

<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>	4. SEP. 2017	6
<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
<b>der Stadtvertretung</b>		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein

## **Städtebauliches Entwicklungskonzept "Hafenkante" für den Fischereihafen Heiligenhafen**

### **A) SACHVERHALT**

Die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG haben ein eigenes städtebauliches Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben, um die eingetretenen und für die nähere Zukunft bereits erkennbaren strukturellen Defizite des Fischereihafens mit *„allen betroffenen Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümern aufzuarbeiten und nachhaltige zukunfts feste Lösungen zu suchen“*.

Das zu untersuchende Plangebiet umfasst vorwiegend Flächen südlich des Fischereihafens bis Hafenstraße/Bahnhofsplatz.

Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Hafenkante“ für den Fischereihafen Heiligenhafen wurde nach Auftrag durch die HVB fachlich begleitet durch das Planungsbüro Seebauer, Wefers & Partner (SWUP).

### **B) STELLUNGNAHME**

Der Fischereihafen Heiligenhafen ist für die gesamte Fischerei gegenwärtig einem starken Strukturwandel unterworfen. Es fehlt an Perspektiven für diesen Wirtschaftszweig und somit fehlt auch der Nachwuchs. Dieser auf die Fischerei bezogene Strukturwandel hat auch für die Landseite des Fischereihafens bis hin zu den Ausläufern der Innenstadt Heiligenhafens negative Folgen.

Insgesamt ist das Planungsgebiet mit sehr alten Gewerbebauten bis hin zu sog. „Schrottimmobilien“ (abrisssreif) bebaut und sollte im Hinblick auf die derzeitigen

Entwicklungen, wie auch der touristischen Beliebtheit des Hafens, dringend überplant werden.

Vor diesem Hintergrund haben die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG die SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Zusammenarbeit mit Inspektour GmbH Tourismus und Regionalentwicklung beauftragt, ein touristisches und städtebauliches Entwicklungskonzept für die Schaffung von Quartieren, Gastronomie und Einzelhandel an der „Hafenkante“ zu entwickeln, um den Fischereihafen dauerhaft zu erhalten und ihn sowohl gewerblich als auch touristisch zu nutzen.

Herr Wefers vom Planungsbüro SWUP hat das – nach eigenen Angaben - in Arbeitsgruppen HVB-Entwicklungskonzept „Hafenkante“ auf der Informationsveranstaltung am Donnerstag, dem 07.09.2017 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Der mit vielen Planungsvarianten und Nutzungsbeispielen durchaus „mehr als überfrachtete“ Vortrag führte – auch angesichts weiterer Vorstellungsschwerpunkte (z.B. Neubau am Ferienzentrums) - in dem weit überfüllten Sitzungssaal offensichtlich bei den Zuhörern zu Ermüdungserscheinungen und massivem Unverständnis.

Auch die relativ unkonkreten Nutzungsvorschläge (Bürgerhaus, Fischereimuseum, Universität, Bücherei, Ärztehaus etc.) führten mehrfach zu „lautem Lachen“ im Zuschauer- und Verwaltungsbereich (siehe hierzu auch anl. LN-Artikel).

Beispiele:

- **Bürgerhaus**

Das aufwendig geplante und mit ca. 50% Zuschussmitteln neu geplante Bürgerhaus wurde seitens der Politik – abschließend in der Sitzung der Stadtvertretung am 23.06.2016 - abgelehnt.

- **Fischereimuseum – Fischerei 2100**

Im sog. „Klaustorfer Turm“ – Ostsee Erlebniswelt existiert direkt an der Stadtgrenze ein aufwendig gestaltetes, umfassendes Informationszentrum zur Ostseegeschichte mit dem Schwerpunkt Fischerei „gestern, heute und in Zukunft“. Daneben werden für Jung und Alt viele Hintergrundinformationen und Erlebniswelten geboten, die durch eine „Ostsee-Aquarienwelt“ (nahezu sämtliche Ostseefische) einen

umfassenden Einblick in die Lebensräume und -formen gibt. Abgerundet durch einen rundum Ostseeweitblick mit Cafeteria und Außenterrassen.

Ein kleinräumiges mit – nicht annähernd gleichwertiger Information und zudem auf das nächste Jahrtausend (2100) ausgerichtetes „Museum (???)“ ist damit in bester Hafenanlage nicht nur entbehrlich, sondern dürfte jedweder Zukunftsprognose für die Fischerei nicht gerecht werden können.

- **Unterrichtsräume für Universitäten, Fachhochschulen oder Seminare**

Eine entsprechende Nachfrage erfolgte diesbezüglich bei der Stadt bisher nicht, eine entsprechende Infrastruktur steht in mehreren Hotels der Stadt, inkl. Gastronomie und Übernachtungsangebot, zur Verfügung.

- **Bücherei**

Der Neubau der städtischen Bücherei wurde im abgelehnten „Bürgerhaus“ mit entsprechender und vorhandener Parkplatzkapazität bereits abgelehnt. In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass die damaligen, sehr anspruchsvollen, weitsichtigen und zukunftsorientierten Planungen federführend von der Architektin der Büchereizentrale Schleswig-Holstein, Frau van Laak, entwickelt wurden.

Eine Umsiedlung der Bücherei, wie von SWUP vorgestellt, ist planerisch und auch finanziell als „völlig inakzeptabel“ zu bewerten.

- **Parkhaus**

Das vorgestellte Parkhaus mit über 250 Parkplätzen würde sicherlich einen deutlichen Beitrag zur Lösung der innerstädtischen Parkplatzsituation leisten können. Die Bau- und Betriebskosten wurden jedoch nicht annähernd quantifiziert und dürften damit (vgl. Parkpalette) zu Lasten des städtischen Haushalts erfolgen müssen.

- **Jugendzentrum**

Der jetzige Jugendclub „Pier 15“ wurde, wie hinlänglich bekannt, erst kürzlich mit erheblichem finanziellem Aufwand realisiert. Die Planungen von SWUP sehen den Rückbau des bestehenden Jugendclubs und den Neubau an anderer, nicht definierter Stelle, ohne Hinweise auf die bisher stets schwierige Standortfrage und auf die hohen Kosten der Finanzierung, vor.

Die von SWUP vorgestellten Planungen zur verkehrlichen Projekterschließung beruhen auf Verkehrserhebungen aus dem Jahre 1986 und basieren somit auf einem mehr als 31 Jahre alten Datenmaterial. Die verkehrlichen Rahmenbedingungen und Mobilitätsanforderungen haben sich seitdem erheblich verändert.

Zentraler Punkt der verkehrlichen Planungen von SWUP ist die (auch straßenbauliche) Verkehrsberuhigung der Straßen Am Strande/Kiekut/Hafenstraße. Dies soll über eine Umwidmung der Kreisstraße in eine Gemeindestraße erfolgen; zeitgleich soll die stadteigene Schmiedestraße/Wendstraße (Südtangente) zur Kreisstraße umfirmiert werden. Die verkehrliche Entlastung der jetzigen Kreisstraße, so die Vorstellungen der Planer, soll über eine Verkehrsverlagerung zu Lasten der Südtangente erfolgen.

Unabhängig davon, dass diese Planungsabsichten auf Basis von mehr als 30 Jahre alten Verkehrsdaten beruhen, lassen die Planer völlig außer Acht, dass die Südtangente erst vor 5 Jahren nach einem langwierigen Planfeststellungsverfahren von der Stadt neu gebaut und dabei zu einem erheblichen Teil über Anliegerbeiträge finanziert wurde. Bei einer Umwidmung der Südtangente zur Kreisstraße ist mit erheblichem (juristischen) Widerstand seitens der Anlieger zu rechnen. Auf den bereits heute erkennbaren desolaten Zustand der jetzigen Kreisstraße (Hafenstraße u. a.) wird ausdrücklich hingewiesen. Die Instandhaltungskosten dieses Straßenabschnittes würden im Falle eines (einfachen) Tausches voll zu Lasten des städtischen Haushalts sowie ggf. der Anlieger erfolgen müssen.

Das Unverständnis zu den Planungen, Wohnungsbau nicht Richtung Hafenbecken/Fehmarnblick, sondern entlang der Hafenstraße zu planen, Innenhöfe/Fischerplatz als Aufenthaltsbereiche für Café und Gastronomie (Rohde/Kölln) ohne Hafeblick zu schaffen etc. wurde als ernstzunehmende Kritik unter vielen anderen Punkten laut geäußert.

Die Darstellungen zum touristischen Angebot waren zwar vielfältig, aber hinsichtlich der speziellen Anforderungen Heiligenhafens zu wenig konkret und nicht mit entsprechenden Finanzierungsmöglichkeiten belegt.

Dennoch soll offensichtlich diese „Erstplanung“ von SWUP festgeschrieben und mit der Vergabe der Bauleitplanung an das Büro SWUP schnellstmöglich beschlossen werden.

Darauf hinzuweisen ist, dass die Verwaltung der Stadt in die Planungen nicht vertieft eingebunden wurde, dennoch das Konzept erhebliche Planungen bis hin zur Verlegung

der Kreisstraße in die Schmiede-/Wendstraße vorsieht und man sich damit weit außerhalb des „HVB-Planungsgebietes“ bewegt. Die vorgestellten Planungen lassen bislang keine Zusammenhänge und Schnittmengen zu den anstehenden Planungen für eine positive Innenstadtentwicklung erkennen. Mögliche gemeinsame Entwicklungsziele / -potenziale werden somit nicht berücksichtigt.

Ob mögliche Investoren vorhanden sind, wurde nicht erwähnt und ist hier auch nicht bekannt. Weite Teile der Planungen lassen jedoch eindeutig erkennen, dass diese durch die „Öffentliche Hand“ (Bürgerinnen und Bürger) nicht nur für den Bau, sondern nachhaltig auch für den (defizitären) Betrieb (vgl. „Aktivhus“) finanziert werden sollen.

Der Zeitrahmen von ca. 15 Jahren lässt damit eine Dauerbaustelle im Hafen vermuten.

Die Verwaltung wurde lediglich im Rahmen von zwei Vorstellungen über den Planungstand des Projektes und über eine - bis heute - unkonkrete touristische Ideenvielfalt informiert.

Seitens der Verwaltung wird die vorgestellte Planungsvariante vollumfänglich als realitätsfern, intransparent, nicht geeignet und finanziell nicht tragbar bewertet.

Gleichzeitig aber wird erneut auf die notwendige dringende Problemlösung für den LEV-Standort hingewiesen.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Ein protokollierter Beschluss der Stadtvertretung oder des Haupt- und Finanzausschusses zur Auftragsvergabe von Planungsleistungen, deren Ausschreibung sowie die Bereitstellung von Haushaltsmitteln durch Beschlüsse der Stadtvertretung ist hier nicht bekannt und damit ggf. rechtswidrig, in Hinblick auf das Kommunalrecht, erfolgt.

Seitens der Verwaltung wird daher davon ausgegangen, dass die finanzielle Abwicklung bisheriger Planungen vollumfänglich von der HVB übernommen wird.

Sämtliche Planungen (F-Plan und B-Plan) würden damit – entgegen den bisher üblichen vertraglichen Bindungen von Investoren für deren Finanzierung – vollumfänglich zu Lasten des städtischen Haushalts erfolgen müssen.

Ein derartiges Vorgehen mit erheblichen finanziellen Belastungen ohne konkrete Investoren wird seitens der Verwaltung nachdrücklich nicht empfohlen!

#### D) BESCHLUSSVORSCHLAG

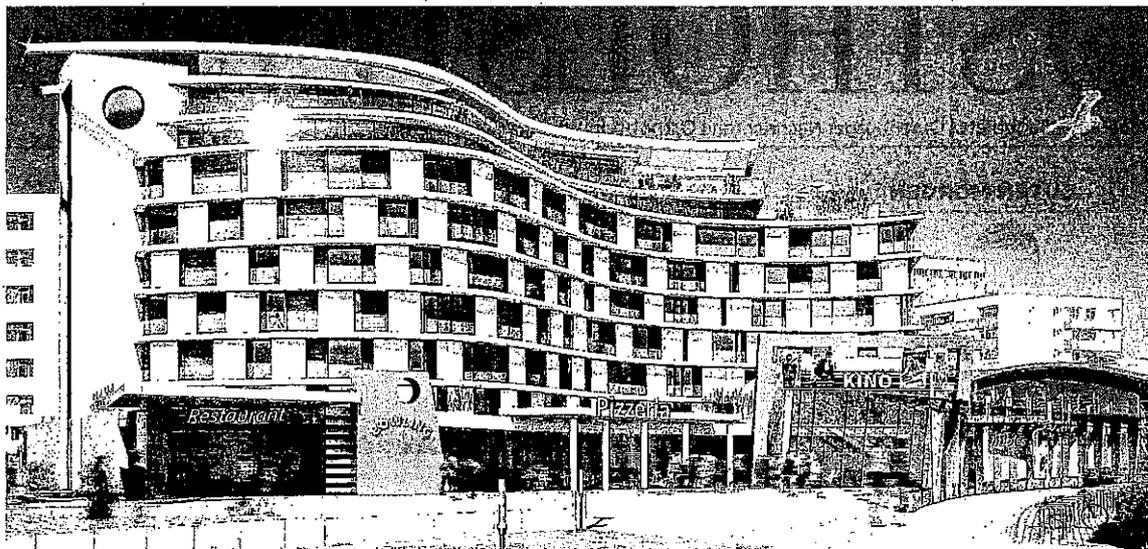
Der vorgelegte Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Hafenkante“ ist aufgrund der Notwendigkeit, die vorstehend dargestellten Problemfelder, insbesondere hinsichtlich städtebaulicher, verkehrlicher und finanzieller Aspekte, noch eingehender zu untersuchen und zu beraten.

Eine konkrete Beschlussfassung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	 13.09.19
Büroleitender Beamter	



Dieser Entwurf zeigt die Planung von Bünning Immobilien am Ferienzentrum in Heiligenhafen.

ENTWURF: JAN F. GOLLUS/HFR

# Baustelle Heiligenhafen: Bünning plant XXL-Neubau

## Achtstöckiger Komplex beim Ferienzentrum – Kritik im vollen Sitzungssaal

Von Peter Mantik

**Heiligenhafen.** So voll war das Rathaus nicht einmal bei der Bürgermeisterwahl. Bei der Projektpräsentation waren eine halbe Stunde vor Beginn alle Plätze vergeben – viele mussten stehen. Es ging zentral um das Projekt „Hafenkante“ sowie um ein Vorhaben von Bünning Immobilien am Ferienzentrum.

Architekt Jan F. Gollus hatte für Bünning ein Modell gebaut. Dieses zog die Blicke der Gäste auf sich. Es handelt sich um einen achtstöckigen Komplex, der am Ferienzentrum entstehen soll. Geplant ist er dort, wo derzeit Kursaal und Rauchkante stehen. Dr. Theo Siebel (Stadtentwicklungsausschuss), der gemeinsam mit Gerhard Poppendiecker (beide SPD/Wirtschaftsausschuss) zur Präsentation geladen hatte, sagte um 19.35 Uhr: „Der Punkt Ferienzentrum wird erst gegen 21.45 Uhr thematisiert werden.“ Kopfschütteln vor allem bei den älteren Gästen und denen, die keinen Sitzplatz hatten.

Um 21.29 Uhr war es dann soweit: Hans-Jürgen Bünning und Jan F. Gollus skizzierten ihre Gedankenspiele. Familie Steltner möchte das Grundstück an Bün-

ning verkaufen. Der sagte: „Herzstück ist das Erdgeschoss mit Kegeln, Bowling, Billard, Kino, einer Pizzeria und und und.“ Geplant seien sieben Wohngeschosse mit 70 Wohnungen und ein Staffelnegeschoss mit einer Bar und einem Restaurant. Das Gebäude soll auch eine Tiefgarage mit 120 Stellplätzen erhalten. Es handelt sich um eine Gesamtinvestition von mindestens 20 Millionen Euro. Im Publikum hatte es bereits vor der Präsentation skeptische Kommentare zum Vorhaben gegeben. Bei dieser Stimmung blieb es. Insbesondere, was die Masse des Baukörpers betrifft, gab es von Wohnungseigentümern aus dem Ferienzentrum Kritik. Einige fürchten eine Wertminderung ihrer Immobilie. Oder auch einen gestörten Ausblick. Reinhard Denß: „Der Ferienpark wurde so errichtet, dass alle See- oder Binnenseeblick haben. Dieser Blick wird versperrt.“ Er nannte Bünning einen Raubtier-Kapitalisten.

Eingang hatte Planer Karl Wefers über die Hafenneugestaltung unter dem Titel „Hafenkante“ referiert. Tenor von Wefers: „Heiligenhafen lebt zu einem großen Teil vom Tourismus.“ Daher müsse sich das Projekt auch an den Wünschen

und Bedürfnissen der Urlauber orientieren. Angesichts einer neuen Gästeklientel brauche es eine Qualitätsoffensive – aber bitte auch Erhaltung der maritimen Hafenatmosphäre. Zentrale Bedeutung fällt auch der LEV zu. Diese weicht kompakt in Richtung Autokraft an die Zollstraße – mit neuen Silos (je 37 Meter hoch). Auch ein Parkhaus mit 250 Stellplätzen ist in diesem Bereich nahe dem Wilhelmsplatz vorgesehen.



„

Der Baukörper ist hell und elegant.

Jan F. Gollus  
Architekt

Klar angesprochen wurde auch: Das Jugendzentrum „Pier 15“ wird nochmals weichen müssen (Gelächter im Saal). Es soll aber ein neues am Hafen entstehen. Und: Es wird über ein Bürgerhaus nachgedacht (wieder Gelächter). Bürgermeister Heiko Müller war mit einem solchen mit Fördergeldern bewilligten Projekt bei der Politik auf Widerwillen gestoßen. Architekt Niko Rickert wollte wissen, ob es für die Konzepterstellung „Hafenkante“ im Vorfeld einen offenen Wettbewerb gegeben habe. Antwort: Nein. Rickert hatte diese Frage in der Vergangenheit mit der gleichen Antwort von der Politik zu mehreren Bauprojekten in Heiligenhafen gestellt.

Auch Thema: Seebrücken-Gastronomie und Erweiterung des Lidl Marktes. Bei der Seebrücke handelt es sich noch um theoretische Ausführungen, bei Lidl wird es konkret (LN berichteten). Beschlüsse wurden nicht gefasst, dies geschieht in den Fachausschüssen, die kommende Woche tagen. Wie beim Stadtentwicklungsausschuss am Donnerstag, 14. September, um 19.30 Uhr. Entscheidungen fallen am Donnerstag, 28. September, in der Stadtvertretung (19.30 Uhr).