

## Niederschrift

**über die öffentliche Versammlung am 09.11.2022  
im Paul-Ziegler-Zimmer des Technischen Rathauses Flensburg  
zur frühzeitigen Information der Bürgerinnen und Bürger  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zur**

### **3. Änd. des Bebauungsplanes „Johannismühle“ (Nr. 37)**

#### **Teilnehmende:**

Herr Schmidt-Skipiol    Vorsitzender (Stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung)  
Herr Waltje                Asmussen + Partner |Architekt  
Frau Schumacher        Stadt- und Landschaftsplanung  
Frau Brodersen            Stadt- und Landschaftsplanung (Niederschrift)

sowie eine Bürgerin und ein Bürger.

Beginn:                18:45 Uhr                Ende: 19.37 Uhr

#### **1. Eröffnung:**

Um 18:45 Uhr eröffnet Herr Schmidt-Skipiol die Versammlung. Er begrüßt die Anwesenden, weist auf die Protokollierung hin und erläutert den Ablauf des Verfahrens.

#### **2. Ablauf des Bauleitplanverfahrens:**

Im Anschluss begrüßt Frau Schumacher ebenfalls die Anwesenden und erläutert anhand der beigefügten Präsentation den Planungsanlass sowie das Bauleitplanverfahren.

Ziel der Planung ist eine Neubebauung der Grundstücke Kanzleistraße 49 und 51 (inkl. der dazugehörigen Garagenhöfen) mit einer sich in die Umgebung einfügenden Bebauung sowie die Sicherung einer regelkonformen Gehwegbreite an der östlichen Seite der Kanzleistraße.

Frau Schumachers stellt vor, dass nach dem Aufstellungsbeschluss, welcher von der Ratsversammlung beschlossen wurde, nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wird. Die Bürger\*innen haben die Möglichkeit Fragen zu stellen und Anmerkungen zu äußern, welche protokolliert und im weiteren Planverfahren bearbeitet werden. Anschließend werden die Planunterlagen ausgearbeitet. Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Planungsausschuss werden diese öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können Bürger\*innen die Planunterlagen für mindestens einen Monat einsehen (im Internet oder als Aushang im Technischen Rathaus 1) und Stellungnahmen abgeben. Parallel hierzu werden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Alle eingegangenen Stellungnahmen fließen in eine Abwägung ein.

Sofern durch die Stellungnahmen keine wesentlichen Anpassungen der Planunterlagen gemacht werden müssen, folgt der Satzungsbeschluss durch die Ratsversammlung. Ansonsten werden die angepassten Unterlagen erneut ausgelegt.

### **3. Planungsziele und Geltungsbereich:**

Anschließend stellt Frau Schumacher den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vor. Der bisherige Garagenhof sowie die Bestandgebäude innerhalb des Geltungsbereiches sollen künftig einer neuen Wohnbebauung weichen. Es sind 30% geförderter Wohnraum vorgesehen. Geplant sind Studierendenwohnungen.

Frau Schumacher erläutert, dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch vorgesehen ist, die Gehwegbreite zu verbreitern, da dieser derzeit nicht regelkonform ist. Dafür soll der geplante Neubau weiter von der Straße abrücken als dies derzeit beim Bestandsgebäude der Fall ist.

Anschließend weist Frau Schumacher daraufhin, dass es sich bei diesem Bauleitplanverfahren um ein Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt.

### **4. Bisherige Arbeitsschritte:**

Frau Schumacher stellt die bisherigen Arbeitsschritte dar und erläutert, dass dieses Vorhaben bereits im Gestaltungsbeirat vorgestellt wurde. Der Gestaltungsbeirat begrüßt das Vorhaben grundsätzlich. Da die Planung bislang nur in einem städtebaulichen Maßstab entwickelt ist, ist es angedacht, die hochbauliche Ausformung zu einem späteren Zeitpunkt erneut im Gestaltungsbeirat vorzustellen.

Frau Schumacher weist daraufhin, dass der Gestaltungsbeirat öffentlich tagt und Zuschauer\*innen herzlich willkommen sind.

### **5. Vorstellung des Entwurfs**

Herr Waltje (Architekt) stellt anschließend den derzeitigen Entwurfsstand des geplanten Vorhabens vor.

Das Vorhaben soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren und sich in die Umgebung einfügen. Diesbezüglich werden die Kammstrukturen und die Giebeldächer der Umgebung aufgenommen und die Höhenentwicklung orientiert sich an der angrenzenden Blockrandbebauung.

Es sind Wohnungen für Studierende und Co-Working-Bereiche vorgesehen. Zudem wird geprüft, ob ein Café oder eine Bäckerei integriert werden kann. Zudem ist eine größere Grünanlage angedacht.

### **6. Weiteres Vorgehen**

Frau Schumacher stellt abschließend das weitere Vorgehen vor. Sie erläutert, dass der Entwurf noch einmal im Gestaltungsbeirat vorgestellt wird und ein Bebauungsplanentwurf inkl. Begründung ausgearbeitet wird, welcher dann öffentlich ausgelegt wird.

### **7. Fragen, Anregungen und Stellungnahmen**

#### **Gargenhof / Stellplätze**

Der anwesende Bürger und die anwesende Bürgerin kritisieren, dass der Garagenhof entfällt, da in diesem Stadtteil bereits zu wenige Parkmöglichkeiten bestehen. Sie wissen nicht, wo sie dann alternativ ihre Autos parken können.

Hierzu verliest der Bürger seine Stellungnahme, welche im Anhang abgebildet ist.

Frau Schumacher antwortet, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche im Privatbesitz handelt und der Eigentümer nicht verpflichtet ist, Garagen / Stellplatzfläche für das Quartier bereitzuhalten. Aufgrund der schwierigen Parkplatzsituation versucht die Verkehrsplanung jedoch Lösungen zu finden, ggf. in Form einer Quartiersgarage. Prinzipiell sollten Autos jedoch auf eigenem Grundstück untergebracht werden.

Herr Waltje ergänzt, dass viele umliegende Häuser im Bestand zu einer Zeit gebaut wurden, in der es noch keine Stellplatzsatzung gab und daher diese Häuser keine eigenen Stellplätze besitzen. Es ist jedoch nicht die Aufgabe des Eigentümers des Garagenhofes diesen Stellplatzmangel aus der Umgebung auszugleichen.

Der Bürger fragt weiterhin, ob zusätzlich zu den Garagen auf dem Grundstück auch die Parkbuchten entlang der Straße wegfallen, wenn der Fußweg verbreitert wird.

Frau Schumacher erläutert, dass einige Bestandsgebäude nach aktuellem Planrecht in der Verkehrsfläche liegen und daher der Gehweg zu schmal ist. Daher soll der Neubau etwas von der Straße abrücken, sodass zwischen Neubau und Straße mehr Platz für den Gehweg bleibt.

Weiterhin wird angemerkt, dass viele Senior\*innen im AWO-Seniorenwohnheim eigene Autos besitzen, die Stellplatzsatzung der Stadt jedoch nur einen ganz geringen Stellplatzschlüssel für Seniorenwohnheime vorsieht. Dieser ist laut der Anwohner\*innen nicht realitätsnah.

Herr Waltje antwortet, dass die nach Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze auf dem AWO-Gelände untergebracht sind. Der Stellplatzschlüssel für Seniorenwohnanlagen liegt jedoch nur bei 0,2 Stellplätze je Wohneinheit.

Die anwesende Bürgerin stellt die Frage, ob beim Neubau Stellplätze vorgesehen sind.

Herr Waltje antwortet, dass beim Neubau die Stellplatzsatzung der Stadt Flensburg angewendet wird und entsprechende Stellplätze und / oder Mobilitätskonzepte umgesetzt werden. Da es sich bei dem Vorhaben um Studierendenwohnungen handelt, sieht die Stellplatzsatzung einen reduzierten Faktor vor.

Die Bürgerin erwidert, dass fast alle Studierende mittlerweile ein Auto besitzen und der Stellplatzschlüssel viel zu gering sei.

Herr Waltje antwortet, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Campusgelände liegt.

Des Weiteren stellt Herr Waltje dar, dass der Gestaltungsbeirat die geplanten Stellplätze noch verringern möchte. Aufgrund der angespannten Parkplatzsituation vor Ort, sind diese jedoch noch in den Unterlagen enthalten.

Zudem wird darauf verwiesen, dass der aktuelle politische Diskurs vorsieht, den PKW-Verkehr zu reduzieren und öffentliche Verkehrsmittel / Fahrrad zu fördern, um den Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Die Bürgerin stellt abschließend dar, dass viele Besucher\*innen der Campushalle im Stadtteil verkehrswidrig parken und das zu großen Problemen führt.

### **Verkehrssicherheit/ Gehweg**

Seitens der Öffentlichkeit wird gefragt, wie breit der Gehweg in Richtung Seniorenwohnanlage ist, da dieser breit genug für 2 Rollatoren nebeneinander sein müsste.

Herr Waltje antwortet, dass dieser 2 m breit ist.

Weiterhin wurde die Sorge geäußert, dass es zu Kollisionen zwischen Fußgänger\*innen und Rollator-Fahrer\*innen und ausparkenden PKWs kommen kann, da die neuen Stellplätze entlang der Straße angeordnet sind.

Es wird geantwortet, dass der Fußweg an dieser Stelle eingerückt / verlegt wird, um solche potenziellen Kollisionen zu verhindern.

### **Alternative Planungen**

Der anwesende Bürger ist verwundert, warum für diese Planung eine Bebauungsplanänderung durchgeführt wird und ein anderer Vorhabenträger vor einigen Jahren keine Genehmigung erhielt.

Herr Waltje antwortet, dass ihm die älteren Planungen nicht bekannt sind, sich in diesem Fall jedoch zwei Eigentümer zusammengeschlossen haben, um so mehrere kleinere Einzelgrundstücke zusammen überplanen zu können.

### **Geschossigkeit**

In Hinblick auf die Geschossigkeit wird seitens der Öffentlichkeit darauf verwiesen, dass dort auch Einfamilienhäuser stehen. Auch wird bemängelt, dass die Umgebung durch den Neubau verschattet wird. Herr Waltje antwortet, dass sich die Geschossigkeit an die benachbarte Blockrandbebauung orientiert und die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Auch bestehe kein Recht auf freien Blick.

### **Öffentliche Informationen / Bekanntmachungen**

Die Bürgerin fragt, wo die Bekanntmachung für die Auslegung zu finden sei. Auch hätte sie sich gewünscht, dass besser über solche Veranstaltungen informiert wird, da sie keine Zeitung liest.

Frau Schumacher antwortet, dass die Bekanntmachungen zu Veranstaltungen oder Auslegungen im Internet zu finden sind und in der Zeitung veröffentlicht werden.

Die Bürgerin hat den Vorschlag, dass ein Newsletter für solche Veranstaltungen / Bekanntmachungen eingerichtet werden könnte.

Frau Schumacher verweist auf die Feedback-Bögen des Beteiligungsmanagements der Stadt Flensburg und bittet die Bürgerin, Verbesserungsvorschläge dem Beteiligungsmanagement mitzuteilen.

Auch wird seitens der Öffentlichkeit bemängelt, dass sie bisher kaum über das Vorhaben informiert worden sind und sie keine Mitteilung erhalten haben, dass ihre angemieteten Garagen entfallen.

Es wird darauf verwiesen, dass man zum jetzigen Zeitpunkt noch ganz am Anfang der Planung stehe.


### **Zeitachse**

Abschließend fragt die Bürgerin, wann sie die Garagen räumen müssen.


Herr Waltje antwortet, dass nächstes Jahr noch nicht gebaut wird, da das Bauleitplanverfahren ca. bis Sommer 2023 dauern wird und anschließend noch Detailplanungen durchgeführt werden müssen.

Mit einem Dank an alle Mitwirkenden und Anwesenden schließt Herr Schmidt-Skipiol um 19:37 Uhr die Versammlung.

gez.

  
Joachim Schmidt-Skipiol  
(Vorsitzender)

gez.

  
Franziska Brodersen  
(Protokollführerin)

### **Anlagen**

Stellungnahme eines Bürgers

Präsentation