



Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Fehmarn

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

Ergänzende Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Änderungen seit Satzungsbeschluss (Stand: 30.06.2011)	3
3.	Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
4.	Hinweise	6
4.1	Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt.....	6

1. Einleitung

Am 30.06.2011 hat die Stadt Fehmarn den Bebauungsplan Nr. 72 als Satzung beschlossen. Gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss wurde der abschließende Beschluss zu dem im Parallelverfahren angepassten Flächennutzungsplan (54. Änderung) gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde daraufhin zur Genehmigung bei Innenministerium des Landes eingereicht. Erst nach der endgültigen Genehmigung sollte der Bebauungsplan durch Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden.

In der Zwischenzeit hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt. Die 54. Flächennutzungsplanänderung wurde in die Neuaufstellung eingearbeitet und ist als eigenständiger Änderungsplan nicht mehr vorhanden.

Seit dem Satzungsbeschluss wurden die Projektplanung auf der durch den Bebauungsplan überplanten Fläche weiter vorangebracht und neue Planungsideen entstanden. Die Verwirklichung dieser ergänzenden Planungen soll nun ermöglicht werden, indem der Bebauungsplan noch einmal angepasst wird. Änderungen an dem ursprünglichen Planungszielen ergeben sich dadurch nicht. Da der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist, können die Änderungen hier einfließen und auf ein gesondertes Änderungsverfahren kann verzichtet werden. Mit den Änderungen gehen ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, ein erneutes förmliches Beteiligungsverfahren und ein erneuter Satzungsbeschluss einher. Damit die nachträglichen Änderungen besser nachzuvollziehen sind, wird die Begründung nicht um die neuen Punkte ergänzt, sondern diese innerhalb der vorliegenden ergänzenden Begründung erläutert.

2. Änderungen seit Satzungsbeschluss (Stand: 30.06.2011)

In den Bebauungsplan sind insgesamt drei Änderungen, wie folgt, eingeflossen:

1. Die Mischgebietsfläche wurde von 950 m² auf 2.068 m² vergrößert.
2. Der Nutzungskatalog des Sondergebiets 4 – Werft – wurde um Schank- und Speisewirtschaften, als ausnahmsweise zulässig, ergänzt.
3. Ein Teilbereich der nordöstlich festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ wurde zugunsten einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Hafenmeisterei, Sanitär und Fischerei“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) zurückgenommen.

3. Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Die vorher dem Landesschutzdeich vorbehaltene Fläche auf den an das Mischgebiet angrenzenden Flurstücken wird nicht mehr vom Land für die Deichverstärkung benötigt. Der Eigentümer des angrenzenden Gewerbebetriebs konnte die Flurstücke (23/10 und 23/31) daher von Land erwerben und möchte die Fläche weiterhin nutzen.

Im Bestand befinden sich auf dem Flurstück 23/10 bereits Silos und ein Teil des Betriebsgebäudes. Im Bebauungsplan wurde die Fläche aufgrund der notwendigen Vorhaltung für den Landesdeich nicht als Mischgebiet ausgewiesen. Nachdem diese nun nicht mehr notwendig ist, sprechen keine Gründe gegen die weitere bauliche Nutzung der Fläche. Die Ausweisung des Mischgebiets wird daher entsprechend angepasst.

Daneben wird für die Erweiterung und Abrundung des Mischgebiets die angrenzenden Verkehrsflächen auf dem Flurstück 57/10 überplant.

Das ursprünglich festgesetzte Mischgebiet vergrößert sich von 910 m² auf 2.068 m². Die Zulässigkeiten bleiben unverändert.

Sondergebiet 4 – Werft –

In den direkt an der Wasserkante liegenden Sondergebieten (SO 1, 2, 3, 5 u. 6) wurden Schank- und Speisewirtschaften als allgemein zulässige Art der Nutzung in den Nutzungskatalog aufgenommen. Ausnahmen bildet das Sondergebiet 4 – Werft –. Schank- und Speisewirtschaften waren bisher nicht Bestandteil der festgesetzten Zulässigkeiten. Künftig soll diese Nutzung auch hier in Ausnahmefällen ermöglicht werden, um einen maritimen Flair entwickeln zu können. Die Nutzung soll sich jedoch nur in untergeordneter Form gegenüber dem Schiffbau ansiedeln dürfen. Denkbar sind ein Eisstand oder ein kleineres Café. Größere Restaurationsmöglichkeiten sollen weiterhin den anderen Gebieten zugeordnet bleiben und würden nicht in die Struktur des Werftgeländes passen.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Auf den nordöstlich gelegenen Platz soll die Errichtung eines Gebäudes für die Hafenmeisterei ermöglicht werden. Daneben sollen Räumlichkeiten für eine Fischerei entstehen und Sanitäreinrichtungen für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Insbesondere für die Segler sollen neben Toiletten auch Duschen und Waschplätze entstehen können. Zur Verwirklichung wird ein Teilbereich der dort ausgewiesenen Verkehrsfläche für Fußgänger in eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Hafenmeisterei, Sanitär und Fischerei“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB umgewandelt. Andere Nutzungen sind innerhalb der Fläche nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Bisher war im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Bei einer ehemaligen Mischgebietsgröße von 910 m² wäre eine Versiegelung von 546 m² für das Hauptgebäude sowie zusätzlich eine Versiegelung bis zu einer GRZ von max. 0,8 für Nebenanlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO zulässig. Dieses entspräche einer Gesamtversiegelung von 728 m².

Das vergrößerte Mischgebiet umfasst nun 2.068 m². Bei einer GRZ von 0,6 wäre somit für die Hauptanlagen eine Versiegelung von 1.241 m² möglich. Dazu kämen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8. Dieses entspräche einer zulässigen Gesamtversiegelung von 1.655 m². Da eine solche hohe Versiegelung hier nicht gewünscht und auch für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist, wird anstelle der GRZ eine GR von max. 700 m² festgesetzt. Für die Nebenanlagen ist eine zusätzliche Versiegelung von 350 m² möglich. Die mögliche Gesamtversiegelung beträgt somit 1.050 m².

Wie bereits erwähnt werden, neben der ehemaligen Vorbehaltsflächen für den Ausbau des Landesdeichs, durch die Erweiterung des Mischgebiets auch ein Teilbereich einer festgesetzten Verkehrsfläche überplant. Der Bereich umfasst insgesamt 334 m². Auf der Verkehrsfläche wäre eine Versiegelung von 100 % möglich gewesen. Der Versiegelungsgrad wurde so ebenfalls in die Eingriffsbilanzierung gestellt und eine entsprechende Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden vorgesehen. Innerhalb dieser potenziell vollversiegelten Flächen ist durch die Überplanung durch ein Mischgebiet nun die Versiegelung auf die festgesetzte GR insgesamt beschränkt. Die vorgesehene Vollversiegelung kann daher von der zusätzlich ermöglichten Versiegelung innerhalb des Mischgebiets abgezogen werden. Bereits in die Bilanzierung wurde ebenfalls die vorher mögliche Versiegelung im Mischgebiet von 728 m² gestellt. Durch die neu ermöglichte Versiegelung von 1.050 m² ergibt sich ein Plus von 290 m², welche einer „Entsiegelung“ der überplanten Verkehrsflächen von

334 m² entgegenstehen. Somit ergibt sich insgesamt ein Plus von 44 m² beim festgelegten Ausgleich (334 m² - 290 m²) und eine zusätzliche Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Weitere Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Mischgebiets erfolgen nicht.

Sondergebiet 4 – Werft –

Änderungen bei Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet 4 – Werft – ergeben sich nicht.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Innerhalb der neu festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Hafenmeisterei, Sanitär und Fischerei“ wird die Errichtung eines Gebäude erstmalig ermöglicht. Für das Gebäude wird eine GR von 300 m² festgesetzt. Diese Fläche reicht aus, um die geplanten Nutzungen aufnehmen zu können. Die Gebäudehöhe orientiert sich an dem angrenzenden Sondergebiet – Werft –. Zulässig ist eine Firsthöhe von max. 11,5 m. Im Sondergebiet ist die Firsthöhe auf 11 m über Oberkannte Erdgeschossfußboden beschränkt. Für das neu vorgesehene Gebäude ist eine Zweigeschossigkeit zulässig.

An das geplante Gebäude soll der umliegende Platz vollständig anschließen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist daher eine Vollversiegelung zulässig.

Da an dieser Stelle ebenfalls eine Verkehrsfläche mit einer Vollversiegelung vorgesehen war, wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Eine erneute Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entfällt somit ebenfalls.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mischgebiet

Das Baufenster im Mischgebiet wird auf die neu überplante Fläche erweitert. Weiterhin zulässig ist nur eine offene Bauweise.

Sondergebiet 4 – Werft –

Änderungen bei der Bauweise oder überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet 4 – Werft – ergeben sich nicht.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Die Bauweise für das geplante Gebäude innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird durch die überbaubare Grundstücksfläche vorgegeben. Diese ist ausreichend für eine einzelne bauliche Anlage.

3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mischgebiet

Da das Baufenster innerhalb des Mischgebiet nur rückwertig zur Landseite erweitert wird und nur ein geringfügig größerer Baukörper (+ 154 m²) entstehen kann, sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Durch die verringerte Versiegelung in diesem Bereich wird der Eingriff in das Schutzgut Boden sogar geringer ausfallen.

Sondergebiet 4 – Werft –

Die Aufnahme der Schank- und Speisewirtschaften in den Nutzungskatalog hat keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Durch das geplante Gebäude an der Hafenkante entstehen ebenfalls keine zusätzlichen Auswirkungen. In diesem Bereich befindet sich derzeit bereits ein ähnlich großer Baukörper. Zudem wird die bauliche Anlage direkt an die bereits vorhandenen Hallen der Werft angrenzen. Auf dem Werftgelände sind bereits größere Strukturen vorhaben und auch künftig zulässig. Das geplante Gebäude ordnet sich dieser Nutzung unter.

4. Hinweis

Folgender Hinweis ist während der erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen und ist im Rahmen der Projektplanung zu berücksichtigen.

4.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbungen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen sind unzulässig.

Von der Wasserstraße soll ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

Eutin, 02.04.2014