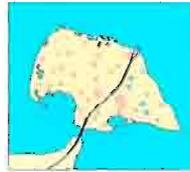


STADT FEHMARN



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61

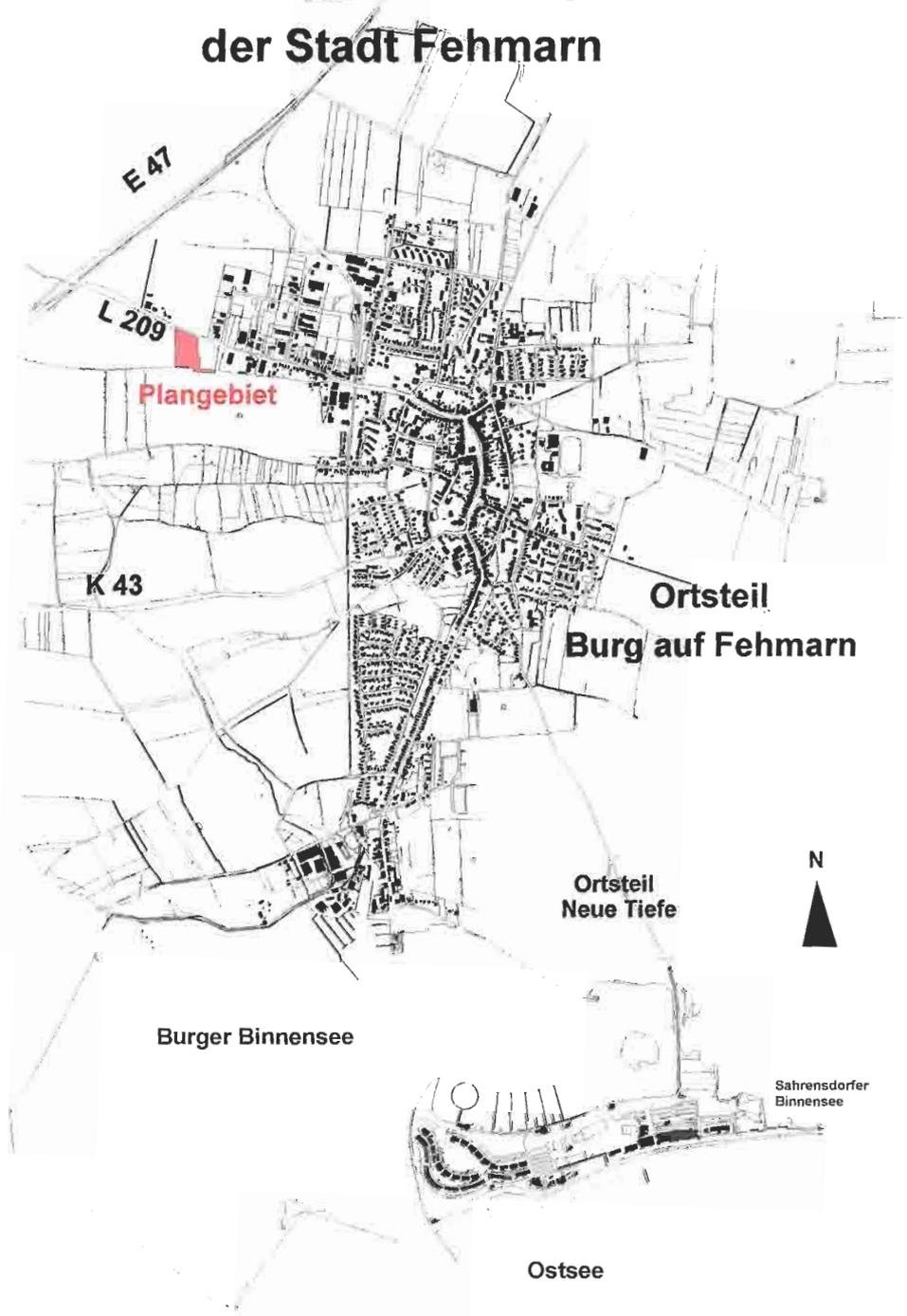
für das Gebiet der "heutigen Diskothek,
südlich des Landkirchener Weges (L 209),
westlich der Gertrudenthaler Straße"

(ändert. die 1. Änderung des B-Planes Nr. 31
der ehem. Stadt Burg auf Fehmarn)

Planfertiger
und Auskünfte

Stadt Fehmarn
Bauen und Häfen
-Stadtplanung-
Ohrstraße 22
23769 Stadt Fehmarn
Tel. 04371/506242(Herr Seiler)

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Fehmarn



Stadt Fehmarn

- Ortsteil Burg -

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61

Geltungsbereich

Für das Gebiet der „heutigen Diskothek, südlich des Landkirchener Weges (L 209), und westlich der Gertrudenthaler Straße.

(ändert die 1. Änderung des B-Planes Nr. 31 der ehemaligen Stadt Burg)

Auftraggeber: **Stadt Burg auf Fehmarn**
 Am Markt 1
 23769 Burg auf Fehmarn
 Tel. 04371/506-0

Planfertiger: **Dipl. – Ing. Gerd Seiler**
 Architekt und Stadtplaner
 Pamirweg 5b
 Burg a. F.
 23769 Stadt Fehmarn

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Anlass und Aufgabenstellung	3
2.	Räumliche Einbindung, Lage und Größe	3
3.	Naturräumliche Bedingungen, Beschaffenheit	3
4.	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
4.1	Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein (1976)	3
4.2	Kreisentwicklungsplan des Kreises Ostholstein 1992-1996 (Entwurf 1995)	4
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Burg auf Fehmarn	4
4.4	Landschaftsplan der Stadt Burg auf Fehmarn	4
5.	Die Nutzungsarten im Plangebiet	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.1.1	Gewerbegebiet	5
5.1.2	Sonstiges Sondergebiet	5
5.1.3	Stellplätze	5
5.2	Verkehrsflächen	6
5.2.1	Straßenverkehrsflächen	6
5.2.2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	6
5.3	Grünflächen	6
5.4	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Natur und Landschaft	6
6.	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	6
7.	Umweltverträglichkeitsvorprüfung	7
8.	Lärmimmissionen	7
9.	Ver- und Entsorgung	7
9.1	Strom- und Gasversorgung	7
9.2	Wasser- und Löschwasserversorgung	7
9.3	Schmutzwasserentsorgung	7
9.4	Regenwasserentsorgung	7
9.5	Müllbeseitigung	8
9.6	Telekommunikation	8
10.	Kosten	8

1. **Anlass und Aufgabenstellung**

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden und Städte, Bauleitpläne aufzustellen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Planungsbedarf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Fehmarn hat sich vorrangig aus dem Umstand ergeben, dass die als Sondergebiet ausgewiesene Fläche im Bereich der Diskothek am Landkirchener Weg (L 209) teilweise in ein Gewerbegebiet umgenutzt werden soll. Auf der Gewerbebebietsfläche sollen Lagergebäude zur Aufnahme von Warencontainern errichtet werden. Aus diesem Grund hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn am 16.12.2003 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Fehmarn gefasst.

2. **Räumliche Einbindung, Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg an der Landesstraße 209 (Landkirchener Weg) mit sehr guter Anbindung an die E 47. Der räumliche Geltungsbereich umfasst praktisch nur das Grundstück der Diskothek mit einem Teil der verkehrlichen Anbindung an die Gertrudenthaler Straße, zwischen dem Landkirchener Weg im Norden und dem Mummendorfer Weg im Süden. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt etwa 18 355 qm (1.83 ha)

3. **Naturräumliche Bedingungen, Beschaffenheit**

Das Planungsgebiet liegt in der Teillandschaft Insel Fehmarn des Naturraumes „Ostholsteinische Hügel- und Seenlandschaft und ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen. Das Gelände ist eben. Die Höhen schwanken zwischen 8.00m und 10.00m über N.N.. Der Boden wird aus Lehm und Geschiebemergel gebildet, was gewöhnlich auf eine gute Tragfähigkeit hindeutet. Der Grundwasserstand liegt bei 1.50m unter O.K. Gelände. Altlastablagerungen sind der Stadt nicht bekannt.

4. **Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgaben**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen bilden die §§1 bis 4 und die §§ 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB). Dem Bebauungsplan Nr. 61 liegt keine rechtswirksame vorbereitende Bauleitplanung (F-Plan) zugrunde. Der Flächennutzungsplan muss in dem betroffenen Gebiet deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB dem B-Plan Nr. 61 angepasst werden.

Da sich die Belange des den Bebauungsplan Nr. 31 begleitenden Grünordnungsplanes der ehemaligen Stadt Burg nur unwesentlich ändern und bei der Überplanung die Schwelle für einen Grünordnungsplan (20 000 qm) bei weitem nicht erreicht wird, kann auf einen neuen Grünordnungsplan verzichtet werden. Eine UV Prüfung ist ebenfalls nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nicht für einen Außenbereich – Gebiet (§35 BauGB) aufgestellt wird und das Vorhaben nicht in der Liste der UV-prüfungspflichtigen Vorhaben aufgeführt wird.

4.1 **Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein (1976)**

2. „Grundlegende Ziele“

Danach (Seite 21, Ziffer 2 LROPl) soll, um den Planungsraum so weiter zu entwickeln, dass er in seinen städtischen und ländlichen Bereichen erhalten wird, auch in Burg auf Fehmarn eine Arbeitsplatzentwicklung angestrebt werden, die ausreicht, um ökonomisch bedingte Bevölkerungsabwanderungen zu verhindern, damit auch ein nennenswertes Absinken der Bevölkerungszahl vermieden werden kann. In Ziffer 9.2, Landschaftspflege, 9.2.1 „Einbindung von Gebäuden in die Landschaft (Ziffer 18(2))

und 64 LROPl), Seite 43 ff. wird aufgeführt, dass auf der Insel Fehmarn entlang der Küste eine in Höhe und Masse landschaftsgerechte Bebauung anzustreben ist. Gebäude mit mehr als 2 Geschossen sollten in der Regel nicht am Ortsrand errichtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 61 berücksichtigt die Ziele der Landesplanung.

4.2 Kreisentwicklungsplan des Kreises Ostholstein 1992-1996 (Entwurf 1995)

Der Kreisentwicklungsplan trifft keine über den Regionalplan hinausgehenden Aussagen über die Entwicklung der Siedlungstätigkeit in der Stadt Burg a.F.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn (ehemalige Stadt Burg auf Fehmarn)

Der Bebauungsplan Nr. 61 kann nicht auf der Grundlage der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Stadt Burg entwickelt werden, da diese zwar 1995 genehmigt, jedoch nie bekannt gemacht wurde. Außerdem hatte die Änderung in ihrem gesamten Geltungsbereich Sonderbauflächen vorgesehen. Parallel mit der Aufstellung des B-Planes wird deshalb auch der F-Plan gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4.4 Landschaftsplan der Stadt Burg auf Fehmarn

Die Stadt Burg hatte 1996 mit der Aufstellung eines neuen Landschaftsplanes begonnen. Dieser sollte zwar im Sommer 2002 festgestellt werden, wurde aber aufgrund nicht gelöster Planungen in Burgtiefe noch nicht weiter geführt. Der Bebauungsplan Nr. 61 steht dem zukünftigen Landschaftsplan aber nicht entgegen.

5. Die Nutzungsarten und Flächen im Plangebiet

Zusammenstellung der Nutzungen und Flächen im Plangebiet

lfd. Nr.	Fläche bzw. Nutzungsart	Größe (qm)	Rechtsgrundlage
1	Sondergebiet	2 445,00	§ 11 BauNVO
2	Gewerbegebiet	4 873,00	§ 8 BauNVO
3	Stellplätze	2 891,00	§ 12 BauNVO
4	Verkehrsflächen		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	a) Straßenverkehrsflächen	1 310,00	
	b) Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Geh-Radweg)	429,00	
5	Grünflächen		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	a) öffentlich	791,00	
	b) privat	349,00	
6	Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	a) vorhanden	4 086,00	
	b) neu	1 181,00	
	Insgesamt:	18 355. 00	

5.1 Arten der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

- | | | |
|-------|------------------------|-------------|
| 5.1.1 | Gewerbegebiet | § 8 BauNVO |
| 5.1.2 | Sonstige Sondergebiete | § 11 BauNVO |
| 5.1.3 | Stellplätze | § 12 BauNVO |

5.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Den Nutzungsfestsetzungen auf den Gewerbegebietsflächen am Landkirchener Weg liegt ein Einzelhandelsgutachten der Stadt Burg von 1998 zugrunde in dem es heißt:

Die Stadt Burg ist gefordert, die weitere Entwicklung des Einzelhandels zu steuern und die bestehende Zentrenstruktur zu sichern. Voraussetzung für die effektive Steuerung der Handelsentwicklung ist die konsequente Anwendung der kommunalen Planungshoheit. Dabei ist eine Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes im Bereich des Versorgungsschwerpunktes „Landkirchener Weges“ aus gutachterlicher Sicht nicht zu empfehlen.

An dem Inhalt dieses Gutachtens ist auch weiterhin festzuhalten, sodass im Text – Teil B des Bebauungsplanes Nr.61 die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gem. § 1 (9) BauNVO festgeschrieben wird. Die überbaubare Fläche im Gewerbegebiet beträgt 2 000 qm. Die Flächengröße beträgt ohne die anteiligen Stellplatzfläche 4.873 qm, das entspräche einer Grundflächenzahl von nicht einmal 0.40.

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Als im Sommer 1994 der Bebauungsplan Nr. 31 aufgestellt wurde, geschah das vorrangig, um im westlichen Bereich des Planungsgebietes die Voraussetzungen zum Bau einer Diskothek zu schaffen. Hierbei mussten auch mögliche Emissionsauswirkungen von der Diskothek auf die benachbarte Bebauungen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurden auf den benachbarten Gewerbegebietsflächen in einem Umkreis von etwa 300m Wohnungen ausgeschlossen. Als Zweckbestimmung für das Sondergebiet wurde **Veranstaltungszentrum** festgesetzt und als zulässige Nutzungen wurden folgende Arten bestimmt:

- Diskothek, Veranstaltungsräume, und untergeordnete Nebenräume.
- Die o. a. Nutzungsarten werden auch im Bebauungsplan Nr. 61 beibehalten.

5.1.3 Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Stellplätze hat eine Größe von etwa 2.891 qm. Für die Berechnung von Stellplätzen gilt die Regel 25 qm für einen Stellplatz. D.h., $2\,891 : 25 = 115$ Stellplätze. Außerdem werden noch weitere 13 Stellplätze auf der östlichen Seite des Sondergebietes ausgewiesen, sodass insgesamt etwa 128 Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Stellplätze sind als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, dies bietet sich auf der betroffenen Fläche schon deshalb an, weil die Stellplätze für das Gewerbegebiet nur tagsüber genutzt werden, während die Diskothek und Veranstaltungsräume am Abend besucht werden. Außerdem entspricht diese Festsetzung der Minimierungsforderung für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Stellplatzreihen sind nach 5 Plätzen durch einen Baum zu unterbrechen. Laut Stellplatzlerlass ist für etwa 4 Steh- oder Sitzplätze in der Diskothek 1 Stellplatz erforderlich. Bei einer Anzahl von insgesamt 128 Stellplätzen ist die Anzahl der Besucher in der Diskothek auf 512 Personen begrenzt.

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

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt vom Landkirchener Weg (L 209) aus über die Gertrudenthaler Straße und den Mummendorfer Weg. Dabei ist eine direkte Anbindung an die L 209 aufgrund der Straßenvorschriften nicht möglich (Straßen- und Wegegesetz).

5.2.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden und Süden von Straßenverkehrsflächen begrenzt. Der im Norden verlaufende Landkirchener Weg (L 209) ist praktisch die „Nabelschnur“, die Burg mit der E 47 und mit dem Festland verbindet. Außerdem bildet diese Straße die Verbindungsachse der Stadt mit dem Inselwesten. In sommerlichen Spitzenzeiten werden hier über 15 000 Verkehrsbewegungen pro 24 Stunden gezählt. Der im Süden das Plangebiet begrenzende Mummendorfer Weg wird hingegen nur als rückwärtige Zufahrt zu den Grundstücken oder durch landwirtschaftlichen Verkehr genutzt. Der Mummendorfer Weg ist als Zufahrt im Bereich der Diskothek zwar ausgebaut, ist aber auf Grund seiner Breite als Verkehrsfläche für Lastkraftwagen im Moment nur eingeschränkt befahrbar. Da es sich in diesem Fall jedoch nur um einen sehr kurzen Abschnitt handelt (ca. 70 m) kann auf eine Verbreiterung verzichtet werden.

5.2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im räumlichen Geltungsbereich ausgewiesenen Flächen mit besonderer Zweckbestimmung sind mit dem Symbol für Fußgänger und Radfahrer gekennzeichnet. Hierzu ist anzumerken, dass der von Landkirchen nach Burg führende Hauptradwanderweg an der Südseite des Landkirchener Weges entlang führt.

5.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vor allem öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün vor allem im Bereich des Landkirchener Weges ausgewiesen. Am südlichen Rand ist eine private Grünfläche als Abschirmungsgrün zum Mummendorfer Weg hin ausgewiesen. Auf der Fläche können Hecken und Sträucher gepflanzt werden.

5.4 Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Errichtung der Diskothek im Westen des Plangebietes sowie das Anlegen der Stellplätze stellte seinerzeit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 7 LNatSchG und § 8 BNatSchG ausgeglichen werden musste. Aus diesem Grund wurde am westlichen Rand des Plangebietes eine über 4.000 qm Ausgleichsfläche festgesetzt, die dem Grünordnungsplan entsprechend bepflanzt werden sollte. Gleichzeitig sollte diese Fläche einen Abschluss zur freien Landschaft bilden. Die Maßnahme war leider bis heute nur sehr mangelhaft durchgeführt worden. Mit dem Besitzwechsel soll dieses nun nachgeholt werden.

6. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 61 schafft gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 insofern neue Bodenversiegelungen, als eine zusätzliche überbaubare GE-Fläche ausgewiesen wird, die i.S. des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten ausgeglichen werden muss. Die überbaubare Fläche beträgt 2.000 qm. Es muss deshalb eine zusätzliche Aus-

gleichsfläche von $2.000 \times 0,5 = 1.000$ qm festgesetzt werden. Das geschieht an der östlichen Grenze des Grundstücks, an der eine 1.181 qm große Ausgleichsfläche ausgewiesen wird. Die im Text-Teil B des Bebauungsplanes Nr. 31,1.Änderung der ehemaligen Stadt Burg festgesetzten Pflanzen und Baumarten werden in den Text Teil B des Bebauungsplanes Nr. 61 übernommen. Das Anlegen von 1 qm Ausgleichsfläche kostet etwa 10 EURO. Bei einer Fläche von 5.267 qm sind entsprechend mit etwa 52.000 € zu rechnen. Um die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu sichern, wird die Stadt Fehmarn mit dem Verursacher des Eingriffs einen städtebaulichen Vertrag abschließen. Dieser wird der Begründung beigelegt.

7. **Umweltverträglichkeitsvorprüfung**

Die im Plangebiet des B-Planes Nr. 61 zulässige Neuversiegelung von 2.000 qm für den Bau eines Lagergebäudes wird nicht in der Anlage 1 unter Punkt 18 zur Liste UVP-pflichtige Vorhaben zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie geführt. D.h., auch eine eingehendere UVP-Vorprüfung ist nicht notwendig.

8. **Lärmimmissionen**

Vom Landkirchener Weg (L209) als Hauptverkehrsstraße und zentrale Erschließungsstraße für die Stadt Burg gehen starke Lärmimmissionen auf die anliegende Bebauung aus. So wurden im Jahr 1994 8.800 Kfz-Bewegungen pro Tag auf der genannten Straße gezählt. Die Zahlen von 1994 haben sich zwar in der folgenden Zeit zwar nicht wesentlich erhöht, von einer Zahl von etwa 12 000 sollte aber ausgegangen werden (Auskunft Straßenbauamt). Da im Plangebiet aber keine Nutzungen zulässig sind, auf die sich o.a. Emissionen störend auswirken könnten, sind diese Belange zu vernachlässigen.

9. **Ver- und Entsorgung**

9.1 **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der E.ON Hanse. Zu den vorhandenen Standorten für notwendige Versorgungseinheiten müssen, falls erforderlich, weitere geeignete Standorte kostenfrei unter Berücksichtigung geplanter Bepflanzungen zur Verfügung gestellt werden. Trafo-Stationsplätze werden durch die Eintragung beschränkter Dienstbarkeiten zugunsten der E.ON Hanse gesichert.

9.2 **Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn sichergestellt. Das gleiche gilt für die Löschwasserversorgung des Plangebietes. Dabei stehen 190 cbm Wasser pro Stunde für die Zeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung erfolgt mittels Hydranten und aus dem nördlich des Landkirchener Weges im B-Plangebiet Nr. 18 liegenden Feuerlöschteich.

9.3 **Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Schmutzwasser-Kanalnetz in die Kläranlage der Stadt Fehmarn.

9.4 **Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das städtische Regenwasser-Leitungsnetz in den Bürger Binnensee.

9.5 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein, der diese Aufgabe in der Stadt Fehmarn im Auftrag des Kreises übernommen hat.

9.6 Telekommunikation

Für die Telekommunikationsleitungen im Plangebiet ist die Deutsche Telekom zuständig.

10. Kosten

Kosten entstehen aufgrund der Bestandssituation durch den Bau von Erschließungsstraßen o.ä. für die Stadt Fehmarn nicht.

Stadt Fehmarn, den 01.10.2004



Otto – Uwe Schmiedt

(Bürgermeister)