

BP 323 – Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Ort	Technisches Rathaus Flensburg		
Datum	15.10.2025	18:00	18:55
Anwesend	Benjamin Neumerkel (ALDI), Sabine Hecht (Stadt), Herr Rainer Körber (Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Planen), ein Vertreter des Vereins Flensburger Norden, ein weiterer Bürger, Hr. Worreschk (Sweco GmbH)		

Herr Körber begrüßt die Anwesenden und übergibt nach einer kurzen Einführung das Wort an Hrn. Worreschk

Herr Worreschk präsentiert den Anwesenden den Anlass, das Ziel und die Entwicklung des Planvorhabens des BP 323 Stadtteil Zentrum Neustadt Discounter und gibt einen Überblick über das weitere Verfahren.

Es werden folgende Punkte diskutiert:

Der Ortsverein spricht sich für das Planvorhaben aus. Insbesondere mit Hinblick auf die aktuelle Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Neustadt und die kommenden städtebaulichen Entwicklungen im Flensburger Norden ist die Schaffung von verbesserten Möglichkeiten der Nahversorgung vorzuhalten.

Von anderer Bürgerseite gibt es die Kritik, dass die bestehenden Supermärkte in dem Bereich nicht voll ausgelastet wären. Es wird vermutet, dass die Erweiterung des Discounters vor allem den Standort für die dänischen Kunden attraktiver machen soll.

Ca. 22 % der Dachflächen sollen begrünt werden, dies wird begrüßt.

Die Nachverdichtung auf einem bereits versiegelten Bereich wird von Bürgerseite begrüßt. Jedoch wird gefragt, ob der Wegfall der 10 Stellplätze negative Konsequenzen nach sich ziehe. Von Seiten der Planer wurde sich intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt. Die bestehenden Stellplätze richten sich nach einem alten Stellplatzschlüssel der Stadt Flensburg, die aktuelle Stellplatzsatzung fordert aufgrund des Innenstadtbereichs eine Reduktion von 30% gegenüber dem herkömmlichen Ansatz. Auch wird durch die Doppelnutzung der Stellplätze eine Kompensation fortfallender erzeugt. Darüber hinaus wird Aldi, neben den bereits vorhandenen Fahrradstellplätzen, fünf weitere Stellplätze für Lastenräder herstellen. Das Einzelhandelsgutachten stellt heraus, dass sich ein Großteil der Kundschaft aus der Umgebung, als ohne Kfz-Anfahrt ergibt. Der geringfügige Wegfall der Parkplätze sei unproblematisch.

Die Stadt Flensburg besitzt eine Beschlussvorlage, dass Neubau von Supermärkten über 400 m² zweigeschossig ausgeführt werden soll. Die Stadt hat im vorliegenden Fall ein eigens dafür angewendetes Prüfschema erstellt. Hauptausschlusskriterium für eine zweistöckige Entwicklung sind die im Boden zwar abgedeckten, aber nicht sanierten Altlasten.

Bewertung	Kriterium	Argument
Positiv	Lage	- Multifunktionalität kann die Lage fördern
	Wohnungsbedarf	- Erstellung von zusätzlichem Wohnraum
	Funktionale Struktur	- Eine kompakte Siedlungsentwicklung wirkt flächensparend.
Neutral	Funktionale Struktur	- Die Funktionale Struktur ist bereits durch Einzelhandel geprägt.
	Wasserbewirtschaftung	- Die versiegelte Fläche ändert sich nicht.
Negativ	Lage	- Standort ist bereits Stadtteilzentrum mit hervorragender Erreichbarkeit. Ein Effekt der Multifunktionalität ist fraglich.
	Wohnungsbedarf	- Maximal 3 Wohneinheiten umsetzbar
	Stadtgestalt	- Baukosten sind nicht wirtschaftlich abbildbar (Bodenthematik)
	Stellplätze	- Eine Aufstockung führt dazu, dass sich das Gebäude nicht mehr ins Umfeld einfügt
		- Stellplatzanforderung kann bereits jetzt nur durch Mitbenutzung der gemeinsamen Stellplatzanlage erfüllt werden.
	Boden/Altlasten	- Fläche gibt keinen Raum für zusätzliche Stellplätze für die Wohnungen.
		- Gasbildung im Boden sowie stark belasteter Boden.
	Klima	- Erhöhter Gründungsaufwand für eine mehrgeschossige Bauweise
- Bodenbeschaffenheit und -tragfähigkeit erfordern enormen Zusatzaufwand, welcher wirtschaftlich nicht darstellbar ist.		
Wasserbewirtschaftung	- Die bereits vorhandene Gründung müsste ausgetauscht/angepasst werden, was den notwendigen Eingriff im Boden noch verstärkt.	
Investorenbelange	- Gebäude durch Aufstockung ggf. anfälliger für Hitzebelastung.	
	- Eine Aufstockung erhöht den Ressourcenbedarf.	
	- Eine Aufstockung erhöht baubedingte, klimaschädliche Gase	
	Wasserbewirtschaftung	- Eine Aufstockung sorgt für zusätzliches Abwasseraufkommen.
	Investorenbelange	- Hohe Zusatzinvestition, um eine mehrgeschossige Bauweise zu realisieren.
		- Umlage der Investitionskosten erhöht Miete ungemein stark
		- Gesamtmaßnahme in Wirtschaftlichkeit bedroht

Fazit: Auf Grund der überwiegend negativen Auswirkungen auf das Projekt, gerade vor dem Hintergrund der Bodenbelastung, wird aktuell eine eingeschossige Umsetzung der Maßnahme von der Vorhabenträgerin geplant.

Abbildung 1: Zusammenfassung der Argumente aus der Vorprüfung der Mehrgeschossigkeit

Von Bürgerseite wird gefragt, ob es notwendig ist, dass so viele Gutachten und Stellungnahmen im Vorfeld des Verfahrens eingeholt werden müssen. Von Planerseite wird bestätigt, dass dies heutzutage regulär der Fall ist, und die Stadt und der Bauherr werden gelobt dafür, dass diese im Planverfahren vorausschauend handeln um späteren vermeidbaren Mehraufwand für die Verwaltung und alle Beteiligten vorzubeugen.

Frau Hecht und Herr Körber bedanken sich bei den Anwesenden für deren Interesse.

Die Sitzung schließt um ca. 18:55.