

SUPA-26/2026

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 09.06.2026

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss Bebauungsplan "Schleswiger Straße 74 (Queisser Pharma)" (Nr. 324)

Antrag:

1. Der Bebauungsplan „Schleswiger Straße 74 (Queisser Pharma)“ (Nr. 324) für das Gebiet zwischen

im Norden: einer Kleingartenkolonie; den Grundstücken Rude 31 – 39, Zur Bleiche 13 – 15 sowie Schleswiger Straße 68,

im Osten: Schleswiger Straße; den Grundstücken Schleswiger Straße 68 und 76,

im Süden: den Grundstücken Schleswiger Straße 76, Behmstraße 2 – 4 sowie 5 und

im Westen: den Kleingartenkolonien

wird in der Fassung vom 13.05.2026 als Entwurf beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 18.05.2026 wird gebilligt.

2. Der Planentwurf sowie die Begründung sind für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen sowie das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

Begründung:

Zielsetzung/Messbarkeit:

Planungsziel ist die dauerhafte und nachhaltige Sicherung sowie Entwicklung des Standorts der Firma Queisser Pharma an der Schleswiger Straße. Diese entspricht der mit der Fortschreibung des IV-Säulenmodells zur Sicherung der bedarfsgerechten Flensburger Wirtschaftsflächenentwicklung (SUPA-33/2022) angestrebten Bestandssicherung und –entwicklung von Wirtschaftsflächen im Stadtgebiet.

Ausgangssituation:

Die an der Schleswiger Straße ansässige Firma Queisser Pharma möchte ihren Betrieb vor Ort erweitern und erneuern.

Mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 324 soll eine einheitliche Genehmigungsgrundlage für zukünftige Baumaßnahmen und betriebliche Entwicklungen des Unternehmens geschaffen werden.

Die Planungen setzen dabei auf den bereits in den letzten Jahren vorgenommenen Maßnahmen auf, die den Neubau einer Hauptverwaltung an der Schleswiger Straße, die Errichtung eines Parkhauses und die Entsiegelung und Neugestaltung eines begrünten Innenhofs umfassten. Die nun vorgesehenen Baumaßnahmen dienen der betrieblichen Umstrukturierung und sehen die Errichtung weiterer Gebäude vor, die durch die Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen in den vorhandenen Bebauungskontext eingefügt werden, um einen Übergang zu den angrenzenden Bebauungsstrukturen herzustellen.

Um die betriebliche Nutzung der Flächen durch die Queisser Pharma GmbH & Co. KG zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplanentwurf das Plangebiet mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan ein größeres, zusammenhängendes Baufeld vor, welches in vier Teilbereiche untergliedert ist. Die Untergliederung resultiert aufgrund unterschiedlicher Schalleistungspegel, welche im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchungen berechnet wurden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl, die Festsetzung zu maximalen Gebäudehöhen sowie die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse sind in allen Teilbereichen identisch und stellen ein Einfügen in die bestehende Umgebung sicher.

An der nördlichen und nordwestlichen Gebietsgrenze sieht der Bebauungsplanentwurf zudem Anpflanzungen von Bäumen, Gehölzen und Hecken als Ausgleichsmaßnahmen vor. Weiterhin werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen.

Des Weiteren enthält der Textteil B des Bebauungsplanentwurfs u.a. ergänzende Festsetzungen zur Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung bzw. zu dem Ausschluss von an diesem Standort nicht gewünschten Nutzungen sowie Regelungen zum Einzelhandel.

Ziele der Flensburg-Strategie 2030+:

In 2030 werden die Flächen in Flensburg nachhaltig bewirtschaftet bzw. bewusst genutzt.

Alternativen:

Ohne Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss kann das Bauleitplanverfahren nicht abgeschlossen werden. Die Planung wäre zu überarbeiten oder förmlich einzustellen.

Beteiligung:

Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.12.2025 eine öffentliche Versammlung angeboten; die Niederschrift ist als Anlage beigefügt. Die betroffenen Foren sind auf die Veranstaltung hingewiesen worden.

Nach dem Entwurfsbeschluss erfolgt eine Veröffentlichung der Entwurfsplanung, auf die die im Quartier tätigen Bürgerforen u.ä. schriftlich hingewiesen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung werden der Seniorenbeirat, der Stadtschülerrat und der Beauftragte für Menschen mit Behinderungen beteiligt.

Das Vorhaben wird auf der Vorhabenliste geführt.

Personal- und Finanzressourcen

Die Darstellung erfolgte im Aufstellungsbeschluss RV-91/2025 bereits für das gesamte Planverfahren.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Wegen der Bekanntmachungsfristen beginnt die Veröffentlichung innerhalb von zwei Wochen nach der Beschlussfassung.

Klimawirksamkeit

Aufgrund einer geplanten, geringfügig höheren Grundfläche (233,75 m²) kann es zu mikroklimatischen Auswirkungen kommen.

Gleichstellung:

Die Gender-Aspekte sind in Kapitel Nr. 9.1 der Begründung näher ausgeführt.

Berichterstattung: Fachbereichsleiter

Stefan Niemöller
Stadtbaurat

Jonas Rømer
Fachbereichsleiter

Anlagen

Planentwurf

Begründungsentwurf

Niederschrift der Versammlung

12. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Gutachten:

- Artenschutzfachliche Potentialeinschätzung, Dipl. Biol. Gerrit Görrissen
- Geotechnischer Bericht zum Neubau von eines Gewerbegebäudes ohne Unterkellerung zur Bleiche / Schleswiger Strasse - Flurstück 258+195 in 24944 Flensburg / Rude, Boden & Lipka
- Geotechnischer Bericht zum Neubau von 82 Wohneinheiten, mit einer Tiefgarage, KiTa und Tagespflege zur Bleiche / Schleswigstr. in 24944 Flensburg / Rude, Boden & Lipka
- Entwässerungskonzeption und Wasserhaushaltsbilanzierung im Rahmen der Bauleitplanung, H+R
- Lärmtechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH