

IHR Sanierungsträger

Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
Am Pferdewasser 14
24937 Flensburg
E-Mail: info@ihrsan.de

Dipl.-Ing. Jonas Rømer

Im Auftrag der

Stadt Flensburg

Rathausplatz 1
24931 Flensburg

Stand: 15.05.2014

INHALTSVERZEICHNIS

Einführung	4
Vorbereitende Untersuchung und Entwicklung der Rahmenplanung bis 2007	6
Vorbereitende Untersuchung aus dem Jahr 1999.....	6
Rahmenplanung und durchgeführte Fortschreibungen	7
Beseitigung von städtebaulichen Missständen bis 2014.....	8
Bodenordnung	8
Grundstücksfreilegung	9
Baumaßnahmen.....	11
Fortschreibungserfordernis.....	12
Gesamtstädtische Entwicklungen.....	12
Einzelhandelsentwicklung	13
Zwischenbilanzierung Soziale Stadt-Gebiet Neustadt.....	14
Städtebauliche Missstände im Sanierungsgebiet Neustadt	15
Zielkonzept der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans.....	18
Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	18
Verkehrskonzept.....	19
Maßnahmen der Bodenordnung.....	21
Freilegung von Grundstücken	21
Erschließungsmaßnahmen	21
Massnahmenkonzept	21
Modernisierungsmaßnahmen	22
Neubaumaßnahmen.....	22
Gemeinbedarfsflächen.....	23
Sonstige Maßnahmen.....	24
Anlagen	25
Quellennachweise	26

EINFÜHRUNG

Das Sanierungsgebiet Flensburg-Neustadt umfasst etwa 5.200 Einwohnerinnen und Einwohner auf einer Gebietsgröße von ca. 66 ha. Die Lage in der Stadt Flensburg befindet sich nördlich der historischen Altstadt und verläuft in einem Teilabschnitt entlang der Flensburger Förde. Das Sanierungsgebiet erstreckt sich hauptsächlich in Nord-Süd-Richtung beidseitig der Straße Neustadt und fortgesetzt entlang der Apenrader Straße. Im Osten verläuft das Gebiet entlang beider Seiten der Harrisleer Straße, im Westen wird es begrenzt durch die Werftstraße bzw. den Batterieweg. Im Süden grenzt es an das Nordertor, die Duburger Straße und den Junkerhohlweg.

Das Sanierungsgebiet hat eine Geschichte als Industriestandort und Arbeiterquartier. Es 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 heute ablesbar sind.

Für die Stadt Flensburg war Ende des 18. Jahrhunderts, aufgrund eines erhöhten Wohnbedarfs und zur Errichtung neuer Wirtschaftsbetriebe, eine Stadterweiterung auf das Stadtfeld unausweichlich. Hierfür wurde das Ramsharder Feld vor dem Nordertor gewählt. Die ersten neuen Wohnhäuser und Betriebe durften ausschließlich entlang des alten Heerweges (der heutigen Straße Neustadt) errichtet werden, der die Stadt Flensburg mit dem Norden verband. Teile dieser historischen Bebauung sind bis heute erhalten geblieben. Mit der Erschließung der „Neustadt“ entstanden in kurzer Zeit mehrere kleine Betriebe mit für Flensburg damals typischen Produkten: Zuckerraffinerien, Tabaksfabriken, Seifensiedereien, Ölschlägereien sowie Korn- und Branntweinbrennereien.

Mit der Gründung der Flensburger Schiffbaugesellschaft im Jahr 1872 und deren Ergänzung um eine neue Werft wurde die Neustadt zum Flensburger Zentrum für den Stahl-Schiffbau mit zeitweise mehr als 2600 Beschäftigten. Ebenfalls in der Neustadt begannen der Aufbau der Flensburger Aktienbrauerei sowie 1891 der eindrucksvolle Bau der Kornwalzmühle. Zusammen mit dem städtischen Schlachthof, dem neuen Gaswerk, dem Kraftwerk, dem Wasserwerk und dem Flensburger Straßenbahndepot verkörperte die Neustadt ein typisches Abbild der industriell geprägten Moderne.

Die letzten 60 Jahre zeigt sich die Neustadt von einem mehrfachen und andauernden Strukturwandel

berührt. Während die traditionelle Industriestätten schließen, etablierten sich neue Industrie- und Dienstleistungsbetriebe. Die Bevölkerung des Stadtteils konnte von diesem Strukturwandel nur in geringem Umfang profitieren, viele der Industriearbeitsplätze wurden infolge der fortschreitenden Globalisierung der Wirtschaft und des technischen Fortschritts rationalisiert oder verlagert.

Hohe Anteile der Einwohnerinnen und Einwohner sind sozioökonomisch benachteiligten Bevölkerungsgruppen zuzuordnen. Im Vergleich zur Gesamtstadt weist der Stadtteil mit 15% eine deutlich höhere Arbeitslosigkeit auf (Gesamtstadt 8,7 % im Jahr 2011). Die Quote der Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter ist die in Flensburg niedrigste (24,8 % im Jahr 2011) und der Anteil an Personen mit Leistungsbezug nach SGB II, III und XII am höchsten.

Die Neustadt weist heute eine individuelle den Stadtteil charakterisierende Bausubstanz (Gründerzeithäuser, Jugendstil, Heimatschutzstil) auf. Die umgebende Blockrandbebauung des Wettbewerbsgebietes entlang der Harrisleer Straße und des Junkerhohlwegs besteht aus überwiegend gründerzeitlicher Wohnbebauung sowie Wohnbebauung der 50er und 60er Jahre mit 3 bis 5 Geschossen.

Mit dem wirtschaftlichen Wandel wurden auch die Veränderungen in der Sozialstruktur im Stadtteil Neustadt offensichtlicher. Dies gilt insbesondere für die kulturelle Vielfalt, welche den Stadtteil heute auszeichnet. Die traditionell deutsch-dänische Prägung des Stadtteils wurde durch insbesondere türkische und griechische Bevölkerungsgruppen ergänzt. Diese ethnische Entwicklung spiegelt sich auch in der bunten und kleinteiligen Zusammensetzung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und des Handwerks in der Neustadt wieder.

Das Stadtbild und die Bevölkerungsstruktur war in den letzten 40 Jahren mit einem deutlichen Strukturwandel verbunden, hieran gekoppelt war ein Niedergang traditioneller Industrien, der Werftenkrise, Abhängigkeiten der Rüstungsindustrie etc. sowie die Gefährdung und der Verlust von Arbeitsplätzen vornehmlich im produzierenden Gewerbe. Insbesondere durch die Aufgabe größerer Industrie- und Gewerbestandorte wie dem städtischen Schlachthof, der Walzenmühle oder einem großen Sanitärgrößhandel sind städtebauliche Missstände von negativer stadtteilbezogener und gesamtstädtischer Prägung entstanden.

Die städtebauliche Struktur des Stadtteils wird in Teilen als erheblich mangelhaft bezeichnet. Insgesamt wurden in den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Neustadt erhebliche bauliche, soziale, ökonomische und ökologische Defizite und Missstände nachgewiesen. Seit der letzten Fortschreibung der Rahmenplanung von 2007 sind bereits zahlreiche Maßnahmen zur Sanierung des Gebietes umgesetzt worden. Ebenfalls ist es zu Veränderungen in den gesamtstädtischen Rahmenbedingungen gekommen, die ebenfalls eine Fortschreibung der Rahmenplanung erfordern.

Die vorliegende Fassung der Rahmenplanfortschreibung 2014 wurde am 13.02.2014 durch die Ratsversammlung der Stadt Flensburg beschlossen.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG UND ENTWICKLUNG DER RAHMENPLANUNG BIS 2007

Vorbereitende Untersuchung aus dem Jahr 1999

Die im Jahre 1999 durchgeführte vorbereitende Untersuchung für das Untersuchungsgebiet Neustadt stellt in ihrer Zusammenfassung fest, dass das Gebiet Neustadt eine Komplexität an Problemkonstellationen aufweist, die ihre Ursachen in gesamtgesellschaftlichen Entwicklungsprozessen haben, insbesondere im ökonomischen Strukturwandel und durch eine anhaltende soziale Segregation. Das Ergebnis dieser Prozesse sind räumliche, soziale und wirtschaftliche Konsequenzen, die im Untersuchungsgebiet lehrbuchartig ablesbar sind. (*Stadt Flensburg 1999, S. 93*)

Die Situation des Gebietes konnte 1999 bezüglich der Bewohnerstrukturen und der sozioökonomischen Lage mit nur wenigen Stichworten skizziert werden:

- Von 1994 - 1997 wurden erhebliche Wanderungsverluste registriert
- Gegenüber dem Stadtdurchschnitt zeigte sich ein stark erhöhter Anteil von Haushalten und Personen mit Migrationshintergrund
- Ebenso zeigte sich erhöhter Anteil sowie eine Zunahme von Alleinerziehenden
- Ferner wurde ein deutlich erhöhter Anteil an Arbeitslosen, Wohngeld- und Sozialhilfeempfängern festgestellt
- Aus diesen Entwicklungen resultierte ein stark erhöhter Bedarf an sozialer Beratung und Projekten, sozialer Arbeit, Bildungsarbeit u.ä., der bis dahin sozialräumlich kaum umfassend erfasst war und im Zusammenhang mit der sozialen Stadtteilentwicklung diskutiert wurde (*Stadt Flensburg 1999, S. 93. 93ff*)

Die städtebauliche Struktur wurde in Teilen als erheblich mangelhaft bezeichnet. Im Untersuchungsgebiet konnten zahlreiche städtebauliche Missstände festgestellt werden. Insbesondere ein fehlendes Stadtteilzentrum, erhebliche Parkplatzdefizite, Verkehrsbelastungen und eine mangelhafte Wahrnehmbarkeit landschaftlicher Reize (Fördehang, Taleinschnitte, Wassernähe) wurden genannt. Ebenfalls auffallend wird ein außergewöhnlich hoher Anteil von Brachen und Leerständen, nicht integrierten Einzelhandelsstandorten mit z.T. großflächigen Einzelhandel, Nachbarschaft von Wohnen und emittierendem Gewerbe, ein hoher Versiegelungsgrad sowie ein Gründefizit im Untersuchungsgebiet beschrieben. (*Stadt Flensburg 1999, S. 94*)

Die Bausubstanz im Untersuchungsgebiet entsprach dabei nicht modernen Anforderungen. Bemängelt wurden erhebliche Substanz- und Ausstattungsmängel sowie unzureichende Grundstückszuschnitte, Durchfeuchtungen, fehlende Wärmeisolierung, fehlende Sanitärausstattung, Belichtungs- und Belüftungsmängel. (*Stadt Flensburg 1999, S. 94*)

Aufgrund der komplexen und vielschichtigen sozioökonomischen und städtebaulichen Problemstellungen des Untersuchungsgebietes erfolgte durch die Stadt Flensburg im November 1999 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Neustadt (Rechtskraft seit dem 30.01.2000) mit einer Gebietsgröße von 66 ha sowie bereits im Dezember 1999 die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ mit einer Gebietsgröße von 106 ha.

Von der Stadt Flensburg wurden Sanierungsziele und Leitgedanken für das Untersuchungsgebiet formuliert und in Verbindung mit dem Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ gleichzeitig ein Integriertes Handlungskonzept erstellt, das die in der Neustadt geplanten und bereits schon umgesetzten Projekte, Aktionen und Maßnahmen darstellt und auf Fortschreibung angelegt ist.

Als Chancen für die zukünftige Stadtentwicklung im Sanierungsgebiet Neustadt wurden folgende Themenfelder identifiziert:

- Die Nähe der Neustadt zur Flensburger Förde und die Möglichkeiten der Schaffung von Grün- und Wegeverbindungen (Neustadt an die Förde!)
- Die besondere Geschichte, die sich in einer interessanten Nutzungs- und Bevölkerungsmischung sowie auch Parzellierung niederschlägt (Neustädter Mischung)
- Die brachgefallenen Standorte, die für neues Gewerbe, neue Handelseinrichtungen, neue Wohnformen, neue Kulturprojekte vielfältige Optionen bieten

(*Plankontor Stadt und Gesellschaft mbH 2013, S. 8*)

Rahmenplanung und durchgeführte Fortschreibungen

Die räumlichen Sanierungsziele für die Neustadt wurden in einem städtebaulichen Rahmenplan dargestellt, der in drei Schritten von 2000 - 2002 in von der Stadt Flensburg auf Grundlage von drei städtebaulichen Gutachten sowie öffentlichen Planungsworkshops in 1999 erarbeitet und 2002 von der Stadt Flensburg beschlossen wurde. Als wesentliche Zielsetzungen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen wurden für das Gebiet in dem 2002 erarbeiteten Rahmenplan festgelegt:

Schlüsselprojekte:

- Schaffung eines Bezugs zum Wasser
- Abschnittsweise Öffnung des Schwarzentalbaches
- Stärkung des Stadtteilzentrums Neustadt
- Medien- und Kulturwirtschaftliches Zentrum Walzenmühle

Projekte der Wohnumfeldverbesserung

- Blocksanierung Schwarzentalkarrée
- Aufwertung von Gemeinbedarfseinrichtungen
- Schaffung neuer Spielräume

Verkehrsprojekte

- Straßenumgestaltungen (Neustadt, Harrisleer Straße, Gartenstraße, Apenrader Straße)
- Straßenverbindung Apenrader Straße - Brauereiweg
- Herstellung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Neubauprojekte

- Neubaugebiet Zeisighof
- Zahlreiche Neubauten zur Entwicklung von Branchen, untergenutzten Flächen und Baulücken

Das Integrierte 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, bzw. an die räumlichen Ziele soziale und ökonomische Bedingungen stellt. (*Plankontor Stadt und Gesellschaft mbH 2013, S. 22*)

Im Integrierten Handlungskonzept 2001 wurden unter dem Stichwort „Planerisches Leitbild und Ziele“ sowohl die Leitziele als auch die hierzu entsprechenden Sanierungsziele formuliert. Leitbild / Leitziele und Handlungsfelder sind bis heute beibehalten worden, auch die zugeordneten Sanierungsziele / Entwicklungsziele sind im Laufe der Zeit - je nach Erreichungsgrad - nicht oder kaum verändert worden. Die überwiegende Anzahl der Sanierungsziele haben bis heute Gültigkeit. (*Plankontor Stadt und Gesellschaft mbH 2013, S. 22*)

Im Rahmenplan sind das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet und das darüber hinaus gehende Gebiet der Sozialen Stadt dargestellt. Der Rahmenplan ist ein Gestaltungsplan einschließlich der thematischen Inhalte der Bestandsplanung, der Nutzungsplanung und der Verkehrsplanung. Der Plan wurde in 2003, 2005, 2007 fortgeschrieben, in 2008 erfolgte eine Arrondierung des Gebietes der Sozialen Stadt um Infrastrukturstandorte in den Randbereichen. Die städtebaulichen Ziele wirken vorrangig auf die Entwicklung bracher und untergenutzter Bereiche im Stadtteil, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, die Gestaltung öffentlicher Straßen- und Grünräume sowie die Herstellung neuer Wegebeziehungen. Hierzu gehören auch die Gestaltung von Höfen, Grünzügen und Wasserlagen sowie die Entwicklung der Freizeitinfrastruktur wie Sport- und Spielflächen. (*vgl. Plankontor Stadt und Gesellschaft mbH 2013, S. 22*)

Daneben stehen die Erhaltung und Sicherung der vorhandene Stadt- und charakteristischen Baustrukturen mit ihrem Wohnungsbau ebenso wie mit den gewerblichen Bauten, der Gestalt der Neustadt und der besonderen Nutzungs- und Parzellierungsstrukturen. (*Plankontor Stadt und Gesellschaft mbH 2013, S. 22*)

Beseitigung von städtebaulichen Missständen bis 2014

Wesentliche Ziele zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen konnten seit der vorbereitenden Untersuchung bereits umgesetzt werden. Als räumlich besonders prägende Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind zum einen die Instandsetzung und Modernisierung der Walzenmühle, die Neugestaltung der Harrisleer und der Apenrader Straße, der Galwik-Park mit einer angrenzenden Jugendfreizeitfläche und die derzeit in der Verlegung befindliche Werftstraße für ein neues Stadtteilzentrum zu nennen.

Neben den umfassenden städtebaulichen Maßnahmen konnten im gesamten Sanierungsgebiet gemeinsam mit den Grundstückseigentümern und zukünftigen Grundstückserwerbern zahlreiche Ordnungsmaßnahmen, überwiegend Gebäudeabbrüche sowie Hofentsiegelungen und -neugestaltungen, gemäß den Darstellungen des Rahmenplans vorgenommen werden.

Zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen wurden bis zur vorliegenden Rahmenplanfortschreibung Ordnungs- und Baumaßnahmen in den folgenden Bereichen durchgeführt:

Ordnungsmaßnahmen

- Bodenordnung
- Grundstücksfreilegungen
- Herstellung von Erschließungsanlagen

Baumaßnahmen

- Modernisierung und Instandsetzung
- Neubebauung
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Verlagerung von Betrieben

Bodenordnung

In zahlreichen Fällen wurde seit der Rahmenplanfortschreibung 2007 der Erwerb von Grundstücken vorgenommen, um die Sanierungsziele des Rahmenplans auf den entsprechenden Grundstücken vorzunehmen. Die Rahmenplanziele konnten durch die Stadt Flensburg oder in Kooperation mit zukünftigen Eigentümern auf den einzelnen Grundstücken umgesetzt werden bzw. befinden sich in der Umsetzung. Ein Teil der Grundstücksflächen ist in Erschließungsmaßnahmen eingebracht worden.

Auf folgenden Grundstücken wurden Maßnahmen der Bodenordnung bereits umgesetzt bzw. werden vorbereitet:

Grundstück	Umsetzung Sanierungsziel
Apenrader Str. 69 a	Gebäudeabbruch, Gebäudeneubau Hofentsiegelung u. -neugestaltung (Freihändiger Erwerb)
Brauereiweg 12-14	Gebäudeabbruch, Gebäudemodernisierung, Gebäudeneubau Hofentsiegelung u. -neugestaltung(Freihändiger Erwerb)
Gartenstraße 9	Neuordnung im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Freihändiger Erwerb)
Gartenstraße 11	Neuordnung im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Freihändiger Erwerb)
Gartenstraße 14	Gebäudeabbruch, Neuordnung im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Freihändiger Erwerb)
Harrisleer Straße 9 b	Gebäudeabbrüche, Hofneugestaltung, Gebäudemodernisierung (Freihändiger Erwerb)
Harrisleer Straße 11 a	Gebäudeabbruch, Herstellung einer Stellplatzanlage (Freihändiger Erwerb)
Harrisleer Straße 11 b	Gebäudeabbruch, Herstellung einer Stellplatzanlage (Freihändiger Erwerb)
Harrisleer Straße 37	Gebäudeabbruch, Hofentsiegelung u. -neugestaltung (Freihändiger Erwerb)
Junkerhohlweg 17	Gebäudeabbruch, Neuordnung im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Freihändiger Erwerb)
Junkerhohlweg 17b	Gebäudeabbruch, Neuordnung im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Freihändiger Erwerb)
Junkerhohlweg 17d (Teilfläche 1)	Gebäudeabbruch, Neuordnung im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Freihändiger Erwerb)
Junkerhohlweg 17d (Teilfläche 2)	Gebäudeabbruch, Neuordnung im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Freihändiger Erwerb)

Grundstück	Umsetzung Sanierungsziel
Meiereistr. 4 (Teilfläche für Wegeverbindung Meiereistr. - Amselstr.)	Neuordnung im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Freihändiger Erwerb)
Neustadt 7	Hofentsiegelung u. -neugestaltung (Freihändiger Erwerb)
Neustadt 16	Gebäudeabbruch, Hofentsiegelung und -neugestaltung, Gebäudemodernisierung
Neustadt 17a	Neuordnung im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Freihändiger Erwerb)
Neustadt 49	Neuordnung im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Freihändiger Erwerb)
Apenrader Straße 30	Gebäudeabbruch, Gebäudemodernisierung, Hofentsiegelung u. -neugestaltung (Ausübung Vorkaufsrecht)
Apenrader Str. 36	Gebäudeabbruch, Gebäudemodernisierung, Hofentsiegelung u. -neugestaltung (Ausübung Vorkaufsrecht)
Apenrader Straße 63	Gebäudeabbruch, Hofentsiegelung u. -neugestaltung (Ausübung Vorkaufsrecht)
Finkenstraße 3 (inkl. Harrisleer Str. 81 u.82)	Gebäudeabbruch, Gebäudemodernisierung, Hofentsiegelung u. -neugestaltung (Ausübung Vorkaufsrecht)
Neustadt 1	Gebäudemodernisierung (Freihändiger Erwerb - Zwangsversteigerung)
Terrassenstr. 10	Gebäudeabbruch, Hofentsiegelung u. -neugestaltung (Freihändiger Erwerb - Zwangsversteigerung)

Grundstücksfreilegung

Zur Beseitigung von baulichen Anlagen konnten entsprechend den Zielen des Rahmenplans seit 2007 Maßnahmen zur Grundstücksfreilegung zusammen mit den Eigentümern durchgeführt werden. Als wesentliche Ziele sind hierbei die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse und attraktiver Wohnumfeldbedingungen zu nennen.

Grundstücksfreilegungen wurden auf folgenden Grundstücken durchgeführt:

Grundstück	Maßnahme
Apenrader Str. 59	Hofentsiegelung und -neugestaltung
Amselstraße 8	Hofentsiegelung und -neugestaltung
Batteriestraße 11	Hofentsiegelung und -neugestaltung, Neubau Garagenhof
Brauereiweg 27	Abbruch Gebäude, Hofentsiegelung und -neugestaltung
Eckener Straße 36 - 38	Hofentsiegelung und -neugestaltung
Gartenstraße 12	Entsiegelung u. Neugestaltung Hoffläche
Gartenstraße 14	Abbruch Hintergebäude
Harrisleer Straße 1	Abbruch Nebengebäude
Harrisleer Straße 5, 7	Abbruch Nebengebäude, Hofentsiegelung u. -neugestaltung
Harrisleer Straße 9 a	Abbruch Nebengebäude, Hofentsiegelung u. -neugestaltung
Harrisleer Straße 9b,11 a,11b	Abbruch Haupt- u. Nebengebäude, Hofentsiegelung u. -neugestaltung
Harrisleer Straße 20	Abbruch Gebäude, Hofentsiegelung und -neugestaltung
Harrisleer Straße 26	Abbruch Gebäude, Hofentsiegelung und -neugestaltung
Harrisleer Straße 27	Hofentsiegelung und -Neugestaltung, Neubau Garagenhof, Neubau entlang Meiereistraße
Harrisleer Straße 30	Abbruch Gebäude, Hofentsiegelung und -neugestaltung
Harrisleer Straße 35	Abbruch beider Hofgebäude, Hofentsiegelung und -neugestaltung
Harrisleer Straße 39	Abbruch Hintergebäude, Hofentsiegelung und -neugestaltung
Harrisleer Straße 44	Abbruch Gebäude, Hofentsiegelung und -neugestaltung
Harrisleer Straße 50	Abbruch Hintergebäude, Hofentsiegelung und -neugestaltung
Harrisleer Straße 57	Abbruch Nebengebäude
Harrisleer Straße 74	Abbruch Hofgebäude, Hofentsiegelung u. -neugestaltung

Grundstück	Maßnahme
Harrisleer Straße 92	Abbruch Hintergebäude, Hofentsiegelung u. -neugestaltung
Junkerhohlweg 14	Abbruch Hintergebäude, Hofentsiegelung u. -neugestaltung
Meiereistraße 7	Abbruch Nebengebäude, Hofentsiegelung u. -neugestaltung
Neustadt 16	Neubau Stellplatzanlage, Hofentsiegelung u. -neugestaltung
Neustadt 42 - 44	Abbruch Hofgebäude
Neustadt 48	Abbruch Gebäude, Hofentsiegelung und -neugestaltung
Neustadt 59	Abbruch Gebäude, Hofentsiegelung und -neugestaltung
Finkenstraße 3/ Harrisleer Str. 80	Abbruch Gebäude, Hofentsiegelung und -neugestaltung
Schwarzental 17	Hofentsiegelung und -neugestaltung
Terrassenstr. 12	Hofentsiegelung und -neugestaltung

Herstellung von Erschließungsanlagen

Bis zur vorliegenden Rahmenplanfortschreibung wurden erhebliche Investitionsmittel zur Umgestaltung von Hauptverkehrsstraßen in der Neustadt eingesetzt.

Ein Großteil der Einwohnerinnen und Einwohner der Neustadt wurde durch hohen Durchgangsverkehr mit erheblichen Belastungen durch Verkehrsgeräusche und Schadstoffe, hohen Fahrgeschwindigkeiten und Erschütterungen belastet. Die Straßen führten in Teilen korridorartig sehr dicht an der vorhandenen Wohnbebauung entlang. Die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums erfolgte zu Gunsten des motorisierten Individualverkehrs.

Durch die Sanierung von Hauptverkehrsstraßen konnte eine verbesserte Gliederung von Verkehrsflächen, eine deutliche gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, eine erhöhte Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, eine Entschärfung von Parkplatzdefiziten sowie eine Verringerung der Belastung der Anwohner durch Erschütterungen und erhöhte Geschwindigkeiten erreicht werden. Zur Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern wurden ferner eine Fußwegeverbindung an der Schwalbenstraße sowie ein Radweg entlang der Werftstraße hergestellt.

Als zentrale Erschließungsmaßnahme zur Erhöhung der Attraktivität und Naherholungsqualität des Stadt-

teils sowie der Erlebbarkeit der Nähe zur Flensburger Förde wurde 2008 der Galwik-Park und eine Jugendfreizeitfläche errichtet.

Neugestaltung der Straße Neustadt, der Harrisleer und der Apenrader Straße

Mit dieser Maßnahme wurden die Straßenquerschnitte der Neustadt, der Harrisleer und Apenrader Straße neu gestaltet und mit Parkstreifen, Alleebäumen, breiteren Geh- und Radwegen sowie schmaleren Fahrbahnen versehen. An der Harrisleer Straße entstand außerdem ein Stadtteil-Parkplatz zur Ordnung des ruhenden Verkehrs. Die Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität konnte erheblich gesteigert werden. Die Belastung durch den Durchgangsverkehr ist nach wie vor erheblich, konnte jedoch deutlich gemindert werden.

Verlegung der Werftstraße

Nach längeren Vorarbeiten und dem Abbruch ehemaliger gewerblicher Gebäude (Silos, Tankstelle) wurde 2013 mit der Verlagerung und dem Umbau der Werftstraße begonnen. Ziel ist es, das vorhandene, aber stark geschwächte Stadtteilzentrum im nördlichen Abschnitt der Straße Neustadt zu stärken. Zum anderen soll mit der Verschwenkung der Werftstraße eine bessere Verkehrsführung des Schwerlastverkehrs vom Brauereiweg in die Apenrader Straße mit dem Effekt einer Entlastung der Harrisleer Straße erreicht werden. Ziel der Umgestaltung ist zudem die städtebauliche Aufwertung des Straßenraums, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Die vorhandene Fahrbahnbreite wird reduziert, es entstehen neue Rad- und Fußwege und eine hochwertige Beleuchtung. Mit der Verlegung werden ausreichend große Grundstücksflächen zwischen der Feldstraße und der verlegten Werftstraße geschaffen. An dieser Stelle entsteht ein neues Versorgungszentrum mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Lebensmitteldiscountmarkt.

Galwik-Park und Jugendfreizeitfläche (BMX- und Skateanlage)

Um die Naherholungs- und Wohnumfeldqualität für den Stadtteil Neustadt deutlich zu erhöhen, den Stadtteilbezug zum Wasser herzustellen und neue Spielräume zu schaffen wurde 2008 der Galwik-Park einschließlich einer BMX- und Skateanlage hergestellt. Der Grünzug umfasst eine langgestreckte, ca. 30 m breite Grünfläche mit mittiger Sichtachse, einem höhergelegenen Auftakt- und Eingangsplatz mit Pergola

und Sitzgelegenheiten und eine daran anschließende attraktive Spielplatzfläche. Daran schließt sich ein offener Parkabschnitt mit einer großen Rasenfläche an, der den Parknutzern zum (Kinder-)Spiel, zur Erholung und zum Aufenthalt dient.

Fußwegeverbindung Schwalbenstraße

Zur verbesserten Durchwegung des Stadtteils, der Anbindung an bisher schwer zugängliche Gartenflächen sowie zur Verbindung von Spiel- und Sportflächen wurde die Fußwegeverbindung Schwalbenstraße hergestellt. Der zunächst in Fragmenten existierende Weg wurde zu einer durchgehenden Wegeverbindung mit einer Spielstation ausgebaut.

Radweg an der Werftstraße

Die Werftstraße ist eine wichtige Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und den nördlichen Stadtteil bis hinein nach Dänemark. Entlang der Werftstraße führt als übergeordnete Radwegverbindung der Ostseeküsten-Radwanderweg. Der neue Radweg ist Fahrbahn begleitend geführt und durch einen Bordstein von der Fahrbahn höhenmäßig getrennt.

einem Dirt-Park mit modelliertem Gelände, einer Street-Plaza als Abbild einer urbanen Realität sowie ein eingeschossiges Servicegebäude mit öffentlichen, behindertengerechten Sanitäreinrichtungen, Schulungsraum und Abstellräumen.

Betriebsverlagerungen

Zur Umsetzung der Sanierungsziele wurde in zwei Fällen das Instrument der Betriebsverlagerung angewandt. Auf dem Grundstück Harrisleer Str. 11 b wurde ein Getränkebetrieb verlagert und das Gebäude auf dem Grundstück gemäß Zielsetzung der Rahmenplanung abgebrochen. Ebenfalls auf dem Grundstück Brauereiweg 12 - 14 wurde ein Gewerbebetrieb verlagert und das vorhandene Gebäude zur Umsetzung der Rahmenplanzielsetzung abgebrochen.

Baumaßnahmen

Medien- und Kulturwirtschaftliches Zentrum Walzenmühle (Modernisierung u. Instandsetzung)

Seit 1889 prägt der Bau der Korn-Walzenmühle mit seinen Speichern das Erscheinungsbild der Neustadt. Die Mühle war bis 1972 in Betrieb und diente anschließend als Getreidelager. 1997 folgte die Einstellung des Betriebes von Lagerflächen. Durch eine von der Stadt Flensburg 1997 erarbeitete Konzeptuntersuchung entstand die Idee, die Walzenmühle als ein Impulsgeber für die weitere Stadtteilentwicklung im Flensburger Norden einzusetzen. Die ehemalige Industriebrache konnte nach einer längeren Planungsphase unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmitteln bis 2007 zu einem florierenden Dienstleistungszentrum umgebaut werden, dessen Villa z.B. jungen Existenzgründern die zeitlich befristete Möglichkeit bietet, sich am Markt zu etablieren. Ferner wurde eine Stellplatzanlage errichtet und der Vorhof der Walzenmühle neu geordnet und gestaltet.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung wurde 2008 die Jugendfreizeitfläche am Schlachthof hergestellt. Die Fläche enthält eine öffentlichen BMX- und Skate-Park, bestehend aus einer Betonpoolanlage,

FORTSCHREIBUNGSERFORDERNIS

Seit der letzten Rahmenplanfortschreibung 2007 haben neue Entwicklungen und Erkenntnisse dazu geführt, dass der Rahmenplan von 2007 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 in Teilbereichen fortzuschreiben ist.

Aufgrund gesamtstädtischer Entwicklungen und Veränderungen im Flensburger Wohnungsmarkt als auch in der Flensburger Einzelhandelsstruktur ist es notwendig, die Zielsetzungen anzupassen und zu konkretisieren. 2013 wurde eine Zwischenbilanzierung des Soziale-Stadt-Gebiet Flensburg Neustadt durchgeführt, deren Ergebnisse ebenfalls in die vorliegende Fortschreibung des Rahmenplans einfließen. Ferner wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der Sanierungstreffe im Stadtteil Neustadt, der Sanierungsbeirat der Stadt Flensburg sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange über die Fortschreibung des Rahmenplans informiert und beteiligt.

Gesamtstädtische Entwicklungen

Entwicklungen im Flensburger Wohnungsmarkt

In der vorbereitenden Untersuchung zum Untersuchungsgebiet Neustadt konnte eine exakte Angabe zum Wohnungsleerstand nicht benannt werden. Es wurde ein Wohnungsleerstand von 10,6% festgestellt. Hierin waren keine Haushalte berücksichtigt, die aufgrund langer Leerstände von den Stadtwerken nicht mehr berücksichtigt wurden. Geschätzt wurde, dass die Anzahl „unbewohnter Haushaltszähler“ im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich höher lag. Weiterhin wurden ein schlechter Erhaltungsstandard, Bausubstanzmängel und erhebliche Gebäudeausstattungsmängel an zahlreichen Gebäuden im Untersuchungsgebiet festgestellt. (vgl. *Stadt Flensburg 1999, S. 51*)

Der Flensburger Wohnungsmarkt hat seit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen einen erheblichen Wandel vollzogen. Im Jahr 2008 wurde eine zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Flensburg durch das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH erarbeitet. Hierbei kann folgendes als Ergebnis festgehalten werden.

Die Stadt Flensburg hat in den vergangenen Jahrzehnten unterschiedliche Phasen der Bevölkerungsentwicklung durchlaufen. Seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre ging die Bevölkerungszahl deutlich zurück (1996 - 1999 um 3,2%). In den ersten Jahren dieses Jahrzehnts konnte ein leichtes Wachstum der Bevölkerung verzeichnet werden (2000 - 2003 um 1%). Seit 2004 wird ein verstärktes Wachstum verzeichnet (2004 -2007 um 2,9%). Dieser Trendwechsel ist insbesondere auf eine bessere Wanderungsbilanz gegenüber dem Flensburger Umland zurückzuführen. (vgl. *IfS GmbH 2008, S. 12*)

Die Stadt Flensburg als überregionales Arbeitsmarkt- und Ausbildungszentrum zählt zu den Städten in Schleswig-Holstein, in denen die Einwohnerzahlen bis 2025 steigen werden. Gemäß der Vorausberechnung des Statistikamtes Nord wird ein Bevölkerungszuwachs von 2010 bis zum Jahr 2025 von 5.900 Einwohnern angenommen (vgl. *Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2011, S.10*). Das Eintreten dieser Entwicklung und insbesondere der Wanderungsgewinne setzt u.a. voraus, das entsprechende nachfragegerechte Wohnungsangebote bereitgestellt sowie neue Arbeitsplätze in der Stadt Flensburg geschaffen werden. (vgl. *Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2011, S.8*)

Die Wohnungsmarktanalyse empfiehlt folgende Zielgruppen, die im Zentrum einer bedarfs- bzw. nachfragegerechten Wohnangebotsentwicklung stehen, um die günstige Bevölkerungsprognose sowie ein qualitativ verbessertes Wohnangebot zu erreichen.

- In Flensburg wohnende „Familiengründer“ bzw. Familien mit Eigenheimwunsch (30- bis 40-Jährige mit mittleren/gehobenen Einkommen)
- In Flensburg und Umland lebende „Konsolidierte“ (45- bis 65-Jährige mit mittleren/gehobenen Einkommen)
- In Flensburg lebende Ältere (ab 65 Jahre)
- In Flensburg lebende junge Singles und Paare (unter 45 Jahre)
- Einkommensschwache Flensburger
- Zuziehende, insbesondere junge Zuziehende (Studierende)

(vgl. *IfS GmbH, S. 81f*)

Die Studie wurde im Jahr 2012 durch die Stadt Flensburg fortgeschrieben. Der Flensburger Wohnungsmarkt wird grundsätzlich als angespannter als noch

vor einigen Jahren bewertet. Mit dem seit 2000 anhaltenden Bevölkerungswachstum wurde das Überangebot auf dem Wohnungsmarkt abgebaut. In einigen Wohnungsteilmärkten, insbesondere günstige kleinste und kleine Wohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte sind erste Anzeichen von Wohnungsdefiziten zu beobachten. Für die künftige Einwohner- und Haushaltsentwicklung in Flensburg ergibt sich ein Wohnungsneubaubedarf bis 2025 von etwa 5.800 Wohneinheiten, hiervon etwa 2/3 im Geschosswohnungsbau. Abgeleitet werden für die künftige Nachfrage folgende qualitative Kennzeichen für den Wohnungsneubau:

- Ausweitung des Wohnungsbestands im Bereich der Wohnungsgrößen 60 - 100 m² im Mehrfamilienhausbereich. Nachfrager sind hier kaufkräftige 1- und 2-personenhaushalte sowie Haushalte mit Kindern, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. (50% der neu zu errichtenden Wohneinheiten bis 2025 in Flensburg),
- Wohnungsgrößen von 35 m² bis 45 m² (maximal 50 m²) für die ansteigende Zahl an Einpersonenhaushalten mit niedrigen Einkommen. (10% der neu zu errichtenden Wohneinheiten bis 2025 in Flensburg),
- Wohnflächen für 2-personenhaushalte mit niedrigem Einkommen und kaufkräftigere Einpersonenhaushalte. Wohnungsgröße bis maximal 60 m². (30% der neu zu errichtenden Wohneinheiten bis 2025 in Flensburg),
- Große Wohnungen mit mehr als 100 m², als Alternative für ältere 1-2 Personenhaushalte zum Eigenheim. (10% der neu zu errichtenden Wohneinheiten bis 2025 in Flensburg).

(vgl. Stadt Flensburg 2012, s. 82f)

Die Trendumkehr auf dem Wohnungsmarkt führt zu deutlichen Verschiebungen sowie neuen Möglichkeiten in der Umsetzung von Sanierungszielen in der Neustadt. Grundsätzlich wird zukünftig neben der Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Sanierungsgebiet Neustadt einen wesentlichen Entwicklungsschwerpunkt einnehmen. Dieser Entwicklung folgend ist mit einem deutlichen Zuwachs an Einwohnern im Sanierungsgebiet zu rechnen sowie mit einem zusätzlichen Bedarf an notwendigen sozialen Infrastrukturen und soziokulturellen Einrichtungen (wie z.B. Kindertagesstätten, Spiel- und Freizeitangeboten).

Einzelhandelsentwicklung

Zur Steuerung einer nachhaltigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung wurde der Einzelhandel der Stadt Flensburg 2006 und 2011 gutachterlich untersucht. Hierbei wurden zu erwartende Auswirkungen der demographischen und konjunkturellen Entwicklung neben städtebaulichen Aspekten sowie Konsolidierungsprozessen im Einzelhandel berücksichtigt.

Einen Schwerpunkt des Gutachtens bilden umfangreiche Zielaussagen und Handlungsempfehlungen zur Profilierung eines qualitativollen Einzelhandels in der Innenstadt. Aufgrund einer nicht zukunftsfähigen Entwicklung der Nahversorgungsfunktion im südöstlichen Stadtgebiet, wurden Empfehlungen zur Standortfindung und Sicherung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet abgeleitet.

2006 wurde durch die Stadt Flensburg ein Zentrenkonzept für die Nahversorgung der Bevölkerung aufgestellt. Zielsetzung war es, die Angebote auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen und eine attraktive und breite Angebotspalette vom kleinen Laden, über den Discounter bis zum großen Verbrauchermarkt anzubieten.

Für das Sanierungsgebiet Neustadt können hieraus die folgenden Handlungsempfehlungen und Ziele abgeleitet werden. Das in Flensburg beschlossene Zentrenkonzept stellt Bereiche um die Straße Neustadt einschließlich des derzeit in der Errichtung befindlichen Stadtteilzentrums an der Werftstraße als Stadtteilzentrum 1. Ordnung fest. Der Angebotsbereich Neustadt ist hinsichtlich der Nahversorgung führend im Flensburger Norden und in dieser Angebotsausprägung ohne gleichwertigen Wettbewerb. (vgl. *BulwienGesa AG 2006, S. 107*)

In den Stadtteilzentren 1. Ordnung sollen möglichst stadtteilbezogene öffentliche, therapeutische und kulturelle Einrichtungen sowie ladennahe Dienstleister (Postagentur, Kreditinstitute,...) konzentriert werden. Die Stadtteilzentren 1. Ordnung versorgen nicht nur die Bevölkerung ihres Versorgungsbereichs, sondern dienen auch als Treffpunkt und der sozialen Interaktion. Neben einer umfassenden Nutzungsmischung kommt der Aufenthaltsqualität, der funktionalen Vernetzung und der räumlichen Konsolidierung eine steigende Bedeutung zu. (vgl. *Stadt Flensburg 2011, S.16*)

Zwischenbilanzierung Soziale Stadt-Gebiet Neustadt

Zur dezentralen Nahversorgung im Versorgungsbereich Neustadt zählt der schwerpunktmäßig dem Grenzhandel dienende Geschäftsbereich um die Apenrader Straße einschließlich eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit umfangreichem Grenzhandels-sortiment in der Steinstraße

Mit vier Lebensmittelmärkten, Drogeriemarkt (Nutzung 2013 aufgegeben), zahlreichen Fachgeschäften, Gastronomie und Dienstleistungen sowie Ärztehaus wird im Bereich Neustadt ein breites Angebots- und Nutzungsspektrum vorgehalten. Der Versorgungsbereich schließt die statistischen Bezirke Nordstadt, Neustadt sowie den Unterbezirk Nordertor aus der Altstadt ein. Er umfasst damit etwa 15.000 Einwohner und ist insoweit hinreichend tragfähig, zumal mit erheblichen zusätzlichen externen Kaufkraftzuflüssen gerechnet werden kann (u. a. dänische Kunden). Die Neustadt ist siedlungsstrukturell gut integriert, verkehrlich über die Werftstraße, Apenrader Straße und Harrisleer Straße gut erschlossen und in das Busnetz eingebunden. Die Lebensmittelmärkte sind zwar teilweise abgängig, jedoch bestehen am Standort Neustadt Flächenreserven für Neuentwicklungen. (*BulwienGesa 2006, S. 107*)

In der Neustadt ist die Neuaufstellung aller gegenwärtig agierenden Lebensmittelmärkte vorgesehen. Die Altstandorte in der Straße Neustadt sollen durch Neuentwicklungen nachentwickelt und der Zusammenhang des Zentrums gemeinsam mit dem neuen Stadtteilzentrum an der Werftstraße gestärkt werden.

Im Jahr 2013 wurden Mittels einer Zwischenbilanzierung die Effekte des Programms Soziale Stadt in der Neustadt eingeschätzt, und hieraus Empfehlungen für das weitere Sanierungsverfahren sowie zukünftige Handlungsschwerpunkte abgeleitet.

Die Stadtteile Neustadt und Nordstadt verzeichnen eine niedrige Quote an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Dementsprechend ist die Arbeitslosenquote eine der höchsten in Flensburg. Auch der Anteil der Menschen im Stadtteil Neustadt, die Leistungen nach SGB II / III und XII beziehen, ist extrem hoch. Es ist ein hohe Kinderarmut zu verzeichnen, viele Kinder leben in Familien mit SGB II-Bezug. (*Plankontor Stadt und Gesellschaft GmbH 2013, S. 9f*)

Aus der rein statistischen Betrachtung ergibt sich keine nennenswerte Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Vergleich zur vorbereitenden Untersuchung, auch wenn nach Aussagen von StadtteilakteurInnen - noch vereinzelt - StudentInnen und KünstlerInnen hinzugezogen sind. Übereinstimmung besteht in der Einschätzung der befragten ExpertInnen und den Zahlen aus dem Sozialatlas der Stadt Flensburg. Gegenüber der Eingangssituation von 1999 und 2000 herrschen nach wie vor vergleichbare Armuts- und soziale Problemlagen im Gebiet. (*Plankontor Stadt und Gesellschaft GmbH 2013, S. 11*)

Entsprechend des Sozialatlases von 2012 ist im Stadtteil Neustadt von 2001 bis 2011 ein Anstieg der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Der Anteil der MigrantInnen ist dabei im Stadtteil Neustadt stabil geblieben, in der Nordstadt etwas gestiegen. Insgesamt ist der Anteil höher als gegenüber der Gesamtstadt. Die Altersgruppe der 18 bis unter 30jährigen (der „Haushaltsgründer“) in der Neustadt liegt bei ca. einem Drittel, dazu kommen die „Familiengründer“ (30- bis unter 45jährige) von etwa einem Fünftel der Neustädter Gesamtbevölkerung. Mit einem vergleichsweise hohen Anteil der unter 30jährigen ist die Neustadt ein „junger“ Stadtteil. (*Plankontor Stadt und Gesellschaft GmbH 2013, S. 8f*)

Im Rahmen der Zwischenbilanzierung wird empfohlen, dass auch in Zukunft Schwerpunkte auf den Handlungskomplexen Soziales, Integration, Gesundheit, Bildung und Kultur sowie Beschäftigung liegen müssen. Angesichts der einkommensarmen Bevölkerungsgruppen, die in ungünstigen Wohnverhältnissen

leben, kommt den Themen Wohnen und Sozialplanung eine besondere Bedeutung zu. (*Plankontor Stadt und Gesellschaft GmbH 2013, S. 11*)

Neben diesem Handlungskomplex, der vor allem sozio-ökonomischen Problemlagen behandelt, werden in der Zwischenbilanzierung ferner erhebliche städtebauliche und bauliche Defizite festgestellt und ein erheblicher Interventions- und Investitionsbedarf in die Entwicklung und Gestaltung der Neustadt geltend gemacht.

Für zukünftige bauliche und städtebauliche Schwerpunktmaßnahmen empfiehlt die Zwischenbilanzierung folgende Maßnahmen:

- Realisierung des Stadtteilzentrums Werftstraße / Verlegung der Werftstraße
- Neuordnung von Baulücken in der Neustadt (Flächen um die Walzenmühle, Gartenstraße u. Duburger Straße)
- Projekt Skolegaarden
- Städtebauliche Entwicklung Wohnquartier Schwarzentel
- Entwicklung des Schlachthofgeländes
- Weitere Herstellung barrierefreier Wegebeziehungen / Mobilitätskonzept
- Wohnen im Bestand und energetische Sanierungen
- Förde-Promenade Hafen West mit Wasserplatz

(*Plankontor Stadt und Gesellschaft GmbH 2013, S. 65f*)

Städtebauliche Missstände im Sanierungsgebiet Neustadt

Im Rahmen des bisherigen Sanierungsverfahrens konnten bereits zentrale städtebauliche Missstände beseitigt werden, die zu erheblichen baulich-räumlichen Verbesserungen in Teilbereichen geführt haben und ebenso im gesamten Stadtteil als positive Entwicklung der Neustadt wahrgenommen werden. Nichtsdestotrotz existieren innerhalb des Gebietes weiterhin städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 mit erheblichen Substanz- und Funktionsmängeln, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden müssen, um die Zielsetzungen des Sanierungsverfahrens erreichen zu können. In Teilen ist aufgrund der veränderten gesamtstädtischen Rahmenbedingungen eine Neuausrichtung in der Sanierungszielsetzung für den städtebaulichen Missstand erforderlich.

Als zentrale städtebauliche Missstände im Sanierungsgebiet Neustadt sind 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

Grundstücke um die Walzenmühle

Um das Dienstleistungszentrum Walzenmühle an der Straße Neustadt befinden sich in einem Gebiet von ca. 2,2 ha zusammenhängende Grundstücksflächen, die erhebliche Substanzmängel aufweisen. Die Grundstücksflächen erstrecken sich von der Werftstraße bis an die Bebauung entlang des Junkerhohlwegs. In dieser zentralen Lage des Stadtteils bedarf es zukünftig einer stadträumlichen Konsolidierung mit einer erheblichen städtebaulichen Verdichtung und Neuaufstellung von Nutzungen.

Die Flächen wurden ursprünglich für gewerbliche Nutzungen (insbesondere Holzgewerbe als Zulieferung für die angrenzende ehemalige Werft) genutzt und sind zwischen der wohnbaulichen Entwicklung in der Neustadt sowie der südlichen Wohn- und Geschäftsbauung der Flensburger Altstadt bis heute als städtebauliche Lücke verblieben. Die Flächen in diesem zentralen Geschäftsbereich der Neustadt befinden sich innerhalb eines verdichteten städtebaulichen Umfelds und werden den heutigen Anforderungen eines Stadtteilzentrums 1. Ordnung nach Lage sowie Art und Maß der Baulichen Nutzung nicht gerecht. Auf den Flächen existiert gegenwärtig ein heterogener Nutzungsmix bestehend aus eingeschossigen Lebensmittelmärkten, großflächigen Stellplatzflächen, Garagenhöfen sowie Lager- und Brachflächen.

Bundeswehrdienstleistungszentrum südlich der Meiereistraße

Südlich angrenzend an die Meiereistraße befindet sich das Dienstleistungszentrum der Bundeswehr auf einer Fläche von ca. 2,4 ha. Das Dienstleistungszentrum wurde in den 1950er Jahren als Panzerkasernen errichtet und besteht aus einem dreigeschossigen Verwaltungsgebäude mit Wachschruppen sowie ein- bis zweigeschossigen Gerätelagern und Hallengebäuden. Auf einer Teilfläche wurde die Bestandsbebauung (Lagerhallen) bereits abgebrochen.

Gemäß dem Stationierungskonzept der Bundeswehr von 2011 wurde die Schließung des Dienstleistungszentrums beschlossen. Zum 1. Quartal 2017 soll die Funktion aufgegeben und die Fläche freigezogen werden. Bereits heute wird nicht die gesamte Fläche durch das Dienstleistungszentrum genutzt, eine Teilfläche des Standortes wurde bereits in das Sanierungssondervermögen der Stadt Flensburg überführt. Um die Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes vorzubeugen sollen bereits zum jetzigen Zeitpunkt entsprechende Planungen zur Weiterentwicklung der Flächen vorgenommen werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur qualitativen Aufwertung eingeleitet werden.

Gewerbeflächen am Junkerhohlweg

Östlich des Bundeswehrdienstleistungszentrums bestanden einst verschiedene Gewerbebetriebe, hiervon ein größerer Sanitärhandel. Die Betriebstätigkeiten wurden Anfang der 2000er Jahre eingestellt. Auf den insgesamt 2,1 ha großen Flächen befinden sich überwiegend eingeschossige

Lagerhallen, Gewerbegebäude sowie zweigeschossige Verwaltungsgebäude. Vereinzelt sind Wohnnutzungen und Lagerflächen vorhanden. In Richtung Straße Neustadt/Harrisleer Straße befindet sich ein Garagenhof und Stellplatzanlagen. Die einzelnen Baukörper weisen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf, ein weiterer Teil an Gebäuden ist abgängig. Die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes stellt sich ungeordnet dar. Die Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ohne den Einsatz städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen als sehr gering eingeschätzt.

Schlachthof Brauereiweg

Der Betrieb des ehemaligen städtischen Schlachthofs der Stadt Flensburg wurde in den 1990er Jahren ein-

gestellt. Ein Teil der Fläche wird seit 2008 als Jugendfreizeitfläche genutzt. Die übrige Grundstücksfläche beträgt ca. 1,3 ha und ist u.a. mit umfangreichen Bodenkontaminationen belastet. Die Fläche liegt gegenwärtig brach. Zeugnisse des ehemaligen Schlachthofs sind heute nur noch die beiden alten, in Gelbstein ausgeführte stadtbildprägende zweigeschossige ungenutzte Verwaltungsgebäude entlang des Brauereiweges, die einen erheblichen Instandsetzungsbedarf aufweisen.

Großflächiger Einzelhandel und Gewerbeflächen an der Steinstraße

Auf dem Grundstück Apenrader Straße 48-52 sowie Steinstraße 10 bis hin zum Trollseeweg befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter in nicht integrierter Lage mit einem umfangreichen Angebot an Waren des Grenzhandels sowie großflächigen Stellplatzanlagen. Die Flächengröße beträgt insgesamt etwa 9.000 m². Durch die Grenzhandelsfunktion wird das ohnehin stark vom Verkehr belastete Wohnumfeld mit zusätzlichem erheblich störenden Ziel- und Quellverkehren sowie großflächigen Stellplatzanlagen belastet. Der Lebensmittelvollsortimenter wird daher als erheblicher Funktionsmangel im Gebiet bewertet.

Der Standort des Lebensmittel-Verbrauchermarktes überschneidet sich zudem mit dem Nahbereich des Stadtteilzentrums Neustadt (Stadtteilzentrum 1. Ordnung) und dem sich in der Errichtung befindlichen Stadtteilzentrum an der Werftstraße.

Nördlich der Steinstraße existieren Einzelhandelsflächen, Lagerhallen und kleinere Gewerbebetriebe, die ihre Nutzung zum Teil aufgegeben haben.

Duburger Straße 8 - 14

Auf den Grundstücksflächen Duburger Straße 8-14 befinden sich zwei ehemalige Schulen sowie ein Dienstleistungsgebäude, die heute nicht mehr genutzt werden. Die Gebäude weisen erhebliche Substanzmängel auf und bedürfen einer grundlegenden Instandsetzung und Modernisierung. Die Grundstücksflächen sind brachgefallen, eine Künstlerinitiative nutzt die Gebäude gegenwärtig im Rahmen einer Zwischennutzung. Die etwa 4.400 großen Grundstücksflächen weisen großzügige Hinterhofbereiche mit prägendem Baumbestand auf, die derzeit als ungeordnete Stellplatzanlage genutzt werden.

Ungesunde Wohnverhältnisse auf Grundstücksflächen im gesamten Sanierungsgebiet

Im gesamten Sanierungsgebiet finden sich Grundstücksflächen auf denen die Wohnverhältnisse von Beeinträchtigungen durch insbesondere eine schlechte Belichtung, Besonnung und Belüftung geprägt sind.

Bis 2014 konnten hierzu zahlreiche Sanierungsmaßnahmen gemäß Rahmenplanung umgesetzt werden. Es existieren jedoch weiterhin zahlreiche Baukörper, die vor allem aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit und des Maßes der baulichen Nutzung Sanierungsmaßnahmen erfordern. Hierzu gehören Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen als auch Ordnungsmaßnahmen, wie der Abbruch von Bausubstanz. Dies betrifft insbesondere Bebauungen aus der Gründerzeit, die heute nachteilig auf das Erscheinungsbild in den öffentlichen Räumen und Wohnumfeld auswirkt. Es zeigt sich mehrfach, sich dass die zur Straße ausgerichtete Wohnbebauung von Verkehr belastet ist und rückwärtig durch eine sehr nah heranrückende Hinterhofbebauung keine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnräume stattfinden kann. Ebenso besteht auf zahlreichen Grundstücksflächen die Notwendigkeit einer Aufwertung des Wohnumfeldes aufgrund erheblich versiegelter Grundstücksflächen.

ZIELKONZEPT DER FORTSCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS

Die Ziele für das Sanierungsverfahren in der Neustadt leiten sich nach wie vor aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung ab, die in das Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept eingegangen und laufend fortgeschrieben wurden. Sie umfassen städtebauliche und bauliche, umweltbezogene und Verkehrs- und Mobilitätsziele sowie soziale Ziele zum Abbau sozialer Benachteiligung und einer Attraktivitätssteigerung der Neustadt.

Im Rahmen der 2013 erfolgten Zwischenbilanzierung werden für zukünftige bauliche und städtebauliche Schwerpunktmaßnahmen die folgenden Leitgedanken aufgestellt:

- Neustadt an die Förde
- Stadtteil der kurzen Wege
- Reduktion von Belastungen durch Verkehr
- Soziales und attraktives Wohnen für Neustädter und NeubürgerInnen
- Gesunde Wohn- und Lebensbedingungen

Zielsetzung der Fortschreibung ist insbesondere eine zukunftsgerichtete Entwicklung von Wohnungsstruktur und Wohnqualität in Anlehnung an die Zielgruppen der Zielgruppenorientierten Wohnungsmarktanalyse der Stadt Flensburg. Grundsätzlich wird für das Sanierungsgebiet Neustadt eine stärkere Durchmischung der Bevölkerung angestrebt.

Für die zukünftigen baulichen und städtebaulichen Schwerpunktmaßnahmen empfiehlt die Zwischenbilanzierung folgende Maßnahmen, welche in die Fortschreibung der Rahmenplanung einfließen:

- Realisierung des Stadtteilzentrums Wertstraße / Verlegung der Wertstraße
- Neuordnung von Baulücken in der Neustadt (Flächen um die Walzenmühle, Gartenstraße u. Duburger Straße)
- Projekt Skolegaarden
- Städtebauliche Entwicklung Wohnquartier Schwarzentel
- Entwicklung des Schlachthofgeländes
- Weitere Herstellung barrierefreier Wegebeziehungen / Mobilitätskonzept
- Wohnen im Bestand und energetische Sanierungen
- Förde-Promenade Hafen West mit Wasserplatz

Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Zur städtebaulichen Umsetzung der Fortschreibung existieren drei thematische Schwerpunktbereiche:

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

Der Geschäftsbereich um die Straße Neustadt vom Flensburger Nordertor bis zur Apenrader Straße einschließlich des im Bau befindlichen Stadtteilzentrums Wertstraße ist im Flensburger Einzelhandelskonzept als Stadtteilzentrum 1. Ordnung dargestellt. Der zentrale Geschäftsbereich an der Straße Neustadt um die Walzenmühle wird dieser Einordnung städtebaulich derzeit nur bedingt gerecht. Zielsetzung der Rahmenplanung ist es, an dieser Stelle eine für ein Quartierszentrum angemessene städtebauliche Dichte sowie eine Nutzungsstruktur entsprechend dem eines Stadtteilzentrums 1. Ordnung herzustellen.

Die städtebauliche Grundstruktur soll über einen urbanen Charakter verfügen und darüber hinaus verdeutlichen, dass sich an der Straße Neustadt der Quartiersmittelpunkt befindet. In den oberen Geschossen sind zum überwiegenden Teil Wohnnutzungen vorzusehen. Die quartiersbezogene Nahversorgung in diesem Bereich soll neu aufgestellt und als Treffpunkt und Raum für die soziale Interaktion hergestellt werden (Stadtteil der kurzen Wege). Als zentraler städtebaulicher Baustein sind an dieser Stelle die Grundstücksflächen um die Walzenmühle zu nennen, für die im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerb eine umfassende Nutzungsmischung und hohe Aufenthaltsqualität entwickelt werden soll und von der eine weitere Attraktivitätssteigerung des Geschäftsumfeldes erwartet wird.

Für die Aktivierung von Wohnbauland existieren im Sanierungsgebiet Neustadt vier Teilgebiete, die in den kommenden Jahren für die Bereitstellung von Wohnbauland freigelegt, erschlossen und planrechtlich für Wohnbaumaßnahmen aufbereitet werden. Es sollen Wohnflächen für unterschiedliche Zielgruppen (hinsichtlich der Haushaltsgröße als auch der Haushaltszusammensetzung) in unterschiedlichen Eigentumsformen und zur Miete hergestellt werden. Es wird i.d.R. eine Mischung verschiedener Bautypologien und Hausformen angestrebt, die in ein attrak-

tives Wohnumfeld mit nutzbaren und gestalteten Freiräumen eingebunden werden. Die Wohnbauprojekte sollen zentrale Beiträge zum Flensburger Klimaschutzkonzept leisten und vorbildliche Lösungen zum Klimaschutz aufzeigen.

Die hierfür vorgesehenen Entwicklungsflächen sind die folgenden bereits als städtebauliche Misstände identifizierten Flächen:

- Grundstücksflächen um die Walzenmühle
- Bundeswehrdienstleistungszentrum südlich der Meiereistraße (städtebaulicher Misstand in Erwartung) und die Gewerbeflächen am Junkerhohlweg (Wohnquartier Schwarzentel)
- Großflächige Einzelhandels- und Gewerbeflächen in der Steinstraße
- Duburger Straße 8-14

Im Wohnungsbestand soll weiterhin in Kooperation mit den Grundstückseigentümern und zukünftigen Erwerbern die Instandsetzung, energetische Sanierung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden im gesamten Sanierungsgebiet zur Herstellung von angemessenen und für die ansässige Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum erörtert werden.

Mit der Herstellung des Galwikiparks konnte für die Stadtteile Neustadt und Nordstadt bereits ein erster Bauabschnitt für die Herstellung eines öffentlichen Zugangs zur Förde hergestellt werden. Leitgedanke ist es, die öffentliche Wahrnehmung der Nähe zum Wasser im Stadtteil zu stärken bis hin zur Herstellung eines direkten Zugangs zur Flensburger Förde. Der Park soll als Leitlinie in Richtung Förde zukünftig städtebaulich stärker gefasst und in seiner Nutzung ausgebaut werden. Die südlich angrenzende Dreiecksfläche ist für eine straßen- und parkbegleitende Bebauung vorgesehen. Nördlich des Parks soll die vorhandene Jugendfreizeitfläche zu einem Jugendpark für die ganze Familie ausgebaut werden und zusammen mit dem Park den Gesamtbereich als zentrales öffentliches Erholungsgebiet im Stadtteil weiter stärken.

Angrenzend zum Jugendpark ist auf dem übrigen Gelände des alten Schlachthofs die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorgesehen. Zukünftig soll ein für alle Bevölkerungsgruppen nutzbarer Zugang zur Förde, Aufenthaltsflächen am Wasser sowie eine Anbindung an die Innenstadt entlang der Förde geschaffen werden. Die entlang

der Innenförde verlaufende Promenade erhält damit einen ihrer Endpunkte am Galwikipark. Nördlich dieses Zugangs zum Wasser wird die Bereitstellung von Bauflächen für einen Beherbergungsbetrieb mit öffentlich zugänglicher Gastronomie angestrebt.

Verkehrskonzept

Eine grundsätzliche Neuordnung von Verkehrsströmen ist für die weitere Entwicklung des Sanierungsgebietes nicht vorgesehen. Im Bereich zukünftiger städtebaulicher Entwicklungsschwerpunkte (Wohnquartier Schwarzentel, Entwicklung alter Schlachthof) werden Maßnahmen der Verkehrserschließung sowie des ruhenden Verkehrs notwendig.

Ebenfalls als Schwerpunktmaßnahme innerhalb des Verkehrskonzeptes ist die Neugestaltung der Gartenstraße. Die heutige Situation in der Gartenstraße stellt sich mit einer überwiegenden Hinterhofbebauung, Anlieferzone für einen Supermarkt, Garagenhöfe wie auch eine Vielzahl an parkenden Autos dar. Die Straße selbst zeigt sich ungeordnet und baulich in desolatem Zustand. Sie wird den Ansprüchen einer Entwicklung als zukünftige (überwiegende) Wohnstraße nicht gerecht. Entlang der Gartenstraße soll zukünftig eine neue wohnbauliche Entwicklung als auch in Teilflächen eine Geschäftsentwicklung erfolgen. Für die städtebauliche Entwicklung im Umfeld der Walzenmühle ist die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs geplant. In Abstimmung mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist ebenfalls die Umsetzung der Neugestaltung der Gartenstraße vorgesehen.

Im Rahmen der Entwicklung des Quartierszentrums an der Walzenmühle ist die Einrichtung einer Mobilstation vorgesehen, um die kombinierte Nutzung der klimafreundlichen Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu erleichtern. Hierfür sollen in der Planung insbesondere Flächen für CarSharing-Stellplätze, Elektrotankstellen für Fahrräder und PKW (ggf. zur späteren Nachrüstung) sowie qualitativ hochwertige, überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung der bestehenden Bushaltestelle berücksichtigt werden.

Im Zuge der demographischen Veränderungen in der Bevölkerung, den Zielsetzungen des kommunalen Klimaschutzes und der Verbesserung der Sicherheit von Fußgängern erhält die Herstellung von kurzen Wegeverbindungen einen zunehmenden Stellenwert

(Stadtteil der kurzen Wege). Für die Erreichbarkeit von Infrastrukturen, Versorgungseinrichtungen, Erholungsflächen und der Vernetzung untereinander ist im Sanierungsgebiet Neustadt ein Ausbau des vorhandenen Wegenetzes für Fußgänger vorgesehen. Hierbei sind vor allem die Anbindung an wassernahe Flächen (Galwik-Park, zukünftige Promenade) und das Stadtteilzentrum an der Werftstraße und das zukünftige Quartierszentrum an der Straße Neustadt zu nennen. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zum Quartierszentrum an der Walzenmühle.

In der Rahmenplanung von 2007 war auf den Grundstücksflächen Neustadt 2-8, Werftstraße 3-7 die Herstellung einer überdachten Stellplatzanlage vorgesehen. Diese kann aus bauordnungsrechtlichen und wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert werden. In der Fortschreibung der Rahmenplanung entfällt diese ersatzlos.

MASSNAHMENKONZEPT

Das Maßnahmenkonzept zur Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans erfolgt entsprechend der zuvor dargelegten Konzeption und umfasst

- Maßnahmen der Bodenordnung,
- die Freilegung von Grundstücken
- Erschließungsmaßnahmen
- Neubau und Modernisierungsmaßnahmen
- Erweiterung von Flächen für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Nachfolgend werden die Maßnahmen dargelegt, die in der Fortschreibung der Rahmenplanung 2014 neu aufgenommen, an neue Rahmenbedingungen angepasst bzw. konkretisiert wurden.

Eine ausführliche Darlegung aller geplanten Maßnahmen des Rahmenplans ist den entsprechenden Listen im Anhang zu entnehmen.

Maßnahmen der Bodenordnung

Für die Entwicklung der Flächen des Bundeswehrendienstleistungszentrums und der Gewerbeflächen östlich des Junkerhohlweges zu einem künftigen Wohngebiet (Wohnquartier Schwarzentel) wird die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes vorbereitet. Es hat sich hierbei als notwendig herausgestellt weitere Grundstücksflächen für die spätere Erschließung und Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses einzubringen. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstücks Harrisleer Str. 5 (einschließlich dem hinterliegenden Garagenhof), einer Teilfläche des Grundstücks Neustadt 51a sowie der Grundstücksflächen Junkerhohlweg 17a und 17c, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes in das Sanierungssondervermögen der Stadt Flensburg eingebracht werden sollen.

Für die vorgesehene Entwicklung entlang der Steinstraße und zur Umsetzung der unter dem Abschnitt „Neubauentwicklungen“ beschriebenen Vorhaben „Neubauentwicklung entlang der Steinstraße / Trollseeweg“ soll der Ankauf der Grundstücksflächen Steinstraße 15-17 sowie Trollseeweg 15 für das Sanierungssondervermögen der Stadt Flensburg erfolgen.

Angrenzend an das von der Stadt Flensburg erworbene Kulturdenkmal Neustadt 1 befindet sich das Gebäude Gartenstraße 1. Gemeinsam mit dem Ge-

bäuden Neustadt 3 und 5 wird eine von der Straße Neustadt aus zugängliche, geschützte Hofsituation gebildet. Für die Gebäude Neustadt 1 u. 3 werden umfangreiche Modernisierungen vorbereitet. Es wird die Ausbildung eines Gestaltungs- und Nutzungskonzepts für den gesamten Hof verfolgt. Der Eigentümer des Gebäudes Gartenstraße 1 zeigt kein Interesse einer Beteiligung am Gesamtvorhaben. Ein Ankauf des Grundstücks Gartenstraße 1 wird daher angestrebt.

Freilegung von Grundstücken

Die Entwicklung des Wohnquartiers Schwarzentel umfasst ebenfalls Teilflächen der Harrisleer Str. 51a sowie der Stiftstraße 5, 13 und 15. Auf dem Grundstück Harrisleer Str. 51a befindet sich ein Kulturdenkmal, welches ursprünglich als „Murmelfabrik Kaltona“ errichtet wurde. Das Gebäude wird gegenwärtig durch einen Gewerbebetrieb genutzt und wurde durch Anbauten verunstaltet. Es ist Ziel das Gebäude zukünftig von den Anbauten freizustellen und im Rahmen der Wohngebietsentwicklung Schwarzentel städtebaulich angemessen einzubinden. Auf den Grundstücksflächen Stiftstraße 5, 13 und 15 befinden sich Gewerbe- und Wohnnutzungen, die Gebäudesubstanz ist in Teilen abgängig. Die Grundstücksflächen sind für eine zukünftige Erschließung sowie die Herstellung von neuen Wohnbauflächen vorgesehen.

Für die beabsichtigte Entwicklung entlang der Steinstraße soll die Gebäudesubstanz auf den Grundstücken Steinstraße 15-17 sowie Trollseeweg 15 abgebrochen werden und eine neue wohnbauliche Entwicklung für die angrenzend tätigen Behindertenwerkstätten eingeleitet werden.

Erschließungsmaßnahmen

Verlängerung der Promenade und Wasserplatz

Östlich des Brauereiweges schließt sich an den Galwikpark die Fläche des Wasserplatzes an. Hier wurde im Winter 2004/05 ein langgestreckter Industriebau abgebrochen. Die Fläche soll in der südlichen Hälfte in Verlängerung des Galwikparks als öffentlicher Platz gestaltet werden. In der nördlichen Hälfte wird eine Neubebauung angestrebt, die eine sinnvolle Ergänzung und Belegung des Platzes bilden wird (u.a. Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie). Es soll ein Platz entstehen, der für die Bewohner des Stadtteils und den Nutzern des benachbarten Freizeitseglerhafens Aufenthaltsmöglichkeiten und Flächen für Ver-

anstellungen an der Fördekante bietet. Unmittelbar angrenzend ist die Verlängerung der Fördepromenade vom Nordertorplatz (u.a. Phänomenta) bis zum Wasserplatz geplant. Der Wasserplatz wird über den Neubau einer Promenade in südlicher Richtung mit dem Nordertorplatz angebunden. Zukünftig ist es möglich vom Wasserplatz fußläufig entlang der Förde Richtung Innenstadt zu gelangen.

Öffentliche Erschließungsflächen auf den Grundstücksflächen an der Walzenmühle.

Für die Grundstücksflächen um die Walzenmühle ist die Auslobung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs vorgesehen. Hierin enthalten ist die Herstellung einer öffentlichen Platzfläche (Raum für soziale Interaktion - „Marktplatz des Quartiers“) sowie Wegeverbindungen durch das Wettbewerbsgebiet zur Anbindung der angrenzenden Quartiere an das zukünftige Quartierszentrum.

Herstellung einer Wegeverbindung von der Batteriestraße zum Galwikpark

Zur Anbindung der Jugendfreizeitfläche und des Galwikparks an den nördlichen Teil des Sanierungsgebietes ist die Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Batteriestraße bis zum Galwik-Park vorgesehen.

Erschließung des Wohnquartieres Schwarzentel

Für die zukünftige Entwicklung der Flächen des Bundeswehrdienstleistungszentrums und des Saniergeländes Warnke soll eine innere Erschließung für die zukünftigen Erfordernisse der Nutzer hergestellt werden. Im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs soll ein entsprechendes Verkehrskonzept für das zukünftige Wohngebiet erarbeitet werden.

Das Wettbewerbsgebiet grenzt neben den Anbindungen an die Meierei-, Amsel- und Stiftstraße zukünftig auch an die Straße Neustadt. Das Wettbewerbsgebiet soll von möglichen Durchgangsverkehren des MIV von der Straße Junkerhohlweg in die Harrisleer Straße freigehalten werden. Es sollen ebenfalls neue Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer von den angrenzenden Quartieren durch das Wettbewerbsgebiet bis zum Stadtteil- und Quartierszentrum Neustadt hergestellt werden.

Erschließung Schlachthofgelände

Für die verkehrliche Erschließung der Erweiterung der Jugendfreizeitfläche sowie zukünftiger Dienst-

leistungs-/Gewerbe- und Kulturnutzungen auf dem Grundstück Brauereiweg 17 wird die Herstellung einer Erschließungsstraße zur Anfahrbarkeit notwendig. Ebenfalls wird eine Stellplatzanlage für den ruhenden Verkehr vorgesehen um die für die geplanten Entwicklungen notwendigen Stellplätze bereitstellen zu können.

Modernisierungsmaßnahmen

Das Gebäude Neustadt 1 wurde 1780 als Packhaus erbaut und anschließend als erstes Wohngebäude außerhalb der Flensburger Stadtmauer genutzt. Gemeinsam mit dem Gebäuden Neustadt 3 und 5 sowie der Gartenstraße 1 wird eine von der Straße Neustadt aus geschützte Hofsituation gebildet. Gemeinsam mit den vorgesehenen Modernisierungen der Gebäude Neustadt 1 u. 3 wird die Modernisierung des Gebäudes Gartenstraße 1 angestrebt und die Ausbildung eines Gestaltungs- und Nutzungskonzepts für den Hof verfolgt.

Neubaumaßnahmen

Quartierszentrum an der Walzenmühle

Das bisher städtebaulich unterentwickelte Umfeld der Walzenmühle soll erneuert und besser in verkehrliche, stadträumlich-funktionale wie auch sozialräumliche Zusammenhänge gestellt und durch ergänzende Wohn- und Dienstleistungsflächen im Rahmen eines schlüssigen städtebaulichen Entwicklungskonzept neu geordnet werden. Hierzu wird die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs vorbereitet. Gegenstand des Wettbewerbs ist die Planung für den gesamten Bereich zwischen der Straße Neustadt und der Gartenstraße einschließlich aller hierin angedachter Nutzungen.

Die Neubauten sollen durch ihre stadträumliche Komposition und durch den Nutzungsmix stadträumlich attraktiv und der städtischen Lage angemessen ein verdichtetes Quartier schaffen. Es wird derzeit von einem Wohnbauvolumen von mindestens 200 Wohneinheiten ausgegangen. Daneben sollen ein Lebensmittelmarkt, ein Fachmarkt, ergänzende Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Büronutzungen errichtet werden. Die Ratsversammlung der Stadt Flensburg hat am 13.03.2014 für das Wettbewerbsgebiet den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan entsprechend der Zielsetzung des Wettbewerbsverfahrens gefasst.

Wohnquartier Schwarzentel

Es ist Ziel auf den Flächen des Bundeswehrdienstleistungszentrum südlich der Meiereistraße und der Gewerbeflächen am Junkerhohlweg ein Wohnquartier mit unterschiedlichen Haustypen und Wohnformen zu entwickeln, eingebettet in ein attraktives Wohnumfeld mit nutzbaren und gestalteten Freiräumen. Es wird ein Volumen von etwa 400 Wohneinheiten angestrebt. Das neue Wohnquartier soll einen zentralen Beitrag zum Flensburger Klimaschutzkonzept leisten und vorbildliche Lösungen zum Klimaschutz aufzeigen. Im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs soll das städtebauliche Konzept erarbeitet werden und alle Voraussetzungen für die Entwicklung eines Identität stiftenden neuen Stadtquartiers erfüllen. Nach Durchführung des Realisierungswettbewerbs ist die Einleitung der für die Umsetzung notwendigen Bauleitplanverfahren vorgesehen. Ziel ist ein urbanes verdichtetes Wohnangebot, dass wesentlichen Beitrag für die stärkere Durchmischung der Bevölkerung im Stadtteil Neustadt leistet.

Projekt „Skolegaarden“

Mit dem Projekt Skolegaarden ist der Abbruch des Eckgebäudes Duburger Straße 8, eine Neubebauung entlang der Gartenstraße, sowie eine Modernisierung der beiden denkmal-geschützten Bestandsgebäude geplant. Die bauliche Konzeption basiert auf den Ergebnissen des bundesweiten Architekturwettbewerbs „Zukunft Planen - kostengünstiges, klimagerechtes Bauen und Wohnen im Bestand“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Das Projekt umfasst ein Volumen von ca. 120 neuen Wohneinheiten.

Neubauentwicklung entlang der Steinstraße / Trollseeweg

Entlang der südlichen Straßenseite der Steinstraße existiert ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der zukünftig abgebrochen werden soll. An dieser Stelle ist eine Wohnbauentwicklung vorgesehen, die etwa 12 gartenbezogene Wohnbaugrundstücke beinhaltet. In Richtung Trollseeweg ist eine Nutzung der vorhandenen Stellplatzanlage durch Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Nördlich der Steinstraße existieren Einzelhandelsflächen, Lagerhallen und kleinere Gewerbebetriebe, die ihre Nutzung zum Teil aufgegeben haben. Angrenzend befindet sich eine Werkstätte für behinderte Menschen. Diese begründet einen Erweiterungsbedarf sowie einen Bedarf für die Errichtung betreu-

ter Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe der Werkstätten. Es ist Ziel der Rahmenplanung die hierfür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Die Ratsversammlung der Stadt Flensburg hat bereits am 08.12.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich zur Umsetzung und Sicherung der Sanierungszielsetzungen beschlossen.

Grundstücksfläche zwischen Stadtteilzentrum und Galwik-Park

Die neu entstehenden Grundstücksflächen zwischen dem Stadtteilzentrum Werftstraße und dem Galwikpark ermöglichen eine weitere städtebauliche Verdichtung und bieten Erweiterungsflächen für die angrenzenden Unternehmen an. Für die südwestlich des Brauereiweges gelegene Dreiecksfläche wird ein Grundstückstausch mit Wertausgleich mit dem angrenzenden Gewerbebetrieb angestrebt. Die Dreiecksfläche nördlich der Werft- und Batteriestraße soll zukünftig straßen- und parkbegleitend bebaut werden. Ein konkretes Nutzungskonzept ist in der Bearbeitung. In Ergänzung zum Galwikpark und dem BMX- und Skate-Park steht die Fläche im Fokus für die anteilige Nutzung durch z.B. eine Kindertagesstätte

Hofbebauung Brauereiweg 19

Auf dem Grundstück Brauereiweg 19 plant ein Gewerbebetrieb im Hofbereich eine Neubebauung mit einem gastronomischen und touristischen Angebot der vor Ort hergestellten Produkte.

Gemeinbedarfsflächen

Erweiterung der Jugendfreizeitfläche zum Jugendpark Schlachthof

Die vorbereitende Untersuchung aus dem Jahr 1999 für das Untersuchungsgebiet Neustadt beschreibt fehlende Aufenthalts- und Freizeit- und Sportmöglichkeiten von Jugendlichen. Es wird ein Mangel an Flächen und Angeboten für zeitgemäße Sportaktivitäten beklagt. Empfohlen wird die Errichtung von Sport-, Spiel- und Jugendplätzen sowie die Herrichtung von Jugendeinrichtungen und offene Treffmöglichkeiten für jung und alt und alle Nationalitäten. (Stadt Flensburg 1999, S. 70ff)

Im Zuge der genannten Neubaumaßnahmen wird eine deutliche Erhöhung der Einwohnerzahlen im Stadtteil Neustadt erwartet. Ebenso soll eine stärkere Durchmischung der Bevölkerungsstruktur erreicht

werden. Allein durch die städtebaulichen Projekte an der Walzenmühle, Duburger Straße und der Entwicklung des Bundeswehrdienstleistungszentrums ist von etwa 1.500 neuen Einwohnern auszugehen.

Für Jugendliche existieren neben dem BMX- und Skate-Park kaum adäquate Sport- und Freiflächenangebote im Stadtteil. Dabei sind die für Jugendliche attraktiven vereinsungebundenen urbanen Trendsportarten auf das Angebot des BMX- und Skate-Parks begrenzt. Insbesondere von den Kindern und Jugendlichen aus dem Stadtteil Neustadt werden bereits heute nachdrücklich weitere sportliche Betätigungsangebote eingefordert und sie haben hierfür bereits ein Konzept erstellt.

(FGS mbH 2014, S. 1ff)

Die vorhandene Gemeinbedarfsfläche am Schlachthof (Skate- und BMX-Park) soll daher zu einem Jugendpark für die ganze Familie ausgebaut und die bisherige Fläche von 4.100 m² auf etwa 10.000 m² vergrößert werden. Bereiche mit sehr hoher Aktivität (junge Trendsportarten) sollen sich mit Ruheräumen (rekreatives Freiraumerleben) abwechseln. Es wird ein direktes Nebeneinander verschiedener Sport- und Bewegungs- und Erholungsangebote geschaffen. Die Anlagen sollen öffentlich zugänglich werden. Es ist Ziel gemeinsam mit dem Galwikipark sowie dem Wasserplatz für Veranstaltungen einen für alle Altersklassen und Bevölkerungsteilen zentralen, urbanen und attraktiven Grün- und Freizeitraum für den Stadtteil Neustadt herzustellen.

Entwicklung alter Schlachthof (Brauereiweg 17)

Aktuell haben verschiedene Interessenten mit unterschiedlichen Konzepten für die beiden Schlachthofgebäude am Brauereiweg 17 und den arrondierenden Grundstücksflächen ihr Interesse an der Entwicklung der Flächen bekundet. Es handelt sich hierbei um Konzepte mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen bis hin zu kulturellen Nutzungen.

Es ist Zielsetzung der Stadt Flensburg die vorhandenen Schlachthofgebäude möglichst zu erhalten und zu modernisieren und eine kulturelle Nutzung (wie z.B. Bandproberäume) zu ermöglichen. Mit einer Neubebauung auf den übrigen Flächen soll der Galwik-Park und der Jugendpark Schlachthof städtebaulich stärker gefasst werden. Hiermit soll die Herstellung klarer städtebaulicher Bezüge und Sichtachsen vom Galwik-Park in Richtung Wasserplatz und Förderpromenade unterstützt werden. Eine wei-

tere Konzeptdurcharbeitung steht derzeit unter dem Vorbehalt von einem zusätzlichen Flächenbedarf auf dem Schlachthofgelände durch eine mögliche Hotelentwicklung nördlich des Wasserplatzes.

Sonstige Maßnahmen

Innerhalb des Sanierungsgebietes sind Vorhaben geplant, die sich im Umfeld von unterschiedlich stark schalltechnisch emittierenden Betrieben an der Werftstraße 24 befinden. Zur Prüfung der Vereinbarkeit der beabsichtigten Entwicklungen werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und ggf. die Herstellung von Schallschutzmaßnahmen an einem der Betriebe an der Werftstraße notwendig.

ANLAGEN

- Rahmenplan Neustadt 2014 (Beschlussfassung Ratsversammlung der Stadt Flensburg vom 13.02.2014)
- Kosten- und Finanzierungsplanung 2014
- Durchgeführte Maßnahmen nach Rahmenplanfortschreibung 2007
- Fortgeschriebene Planung gegenüber 2007

QUELLENNACHWEISE

BulwienGesa AG (2006): Entwurf für ein Zentrenkonzept - Stadt Flensburg. Hamburg

BulwienGesa AG (2011): Gutachten zur Evaluierung des Großflächenmoratoriums - Stadt Flensburg. Hamburg

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2011): Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2010 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein. Kiel

Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS GmbH)(2008): Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Flensburg. Berlin

Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (FGS mbH), IHR Sanierungsträger (2014): Projektskizze Jugendpark Schlachthof - ein Ort für die ganze Familie. Flensburg

Plankontor Stadt und Gesellschaft GmbH (2013): Zwischenbilanz Flensburger Neustadt. Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“. Hamburg

Stadt Flensburg (1999): Soziale Stadterneuerung Neustadt. Bestandsaufnahme / Analyse. Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB im Untersuchungsgebiet Neustadt. Flensburg

Stadt Flensburg (2011): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg. Grundzüge und Leitlinien für die räumliche Einzelhandelssteuerung. Flensburg

Stadt Flensburg (2012): Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Flensburg. Flensburg