

BEGRÜNDUNG

ZUR

3. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET AM WESTLICHEN ORSTEINGANG VON BURG

ZWISCHEN LANDKIRCHENER WEG (L 209)

UND MUMMENDORFER WEG

eingestellt bei www.b-planpool.de

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	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
1.3	Grenzhandel auf der Insel Fehmarn	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Planung	3
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Sonstige Festsetzungen	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Grünplanung	5
4	Ver- und Entsorgung	5
4.1	Stromversorgung	5
4.2	Wasserver-/ und –entsorgung	5
4.3	Müllentsorgung	5
4.4	Löschwasserversorgung	5
4.5	Gasversorgung	5
5	Hinweise	5
5.1	Bodenschutz	6
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
7	Kosten	7
8	Beschluss der Begründung	7

BEGRÜNDUNG

zur 3. 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. 62, 2. Änderung wurde nach § 13a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt und

ist seit dem 21.11.2007 rechtsverbindlich. Daher wird auch die 3. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Planung entspricht der wirksamen 67. Flächennutzungsplanänderung sowie dem Landschaftsplan.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Planungsziel der Stadt Fehmarn ist es im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung eine Abstimmung zwischen Verkehrsplanung (Ortsentlastungsstraße) und Rettungs- und Gesundheitszentrum (Bebauungsplan Nr. 89) und dem Plangebiet zu realisieren. Gleichzeitig werden für das Sondergebiet bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

1.3 Grenzhandel auf der Insel Fehmarn

Hierzu wird auf die Begründung zur 2. Bebauungsplanänderung vom 17.10.2007 verwiesen. Die dort enthaltenen Aussagen gelten uneingeschränkt fort.

Die Planung beinhaltet keine Änderungen zum zulässigen Umfang des Einzelhandels bzw. der Verkaufsflächen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird bereits entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung genutzt. Der Versiegelungsgrad ist bereits vorhanden.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

	2. Änderung	3. Änderung
Sondergebiet-Gebiet	14.459 m ²	14.310 m ²
Verkehrsflächen	735 m ²	735 m ²
Grünflächen	1.588 m ²	1254 m ²
davon Maßnahmenflächen	695 m ²	770 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	16.782 m²	16.299 m²
zulässiger Versiegelungsgrad:	90%	90%
	(13.013 m²)	(12.879 m²)

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Discotheken, Musik- und Tanzveranstaltungen nicht mehr zulässig sind. Für diese Nutzungen besteht hier kein Bedarf mehr. Gleichzeitig wird so sichergestellt, dass immissionsrechtlich zwischen dem geplanten Rettungs- und Gesundheitszentrum (Bebauungsplan Nr. 89) und dem Sondergebiet „Grenzhandel und Veranstaltungszentrum“ keine Konflikte entstehen.

Die Planung beinhaltet keine Änderungen zum zulässigen Umfang des Einzelhandels bzw. der Verkaufsflächen. Neben den Verkaufsflächen sind im Sondergebiet weitere Nutzungen zulässig. Die zusätzlich zulässige Grundflächen und Geschossflächen können daher z. B. für folgende Nutzungen in Anspruch genommen werden:

- Lagerung von Produkten für den Grenzhandel
- Anlagen und Einrichtungen für Veranstaltungen und touristische Nutzungen (wie z. B. Modelleisenbahnausstellung, Tourismusservice)

Zu den weiterhin zulässigen Nutzungen wird auf die Begründung zur 2. Bebauungsplanänderung vom 17.10.2007 verwiesen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird von bislang 3.500 m² auf 4.500 m² angehoben. Gleichzeitig erhöht sich auf die Geschossfläche von 4.950 m² auf 7.000 m².

Der zulässige Versiegelungsgrad bleibt unverändert gemäß § 19 (4) BauNVO auf 90 % begrenzt. Da sich das Sondergebiet jedoch, zugunsten der Verkehrsplanung gemäß Bebauungsplan Nr. 89 verkleinert, ergibt sich ein geringerer absoluter Wert.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Sonstige Festsetzungen

Es ergeben sich keine Veränderungen zur 2. Bebauungsplanänderung.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist bereits vollständig erhalten und wird nicht verändert. Zusätzlich wird über den Mummendorfer Weg, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89, eine Anbindung an die künftige Ortsentlastungsstraße geschaffen. 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

Der Versiegelungsgrad im Gebiet wird nicht erhöht. Zur Eingrünung des Gebietes bleiben unverändert Grünflächen festgesetzt.

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 02. April 2009 gebilligt.

Burg a. F., 17. APR. 2009




(Schmiedt)
Siegel
- Bürgermeister -

Die 3. Bebauungsplanänderung ist am 9. JULI 2009 in Kraft getreten.