

Niederschrift

über die öffentliche Versammlung am 10.12.2025 in den Räumlichkeiten
der Queisser Pharma GmbH & Co. KG, Schleswiger Straße 74, Raum Holnis/Sandwig
zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung:

Bebauungsplan „Schleswiger Straße 74 (Queisser Pharma)“ (Nr. 324)

Teilnehmende

Herr Matz	Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung (SUPA) (Vorsitz)
Frau Schumacher	Stadt Flensburg, Stadt- und Landschaftsplanung
Herr Kaempfe	Queisser Pharma
Herr Anker	Queisser Pharma
Frau Carstensen	Queisser Pharma
Herr Grimmer	ProjektPlus
Frau Maushake	claussen-seggelke stadtplaner
Herr Wild	claussen-seggelke stadtplaner (Niederschrift)

sowie 6 Bürgerinnen und Bürger

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:55 Uhr

Zur Veranstaltung wurde ein Informationsflyer zum Bebauungsplanverfahren Nr. 324 „Schleswiger Straße 74“ bereitgestellt und an die Besucherinnen und Besucher verteilt. Neben dem Bebauungsplanentwurf und verschiedenen Fotos des Ist-Zustands beinhaltet dieser auch eine Erläuterung der Ausgangslage sowie der Ziele und Inhalte der Planung. Außerdem konnten sich interessierte Bürgerinnen und Bürger damit zum weiteren Verlauf des Verfahrens informieren. Der Flyer wird diesem Protokoll beigelegt.

1) Begrüßung

Nach einer Begrüßung durch Herrn Kaempfe, den Geschäftsführer der Queisser Pharma eröffnet Herr Matz um 18:05 Uhr die Versammlung. Er begrüßt die Anwesenden und kündigt an, dass zunächst Frau Schumacher als Vertreterin der Stadt das Bebauungsplanverfahren vorstelle, bevor Herr Wild vom verfahrensbetreuenden Büro claussen-seggelke stadtplaner mit Erläuterungen zum Bebauungsplan Nr. 324 „Schleswiger Straße 74 (Queisser Pharma)“ fortführe.

2) Erläuterung zum Bauleitplanverfahren

Frau Schumacher begrüßt die Anwesenden und erläutert anhand einer Präsentation die Grundlagen des Bebauungsplanverfahrens. Sie führt aus, dass Bebauungspläne verbindliche Bauleitpläne für abgegrenzte Teilbereiche der Stadt seien und dort die zulässigen Nutzungen, die Gebäudehöhen sowie weitere Festsetzungen regelten. Zu Beginn eines Bebauungsplanverfahrens müsse ein Planerfordernis vorliegen und

durch die Politik (Planungsausschuss (SUPA) und Ratsversammlung) bestätigt werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss erhalte die Verwaltung den Auftrag das Verfahren einzuleiten. Die Ratsversammlung habe am 16. Oktober 2025 beschlossen, für den Standort der Queisser Pharma GmbH & Co. KG den Bebauungsplan Nr. 324 „Schleswiger Straße 74 (Queisser Pharma)“ aufzustellen.

Sie erläutert, dass die heutige Veranstaltung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dazu diene, die Öffentlichkeit über die Planungsziele zu informieren und Anregungen und Belange der Bürgerinnen und Bürger in diesem Verfahren aufzunehmen. Anhand von Luftbildern erläutere sie die Lage des Plangebiets. Im Flächennutzungsplan sei das Plangebiet bereits als Gewerbe- und Mischgebiet dargestellt, angrenzend befänden sich Wohn- und Gewerbegebiete sowie Kleingärten.

3) Erläuterung zum Bebauungsplan Nr. 324 „Schleswiger Straße 74“

Herr Wild stellt die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs vor. Er führt aus, dass die zentrale Zielsetzung eine Standortsicherung der Queisser Pharma GmbH & Co. KG sowie die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für das Unternehmen sei. Der neue Bebauungsplan führe den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 177 aus dem Jahr 2006 und die erfolgten Änderungen aus den Jahren 2010 und 2019 zusammen und vereinheitliche die planungsrechtlichen Grundlagen. Eine nördlich angrenzende Brachfläche, für die 2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 aufgestellt wurde, um Wohnungsbau und weitere Nutzungen zu ermöglichen, konnte zwischenzeitlich von der Queisser Pharma erworben werden. Diese Fläche soll nun als Gewerbegebiet festgesetzt werden, um eine einheitliche Nutzung zu ermöglichen.

Die Umgebung des Plangebiets wird durch großflächige gewerbliche Nutzungen geprägt, in die sich vereinzelt auch Wohnnutzungen hineinziehen. Diese Gemengelage bedürfe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer besonderen Betrachtung. Am Standort selbst habe sich in den vergangenen Jahren viel verändert. Das Unternehmen sei gewachsen und verschiedene Entwicklungen am Standort angestoßen worden. Dazu zählen die Entsiegelung von Flächen und die Anlage eines für die Beschäftigten hochwertig gestalteten Innenhofs. Weiterhin sei ein neues Parkhaus errichtet worden, das über die Schleswiger Straße erschlossen wird.

Der Bebauungsplanentwurf sehe Festsetzungen zur Art der Nutzung als Gewerbegebiet sowie zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Die Grundflächenzahl werde mit 0,6 festgesetzt und orientiere sich an ortsüblichen Maßstäben. Zudem solle sichergestellt werden, dass sich die Gebäudehöhen in die Nachbarschaft einfügen. Herr Wild betont, dass die Themen Klimaanpassung und Nachhaltigkeit berücksichtigt würden, insbesondere durch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und solarer Energienutzung sowie durch weitere ökologische Qualitäten.

Noch ausstehende Ausgleichsmaßnahmen der neu erworbenen Fläche, die aus einem früheren Verfahren offen geblieben sind, darunter Ersatzpflanzungen an der Grundstücksgrenze, würden von Queisser Pharma übernommen und im Planverfahren mit den Fachbehörden abgestimmt. Erforderliche Fachgutachten seien unter anderem eine Artenschutzuntersuchung, eine verkehrsplanerische Stellungnahme sowie eine Vermessung. Ein Entwässerungsgutachten prüfe, wie viel Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden müsse um das Leitungsnetz zu entlasten. Zudem werde ein Lärmgutachten erstellt, um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Wohngebäuden eingehalten werden.

Herr Wild fasst zusammen, dass der Entwurf die Grundlage für eine geordnete Entwicklung des Standortes bilde und die Belange von Nachbarschaft, Umwelt und Betrieb berücksichtige.

4) Nachfragen / Anregungen / Kritik zum Planentwurf

Zu Beginn und während der Diskussion ergeben sich einzelne Nachfragen, die nicht das Planverfahren, aber den Nahbereich betreffen. Ein Anwohner berichtet, dass es wiederkehrend zu erheblichen Verkehrsbehinderungen durch Entladevorgänge von Autotransportern im Gebiet komme. Insbesondere in der Liebigstraße sei dies problematisch und er habe diesbezüglich bereits die Stadtverwaltung kontaktiert ohne Rückmeldung zu erhalten. Frau Schumacher sagt eine Weitergabe an die zuständigen Stellen zu. Sie erläutert darüber hinaus, dass in einem Gewerbegebiet regelhaft Lade- und Rangierverkehre von LKWs und Lieferfahrzeugen entstünden. Dies sei nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern sei ein Teil der spezifischen Nutzungsart. Der Anwohner erläutert, dass aus seiner Sicht hinreichende Privatflächen für entsprechende Ladeaktivitäten zur Verfügung stünden. Frau Schumacher wird auch diesen Sachverhalt an die zuständigen Stellen weitergeben. Sie empfiehlt, sich bei erheblichen Beeinträchtigungen direkt an die Verkehrspolizei zu wenden. Der Anwohner weist ergänzend darauf hin, dass ein hoher Parkdruck im Quartier bestehe und es ungünstig sei, wenn eine Betriebserweiterung ohne hinreichende Stellplatzkapazitäten genehmigt werde. Frau Schumacher erläutert, dass die Firma Queisser Pharme entsprechende Stellplatzkapazitäten vorhalte und mit dem Bau eines Parkhauses auf dem eigenen Werksgelände bereits zusätzliche Stellplatzkapazitäten geschaffen habe. Eine Anwohnerin erkundigt sich nach möglichen Risiken durch Starkregenereignisse. Frau Schumacher führt aus, dass Gewerbegebiete in der Regel einen hohen Versiegelungsgrad erforderten, was zu einem hohen Regenwasserabfluss führe. Queisser Pharma sei jedoch bemüht, die Abflussmengen zu reduzieren. Herr Grimmer führt hierzu aus, dass das Unternehmen im Zuge des Neubaus des Verwaltungsgebäudes und des Parkhauses bereits erste Regenwasserrigolen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung installiert habe und derzeit untersuchen lasse, ob man auf dem Gelände weitere Rückhaltekapazitäten errichten könne. Die Diskussion wird im Laufe der Veranstaltung an einem zur Verfügung gestellten Modell des Plangebiets fortgesetzt.

Eine Bürgerin fragt nach der Größe des neu erworbenen Grundstücks. Frau Schumacher sowie die Vertreter von Queisser Pharma antworten, dass es sich bei dem neu erworbenen Grundstück um eine Fläche von rund 4.500 m² handele.

Auf Nachfrage führt Herr Wild aus, dass lärmschutztechnische Veränderungen bereits in einem früheren Gutachten berücksichtigt wurden. 2019 war ein Wohnungsbau mit einer Tiefgarage geplant, der nun nicht mehr realisiert wird. Aktuell ist keine Tiefgarage auf der neu erworbenen Fläche mehr vorgesehen. Er teilt mit, dass keine Zufahrt über die Straße Zur Bleiche geplant sei und weist darauf hin, dass es sich bei dem Bebauungsplanverfahren nicht um konkrete Bauvorhaben, sondern um planungsrechtliche Festsetzungen für eine spätere Nutzung handele. Herr Grimmer ergänzt, dass es sich primär um eine innere Werksentwicklung und organisatorische Anpassung handele.

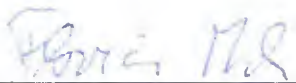
Ein Anwohner fragt, ob zwingend Bäume als Ersatzpflanzungen an der Grundstücksgrenze zu pflanzen seien und regt an, einen Knick anzulegen, der ökologisch wertvoller sein könnte. Knicks böten einer Vielzahl von Vögeln wertvollen Lebensraum, den Bäume nicht erreichen würden. Herr Wild antwortet, dass die Ersatzpflanzungen noch mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde diskutiert und abgestimmt werden. Die Anregung werde aufgenommen.

Ein weiterer Anwohner fragt, ob Gründächer gleichzeitig Regenwasser zurückhalten könnten. Herr Wild erläutert, dass es technisch möglich sei auf Gründächern Regenwasser zurückzuhalten und man prüfe, ob Gründächer in diesem Planverfahren einen Beitrag zur Rückhaltung leisten können. Bei den Bestandsgebäuden scheidet diese Option aber aus, da keine ausreichenden Tragfähigkeiten vorhanden sind.

Auf die Frage, ob perspektivisch eine energetische Autonomie des Geländes angestrebt werde, antwortet Herr Grimmer, dass dies aus technischen und architektonischen Gründen bislang nicht vollständig möglich sei, man jedoch das Mögliche umsetze.

Frau Schumacher erläutert das weitere Vorgehen und führt aus, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut die Möglichkeit zur Beteiligung bestehe. Zeitnah erfolge die Beteiligung der Behörden. Die Fachgutachten würden im Jahr 2026 erstellt, so dass noch im laufenden Jahr ein Abschluss des Planverfahrens angestrebt werde. Herr Matz bestätigt den politischen Willen für dieses Planverfahren und erklärt, dass bislang keine Verzögerungen bekannt seien.

Herr Matz bedankt sich bei allen Beteiligten und Besucherinnen und Besuchern und beendet um 18.55 Uhr die Versammlung.



Florian Matz (Vorsitzender)



Torsten Wild (Niederschrift)