

BEGRÜNDUNG

ZUR

2. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET IN BURG A. F.

ZWISCHEN LANDKIRCHENER WEG (L 209)

UND MUMMENDORFER WEG

(GRENZHANDEL, DISKOTHEK, EISENBAHNAUSSTELLUNG)

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB) KANN
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB) K.
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ☐ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	4
1.3	Grenzhandel auf der Insel Fehmarn	5
1.3.1	Leitlinien zur weiteren Entwicklung des Grenzhandel der Landesplanung S-H	5
1.3.2	Konzept „Grenzhandel im Bereich der Stadt Fehmarn“	10
1.3.3	Ergebnis für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61	12
2	Bestandsaufnahme	12
3	Planung	13
3.1	Bebauung	13
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	14
3.2	Erschließung	14
3.3	Grünplanung	15
4	Ver- und Entsorgung	15
4.1	Stromversorgung	15
4.2	Wasserver- und -entsorgung	15
4.3	Müllentsorgung	15
4.4	Löschwasserversorgung	15
4.5	Gasversorgung	16
5	Hinweise	16
5.1	Bodenschutz	16
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
7	Kosten	17
8	Beschluss der Begründung	17

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Burg a. F. zwischen Landkirchener Weg (L 209) und Mummendorfer Weg (Grenzhandel, Diskothek, Eisenbahnausstellung).

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird nach § 13a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Nach dem Landesraumordnungsplan 1998 ist die Insel Fehmarn als ländlicher Raum und in den Küstenregionen als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Besonderheiten sind die Stadt Burg auf Fehmarn als Unterzentrum und Puttgarden als Hafen überregionaler Bedeutung mit überregionaler Fährverbindung. Bezogen auf die Einzelhandelsentwicklung ist in der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans unter „7.5 Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs“ auf die Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen Einfluss genommen worden.

Es ist ein grundsätzliches Ziel der Raumordnung, wie auch der Stadt Fehmarn, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu gewährleisten. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt werden, mit Schwerpunkten in den zentralen Orten. Die Verkaufsflächengröße soll an der örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.

Allerdings nimmt der Grenzhandel eine Sonderstellung hinsichtlich der planerischen Auswirkungen ein. Es wird daher auf Ziffer 1.3 ff der Begründung verwiesen.

In der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes werden fünf Gebote als Ziele der Raumordnung formuliert:

Zentralitätsgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in den zentralen Orten vorzusehen. Das gilt auch für kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund.

Beeinträchtigungsverbot

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungseinrichtungen zu vermeiden.

Kongruenzgebot

Art und Umfang der Einzelhandelseinrichtungen müssen der zentral örtlichen Bedeutung der Stadt Burg a. F. entsprechen. Bei mehr als 15.000 Einwohnern im Nahbereich sind Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen

zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche pro Einzelvorgaben zulässig. Bei der vorliegenden Planung ist die gesamte Einwohnerzahl der Insel besonders hervorzuheben, wie auch die Funktion als Tourismusstandort.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.

Städtebauliches Integrationsgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorgaben der Raumordnung nach Auffassung der Stadt Fehmarn bei der vorliegenden Planung eingehalten werden.

Im Parallelverfahren wird die 67. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Ein neuer Landschaftsplan für die gesamte Stadt Fehmarn befindet sich derzeit in der Aufstellung. Dieser entspricht grundsätzlich dem Bebauungsplan Nr. 61 und seinen Änderungen.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Planungsziel der Stadt Fehmarn ist die Erweiterung des vorhandenen Grenzhandelsmarktes und die Zulassung von weiteren Einrichtungen für Veranstaltungen und touristische Nutzungen. Bisher ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 im Westteil ein Gewerbegebiet und im Ostteil ein Sondergebiet „Veranstaltungszentrum“ festgesetzt. Diese beiden Baugebiete sollen miteinander verschmolzen werden. Hintergrund dieser Überlegungen ist die Zulassung einer Folgenutzung der Verkaufsflächen des Grenzhandels, wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen in Skandinavien den Grenzhandel auf Fehmarn unattraktiv werden lassen.

Zunächst ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich, um den erweiterten Grenzhandel zuzulassen, gleichzeitig soll aber auch schon eine Folgenutzung möglich werden. Im westlichen Stadtgebiet bestehen bereits im gewerblichen Umfeld touristische Angebote wie das Meereszentrum und die Eisenbahnausstellung. Diese sollen mittel- bis langfristig auch im Plangebiet ergänzt werden. Die vorhandene Eisenbahnausstellung hat gute Besucherzahlen zu verzeichnen, so dass hier auch eine Erweiterung möglich erscheint. Die günstige Lage ermöglicht auch Gästen vom Festland das Gebiet als Tagesausflug bequem zu erreichen.

1.3 Grenzhandel auf der Insel Fehmarn

Grundlagen der Grenzhandelsentwicklung auf der Insel Fehmarn:

- A – Landesplanerische Leitlinien zur weiteren Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein, Innenministerium Abteilung Landesplanung Referat IV 94, Stand: 28. Oktober 2004
- B – Konzept „Grenzhandel im Bereich der Stadt Fehmarn“, Bestandsaufnahme und Entwicklungstendenzen“, Stadt Fehmarn, FB Bauen und Häfen, Stand 04. Oktober 2005

1.3.1 Leitlinien zur weiteren Entwicklung des Grenzhandel der Landesplanung S-H

Mit den Leitlinien zur weiteren Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein bereitet die Landesplanung die mit dem Grenzhandel verbundene Thematik auf und zeigt einen landesplanerisch denkbaren Korridor zur weiteren qualitativen und quantitativen Entwicklung des Grenzhandels auf. Aus Sicht der Landesplanung ist es unabdingbar, die mit dem Grenzhandel verbundenen, wirtschaftspolitischen Chancen frühzeitig gegen die Risiken einer regionalunverträglichen Entwicklung abzuwägen. Dabei soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der „klassische“ Grenzhandel aufgrund seiner Charakteristika einen Sonderfall darstellt, auf den die Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach der Ziff. 7.5 des Landesraumordnungsplans nicht ohne Hinzunahme weiterer Erwägungen angewendet werden können.

Ausgangslage:

Unter Grenzhandel in Schleswig-Holstein wird regelmäßig der grenznahe, stationäre Einzelhandel mit Waren verstanden, die aufgrund eines signifikanten Preisgefälles zu dem benachbarten skandinavischen Ländern für ausländische Kunden besonders attraktiv sind und in entsprechender Intensität in den grenznahen Regionen der Kreise Nordfriesland, Schleswig-Flensburg, der Stadt Flensburg und dem Kreis Ostholstein nachgefragt werden.

Die Attraktivität liegt für die skandinavische Kundschaft besonders darin, dass es ihr möglich ist, bestimmte Mengen in das jeweilige Heimatland einzuführen, ohne dass hierfür weitere staatliche Abgaben erhoben werden. Dadurch grenzt sich der Grenzhandel in Schleswig-Holstein auch vom kommerziellen Außenhandel und dem privaten, gewerblichen Import ab. Rechtlich handelt es sich beim Grenzhandel auch um Einzelhandel, der den gleichen rechtlichen Rahmenbedingungen unterliegt wie Vorhaben für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen an anderer Stelle.

Grenzhandelssortimente und Angebote richten sich an den spezifischen Nachfragen der überwiegend skandinavischen (vorwiegend dänischen) Kunden aus und wurden in den zurückliegenden Jahrzehnten entsprechend angepasst. Derzeit können als klassische Grenzhandelssortimente in erster Linie angesehen werden:

Nahrungs- und Genussmittel wie

- Zigaretten/Tabak,
- Alkoholische Getränke, Spirituosen, Wein und Bier, nichtalkoholische Getränke,
- Süßwaren,

Hinzu kommen:

- Reisebedarf (zum Beispiel Batterien, Filme)
 - sowie als Randsortiment Drogerie- und Kosmetikartikel.
- (im Folgenden: „klassischer Grenzhandel“)

Weitere Charakteristika des „klassischen Grenzhandels“ in Schleswig-Holstein sind:

- Fast ausschließlich skandinavische Kunden, vorwiegend aus Dänemark, im Bereich des Kreises Ostholstein („Vogelfluglinie“) auch aus Schweden.
- Die Werbung der Grenzhändler orientiert sich im Rahmen einer freiwilligen Selbstbeschränkung ausschließlich nach Skandinavien.
- Die Infrastruktur der Grenzhandelsläden ist auf die skandinavische Kundschaft ausgerichtet (Preisauszeichnung, Warenbeschriftung, Bezahlungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die dänische Dankort, entsprechende Sprachkenntnisse des Personals).

Die Bewerbung der verschiedenen Standorte erfolgt durch entsprechend fremdsprachige Broschüren, Zeitungsannoncen, die räumlich bis weit in die Nachbarländer hinein getätigt wird. In der Folge findet ein entsprechender Einkaufstourismus in der Grenzregion statt, der neben dem Individualverkehr auch organisierte Bustouren, im Kreis Ostholstein im Rahmen der Vogelfluglinie auch die Fährverbindungen von Schweden und Dänemark nach Deutschland einschließt.

Landesplanerische Ausgangslage

Grenzhandel unterfällt, rechtlich betrachtet, zunächst den allgemeinen Bestimmungen, die auch zur Beurteilung sonstigen Einzelhandels herangezogen werden. Grenzhandelseinrichtungen stehen in einem Wettbewerb von Grenzhandel zu bestehenden oder geplanten Versorgungseinrichtungen des sonstigen Einzelhandels.

Bei den landesplanerischen Bewertungen von Grenzhandelseinrichtungen sind bislang neben den allgemeingültigen Maßstäben, insbesondere der Ziff. 7.5 des Landesraumordnungsplanes, auch zusätzlich weitere Umstände gewürdigt und auch bei der bisherigen Flächen- und Sortimentszulassung im Rahmen landesplanerischer Beurteilungen zugrunde gelegt worden. Hierzu zählen die oben genannten Charakteristika des „klassischen Grenzhandels“ mit der Ausrichtung speziell auf die skandinavischen Kunden. Das Angebot ist zumindest in den „klassischen“ Grenzhandelsläden bisher allein auf diesen Kundenkreis ausgerichtet worden, so dass negative Auswirkungen von landesplanerischer Bedeutung auf den sonstigen Einzelhandel im Übrigen minimiert werden konnten. In der Regel wird die Nahversorgungsfunktion des normalen Einzelhandels mit Gütern des täglichen Bedarfs schon aufgrund der Preisgestaltung in Grenzhandelsläden, die für deutsche Kundschaft keine Preisvorteile bietet, nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

Von daher konnte die Landesplanung hier Ausnahmen von den Festsetzungen der Ziffer 7.5 LROPl. bezüglich der Verkaufsflächengrößen zulassen, da wesentliche Auswirkungen auf Einzelhandelseinrichtungen benachbarter zentraler Orte nicht zu befürchten waren.

Landesplanerische Leitlinien zur weiteren Entwicklung des Grenzhandels

Die künftige Entwicklung von Grenzhandelseinrichtungen steht zunehmend unter dem Eindruck der Veränderung der Rahmenbedingungen. Das kann zunehmend zur Folge haben, dass der Grenzhandel, ähnlich wie der sonstige normale Einzelhandel, durch Flächensteigerungen, Listung von neuen Warengruppen, insbesondere von kurzzeitig wechselnder Aktionsware, wenn sie für den skandinavischen Kunden attraktiv erscheint, bis hin zu fließenden Übergängen in die Sortimentspalette des klassischen Nahversorgers, sich versucht weiterzuentwickeln. Damit kann der Grenzhandel sich in seiner Bedeutung verstärkt als regionale Einflusskomponente für den normalen Einzelhandel entwickeln und Konkurrenzsituationen hervorrufen, die eine standortübergreifende, regionale Betrachtung erfordern.

Um eine regionsverträgliche Gestaltung des künftigen Grenzhandels zu ermöglichen und um für die wirtschaftlichen Entscheidungen der Grenzhandelsbetreiber eine berechenbare Planungsgrundlage bereitzustellen, sollen folgende landesplanerische Leitlinien zur künftigen Beurteilung von Grenzhandelseinrichtungen gelten:

- a) Grenzhandel ist ein wichtiger Standortfaktor, der im Interesse des Landes Schleswig-Holstein liegt und dessen regionalverträgliche Entwicklung unterstützt werden muss. Er dient der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen und

ist wirtschaftspolitisch auch für die Standortgemeinden von hoher Bedeutung besonders für die Gemeinden an der Grenze zu Dänemark.

- b) Ansiedlungen oder Erweiterungen von Grenzhandelseinrichtungen sind, sofern sie nicht mehr dem „klassischen Grenzhandel“ entsprechen, nur so weiterzuentwickeln dass eine Gefährdung von zentralörtlich adäquaten Versorgungsstrukturen des normalen Einzelhandels weitestgehend ausgeschlossen bzw. auf ein unwesentliches Maß reduziert wird,
- c) Bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Grenzhandelseinrichtungen, auch im Verbund mit normalen Einzelhandelseinrichtungen, sind regionalverträgliche Lösungen anzustreben. Das gilt insbesondere dann, wenn die Einrichtungen hinsichtlich Flächen und/oder Sortiment in ihrer Bedeutung über die Standortgemeinde hinausreichen.
- d) Um dem Wunsch des Grenzhandels nach Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen regionalverträglich zu entsprechen, wird aus landesplanerischer Sicht vorbehaltlich der Prüfung im Einzelfall folgendes künftig bei der Beurteilung von Planungen oder Einzelvorhaben zugrunde gelegt:
 - (1) Erweiterungen von „klassischen“ Grenzhandelsflächen, die den o. g. Charakteristika entsprechen, sollen ermöglicht werden, wenn sie entweder bezogen auf den Standort zentralörtlich und am Gesamtbestand ausgerichtet angemessen sind oder im Rahmen übergemeindlicher Abstimmung oder Kooperation unter Beteiligung der Landesplanung abgestimmt werden,
 - (2) Die Änderung der Sortimentsstruktur im „klassischen“ Grenzhandel mit dem Ziel, mehr frei disponible Flächen zur Verfügung zu haben (Aktionsfläche: kurzfristig wechselnde Angebote, ausgerichtet an dänischen Kundenerwartungen), wie sie von Grenzhändlern gefordert wird, führt faktisch zu einem „Umkippen“ des Grenzhandels in Richtung eines normalen Einzelhandels. Er unterliegt dann schon aus rechtlichen Gründen den gleichen Restriktionen wie der übrige normale Einzelhandel hinsichtlich Flächen, Sortiment und Standortadäquanz. Eine Aufhebung aller bestehenden Sortimentsbeschränkungen — wie das vereinzelt von Grenzhandelsbetreibern und Standortgemeinden gewünscht wird, muss in dieser Pauschalität aus der Sicht der Landesplanung als nicht raumverträglich abgelehnt werden, weil das im Ergebnis zur Umwandlung aller Grenzhandelseinrichtungen in normalen Einzelhandel führt. In Entsprechung dazu werden allerdings auch die vorhandenen Planungsrechte in Form bestehender Bauleitplanung keiner Revision un-

terzogen.

- (3) Dem Strukturwandel soll dennoch insoweit Rechnung getragen werden, als bei Neuansiedlungen eine nicht sortimentsgebundene Verkaufsfläche von bis zu 700 m² unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Einstufung und unter Beachtung des Kongruenzgebotes der Ziff. 7.5 LROPl. realisiert werden kann. Auch bei neu hinzukommenden Sortimenten muss die Ausrichtung auf die skandinavische Kundschaft erkennbar bleiben. Es bedarf jedoch jeweils der Prüfung im Einzelfall, bei der die Bedeutung des Grenzhandels für die Region entsprechend mit zu berücksichtigen ist. Darüber hinausgehende Flächen werden als nur für „klassischen Grenzhandel“ mit entsprechenden Sortimentsbeschränkungen zugelassen werden.
- (4) Sollten im Rahmen der Regelung zum Dosenpfand doch noch Flächen für die Aufstellung von Geräten zur Rücknahme von Getränkedosen oder Lagerflächen benötigt werden, würden diese Flächen zugelassen und nicht auf die maximal zulässigen Gesamtverkaufsflächen angerechnet.
- (5) Bei der Beurteilung von Erweiterungsvorhaben, die eine Änderung in der Konfiguration bestehender Grenzhandelsmärkte zur Folge haben sowie bei Zusammenlegung von Märkten wird eine neue Bauleitplanung erforderlich, die den vorgenannten Kriterien der Neuansiedlung folgt. Im Rahmen dieser bauleitplanerischen Neuauflage besteht die Möglichkeit, neu hinzutretende, disponible Flächen mit dem Bestand unter Einhaltung der vorgenannten Grenzen zusammenzuführen und insoweit auch Sortimentsbeschränkungen zu revidieren.
- (6) Gemeindegebietsübergreifende Vereinbarungen im Rahmen von Stadt-Umland-Konzepten oder regionalen Entwicklungskonzepten sollen angestrebt werden. In ihrem Rahmen sind auch Abweichungen von den vorgenannten Standortrestriktionen in Abstimmung mit der Landesplanung zulässig.

Zur Anwendung des Beeinträchtigungsverbots (Ziff. 7.5 Abs. 28. 3 LROPl):

Bei der Beurteilung der Frage, welche Erweiterung von Grenzhandelseinrichtungen künftig für vertretbar gehalten wird, ist aus Sicht der Landesplanung vor allem von Bedeutung, dass eine klare bauleitplanerische Trennung des Sortiments in „klassischen Grenzhandel“ einerseits und disponible Fläche andererseits sichergestellt wird. Sofern das geschieht, können Auswirkungen auf das landesplanerisch geschützte Interesse einer funktionierenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs ausgeschlossen bzw. auf ein zulässiges Maß

reduziert werden. Die durch die Rechtsprechung für den normalen Einzelhandel entwickelte „Wesentlichkeitsgrenze“ von 10 % Umsatzumverteilung und mehr, ab der eine Beeinträchtigung des geschützten (höheren) zentralen Ortes gemeinhin angenommen wird, kann auf „klassischen“ Grenzhandel aufgrund seiner Besonderheiten nicht übertragen werden.

„Klassischer“ Grenzhandel hat andere Zielsetzungen, die sich an den genannten Charakteristika festmachen und die den sonstigen Einzelhandel und damit die bestehenden Versorgungsfunktionen so lange nicht tangieren, als keine Veränderungen in Richtung eines normalen Einzelhandels stattfinden. Unter dieser Voraussetzung unterliegen der Flächenzuwachs sowie die Integration einer ‚disponiblen‘ Fläche zur flexiblen Reaktion auf Wünsche der skandinavischen Kundschaft keinen durchgreifenden landesplanerischen Bedenken.

Im Falle des „klassischen“ Grenzhandels kann das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot regelmäßig als nicht verletzt angesehen werden.

1.3.2 Konzept „Grenzhandel im Bereich der Stadt Fehmarn“

Ausgangssituation

Die Insel Fehmarn besitzt mit dem Grenzhandel aufgrund ihrer besonderen geographischen Lage eine seltene Einzelhandelsstruktur. Diese ist ansonsten nur im Flensburger Raum zu finden. Ein ausschlaggebendes Kriterium für den Grenzhandel sind die enormen Preisunterschiede von Waren der Genussmittelindustrie zwischen Deutschland und den skandinavischen Ländern. Hierbei sind solche Waren in Deutschland bis zu 25% günstiger als in Dänemark und sogar bis zu 50% günstiger als bei den schwedischen Nachbarn. Der überwiegende Teil der skandinavischen Käuferschaft auf Fehmarn kommt aus Schweden.

Aufgrund der Nähe zu den skandinavischen Ländern im Ostseeraum und der verkehrstechnisch günstige Anbindung über die „Vogelfluglinie“ sind gute Voraussetzungen vorhanden, die Insel Fehmarn von Dänemark und Schweden anzufahren. Es ist die kürzeste Verbindung zwischen Deutschland und dem dänischen Ballungsraum Kopenhagen. Eine in Planung befindliche feste Fehmarnbaltquerung würde diese kurze Wegebeziehung noch verstärken.

Einzelhandelsgutachten der ehemaligen Stadt Burg

Das 1999 erstellte Einzelhandelsgutachten der ehemaligen Stadt Burg kommt zu dem Ergebnis, dass durch die bipolare Verteilung der Verkaufsflächen kein Konkurrenzverhältnis zwischen dem Burger Geschäftszentrum und dem Versorgungs-

schwerpunkt „Landkirchener Weg“ entsteht. Das klein- bis mittelbetrieblich strukturierte Geschäftszentrum übt überwiegend mittel- bis langfristige Versorgungsfunktionen aus, die durch den Erlebnischarakter flankiert werden. Der Versorgungsschwerpunkt „Landkirchener Weg“ übernimmt auf der Basis seiner Autoorientierung im Wesentlichen kurzfristige Versorgungsfunktionen für den Lebensmittelgroßeinkauf.

Fazit

Eine Weiterentwicklung der Grenzhandelsmärkte auf der Insel Fehmarn wird auf Grundlage des Gutachtens im eingeschränkten Maße befürwortet. Da die Teilfortschreibung des Rahmenplanes 2004 eine Beschränkung von Einzelhandelsmärkten auf Basis der Verkaufsfläche (VK) vorsieht und der Grenzhandel per Definition eine Sonderform des Einzelhandels darstellt, ist eine Regelung zu treffen, dass der Grenzhandel mit seinem Sortiment nicht zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfes der Einwohner beiträgt, sondern sich ausschließlich in seinem Warensortiment bewegt. Aussagen über Höhe und Anzahl von zusätzlichen Verkehrsbewegungen, sowohl Anlieferungs- als auch Besucherverkehr sind von Märkten, die neu ansiedeln oder auch erweitern wollen, sind zwingend notwendig, um eine zukunftsfähige Verkehrsleitung zu gewährleisten. Ebenfalls soll dieses Konzept nach angemessener Zeit überprüft, ggf. angepasst werden, wenn die zukünftigen Rahmenbedingungen sich ändern (z.B. eine feste Fehmarnbeltquerung), um eine gewisse planerische Dynamik beibehalten zu können.

Bis dahin sollte eine Erweiterung folgenden Bedingungen unterliegen:

1. Grenzhandelsmärkte dürfen ausschließlich im Gewerbegebiet „Landkirchener Weg“ und unter der Bedingung eines „schwimmenden Marktes“ auch im Puttgarden / Hafen angesiedelt werden.
2. Ihre Verkaufsfläche darf je Markt 2.500 m² nicht überschreiten.
3. Ein Verkauf darf nur im Markt stattfinden, Verkauf aus Lagern an entlegenen Standorten müssen untersagt werden, Abholungen der Waren an Lagerstandorten sind gestattet.
4. Insgesamt sollte die Summe aller Märkte auf Fehmarn eine VK von 10.000 m² nicht überschreiten, da sonst eine Unverträglichkeit eintritt. Dieser Wert darf aus Gründen von Erweiterungsplanungen oder anderen Gründen nur in Absprache mit der Stadt Fehmarn um 10 % überschritten werden. Somit ist eine maximale VK von 11.000 m² möglich.

5. Die Märkte dürfen ausschließlich grenzhandelstypische Waren anbieten. „Convenience goods“ und Elektronikartikel und —zubehör („Weiße Ware“) sollten pro Markt auf 50 m² VK begrenzt werden, um eine Verquickung / Konkurrenz mit dem klassischen Einzelhandel auszuschließen.
6. Die Preisgestaltung der Waren ist im Mittel höher anzusetzen, als bei ortsüblichen Einzelhändlern.
7. Ebenfalls werden innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen.
8. Es ist ein Erschließungs- und Verkehrskonzept darzulegen.
9. Die Orientierung sollte in Richtung E 47 liegen, d.h. ein Markt sollte nicht in Richtung Stadt Burg, sondern näher an der Haupttransitachse E 47 orientiert sein oder sich in dem bereits erschlossenen Gewerbegebiet befinden.

1.3.3 Ergebnis für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61

Die vorliegende Planung entspricht dem dargestellten Konzept. Die vorgegebene Verkaufsfläche von 10.000 m² wird auch aufgrund der vorliegenden Planung insgesamt nicht überschritten.

Der Verkaufsflächenbestand der Grenzhandelsmärkte auf Fehmarn beträgt 8.668 m² und setzt sich, wie folgt, zusammen:

• Portcenter Scandlines	6.000 m ²	(67. Flächennutzungsplanänderung, 2. Änd. B.Plan Nr. 61)
• Fleggard / Stolz	800 m ²	
• Calle Grenzshop	800 m ²	
• Scan Shop Nielsens	270 m ²	
• Nielsens	798 m ²	

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird bereits entsprechend den zeichnerischen Flächenfestsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung genutzt. Der Versiegelungsgrad ist bereits vorhanden. Abweichungen von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 wurde Genehmigungen auf Grundlage von Ausnahmen und Befreiungen erteilt.

3 Planung

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Grenzhandel und Veranstaltungszentrum/ Tourismus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Von der Differenzierung des Ursprungsplanes zwischen Sondergebiet, Gewerbegebiet und Stellplatzflächen wird zugunsten einer Vereinheitlichung abgewichen. Die gesamten Flächen befinden im Besitz eines Vorhabenträgers.

Die textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind, wie folgt, formuliert:

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - GRENZHANDEL UND

VERANSTALTUNGSZENTRUM / TOURISMUS (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- (1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für den Grenzhandel zur Versorgung skandinavischer Kunden mit dem klassischen Grenzhandelssortiment sowie von Betrieben und Einrichtungen für Veranstaltungen und deren touristische Nutzung.
- (2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zulässig:
 1. Klassischer Grenzhandel mit folgendem Kernsortiment:
 - Rauchwaren
 - Alkoholische und nicht alkoholische Getränke
 - Süßwaren
 Als Randsortiment auf einer maximal 50 m² großen Verkaufsfläche:
 - Reisebedarf (Batterien, Film)
 - Droge- und Kosmetikartikel
 2. 150 m² Verkaufsfläche für Spielwaren in Zuordnung zur Modelleisenbahn/ Spielanlage.
 3. Anlagen und Einrichtungen für Veranstaltungen und deren touristische Nutzungen (z.B. Diskothek, Ausstellungen).
 4. Ein Bistro/ Cafeteria.
 5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- (3) Nicht zulässig sind sonstige Schank- und Speisewirtschaften sowie Imbissstände außerhalb von Gebäuden (§ 1 Abs. 9 BauGB).

Bei der Planung handelt es sich auch um eine Angebotsplanung zur Folgenutzung nach Aufgabe des Grenzhandels. Aus den textlichen Festsetzungen wie aus der Begründung ergibt sich, dass touristische Nutzungen in Form von Veranstaltungen und Ausstellungen geplant sind. Ferienhäuser nicht zulässig. Die Lage am Ortseingang, an der L 309 und in unmittelbarer Nähe einer amerikanischen Frikadellenbraterei schließt ein touristisches Wohnen aus. Hierzu wird ergänzend auch auf § 15 (1) BauNVO verwiesen.

Aufgrund dieser Planungsziele und der textlichen Festsetzungen ergibt sich auch, dass städtebauliche Konflikte nicht zu erwarten sind. Ausstellungen und eine Discothek wurden in der Vergangenheit bereits parallel betrieben. Konflikte entstanden nicht. Angesichts der Lage am Stadtrand, im Gewerbegebiet, sind auch Konflikte nicht zu erwarten.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird geringfügig von bislang 3.100 m² auf 3.500 m² angehoben, um einen baulichen Verbund der bestehenden Gebäude zuzulassen. Daher wird für das ganze Sondergebiet auch eine Abweichende Bauweise festgesetzt. Geschossfläche und Verkaufsfläche werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen, allerdings werden Garagengeschosse nicht mit auf die Geschossfläche angerechnet.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird der Realität angepasst und gemäß § 19 (4) BauNVO auf 90 % begrenzt. Dieser Versiegelungsgrad ist erforderlich, um ausreichend Stellplätze zu erhalten.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bei Abweichender Bauweise umfasst ein einheitliches Baufenster den Gebäudebestand und ermöglicht so eine bauliche Verbindung.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen zur groben Ordnung und Freihaltung der Grünflächen von Werbeanlagen ergänzen die textlichen Festsetzungen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist bereits vollständig erhalten und wird nicht verändert.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Lübeck, weist darauf hin, dass direkte Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der Landesstraße 209 nicht angelegt dürfen werden.

3.3 Grünplanung

Gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Der Versiegelungsgrad des Gebietes erhöht sich nach überschlägiger Ermittlung um etwa 3.600 m² (3.200 m² ehem. Ausgleichsfläche, Anhebung der Grundfläche um 400 m²). Bei einem Ausgleichsverhältnis von 1: 0,5 ließe sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.600 m² errechnen. Dieses kommt hier jedoch aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zur Anwendung. Die im Ursprungsplan vorgesehen Ausgleichsflächen wurden nicht umgesetzt. Die stattdessen teilweise vorhandenen baulichen Nutzung und Stellplätze sind bauordnungsrechtlich genehmigt.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON-Hanse AG.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn über das vorhandene Leitungsnetz. Die Wasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Trennsystem.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde wird durch die Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Die bereitzustellende Löschwassermenge im Umkreis von 300m zu den einzelnen Planobjekten beträgt mind. 96 m³ /h für 2h.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer

schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 Kosten

Es entstehen der Stadt Fehmarn aufgrund der Planung keine Kosten.

8 Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 27. September 2007 gebilligt.

Burg a. F., 21.11.2007



Die Bebauungsplanänderung ist am 21.11.2007..... in Kraft getreten.