

RV-160/2017

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 28.11.2017
Ratsversammlung am 07.12.2017

Entscheidung zu vorgezogenen Nutzungen im Bereich Hafen-Ost, verbindliche Festlegung eines Kernbereiches für den Wirtschaftshafen

Antrag:

1. Im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung am 05.10.17 in der Berking-Halle wurden insgesamt 7 mögliche Ideen zur Umnutzung von Teilflächen im Gebiet Hafen-Ost vorgestellt. Das entsprechende Protokoll dazu ist im Rahmen der Gläsernen Akte auf der Homepage des Sanierungsträgers veröffentlicht und dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Auf Grundlage dieser Ideen wird die Verwaltung gebeten:
 - 1.1 die Konzepte zur Umnutzung der stadtbild-prägenden Silogebäude mit den entsprechenden Investoren auf Grundlage einer Grundstücksvergabe über Erbpachtverträge weiterzuverfolgen (Anlage 1, Tagesordnungspunkte 3, 4 und 6)
 - 1.2 die Nutzungsideen für die übrigen Flächen als Kriterien für einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb zugrunde zu legen (Anlage 1, Tagesordnungspunkte 1, 5 und 7). Die entsprechenden Investoren sind im Rahmen eines vorgeschalteten Investorenauswahlverfahrens frühzeitig in einem Planungswettbewerb einzubeziehen.
2. Die Verwaltung wird gebeten, den Bereich des heutigen Wirtschaftshafens von Norden aus bis zur südlichen Giebelmauer des grünen Stadtwerkesilos zu verkleinern (Anlage 2, rot gestrichelter Bereich) und den Bestand des neu entstandenen Kernbereichs für einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten (Anlage 2, roter durchgezogener Bereich).

Begründung:

Die Ratsversammlung hat am 26.03.2015 auf der Grundlage der Vorlage Nr. RV-23/2015 beschlossen, dass der städtische Sanierungsträger mit den vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Gebiet Hafen-Ost beauftragt werden soll. Zur Sicherung einer für die Gesamtstadt sinnvollen Entwicklung sollte hierbei für alle Interessierten über ein offenes, transparentes und prozessorientiertes Verfahren eine konstruktive Beteiligung ermöglicht werden. Im Rahmen von drei Beteiligungsworkshops, die im Zeitraum von Oktober 2016 bis März 2017 durchgeführt wurden, konnten unter Beteiligung der Öffentlichkeit, der Experten vor Ort, sowie Mitgliedern der Fraktionen die Kriterien zur Weiterentwicklung des Hafen-Ostufers erarbeitet werden. Diese Kriterien sind alle unter der Rubrik der gläsernen Akte auf der Homepage des Sanierungsträgers dokumentiert und veröffentlicht worden. Außerdem wurden die Ergebnisse dieser Workshops der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung am 21.06.2017 präsentiert. Der Sanierungsträger ist seit Januar 2016 mit den vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Der Sanierungsträger hatte mehrfach, letztmalig in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 07.02.2017 darüber informiert, dass der Sanierungsträger seit der Beauftragung wiederholt von einzelnen Interessenten kontaktiert wurde, die Vorschläge für die Umnutzung einzelner Teilbereiche im Gebiet Hafen-Ost entwickelt haben. Absprachegemäß hat der Sanierungsträger in diesen Fällen zunächst auf das laufende Untersuchungsverfahren hingewiesen und darum gebeten, die jeweiligen Projektvorschläge einzubringen, nachdem wesentliche Bestandteile der Vorbereitenden Untersuchungen fertiggestellt und kommuniziert worden sind. Am 05.10.2017 hat der Sanierungsträger den entsprechenden Interessenten die Möglichkeit gegeben, ihre jeweiligen Ideen im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung in der Berking-Halle zu präsentieren. Das Protokoll zu dieser Veranstaltung ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Nach einem entsprechenden Aufruf des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration (Fördermittelgeber) hat die Stadt Flensburg ihr Interesse an der Aufnahme des Gebietes Hafen-Ost in das Förderprogramm „Stadtumbau“ bekundet. In einem gemeinsamen Gespräch mit dem Fördermittelgeber wurde erörtert, dass eine vorgezogene Umnutzung der stadtbildprägenden Silogebäude die Mitteleinsatzentscheidung zur Festlegung eines möglichen Fördergebietes nicht beeinflusst. Der Fördermittelgeber weist allerdings ausdrücklich darauf hin, dass eine städtebauliche Gesamtentwicklung der übrigen städtischen Flächen ermöglicht werden muss. Weitere Vorfestlegungen für entwickelbare Flächen würden eine öffentliche Förderung des Gesamtgebietes gefährden.

Begründung zu 2.:

Der Flensburger Hafenumschlag ist im Jahr 2016 für den Bereich Hafen-Ost auf eine Umschlagsmenge von rd. 79.000 t pro Jahr zurückgegangen. Darunter befanden sich unter anderem rd. 8.000 t Split, rd. 60.000 t Düngemittel, und rd. 11.000 t Zellulose (Datenquelle: Homepage der Flensburger Hafen GmbH). Der Zelluloseumschlag ist seit Frühjahr 2017 komplett auf den Straßenverkehr umverlagert worden. Der in den beigelegten Konzepten mit Schuppen Nummer 8 bezeichnete Lagerbereich des derzeitigen Wirtschaftshafens wird nicht mehr vom Hafenumschlag in Anspruch genommen. Auf der nördlich angrenzenden Freifläche, die ebenfalls vom ISPS-Bereich eingezäunt ist, werden derzeit noch vereinzelt Hubschrauberlandeplätze für die Flensburger Schifffahrtsgesellschaft zusammengebaut. Nach Rücksprache mit der FSG wird die Zaunanlage des ISPS-Bereichs für die Montage der Hubschrauberlandeplätze eher als hinderlich angesehen. Die FSG wäre bereit, bei Bedarf auch auf einen alternativen Platz weiter südlich auszuweichen. Im Rahmen der Beteiligungsworkshops, die der Sanierungsträger für dieses Gebiet im Zeitraum von Oktober 2016 bis März 2017 durchgeführt hat, ist im Ergebnis workshopübergreifend u.a. darum gebeten worden, kurzfristig den Wirtschaftshafen auf einen Kernbereich zu konzentrieren und mittelfristig eine Verlagerung zu prüfen.

Die mögliche Reduzierung des heutigen Wirtschaftshafens von Norden aus bis zur südlichen Giebelwand des Lagergebäudes (Anlage 2, rot gestrichelter Bereich) mit einer Zeitperspektive von 5 Jahren für den somit geschaffenen Kernbereich des Wirtschaftshafens (Anlage 2, roter durchgezogener Bereich) ist mit den ortsansässigen Betrieben wie der Hafen GmbH und dem Umschlagsunternehmen Brink+Wölfel einvernehmlich erörtert worden.

In einem gemeinsamen Gespräch mit dem Fördermittelgeber wurde erörtert, dass eine Reduzierung des Wirtschaftshafens auf einen Kernbereich mit mittelfristiger Nutzungsperspektive grundsätzlich wünschenswert ist. Der Fördermittelgeber weist auch ausdrücklich darauf hin, dass die Entwicklung einer städtebaulichen Neuordnung für das Gesamtgebiet erwartet und gefördert wird. Sollte der Kernbereich für die Hafenwirtschaft längerfristig bestehen bleiben, wären die bis dahin bereitgestellten Fördergelder ggfls. zu erstatten, einschließlich Zweckentfremdungszinsen. Es wird an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass der beantragte Bereich, um den der heutige Wirtschaftshafen reduziert werden soll, nicht Bestandteil des geförderten Bereichs ist, der zusammen mit der Sanierung der Kaikante und der Europawiese mit Hilfe der Wirtschaftsförderung hergestellt wurde.

Global- / Teilziel:

Globalziel: Flensburg bleibt führender Wirtschaftsstandort in der Region.

- Flensburg macht Wirtschaft zum kommunalen Handlungsschwerpunkt.

Globalziel: Flensburg ist ein wunderbares Erlebnis – auch für unsere Gäste.

- Flensburgs Stadtbild ist rundum attraktiv
- Unsere Gäste von nah und fern erleben Qualität
- Flensburg baut seine touristische Infrastruktur aus

Globalziel: Flensburg will Dein Engagement – und macht es möglich.

- Flensburg etabliert eine transparente und moderne Beteiligungsstruktur

Alternativen:

Zu 1. Sollte kein Beschluss zu den oben genannten Konzepten getroffen werden, wird das Verfahren wie beschrieben ohne Vorfestlegung zu Einzelinvestitionen weiterverfolgt werden.

Zu 2. Sollte einer Reduzierung des heutigen Wirtschaftshafens auf den beschriebenen Kernbereich nicht zugestimmt werden, wären in einem ersten Schritt deutlich weniger Flächen auf der Harniskaihalbinsel zu dann niedrigeren Erlösen entwickelbar.

Beteiligung:

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Gebiet Hafen-Ost wurden drei Planungsworkshops am 12., 13.10.2016, sowie am 16.03.2017 durchgeführt. Im Ergebnis ist u. a. der Wunsch geäußert worden, keine weiteren Beteiligungen durchzuführen, sondern in die Umsetzungsphase eintreten zu wollen. Im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung sind alle 7 Konzepte einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt worden. Die Ergebnisse der Beteiligungsworkshops und der Öffentlichkeitsveranstaltungen sind alle unter dem Begriff „Gläserne Akte“ auf der Homepage des Sanierungsträgers veröffentlicht. Unter dieser Rubrik besteht darüber hinaus die Möglichkeit, im Rahmen des dort eingerichteten Formulars „Ideenmerker“ Anregungen zum Verfahren an den Sanierungsträger zu mailen.

Finanzierung / Folgekosten:

Die oben genannten Beschlüsse lösen zunächst weitere Trägerkosten aus, die über den Auftrag zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen berücksichtigt werden können.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist vorgesehen, die vorbereitenden Untersuchungen im ersten Quartal 2018 abzuschließen und den Beschluss zur Festlegung eines Sanierungsgebiets zu fassen. Aufbauend auf einer Mitteleinsatzentscheidung des Fördermittelgebers ist im nächsten Schritt ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb vorzubereiten. Dazu wird ein paralleles Verfahren aufbauend auf den Erfahrungen mit dem Wettbewerbsverfahren Schwarzenbachtal angestrebt: Vor dem eigentlichen Wettbewerbsverfahren ist vorgesehen, den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan beschließen zu lassen, der möglichst flächendeckend den neuen Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ festsetzt. Zeitgleich wird ein Investorenauswahlverfahren veröffentlicht, an dem sich Investoren beteiligen können, die bereit sind, die stadteigenen Flächen über Erbpacht zu einem noch zu definierenden Erbpachtzins zu entwickeln, sich als sachverständige Berater in einem Wettbewerbsverfahren einzubringen und sich verpflichten, die baulichen Qualitätsansprüche aus dem Wettbewerbsverfahren, im Rahmen neuer Erbpachtverträge umzusetzen. Sollten sich in einem angemessenen Zeitraum keine Investoren finden, die bereit wären, die Flächen zu diesen Konditionen zu entwickeln, wird die Ratsversammlung ggfls. Ende 2018 gebeten, alternativ einem Verkauf der stadteigenen Flächen im Bereich Hafen-Ost zuzustimmen. Parallel zur Investorenauswahl ist vorgesehen, die erste Stufe eines zweistufigen europaweiten städtebaulichen Wettbewerbs auszuloben, für den sich europaweit Planerteams für die Teilnahme am Wettbewerb bewerben können.

In einem gemeinsamen Gespräch mit dem Fördermittelgeber wurde erörtert, dass eine Grundstücksvergabe über Erbpacht oder Verkauf eine Förderentscheidung grundsätzlich nicht beeinflusst. Der Fördermittelgeber weist ausdrücklich darauf hin, dass nur die Entwicklung einer städtebaulichen Neuordnung für das Gesamtgebiet in einem angemessenen Zeitrahmen erwartet und gefördert wird. Sollte dieser Zeitrahmen überschritten werden, weil z.B. kein Investor bereit wäre, die Entwicklung über Erbpachtverträge zu den genannten Konditionen zu akzeptieren und die Ratsversammlung eine Beschlussvorlage zum Grundstücksverkauf der städteigenen Flächen ablehnen sollte, wären die bis dahin bereitgestellten Fördergelder ggfls. zu erstatten, einschließlich Zweckentfremdungszinsen. Es wird ebenfalls an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Grundstücksvergabe über Erbpachtverträge für den jeweiligen Erbpachtgeber folgendes finanzielle Risiko darstellt: Da die Laufzeit eines Sanierungsgebietes von i. d. R. rd. 15 Jahren deutlich kürzer sein dürfte als die Laufzeit neu verhandelter Erbpachtverträge kann auf den jeweiligen Erbpachtgeber zum Ende des rd. 15 jährigen Sanierungsverfahrens die Zahlung eines Wertausgleichs zukommen, der nach den Regularien des BauGB in jedem Fall zu entrichten wäre. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Wertausgleich um ein Vielfaches höher sein wird als der Erbpachtzins, der bis zu diesem Zeitraum beim jeweiligen Erbpachtgeber eingegangen sein wird.

Berichterstattung: Dr. Peter Schroeders (Fachbereichsleiter)

Simone Lange
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Protokoll der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 05.10.2017 in der Berking-Halle
Luftbild mit Kernbereich des Wirtschaftshafens