

Niederschrift

**über die öffentliche Versammlung am 14.09.2022
im Paul-Ziegler-Zimmer des Technischen Rathauses Flensburg
zur frühzeitigen Information der Bürgerinnen und Bürger
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zum**

**93. Änd. des Flächennutzungsplanes und 54. Änd. des Landschaftsplanes
"Erweiterung des Gewerbegebietes Westerallee" und
Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Westerallee" (Nr. 311)**

Teilnehmende:

Gunnar Speck	Vorsitzender (stv. Mitglied im Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung)
Jonas Rømer	Stadt- und Landschaftsplanung
Inka Sperling	Stadt- und Landschaftsplanung
Anne Langen	Stadt- und Landschaftsplanung
Carsten Barz	Stadt- und Landschaftsplanung (Niederschrift)

sowie 26 Bürgerinnen und Bürger.

Beginn: 18:00 Uhr Ende: 19.28 Uhr

1. Eröffnung:

Um 18:00 Uhr eröffnet Herr Speck die Versammlung. Er begrüßt die Anwesenden, weist auf die Protokollierung hin und erläutert den Planungsanlass, dass zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen das Bauleitplanverfahren erforderlich ist.

2. Vorstellung der Bauleitplanung:

Anhand der beigefügten Präsentation werden das Verfahren, der Planungsanlass, die heutigen Gegebenheiten und der Stand des Verfahrens erläutert.

Verständnisfragen und Stellungnahmen werden im Verlauf der Präsentation direkt beantwortet und sind in der Sachdarstellung berücksichtigt.

a) Ablauf des Bauleitplanverfahrens, Planungsanlass (Herr Rømer) – Folien 3-9:

Das Ablaufschema für Bauleitplanverfahren wird vorgestellt und anschließend erläutert, dass 2019 gestartete Verfahren im Zusammenhang mit der Verlagerung einiger Brauereinutzungen kurz vor dessen Abschluss aufgrund einer unternehmerischen Entscheidung der Brauerei zur – mittlerweile wieder aufgegebenen – Verlagerung dieser Teile in das Gewerbegebiet Schleswig / Schuby beendet worden ist. Die Ratsversammlung hat beschlossen, den Standort südlich der Westerallee aufgrund der strategischen Ziele der Stadt auch weiterhin für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Der Geltungsbereich ist dabei auf den gesamten Bereich zwischen heutigem Gewerbegebiet und der B 200 erweitert worden und entspricht dem Geltungsbereich der 2019 begonnenen Flächennutzungsplanänderung. Neben der Festsetzung eines Gewerbegebietes geht es dabei auch um die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Grünflächen und der erforderlichen Erschließung.

Der Auftrag zur Entwicklung von Gewerbeflächen beruht auf zurückliegenden strategischen Beschlüssen und der anhaltend starken Nachfrage von Gewerbebetrieben für Verlagerungen und Erweiterungen, die mit den vorhandenen Flächen in Flensburg und Umland nicht mehr bedient werden kann.

Da das Gebiet nicht mehr nur der Ansiedlung eines Gewerbebetriebs (Brauerei) dienen soll, ist zum Erreichen der Einzelgrundstücke eine Erschließungsstraße erforderlich. Die vorliegende Planung berücksichtigt zudem verstärkt naturschutzfachliche Belange zum Schutz von vorhandenen Biotopen, Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet und Erhaltung des Biotopverbundes.

Die Standortsuche erfolgte im Nachgang zur Standortprüfung für das Zentralkrankenhaus, in der die grundsätzliche Eignung der Fläche an der Westerallee festgestellt wurde, die kurz dargestellt wird. Die Fläche ist vollständig im städtischen Eigentum und damit verfügbar, ausreichend groß, adäquat erschlossen und durch das westlich anschließende Gewerbegebiet gewerblich vorgeprägt. Deswegen ist der Standort auch nicht für eine Wohngebietsentwicklung vorgesehen, die an anderer Stelle mit weniger planerischen Konflikten möglich ist.

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Flensburg ist insgesamt so groß, dass auch die anderen Flächen im Bereich Schäferhaus und bei Wees mittelfristig für Gewerbe entwickelt werden sollen.

Der Aufstellungsbeschluss konkretisiert den Auftrag zu einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung mit der Option als Standort eines Gewerbehofes (eher kleine Gewerbeeinheiten in Geschossanordnung), einer Grundstücksvergabe über Konzeptvergabe oder Erbbaurecht und eine vorbildliche Erschließung mit Stärkung des Radverkehrs.

b) Strukturkonzept und parallele Planverfahren (Frau Sperling) – Folien 10-13:

Die Gewerbeflächen sollen über Festsetzungen im Bebauungsplan so strukturiert werden, dass in den Bereichen an der Westerallee eher verdichtete Bebauung mit mehreren Geschossen erfolgt, die durch kleinere Gewerbeeinheiten genutzt werden. Der nordöstliche Bereich wird Festsetzungen zum Immissionsschutz erhalten, um Belastungen für die Wohngebiete an der Westerallee auszuschließen. Das als Vereinsheim für den Verein der Gartenfreunde und Gastronomie genutzte Gebäude soll erhalten bleiben.

Für großflächigere Betriebe mit Hallenbauten sind die südlichen Bereiche in Richtung Wittenberger Weg vorgesehen. Die relativ kurze Erschließungsstraße soll als Sackgasse zu einer mehrgeschossigen zentralen Stellplatzanlage führen. Für den Fuß- und Radverkehr wird ein parallel zur Erschließungsstraße geführter Weg bis zum Wittenberger Weg fortgeführt, um eine kurze Wegeverbindung zu schaffen.

Die vorhandenen Biotopflächen an der westlichen Plangrenze sowie die Grünfläche entlang der B 200 werden deutlich breiter erhalten, als mit der bisherigen Planung und sichern den Biotopverbund.

Für den Bebauungsplan ist zudem eine parallele Änderung von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan erforderlich und bei der unteren Naturschutzbehörde wird ein Verfahren zur Entlassung von Teilflächen des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutz erfolgen.

c) Aktuelle Situation, Kleingärten und geplante Ausgleichsmaßnahmen (Frau Langen) – Folien 14-19:

Das Plangebiet umfasst heute überwiegend intensiv genutztes Grünland und die Kleingartenkolonien 42, 43 + 44. Außerdem sind ein Feuchtbiotop mit einem Bestand am streng geschützten Kammmolch und eine das Plangebiet von Norden nach Süden Querende Freileitung vorhanden.

Die Kolonie 120 ist bereits im Zusammenhang mit dem Verfahren in 2019 aufgelöst worden und es droht eine Vermüllung bzw. ungesteuerte Grünentwicklung.

Die Kolonien 42, 43 + 44 hatten eine Bestandsgarantie mindestens bis 2033 erhalten, an der seitens der Stadt festgehalten wird (Nachfrage von Herrn Schümann / Verein der Gartenfreunde e.V.). Für einen Streifen entlang der B 200 werden seit einem Jahr keine Verpachtungen mehr vorgenommen, da dieser Bereich für eine Erdverkabelung als Ersatz der Freileitung vorgesehen ist. Derzeit läuft aber noch die Prüfung, ob diese noch erfolgen soll.

Seitens des Vereins der Gartenfreunde wird eine neue Verpachtung für einen Zeitraum von absehbar nur noch 10 Jahren wohl nicht erfolgen (Herr Schümann).

Das heutige Vereinsheim kann dauerhaft erhalten bleiben (Nachfrage Herr Schümann).

Sollte die Auflösung der Kolonien 42, 43 und 44 ab 2033 erforderlich werden, wird es ab 2030 zu dem im Kleingartenentwicklungskonzept verabredeten Moderationsprozess kommen. Die Stadt ist zur Bereitstellung von Ersatzparzellen verpflichtet. Aufgrund der als Folge der Pandemie deutlich steigenden Nachfrage nach Kleingärten wird der Ersatz aktuell nicht über Leerstandsbelegungen möglich sein, sodass die Stadt neue Flächen bereitstellen muss.

Die Ausgleichsmaßnahmen können im Vergleich zur bisherigen Planung durch breitere Grünstreifen und Knicks und neue Ansätze für die Versickerung des Niederschlagwassers besser im Gebiet ausgeglichen werden. Ein vollständiger Ausgleich wird nicht möglich sein, sodass zusätzlich ein Ausgleich über Ökopunkte im Ökokonto Peelwatt oder zukünftig auch Tarup erfolgen muss.

Das vorhandene Biotop östlich des bestehenden Gewerbegebietes ist als Ausgleichsmaßnahme für den damaligen Bebauungsplan angelegt worden. Es wird geschützt und in diesem Verfahren nicht als Ausgleich angerechnet (Nachfrage Herr Rasmussen).

Die Entwicklung stellt einen massiven Eingriff in den Grünbestand dar (Herr Müller / Naturschutzbeauftragter der Stadt Flensburg), der aber in der Abwägung mit dem dargestellten Entwicklungserfordernis im gewerblichen Bereich und mit Erhalt der der Biotopverbundfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs und weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im notwendigen Maß kompensiert werden kann.

Auf eine bereits bestehende, vergleichsweise hohe Staubbelastung mit einer befürchteten Verschlechterung wird hingewiesen (Frau Hofmann), die aber ggf. noch näher zu betrachten ist.

d) Entwurf des Bebauungsplanes, fachliche Untersuchungen und weiteres Vorgehen (Frau Sperling) – Folien 20-22:

Der Planentwurf zur Sicherung der erläuterten Ziele, die Liste der vorliegenden und beauftragten Untersuchungen und das weitere Planverfahren werden kurz erläutert.

Die Steuerung der Ansiedlung von großen und kleinen Betrieben und deren Gesamtzahl (Nachfrage Frau Hofmann / Frau Dr. Reuter) erfolgt über die Festsetzungen der zulässigen Gewerbenutzungen und der Nutzungsmaße, es werden keine Gewerbebauten durch die Stadt errichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, mit dem lediglich eine Flächensicherung erfolgen kann, nicht aber die Zahl der sich ansiedelnden Betriebe.

Die im alten Verfahren schon festgestellte starke Belastung der Kreuzung Marienallee / B 199 (Nachfrage Herr Hofmann) wird in einer Fortschreibung des Verkehrsgutachtens untersucht, die aufgrund der Geltungsbereichserweiterung und der Anpassung der Planungsziele für erforderlich befunden wurde. Der Bericht ist noch nicht abschließend, aber von einer ausreichenden Verkehrslage ist wohl auszugehen.

Herr Schümann appelliert an die Ratsversammlung, das Ziel der klimagerechten Stadt endlich umzusetzen und keine weitere Versiegelung mehr vorzunehmen.

Mit einem Dank an alle Mitwirkenden und Anwesenden schließt Herr Speck um 19.28 Uhr die Versammlung.

gez.

gez.

Gunnar Speck
(Vorsitzender)

Carsten Barz
(Protokollführer)

Anlagen
Präsentation