

# STADT FEHMARN

## AUSZUG

aus der 39. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
am Mittwoch, den 07. Dezember 2022, 18:00 Uhr  
im "Senator-Thomsen-Haus", Burg auf Fehmarn, Breite Straße 28, Fehmarn

### A. Öffentlicher Teil

**7. 1. Änderung des B-Plans Nr. 94 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich Niendorfer Weg (K 49), südlich des Wohn- und Pflegezentrums und westlich der Wohnbebauung an der Bürgermeister-Feilke-Straße - Realschule/ehemaliges Krankenhaus  
hier: Aufstellungsbeschluss**

### Vortrag gem. Vorlage 2022-234

#### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 94 „ehemalige Realschule / ehemaliges Krankenhaus“ der Stadt Fehmarn, der am 23.09.2010 in Kraft getreten ist (**Anlage 1**). Für das stillgelegte Bestandsgebäude der alten Realschule wurde ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt, welches zusätzlich den DRK Kindergarten sowie zwei Mehrfamilienhäuser umfasst.

Im Teil B – Text des B-Plans Nr. 94 sind für das Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe bis 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2012 wurde das Gebäude der ehemaligen Realschule von der unteren Denkmalschutzbehörde als schützenswertes Kulturdenkmal gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz eingestuft. Bei dem Schulgebäude handelt es sich somit um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, an dessen Erhaltung aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Bei allen bisherigen Anträgen wurde das Äußere des Gebäudes nicht verändert, sodass sich die Prüfung des Bauplanungsrechts ausschließlich auf die vorgesehene Art der baulichen Nutzung beschränkt.

Antragshistorie im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 68 LBO (2009):

- Nutzungsänderung zu „Wohnen und Arbeiten“ (Datum: 04.05.2021)  
Die Zuordnung der Büroräume zu den Wohnungen entspricht nicht einer gewerblichen Nutzung. Antrag entspricht 100% Wohnen.
- Nutzungsänderung zu einem Boardinghaus (Datum: 01.10.2021)  
Unterschied zwischen der Langzeitnutzung von Appartements im Vergleich zu Nutzung als Dauerwohnraum ist nicht ersichtlich. Antrag entspricht 100% Wohnen.
- Nutzungsänderung zu einem Beherbergungsbetrieb (Datum: 07.02.2022)  
Eine Mischgebietsübliche Durchmischung ist nicht gegeben, der Gebietscharakter wird nicht gewahrt. Antrag entspricht 100% Gewerbe.

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB konnte bislang nicht erteilt werden, da die oben genannten Nutzungsänderungsanträge mit den Planfestsetzungen Mischgebiet (MI) im Konflikt standen. Die geforderte gewerbliche Durchmischung des MI wurde nicht ausreichend erfüllt.

Außerdem liegt das Grundstück der alten Realschule im Gebiet der Erhaltungssatzung Nr. 2, außerhalb der historischen Altstadt Burg, für die am 22.11.2018 (BA) und am 25.03.2021 (SV) ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Die Satzung über den Erhalt der Eigenart von Gebieten (§ 172 BauGB) soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie dem Milieuschutz in der Ortslage Burg a.F. gewährleisten.

Das Nutzungskonzept (**Anlage 4-5**) sieht die Umnutzung der bestehenden Klassen- und Nebenräume in Wohnungen und Büroräume vor. Die Funktionen sollen so umgesetzt werden, dass die Fassaden, unabhängig von der Nutzung, unverändert bleiben.

Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses für die erste Änderung des B-Plans Nr. 94 ist die Umwandlung des Mischgebiets (§ 6 BauNVO) in ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind nicht Bestandteil der Planung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Mischgebiets des B-Plans Nr. 94 der Stadt Fehmarn (**Anlage 2-3**).

#### **Haushalterischen Auswirkungen:**

Die erste Änderung des B-Plans Nr. 94 der Stadt Fehmarn von einem Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet wird von einem privaten Vorhabenträger initiiert, um die Umnutzung des Bestandsgebäudes der ehemaligen Realschule in Dauerwohnraum planungsrechtlich abzusichern. Mit dem privaten Vorhabenträger ist ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen, sodass der Stadt Fehmarn voraussichtlich keine Kosten entstehen.

#### **Auswirkungen auf den Klima- und Naturschutz:**

Die Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich durch den Umbau bzw. eine Umnutzung eines Bestandsgebäudes zur Schaffung von Dauerwohnraum ist mit den strategischen Zielen der Stadt Fehmarn vereinbar.

Ein Leerstand von Bestandsgebäuden sollte vermieden werden, da das gesamte Gebäude bereits aufwendig saniert wurde. Ein Rückbau der ehemaligen Realschule kommt nicht in Frage, da es sich um ein schützenswertes Kulturdenkmal handelt.

Die Erschließung ist öffentlich-rechtlich gesichert und von einer Versiegelung weiterer Flächen wird durch die Umnutzung eines Bestandsgebäudes abgesehen, sodass keine weiteren Eingriffe in die Natur notwendig sind.

#### **Vereinbarkeit mit den strategischen und operativen Zielen vom 17.12.2020**

- a. Der Beschluss unterstützt das strategische Ziel: "Wohnraum für alle"
- b. Der Beschluss ist Bestandteil des operativen Zieles:
- c. Der Beschluss hat keine Auswirkungen auf die strategischen und operativen Ziele.

#### **Beratung:**

Frau Mähler erläutert den Sachverhalt. Herr May teilt mit, dass diese Bauleitplanung auch im Kontext eines Verwaltungsgerichtsverfahrens entstanden ist. Hier wurde der Stadt Fehmarn auferlegt, die Planungsabsichten in dem Gebiet festzulegen und bauleitplanerisch festzusetzen. Auf Nachfrage von Herrn Wohlmann, ob Ferienwohnungen ausgeschlossen werden können, teilt Herr May mit, dass dies durch entsprechende Dienstbarkeiten erreicht werden kann und der Ausschuss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen als Planungsziel in der Beschlussfassung berücksichtigt wurde. Herr Hviid fragt an, ob das Vorhaben mit dem Denkmalschutz konform ist. Herr May teilt mit, dass eine enge Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgt.

Es ergeht sodann folgender

**Beschluss:**

1. Der B-Plan Nr. 94 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich Niendorfer Weg (K 49), südlich des Wohn- und Pflegezentrums und westlich der Wohnbebauung an der Bürgermeister-Feilke-Straße - Realschule/ehemaliges Krankenhaus soll wie folgt geändert werden: Änderung der Art der baulichen Nutzung von „MI“ (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO) in „WA“ (allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO).

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

Die Stadt Fehmarn hat im März 2021 ein Wohnungsmarktkonzept erstellt. In diesem Zusammenhang prüft sie mögliche Potenziale zur Entwicklung von Wohnflächen im bebauten Siedlungszusammenhang. Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des B-Plans Nr. 94 sollen gegenwärtig leerstehende Räumlichkeiten zu Dauerwohnraum entwickelt werden können. Einer gewerblichen Nutzung soll eine nur noch untergeordnete Bedeutung zugewiesen werden. Dabei ist insbesondere beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans

- ein Allgemeines Wohngebiet und
- die in einem solchen Gebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als nicht zulässig und
- die in einem solchen Gebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen und sogenannten kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO als nicht zulässig

festzusetzen.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Mit dem Vorhabenträger sind die erforderlichen städtebaulichen Verträge zur Übernahme der Planungskosten und etwaiger Folgekosten (Erschließungs-/ Ausgleichsmaßnahmen u.a.) abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ abgesehen.

**Beratungsergebnis:**

< 11 > Ja

< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Fehmarn, den 15. Februar 2023

Für die Richtigkeit der Abschrift:

i.A.