



Peter Jensen 1. Vorsitzender , St. Jürgenstr. 57 , 24937 Flensburg

14. Januar 2007

An die Stadt Flensburg
Der Oberbürgermeister
Fachbereich 4/Umwelt und Planen
Am Pferdewasser 14

24931 Flensburg

Stellungnahme zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den VEP 25 „Fördehotel Ballastkai

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit nehmen wir ablehnend Stellung zum o.a. VEP 25 .

Der Verein für die Erhaltung der östlichen Altstadt erwartet durch das Vorhaben Fördehotel erhebliche Auswirkungen auf die Wohnqualität des Quartiers St. Jürgen/St.Johannis und meldet auch übergeordnet erhebliche Bedenken bezüglich der Auswirkungen auf das Stadtbild an. Wir bemerken im Einzelnen:

Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Städtebauliches Konzept

Dem städtebaulichen Konzept liegt ein städtebaulicher Wettbewerb zugrunde. Die Rahmenbedingungen wurden seitens der Stadt definiert. Bereits an dieser Stelle hätte eine öffentliche Diskussion über den Standort des Vorhabens einsetzen müssen, da viele Vorgaben, Aussagen von Gutachtern und Zielsetzungen der Stadtsanierung nicht beachtet worden sind. Hierunter fallen Zielsetzungen wie die Beachtung und Betonung der geomorphologischen Gegebenheiten bei der Stadtentwicklung durch niedrige Bebauung am Förderufer, Freihaltung der Hänge und Talräume etc. Erhalt und sorgsame Ergänzung der historischen Stadtsilhouette mit den prägenden Kirchtürmen

Der Erhalt dieser **Strukturen als Alleinstellungsmerkmal (USP)** für die Stadt Flensburg ist das zentrale Anliegen unserer Mitglieder. Die sorgsamsten Regelungen der Sanierungsplanungen der Neuen Heimat wurden und werden vom Verein begrüßt. Dort heißt es „Die Bebauung der Altstadt im Tal darf die einmalige topografische Situation Flensburgs nicht beeinträchtigen und ist in der Höhenentwicklung so zu begrenzen, dass von der Mitte der Förde aus die obere Kante der grünen Hänge frei sichtbar bleibt“.

Die Vorgaben der Stadt zum Wettbewerb haben diesen langjährigen Konsens außer Kraft gesetzt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Flensburg ein derartiges Vorhaben an diesem Standort nicht akzeptieren können.

Als Vorgabe für diesen Standort vermissen wir die angemessene Anbindung des Lautrupsbachtals an die Fördepromenade und die Aufwertung/Verbreiterung des Ostseeküstenradweges zur Minderung der Nutzungskonflikte.

Zudem können wir nicht hinreichend erkennen, ob der Bebauungsplan die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Wettbewerbsentwurfes tatsächlich sichert. Zahlreiche Details dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt werden. Dieser hat jedoch nicht mit öffentlich ausgelegt, obwohl der Verfahrenserlass vom 3.7.1988 für die Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem Baugesetzbuch dies in Punkt 3.11. vorschreibt

5.2. Erschließung, Infrastruktur

Die zahlreichen Tippfehler besonders im Passus zum ruhenden Verkehr legen eine unsorgfältige Bearbeitung nahe. Es wurde zwar hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze nachgebessert, der Verlust von Parkplätzen durch den Bau des Hotels wird jedoch nicht hinreichend gewürdigt. Bestehende Parkplätze werden zugunsten der Hotelbewohner umverteilt. Ein besonderer Verlust ist der Wegfall der wichtigen Busparkplätze.

Auf die Bedeutung des **Ostseeküstenradweges** und die Anforderungen des Radtourismus wird auch in diesem Bebauungsplan nicht eingegangen.

Lediglich bei den Geh- Fahr- und Leitungsrechten wird auf die Verlagerung des Lautrupsbaches hingewiesen. Der Bedeutung des Tales für das Stadtklima und der Anbindung des Quartiers am renaturierten Lautrupsbach wird hiermit in keiner Weise Rechnung getragen und widerspricht den ökologischen Zielsetzungen der Stadtsanierung (siehe Broschüre 1991).

5.3. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Hotels in einem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan als Mischgebiet ist sehr überraschend. In einem Mischgebiet sind zwar Hotels, aber auch andere Nutzungen wie z.B. Dauerwohnen zulässig. Eine Umnutzung zu Miet- oder Eigentumswohnungen des Gebäudes beziehungsweise von Teilen des Gebäudes wäre damit möglich.

Die öffentliche Diskussion hat sich jedoch immer auf die Ansiedlung eines Hotels bezogen. Daher sollte die Festsetzung auch ein **Sondergebiet Hotel** sein. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes kann kein Hindernis darstellen.

Auch in dieser Hinsicht ist es wichtig, den Durchführungsvertrag zu kennen. Die Öffentlichkeit hat ein Recht auf offene und transparente Diskussionen.

5.4. Bauweise und Baugrenzen

Im Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist nicht definiert, sondern es wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen. Dieser hat nicht mit ausgelegt. Der Öffentlichkeit bleibt somit die genaue Ausgestaltung des Baukörpers unbekannt. Hiergegen legen wir Einspruch ein.

Die Fragen der Abstandflächen sind eher Fragen, die in der Nachbarschaft zu regeln sind. Uns Innenstadtbewohnern bleibt anzumerken, dass wir die sonnigen Außenplätze der Fischperle sehr schätzen. Die hier genannte Auftaktfunktion des Förderhotels für das Flensburger Ostufer ist u.a. nicht gelungen, da die Vorgaben für diesen Standort (s.o.) nicht hinreichend diskutiert wurden. Für den inneren Hafensbereich waren die Maßstäblichkeit von Bellevue und Fischperle diskutiert und akzeptiert. Die Fischperle wird nun zwischen Werftkontor und Hotel in der Stadtsilhouette verloren wirken.

5.6. Altlasten

Die Öffentlichkeit hat ein Interesse an der Kenntnis über Altlasten in diesem Bereich. Daher sollten die Bodenuntersuchungen zügig durchgeführt werden.

5.8. Denkmalschutz/Gestalterische Festsetzungen

Auch an dieser Stelle wird noch einmal auf die gravierende Veränderung der Stadtsilhouette hingewiesen. Der Blick von der westlichen Höhe über die Altstadt und die Förde auf das Ostufer wird nicht mehr wiederzuerkennen sein (Bild siehe: Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein, S. 22). Der Verein möchte das vorhandene Panorama von St. Jürgen mit der St. Jürgenkirche im Vordergrund sehen und die Blickbeziehungen von und nach St. Jürgen erhalten. Bauen entsprechend der Topographie ist der Grundsatz, eine Anerkennung als Stadt Denkmal das erklärte Ziel (siehe

auch Veröffentlichung der Stadt Flensburg: Rundgang durch das Sanierungsgebiet 1989/1992).

6. Umweltbericht

Der Luftaustausch ist im Umweltbereich zwar als Thema genannt, eine Auseinandersetzung mit dem Bau eines 37 m hohen Gebäudes mit einer Grundfläche von 1.300 qm auf das Stadtklima fehlt in der Begründung ansonsten völlig.

Zahlreiche Untersuchungen und städtische Veröffentlichungen haben die besondere Bedeutung des Lautrupsbachtals für das Stadtklima hervorgehoben. Beim Bau der Osttangente, bei der Renaturierung des Tales und bei der Konzeption der Siedlung am Lautrupsbach wurde hierauf Rücksicht genommen. Hier, für den Einmündungsbereich des Tales in die Förde fehlen entsprechende Untersuchungen völlig.

Die Auswirkungen auf Stadtbild und Denkmale sind u.E. durch den städtebaulichen Wettbewerb von Stadt- und Investor nicht hinreichend abgeschätzt. Die Vorgaben der Stadt zum Wettbewerb wichen von den getroffenen Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Sanierung ab. Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen auch für Privatgrundstücke reichen weit bis in das Wohnquartier St. Jürgen hinein. Hiergegen legen wir Einspruch ein.

Planzeichnung – Zeichenerklärung

Zwei Angaben in der Zeichenerklärung sind irreführend:

Als Beispiel der Gebäudehöhe ist GF 22,41 angegeben, das Hotel wird jedoch 37 m hoch.

Beim Schema zu Art und Maß der baulichen Nutzung, als Beispiel der Bauweise wird hier g für geschlossenen Bauweise genannt, festgesetzt ist jedoch eine abweichende Bauweise a.

Ich bitte Sie mir den Eingang des Schreibens zu bestätigen.

Mit freundlichem Gruß

Peter Jensen