

STADT FEHMARN

A U S Z U G

aus der 29. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Dienstag, den 21. September 2021, 18:00 Uhr

in der Mensa der Inselschule Fehmarn, Burg auf Fehmarn, Kantstraße 1, Fehmarn

A. Öffentlicher Teil

11. 1. Änd. des B-Plans Nr. 72 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg a. F., Kommunalhafen Burgstaaken, westlich des Hafenbeckens, östlich des Landesschutzdeiches - Neubebauung Hafenstraße 61 -

hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Adresse Hafenstraße 61 ist mit einem großvolumigen, aber außer Funktion befindlichen Silogebäude bebaut, vgl. Luftbild, **Anlage 1**. Der Flächeneigentümer strebt eine neue Nutzung des Grundstücks an und hat zusammen mit dem von ihm hinzugezogenen Architekturbüro entsprechende Planungen für ein Wohn- und Geschäftshaus bei der Verwaltung eingereicht. Eine Visualisierung des geplanten Gebäudes ergibt sich aus der beigefügten Skizze, vgl. **Anlage 2**, die den vorläufigen Planungsstand wiedergibt. Änderungen in Bezug auf die Optik des Gebäudes im weiteren Planungsverlauf bleiben vorbehalten.

Im Bau- und Umweltausschuss am 14.06.2021 sind die Planungsabsichten im nichtöffentlichen Sitzungsteil vorgestellt und anschließend über eine positive Begleitung des Projektes beraten worden.

Die Planungsabsichten beinhalten nachfolgende Eckpunkte:

- Abriss des Silogebäudes bzw. Freilegung des Grundstücks
- Neubau eines fünfgeschossigen Gebäudes mit 36 Wohnungen und gewerblich nutzbaren Einheiten im Erdgeschoss
- Beibehaltung der zulässigen Grundfläche von 700 m²

Politisch wird die Einhaltung folgender Inhalte befürwortet:

- Ausschluss von Ferienwohnungsnutzung und ggf. Zweitwohnsitzen
- Festlegung einer Quote von Eigentums- und Mietwohnungen sowie grundbuchliche Sicherung der entsprechenden Nutzung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 der Stadt Fehmarn. Festgesetzt für das Grundstück Hafenstraße 61 ist ein Mischgebiet mit fünfgeschossiger offener Bauweise und einer überbaubaren Grundfläche von 700 m², vgl. B-Plan Nr. 72, **Anlage 3**.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind unter anderem Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe. Unter die Kategorie Gewerbebetriebe fällt das Angebot und die Nutzung von Ferienwohnungen.

Die politisch motivierte Zielsetzung „Ausschluss von Ferienwohnungen“ erfordert eine (mindestens) textliche Änderung des hier vorherrschenden Baurechts.

Die Umsetzbarkeit der weiteren Regelungsabsichten befindet sich verwaltungsseitig derzeit in der Prüfung.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

Vereinbarkeit mit den strategischen und operativen Zielen vom 17.12.2020

- a. Der Beschluss unterstützt das strategische Ziel: Kommunalhafen Burgstaaken als Wirtschaftsstandort nachhaltig nutzen.
- b. Der Beschluss ist Bestandteil des operativen Ziels:
- c. Der Beschluss hat keine Auswirkungen auf die strategischen und operativen Ziele.

Beratung:

Frau Cronauge stellt das Projekt vor. In der Beratung ergibt sich, dass über die Bauleitplanung ein Weg eingeschlagen wurde, um die Interessen der Stadt in das Projekt einzubringen, das auch ohne Änderung des Bauleitplans zu Baurecht kommen könnte. Herr May teilt noch einmal mit, dass die Verwaltung sich mit dem Vorhabenträger in einvernehmlichen, konstruktiven Gesprächen befindet.

Der Beschlussvorschlag kommt unverändert zur Abstimmung.

Beschluss:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., Kommunalhafen Burgstaaken, westlich des Hafenbeckens, östlich des Landesschutzdeiches – Neubebauung Hafenstraße 61 –, wird aufgestellt. Planungsziel ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb eines Wohn- und Geschäftshauses in der Hafenstraße 61.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 GO soll als öffentlicher Termin in der Verwaltung oder alternativ online über ein Beteiligungsportal durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll schriftlich erfolgen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Mit dem Vorhabenträger sind die erforderlichen städtebaulichen Verträge zur Übernahme der Planungskosten und aller Folgekosten (Erschließungs-/ Ausgleichsmaßnahmen u.a.) abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

Beratungsergebnis:

Bau- und Umweltausschuss

21.09.2021

TOP 11

< 11 > Ja

< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Stadtvertreter/Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Fehmarn, den 7. Oktober 2021

Für die Richtigkeit der Abschrift:

i.A.

(Wieske)

Vorlage 2021-225
Anlage 1



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1 000
0 40 m
Ersteller Gast
Erstellungsdatum 01.09.2021



Visualisierung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses

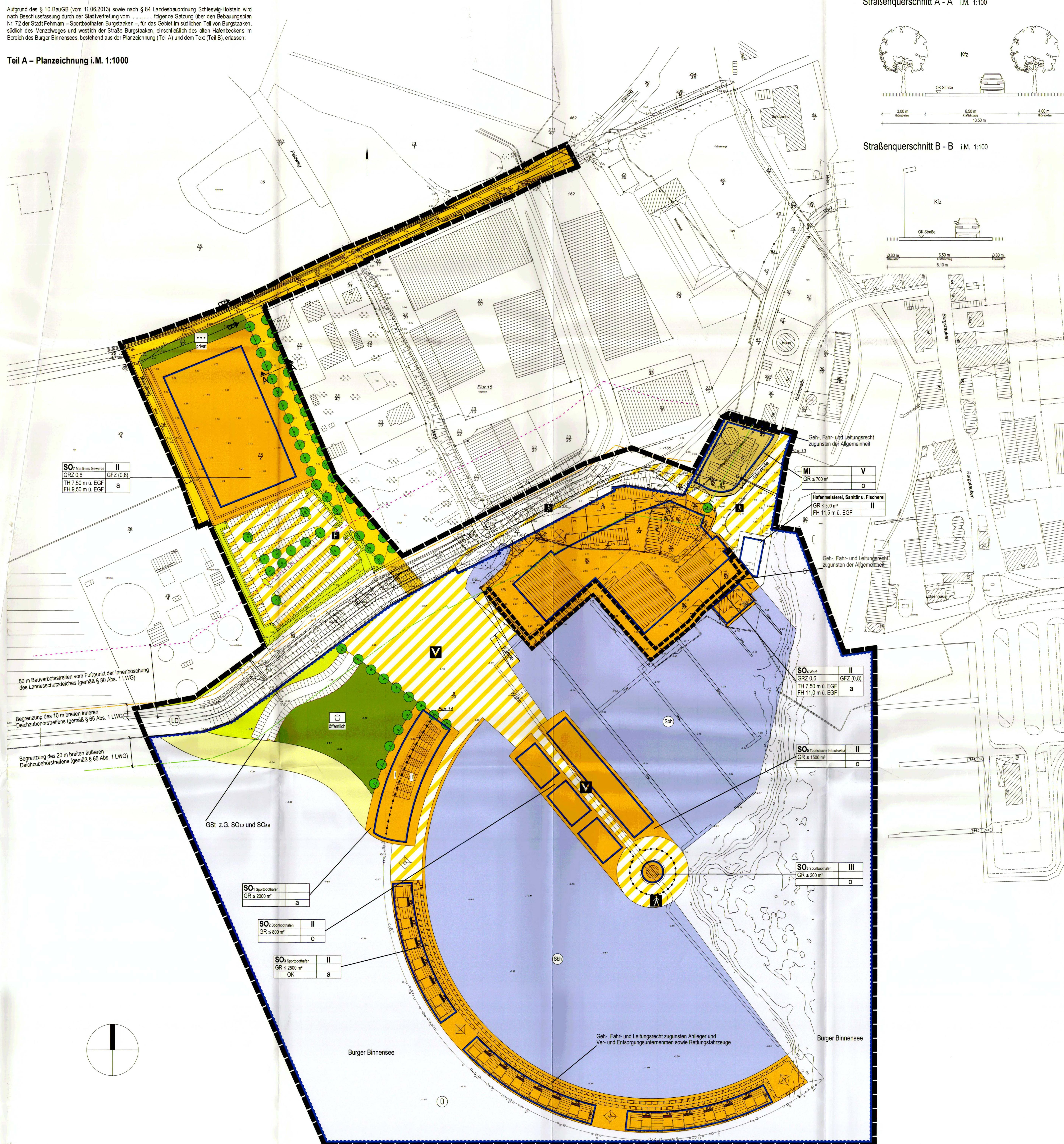


Satzung der Stadt Fehmarn - Ortsteil Burg - über den Bebauungsplan Nr. 72

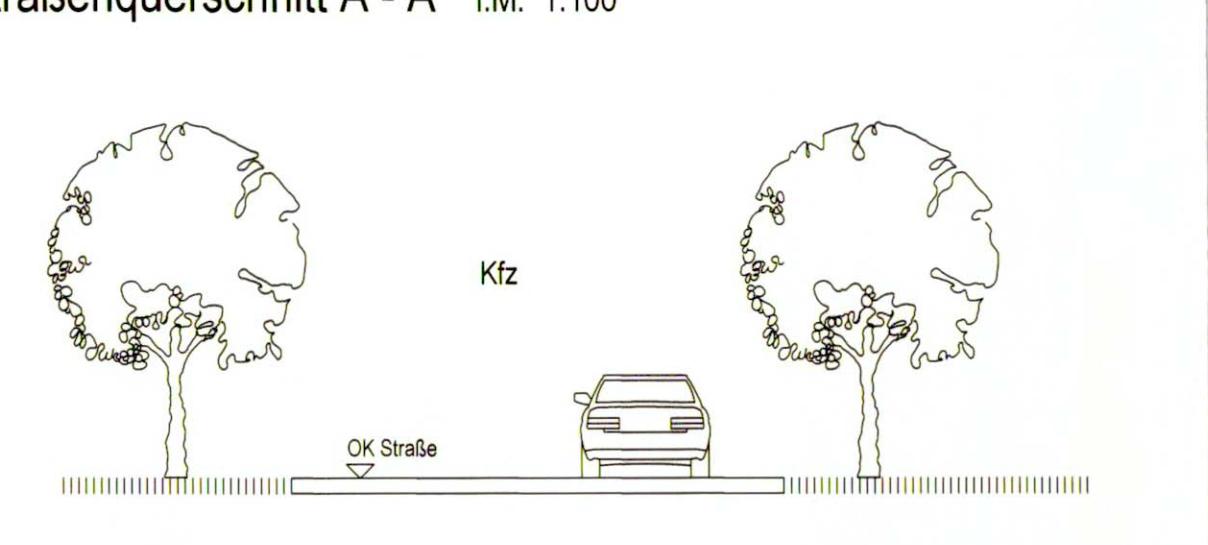
Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB (vom 11.06.2013) sowie nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch der Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Fehmarn - Sportboothafen Burgstaaken - für das Gebiet im südlichen Teil von Burgstaaken, südlich des Menzelweges und westlich der Straße Burgstaaken, einschließlich des alten Hafenbeckens im Bereich des Burger Binnensees, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

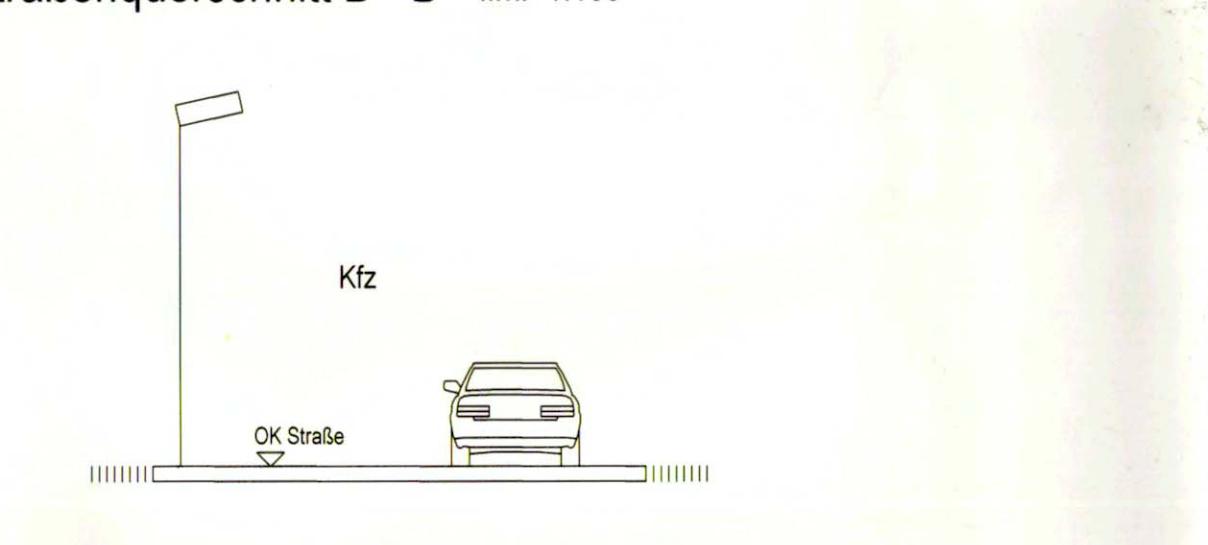
Teil A - Planzeichnung i.M. 1:1000



Straßenquerschnitt A - A i.M. 1:100



Straßenquerschnitt B - B i.M. 1:100



Planzeichnerklärung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauVO)

SO Sondergebiete

- Sportboothafen, Werft, maritimes Gewerbe,

touristische Infrastruktur (§ 11 BauVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauVO)

Marke der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) genannte Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher in den Plangebieten nicht zulässig

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO oder ohne Mi-Sondergebiete die § 9 Abs. 3 BauVO aufzulassen

GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 0,6 Gesamtfeldziffer als Höchstmaß

TH 7,50 m ü. EGF Traufhöhe als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschossfussboden

FH 9,50 m ü. EGF Firsthöhe als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschossfussboden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Streifenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Parkplatz

A Fußgängerbereich

V verkehrsbehinderter Bereich

Verkehrsgrün

Brücke

Rampe

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

öffentlicher Strand

Abschirmgrün

Spielwiese

Wasserflächen und Flächen für die Wasserkirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Sportboothafen

Wasserfläche

U Fläche für die Wasserkirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses - Überschwemmungsgebiet -

Planungen, Nutzungsvorschriften, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen

Sonstige Planzeichen

GSI Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anleger und Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Rettungsfahrzeuge

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Wegfallende Bäume

von der Stadt geplante Verkehrsfläche im Bereich des Landesdurchzuges

von der Stadt geplante Verkehrsfläche - Fußweg - im Bereich des Landesdurchzuges

Begrenzung des 10 m breiten inneren Deichzubehörstreifens (gemäß § 65 Abs. 1 LWG)

Begrenzung des 20 m breiten äußeren Deichzubehörstreifens (gemäß § 65 Abs. 1 LWG)

Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Flurstücksberechnungen

Höhenlinien

Böschung

3. Nachrichtliche Mitteilungen

50 m Bauverbotsstreifen vom Fußpunkt der Innenböschung des Landesdurchzuges (gemäß § 80 Abs. 1 LWG)

4. Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften § 64, § 65 und § 70 LWG

Fläche für Landesschutzdeich -

5. Material der Hauptgebäude:

Dächer sind nur aus nicht reflektierende bzw. glänzende Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

6. Einfließungen:

a) Einfließungen in den Sondergebieten 2 und 3 nur bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig.

b) Einfließungen zur Verkehrsfläche sind in dem Sondergebiet 3 und im Mischgebiet nur bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig.

c) Einfließungen sind in den Sondergebieten 1, 4, 5 und 6 nicht zulässig.

d) Oberirdische Gas- und Oberleitungen sowie Mühlberäte sowie in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrunderung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

7. Weberanlagen:

Weberanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 3 m² zulässig.

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Bauzulassungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 11.06.2013 (BGBl. S. 154).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) genannte Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher in den Plangebieten nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in den Plangebieten nicht zulässig.

1.2 Sonstige Sondergebiete - Sportboothafen (§ 11 BauVO)

(1) Das Sondergebiet 1 bis 3 und 5 - Sportboothäfen - dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des freizeitgebundenen Sportboothafens dienen.

(2) Zulässig sind die Sondergebiete 1 und 6:

1. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude).

2. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke des Sportboothafens.

3. Anlagen und Einrichtungen der Sicherheit dienen (einschließlich DLRG).

4. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauVO. Diese sind nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.

5. sanitäre Anlagen für den Sportboothafen.

6. sonstige Läden, die Tourismus dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 150 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sondergebietseigentümerin.

7. Büros, Zentrale, Lager, Büroräume, Lebensmittelgeschäfte, Foto/Optik, Uhren/Schmuck, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/Geräte, Drogen/Kosmetik.

8. nicht wesentlich störende maritim oder touristisch geprägte Gewerbebetriebe.

9. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauVO. Diese sind nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.

10. sanitäre Anlagen für den Sportboothafen.

11. Ausnahmen im Sondergebiet 1 je Laden, Schank- und Speisewirtschaft sowie je Gewerbebetrieb eine Betriebsfläche zulässig.

12. Ausnahmen im Sondergebiet 1 und 3 je Laden.

13. Einzelhandel, Ferienwohnungen und Betriebe des Belehrungswesens.

14. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude).

15. untergeordnete Nebenanlagen und Anlagen der Gewerbebenutzung sind zeitlich befristet zwischen dem 1. Mai bis zum 30. September nicht erheblich belastenden Nutzungen zulässig:

- für die Freizeitgestaltung

- für den Sport.

16. untergeordnete Nebenanlagen und Anlagen der Gewerbebenutzung sind zeitlich befristet zwischen dem 1. Mai und 30. September nicht erheblich belastenden Nutzungen zulässig:

- für kulturelle und soziale Zwecke.

17. im Sondergebiet 4 sind Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlungen pro Quadratmeter und Grundstücksfläche die in nachfolgenden Tabellen festgesetzten Werte überschreiten. Die Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranziehen.

18. im Sondergebiet 4 - Werft - dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, die dem Betrieb der Werft dienen.

19. Zulässig sind die Sondergebiete 5 und 6:

1. Schank- und Speisewirtschaft.

2. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke.

3. Anlagen und Einrichtungen der Sicherheit dienen (einschließlich DLRG).

4. untergeordnete Nebenanlagen sind die im Sondergebiet 4 festgesetzten Werte überschreiten. Die Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranziehen.

5. nicht wesentlich störende maritim oder touristisch geprägte Gewerbebetriebe.

6. Sanitäre Anlagen im Sondergebiet 4 je Laden, Schank- und Speisewirtschaft sowie je Gewerbebetrieb eine Betriebsfläche zulässig.

7. Nebenanlagen im Sondergebiet 4 sind die im Sondergebiet 4 festgesetzten Werte überschreiten. Die Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranziehen.

8. Nebenanlagen im Sondergebiet 4 sind die im Sondergebiet 4 festgesetzten Werte überschreiten. Die Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranziehen.

9. Nebenanlagen im Sondergebiet 4 sind die im Sondergebiet 4 festgesetzten Werte überschreiten. Die Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranziehen.

10. Nebenanlagen im Sondergebiet 4 sind die im Sondergebiet 4 festgesetzten Werte überschreiten. Die Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranziehen.

11. Nebenanlagen im Sondergebiet 4 sind die im Sondergebiet 4 festgesetzten Werte überschreiten. Die Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranziehen.

12. Nebenanlagen im Sondergebiet 4 sind die im Sondergebiet 4 festgesetzten Werte überschreiten. Die Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranziehen.

13. Nebenanlagen im Sondergebiet 4 sind die im Sondergebiet 4 festgesetzten Werte überschreiten. Die Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranziehen.