein 2 m breiter Parkstreifen, Ausweichbuchten und kleine Funktionsflächen werden vorgesehen. Zum Park hin wird ein Hochbord ausgebildet, welches das Parken in der Grünfläche verhindern wird.

3. Hochbauplanung (Herr Dücker):

In der Hochbauplanung ist der Abriss von 18 Gebäuden vorgesehen, die durch 19 neue Gebäude ersetzt werden. Die heute straßenbegleitende und kasernenartig wirkende Bebauung wird durch rechtwinklige Drehung der neuen Gebäude aufgelockert. Außerdem erhalten die Wohnräume so eine attraktive Südlage und die Möglichkeit für Terrassen und Balkone. Die Gebäudehöhe erhöht sich trotz des zusätzlichen Geschosses nur um rund 20 cm, da im Gegenzug auf den heute vorhandenen Sockel verzichtet wird. Dadurch sind die Erdgeschosswohnungen barrierefrei erreichbar.

Zwischen den Gebäuden werden zugeordnete Stellplätze angelegt und so der Straßenraum entlastet.

Die Wohnungen erhalten 2 – 4 Zimmer (52 – 82 m²) und sind für alle Nachfragegruppen (Alleinstehende, Familien, Senioren etc.) geeignet.

Das in der ursprünglichen Planung vorgesehene Gemeinschaftshaus ist wegen des Flächenanspruchs nicht möglich. Stattdessen werden im heutigen „Gambrinus“-Gebäudes neben einer vom Willi-Sander-Platz verlagerten Bäckerei Gemeinschaftsräume eingerichtet. Es wird auch eine Terrasse erhalten, die den Mühlenhof beleben wird.

Die Neugestaltung durch die Häuser verdeutlicht Herr Dücker anschließend durch Perspektivdarstellungen im Vergleich zu Bestandsfotos. Schließlich zeigt er auch noch die verschiedenen Grundrisse. Die Gebäudefassade wird in Putz ausgeführt und durch mittig angebrachte grafische Applikationen erfolgen eine Belebung und Individualisierung der Gebäude.

4. Ermittlung von Ausgleichsbeträgen (Herr Gauß):

Im Unterschied zu anderen Gebieten werden in Sanierungsgebieten keine Erschließungs- oder Ausbaubeiträge erhoben. Zur Refinanzierung der Sanierungskosten werden stattdessen Ausgleichsbeträge erhoben, die sich nicht an den Kosten der Sanierung orientieren, sondern an den Bodenwerten des Grundstücks vor und nach der Sanierung. Soweit sich aus der Sanierung heraus Steigerungen ergeben, wird der Unterschiedsbetrag ermittelt und als Bruttobetrag für den Ausgleichsbetrag festgesetzt. Faktoren wie Inflation oder allgemeine wirtschaftliche Einflüsse auf Bodenpreise werden dabei berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss hat in Fruerlund erstmals bereits vor Beginn einer Sanierung das Gebiet untersucht und eine unverbindliche Voraberschätzung vorgenommen. Man hat im Quartier acht verschiedene Teilbereiche gebildet, die in sich in der Charakteristik ähneln. Für diese Teilbereiche sind der heutige Bodenwert und auf der Grundlage des aktuellen Maßnahmenplanes der künftig erwartete Bodenwert ermittelt worden und es ergeben sich Steigerungen zwischen 3,4 und 11,3 %. In Beträge umgerechnet ergeben sich für Grundstücke mit Geschosswohnungsbau Ausgleichsbeträge um 10.000 – 12.000 €, für Reihenhausgrundstücke um 800 – 1.100 €. Die Eigentümer haben die Möglichkeit, mit der Stadt im Vorwege Ablösevereinbarungen zu schließen.

Nach den Vorträgen weist Herr Rothgaenger auf die Planungsworkshops für Jugendliche und Erwachsene hin und bittet um rege Teilnahme.

Anschließend eröffnet er die Diskussion und bittet die Bürgerinnen und Bürger um ihre Beiträge und Fragen.

| | |
|---|---|
| <p>Herr Biallas, Bohlberg: Er äußert sich als Sprecher der IG Bohlberg und gibt deren Standpunkte wieder (als Anlage beigefügt).</p> <p>Wie sieht es mit der Schulwegsicherung für den Bohlberg aus?</p> <p>Am Hesttoft ist in ca. 200 m Entfernung ein guter Spielplatz vorhanden. Ist am Ostende des Parks ein weiterer erforderlich?</p> | <p>Herr Pagel: Der Parkweg wird als Spielstraße ohne weitere Restriktionen ausgeführt. Er ist in beiden Richtungen befahrbar und der Verkehr wird langsam sein. Die Grundstücke am Bohlberg unterliegen nach der vorliegenden Vorabschätzung nicht dem Vorteilszirkel für den Park und werden nicht herangezogen. Die Verwaltung und der Treuhänder werden das weitere Verfahren der neuen Erschließungsstraße nur bei ausreichender Akzeptanz der Betroffenen vorschlagen.</p> <p>Der Schulweg am Bohlberg insbesondere im Bereich der Schule muss und wird sicher werden.</p> <p>Der Spielplatz ist Inhalt des Siegerentwurfs aus dem Wettbewerb. Der Wettbewerbsentwurf soll nach einem Beschluss des SUPA der weiteren Planung zu Grunde gelegt werden. Mit dem SBV ist die Unterhaltung des Spielplatzes auf dessen Kosten vorgesehen (gilt nicht für Ersatzbedarf).</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>Herr Franke, Resselweg: Ein Vorteil durch den Park ist nicht erkennbar. Sein Garten liegt heute ruhig und durch ein Gebäude abgeschirmt. Künftig grenzen eine Straße und ein öffentlicher Park mit Passanten, Kindern und Hunden an. Der SBV sollte die Kosten übernehmen oder die Häuser kaufen.</p> <p>Welche Möglichkeit gibt es zur Abwehr der Festlegung als Sanierungsgebiet?</p> | <p>Herr Neumann: Der SBV trägt bereits den größten Teil der Kosten. Andere Anlieger sehen in dem Park durchaus Vorteile. Der SBV kann beim Verkauf unterstützen, wird aber keine Reihenhäuser kaufen.</p> <p>Herr Pagel: Gegen die Sanierungssatzung kann ein Normenkontrollverfahren beantragt werden.</p> <p>Frau Nissen: Durch die Rückmeldung in der Bürgerversammlung und der Protokollierung, die den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die Satzung vorgelegt werden, wird den Entscheidungsträgern die Ablehnung durch Anwohner bekannt.</p> <p>Herr Nogens: Wegen der Ausgleichsbeiträge werden vor der Bescheiderteilung in jedem Einzelfall Verhandlungen geführt. Nutzungseinschränkungen und andere Nachteile können mildernd geltend gemacht werden. Die erwarteten Beträge können bereits jetzt individuell bei ihm erfragt werden.</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| <p>Frau Hesselschwerdt, Bohlberg 23: Was ist, wenn es kein Sanierungsgebiet gibt? Welche Kosten entstehen?</p> <p>Warum wird der Bereich für die zusätzliche Erschließung Bohlberg-Nord einbezogen?</p> <p>Sind genügend Parkplätze in der Planung enthalten?</p> | <p>Herr Pagel: Es würden Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge erhoben, die bis zu 90 % der Kosten betragen. Neben dem Park wären diese wohl auch für Mühlenholz und Teile der Ostlandstraße zu erheben. Ein Sanierungsgebiet belastet die Anwohner weniger. Der Weg ist Teil des Siegerentwurfs und der Ausschuss hat die Verwaltung mit der Umsetzungsprüfung beauftragt.</p> <p>Herr Neumann: Ja.</p> |
|---|---|

| | |
|---|--|
| <p>Herr Franke: Ist es zulässig auch für einen Park Erschließungsbeiträge zu erheben?</p> | <p>Herr Pagel: Auch ein Park ist als Erschließungsanlage im Sinne des BauGB anzusehen.</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <p>Herr Krappitz, Bohlberg: Welcher Bereich wird für Erschließungsbeiträge eines Parks herangezogen?</p> | <p>Herr Pagel: Der Umfang ist relativ schwer abzugrenzen, da es in der Literatur nur wenige Beispiele gibt.</p> |
|--|---|

Herr Thore Feddersen (Verwaltung der Häuser Mühlenholz 24 + 26):
Die Eigentümer sind bisher nicht ausreichend beteiligt worden. Neben dem SBV sind rund 100 Eigentümer in der von ihm verwalteten Liegenschaft und den Reihenhäusern betroffen. Es handelt sich um ein sehr gutes Projekt für das Quartier, aber man hätte sich mehr Entgegenkommen gewünscht. Die Signale, dass die zusätzliche Erschließung Bohlberg-Nord auch von anderen Beteiligten abgelehnt wird, sind positiv zu sehen, da die Straße direkt am Südbalkon vorbeilaufen würde.

Herr Dr. Krüger, Seniorenbeirat und Anwohner Fruerlund-Nord:
Die im Entwurf vorgesehene zusätzliche Wegeverbindung zwischen den beiden Teilen Fruerlunds ist zu begrüßen. Das SBV-Projekt sichert unter anderem mit der Barrierefreiheit der Wohnungen die Zukunftsfähigkeit des Quartiers. Im Rahmen der gesamtstädtischen Verantwortung sind die notwendigen Entscheidungen zu treffen. Er appelliert an die Anwohner, sich in den Planungsprozess einzubringen.

| | |
|---|--|
| <p>Herr Wortmann, Bohlberg 52: Hat die Entscheidung für oder gegen die zusätzliche Erschließungsstraße Einfluss auf den Zuschnitt des Sanierungsgebietes?</p> | <p>Herr Pagel: Es besteht kein direkter Zusammenhang, da die Frage der Erschließungsstraße durch direkte Abfrage bei den betroffenen Eigentümern geklärt wird. Das Sanierungsgebiet ist für die öffentliche Förderung von Maßnahmen erforderlich. Er schlägt vor, den Bereich Bohlberg-Nord auch bei Ablehnung der Straße als Option einige Jahre im Sanierungsgebiet zu belassen.</p> |
|---|--|

| | |
|--|--|
| <p>Herr Tensfeld, Bohlberg 25: Wie wird transparent, welcher Personenkreis wegen der Erschließungsstraße angeschrieben wird?</p> | <p>Herr Pagel: Die Anschreiben an die Eigentümer erfolgten entsprechend der Eintragungen im Grundbuch. Ausgewählt werden die Eigentümer der nördlichen Bohlberg-Anlieger und des Doppelhauses am westlichen Ende der Planstraße.</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| Frau Dr. Kruse, Bohlberg: Warum war der Bohlberg im Untersuchungsgebiet enthalten, aber nicht in den Wertermittlungen des Gutachterausschusses? | Herr Pagel: Der Planbereich für vorbereitende Untersuchungen ist regelmäßig immer weiter gefasst als das letztlich festgelegte Sanierungsgebiet. Im Bohlberg ist nach dem derzeitigen Stand der vorbereitenden Untersuchungen weder baulich noch sozial ein sanierungsbedürftiger Missstand festzustellen. |
|--|---|

| | |
|---|---|
| Herr Kern, Gerhard-Hauptmann-Straße: Sind die Grundstücke nördlich der Gerhard-Hauptmann-Straße im Sanierungsgebiet enthalten? | Herr Gutschank: Nur die im Rahmenplanentwurf innerhalb des Geltungsbereiches dargestellten Grundstücke sind enthalten. |
|---|---|

| | |
|---|--|
| Frau König, Bohlberg 26: Wie hoch sind die von den Bohlbergern zu leistenden Ausbaubeiträge? Der Veranlagungssatz soll von 70 % (11/09) auf 90 % gestiegen sein. | Herr Pagel: Die Auskunft kann nur durch das TBZ erfolgen. |
|---|--|

| | |
|---|---|
| Herr Boisen, Fruerlunder Str. 9: Ist mein Grundstück einbezogen? | Herr Gutschank: Nein. Ausgleichsbeiträge werden nicht erhoben. |
|---|---|

| | |
|---|--|
| Herr Franke: Werden für die Straße zusätzlich Erschließungsbeiträge erhoben? | Herr Gutschank: Im Sanierungsgebiet werden ausschließlich Ausgleichsbeiträge erhoben. |
|---|--|

Herr Goos, Mühlenholz 24a:
Die zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich und bedeutet eine große Störung für die Wohnungen.


Frau Lippert, Mühlenholz 26 a:
Die Eigentümer der Liegenschaft machen eine Unterschriftenaktion gegen die Straße.

| | |
|--|---|
| Herr Krappitz, Bohlberg: 1973 sind Erschließungsbeiträge bezahlt worden, aber die Stadt hat die entsprechenden Unterlagen nicht gefunden. Beim Bohlberg handelt es sich nicht um eine Ersterstellung. | Herr Biallas: Auf die Nachfrage vom November liegt nun die Antwort des TBZ vor. Es wird bestätigt, dass damals Erschließungsbeiträge gezahlt wurden. |
|--|---|

Herr Rothgaenger bedankt sich für die Anregungen und schließt die Bürgerversammlung.



Andreas Rothgaenger
(Vorsitzender)



Ulrike Nissen Carsten Barz
(Protokollführer)

Anlage
Schreiben der IG Bohlberg