

Niederschrift

**über die öffentliche Bürgerversammlung am 15.12.2022
im Paul-Ziegler-Zimmer des Technischen Rathauses Flensburg, Schützenkuhle 26,
zur frühzeitigen Information der Bürgerinnen und Bürger
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ballastbrücke 1" (Nr. VB 51)

Teilnehmende:

Axel Kohrt	Vorsitzender im Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung (Vorsitz)
Stephan Nicolaisen	Holt & Nicolaisen
Julia Rosenfeld-Carboga	Holt & Nicolaisen
Esther Schumacher	Stadt- und Landschaftsplanung
Carsten Barz	Stadt- und Landschaftsplanung (Niederschrift)

sowie 13 Bürgerinnen und Bürger.

Beginn: 18:00 Uhr Ende: 19.23 Uhr

1. Begrüßung

Um 18:00 Uhr eröffnet Frau Schumacher die Versammlung. Sie begrüßt die Anwesenden, stellt die Teilnehmer vor und weist auf die Protokollierung hin. Sie erläutert, dass die Bürgerinnen und Bürger im Anschluss an die Präsentation die Gelegenheit haben, Fragen zu stellen sowie Anregungen und Kritik zu äußern.

2. Erläuterung des Bauleitplanverfahrens

Frau Schumacher stellt anhand einer Präsentation das Verfahren der Bauleitplanung vor und erläutert, dass nach der Versammlung die Anregungen der Öffentlichkeit sowie alle weiteren im Laufe des Verfahrens erlangten Informationen in einen Planentwurf mit Begründung überführt werden, die dem zuständigen Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung zur Entscheidung vorgelegt und bei Beschluss anschließend für die Dauer eines Monats im Rathaus und der Beteiligungsplattform öffentlich ausgelegt werden. Innerhalb dieses Monats besteht die Möglichkeit zu dem ausgelegten Planentwurf mit Begründung eine Stellungnahme abzugeben.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ballastbrücke 1" (Nr. VB 51) und Vorstellung des Projektes

Frau Rosenfeld-Carboga stellt anhand einer Präsentation das Vorhaben im derzeitigen Entwurfsstand vor. Über einige Bearbeitungs- und Entwurfsphasen ist als Ergebnis von drei Vorstellungen im Gestaltungsbeirat (die Protokolle der 140., 142. und 144. Sitzung sind auf der [Homepage der Stadt Flensburg](#) abrufbar) das Vorhaben einer denkmalgerechten Sanierung des alten Pumpengebäudes als Café / Bistro / multifunktionaler Veranstaltungsraum und stilles Gewerbe oder Wohnungen vorgesehen. In dem zur Einmündung Am Lautrupsbach / Ballastbrücke liegenden Grundstücksbereich ein drei- bis viergeschossiges Bürogebäude als künftiger Betriebssitz des Büros Holt & Nicolaisen. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der östlichen Ballastbrücke bzw. als oberirdische Stell-

plätze beidseits der Tiefgaragenzufahrt. Die Bushaltestelle wird leicht nach Norden verschoben und als Buskapp gestaltet, der Baumbestand bleibt erhalten.

4. Fragen und Anregungen

Anschließend bittet Herr Kohrt die Anwesenden um Fragen, die durch die Teilnehmenden beantwortet werden sowie Stellungnahmen, auf die eingegangen wird.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Für die Wohnbebauung an der Ballastbrücke bleiben Sichtachsen in Richtung Hafen, da auch das alten Pumpengebäude als Denkmal entsprechende Blickachsen erhalten bleiben (Frau Petersen).

Die öffentlichen Parkplätze entlang auf der westlichen Straßenseite Ballastbrücke entfallen wegen der neuen Stellplätze und Tiefgarage (mit 13 Plätzen) und stehen künftig nicht mehr zur Verfügung (Herr Beutel, Herr Roschek), zumal tagsüber eine intensive Nutzung durch die FH erfolgt. Diese können auch nicht als Zufahrt auf der Westseite des Vorhabens angelegt werden, da dort Bäume zu erhalten sind und die Bushaltestelle liegt (Frau Wolter). Gleiches gilt für die südliche Freifläche, die als Blickachse freizuhalten ist (Herr Beutel).

Die Bereitstellung von Stellplätzen wird als Verletzung des im Sanierungsgebiet verfolgten Ziels der Autoarmut bewertet (Frau Lohmann), entspricht aber der anzuwendenden Stellplatzsatzung.

Vor der auf etwa ein Jahr eingeschätzten Bauphase wird ein Beweissicherungsverfahren vorgenommen (Frau Petersen mit Hinweis auf Schäden durch den Bau des neuen Pumpengebäudes), dessen Verfahren und Umfang abhängig von den noch laufenden Untersuchungen sein wird.

Vergabe des Grundstücks

Die Vermarktung des Grundstücks ist über mehrere Jahre gelaufen (Frau Petersen) und eine Anhandgabe erfolgte 2020 vor dem Ratsbeschluss, Grundstücke in diesem Bereich nur noch in Erbpacht zu vergeben (Frau Lohmann, Herr Jensen).

Nutzungen im Vorhaben und Entwurf

Die denkmalgerechte Sanierung und Nutzung des Pumpengebäudes wird begrüßt (Herr Roschek). Die weiteren Nutzungen sind auch von den gutachterlichen Untersuchungen abhängig, die z.B. für den Verkehr von der heutigen Situation ausgeht (Herr Stolzenwald). Eine auch als Planungsziel formulierte Wohnnutzung wird unter Beachtung von Auflagen möglicherweise zulässig sein (Frau Noah). Voraussichtlich erfolgt eine Festsetzung als Urbanes Gebiet.

Für eine Nutzung von Photovoltaik (Frau Lohmann, Herr Jensen) besteht aufgrund des gewählten und in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Flachdaches mit überwiegender Terrasse nur geringe Fläche zur Verfügung, was aber noch einmal geprüft wird.

Änderungen im Entwurf sind noch möglich, aber unter anderem durch die Beratungen im Gestaltungsbeirat wird die grundsätzliche Dimension des neuen Baukörpers in Höhe und Breite nicht zu nehmen (Herr Beutel).

Eine öffentliche Nutzung für den Stadtteil wird angeregt (Herr Rasmussen), die einem privaten Träger allerdings nicht zumutbar ist (Herr Kohrt) bzw. durch das Café mit multifunktionaler Veranstaltungsfläche auch vorhanden sein wird (Herr Nicolaisen).

Information und Beteiligung

Der Vorhabenträgerin wird unter Hinweis auf das Verfahren zum Bahnhofswald eine umfassende und direkte Beteiligung als Dialog auf Augenhöhe mit den im Quartier Betroffenen empfohlen (Frau Lohmann).

Eine über die öffentlich zugänglichen Formate hinausgehende Beteiligung wird nicht zumutbar für die Vorhabenträgerin beurteilt (Herr Kohrt).

Hinsichtlich des Beteiligungszeitpunktes wird seitens des Forums eine Beteiligung bereits vor einem Aufstellungsbeschluss empfohlen (Herr Rasmussen).

Nur aufgrund der vorherigen Behandlung im Gestaltungsbeirat liegt ein konkreter Bauentwurf vor, der bei anderen Versammlungen ohne konkreten Vorhabenbezug in der Regel vermisst wird (Frau Schumacher).

5. Weiteres Vorgehen

Frau Schumacher erläutert, dass nach Abschluss der laufenden Untersuchungen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für das erste Quartal 2023 in Vorbereitung ist und nach der öffentlichen Auslegung ein Satzungsbeschluss im Sommer / Herbst 2023 möglich ist.

Frau Schumacher verweist auf die Beteiligungsbögen.

6. Verabschiedung und Ergänzungen

Mit einem Dank an alle Mitwirkenden und Anwesenden schließt Herr Kohrt um 19.23 Uhr die Versammlung.



Axel Kohrt
(Vorsitz)



Carsten Barz
(Niederschrift)