

STADT FEHMARN

AUSZUG

aus der 14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Dienstag, den 27. August 2019, 18:00 Uhr
im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes, Burg auf Fehmarn, Bahnhofstraße 5,
Fehmarn

A. Öffentlicher Teil

**6. 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 115 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, westlich der Reiterkoppel, nördlich „Grüner Weg“ und südlich des Verbindungsweges zwischen Staakensweg und der Stranndallee - ehemalige Reitanlage -
hier: Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Innerhalb des dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 115 der Stadt Fehmarn zugrunde liegenden Plangebietes (**Anlage 1**) hat heute der Fehmarnsche Ringreiterverein e. V. seinen Standort mit Reit- und Turnierplatz, Tribüne und einer Reithalle. Der Verein plant den Umzug aus einer ansonsten von Wohngebieten geprägten Lage auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich des Ortsrandes von Burg a. F., um dort den Bau eines zukunftsfähigen Reitsportzentrums auf einem ca. 6,8 ha großen Grundstück realisieren zu können. Dafür hat der Bau- und Umweltausschuss am 08.06.2017 (Vorlage 2017-101) einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

Wesentlicher Bestandteil des Finanzierungskonzeptes für die Realisierung des Leuchtturmprojekts „Reitsportzentrum“ ist, neben bereits avisierten Fördermitteln und finanzieller Unterstützung aus der lokalen Wirtschaft, das im Eigentum des Fehmarnschen Ringreitervereins befindliche Grundstück am heutigen Standort zwischen der Altstadt von Burg und dem Kommunalhafen Burgstaaken.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn weist an dieser Stelle eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ aus. Der B-Plan Nr. 115 führt die Bezeichnung „Reitanlage Burg auf Fehmarn des Ringreitervereins Fehmarn“, die Gebietsfestsetzung lautet „Grünfläche – Reit- und Turnierplatz“ mit Baufenstern für die Reithalle und Tribüne.

Da die Vorfinanzierung des Gesamtprojektes keinesfalls aus Eigenmitteln des Fehmarnschen Ringreitervereins gedeckt werden kann, hat der Ringreiterverein zu Beginn der Planungen einen Projektpartner gesucht, der diese Vorfinanzierung leisten kann. Im Gegenzug steht die Veräußerung der Fläche des heutigen Standorts der Reitanlage an diesen Projektpartner.

Zur Sicherstellung des Finanzierungskonzeptes und damit grundsätzlich der Sicherstellung der Durchführung des Gesamtprojektes beantragen die Vorhabenträger die Aufstellung einer Bauleitplanung zur Wohnflächenentwicklung auf dem heutigen Standort der Reitanlage.

Aus städtebaulicher Sicht wäre die Wohnflächenentwicklung eine Nachverdichtung an geeigneter Stelle. In Ergänzung mit der Entwicklung des Wohngebietes im Plangebiet des B-Plans Nr. 126 der Stadt Fehmarn ergäbe sich eine sinnvolle Arrondierung örtlich zusammenhängender Flächen zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs. (**Anlage 2**)

Mit dem Vorhabenträger sind die politischen Zielsetzungen zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs zu erörtern und als Grundlage der Bauleitplanung zu benennen.

Für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 115 der Stadt Fehmarn wird die Möglichkeit des Verfahrens nach §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ (beschleunigtes Verfahren) geprüft und soll als Ausgangslage beschlossen werden. Der Flächennutzungsplan erhält mit diesem Verfahren nur eine Berichtigung. Stellt sich im weiteren Verlauf der Planung heraus, dass die Voraussetzungen (Grundlage ist u.a. die Summe der bebauten Fläche im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 126) dafür nicht gegeben sind, wird das Verfahren zu gegebener Zeit umgestellt und eine eigenständige Bauleitplanung zur Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Mitglieder des Ausschusses werden um Beratung gebeten.

Beratung:

Herr Nagel vom PLOH trägt vor. Er betont die kumulierende Wirkung mit dem B-Plan Nr. 126 nördlich des Gebietes. Die Erschließung und Innenverdichtung könne zudem erst stattfinden, wenn das neue Reitsportzentrum fertig sei.

Es folgt eine kurze Diskussion mit Rückfragen.

Herr Mehnert fragt nach dem Umgang mit der Hydraulik und der Verbindung zum B-Plan Nr. 126.

Herr Nagel erklärt, dass ein Entwässerungsplan für die gesamte Fläche erstellt werden müsse. Zudem sei die Finanzierung des Ausbaus des Feldweges zu einer Straße zu klären. Grundlegend sei ein gemeinsames Durchdenken beider Planungen vonnöten.

Herr Meyer merkt in diesem Zusammenhang an, dass der Wohnungsbau auf Fehmarn sehr hoch sei, aber auf bezahlbaren Wohnraum für Einwohner geachtet werden müsse. Er schlägt eine Regelung über die Bauleitplanung vor, in dem entsprechende Festsetzungen gemacht werden könnten.

Herr Herkommer bestätigt, dass dies bereits Anwendung fände.

Herr Mehnert ergänzt, dass allgemeine Bestimmungen festgelegt werden müssten, in dem auch Raum für die Stadt bleibe.

Herr Hviid fragt nach dem Zeitraum der Planung

Herr Nagel betont den Zusammenhang der Pläne.

Herr Herkommer bestätigt die Notwendigkeit eines zügigen Vorantreibens beider Planungen.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

1. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 115 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, westlich der Reiterkoppel, nördlich „Grüner Weg“ und südlich des Verbindungsweges zwischen Staakensweg und der Strandallee – ehemalige Reitanlage – wird aufgestellt.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Ergänzung der von Wohngebieten geprägten Ortslage durch eine sinnvolle Arrondierung örtlich zusammenhängender Flächen zur Nachverdichtung im Innenbereich sowie zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs.

2. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allge-

meinen 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 durchgeführt werden.

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 aus der Bauleitplanung abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

Beratungsergebnis:

Bau- und Umweltausschuss

27.08.2019

TOP 6

< 11 > Ja

< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Stadtvertreter/Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Fehmarn, den 12. September 2019

Für die Richtigkeit der Abschrift:

i.A.

STADT FEHMARN

AUSZUG

aus der 5. Sitzung des Bauausschusses
am Dienstag, den 30. Januar 2024, 18:00 Uhr
im "Senator-Thomsen-Haus", Burg auf Fehmarn, Breite Straße 28, Fehmarn

A. Öffentlicher Teil

**6. 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 115 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., westlich der Reiterkoppel, nördlich Grüner Weg, östlich Staakensweg und südlich des Verbindungsweges zwischen Staakensweg und der Strandallee - ehemalige Reitanlage
Hier: Verfahrensumstellung und Billigung des Entwurfes (2024-021)**

Aussprache:

Der als Gast anwesende Geschäftsführer des Planungsbüros Ostholstein, Herr Nagel, präsentiert den Planungsstand und erläutert die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Es wird wie folgt beschlossen:

Beschluss:

Der Aufstellungsbeschluss vom 27.08.2019 zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 115 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., westlich der Reiterkoppel, nördlich „Grüner Weg“, östlich Staakensweg und südlich des Verbindungsweges zwischen Staakensweg und der Strandallee – ehemalige Reitanlage soll wie folgt geändert werden:

1. Die 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 115 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., westlich der Reiterkoppel, nördlich „Grüner Weg“, östlich Staakensweg und südlich des Verbindungsweges zwischen Staakensweg und der Strandallee – ehemalige Reitanlage soll im Vollverfahren aufgestellt werden. Planungsziel ist die Ergänzung der von Wohngebieten geprägten Ortslage durch eine sinnvolle Arrondierung örtlich zusammenhängender Flächen zur Nachverdichtung im Innenbereich sowie zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs.
2. Der geänderte Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll ein qualifiziertes Planungsbüro beauftragt werden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll wie folgt durchgeführt werden: Öffentlicher Termin in der Verwaltung oder alternativ über ein Beteiligungsportal im Internet. Der Termin wird rechtzeitig öffentlich bekannt gegeben.
6. Der Vorentwurf der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 115 der Stadt Fehmarn wird in den vorliegenden Fassungen mit folgenden Änderungen gebilligt:
Der Abstand zur Bestandsbebauung bleibt wie im städtebaulichen Konzept dargestellt. Die Entwässerung soll dem städtebaulichen Konzept untergeordnet werden und falls notwendig soll eine Kombilösung aus Speicherboxen und Grabenerweiterung erfolgen.

Beratungsergebnis:
Bauausschuss

30.01.2024

TOP 6

< **11** > **Ja**

< **0** > **Nein**

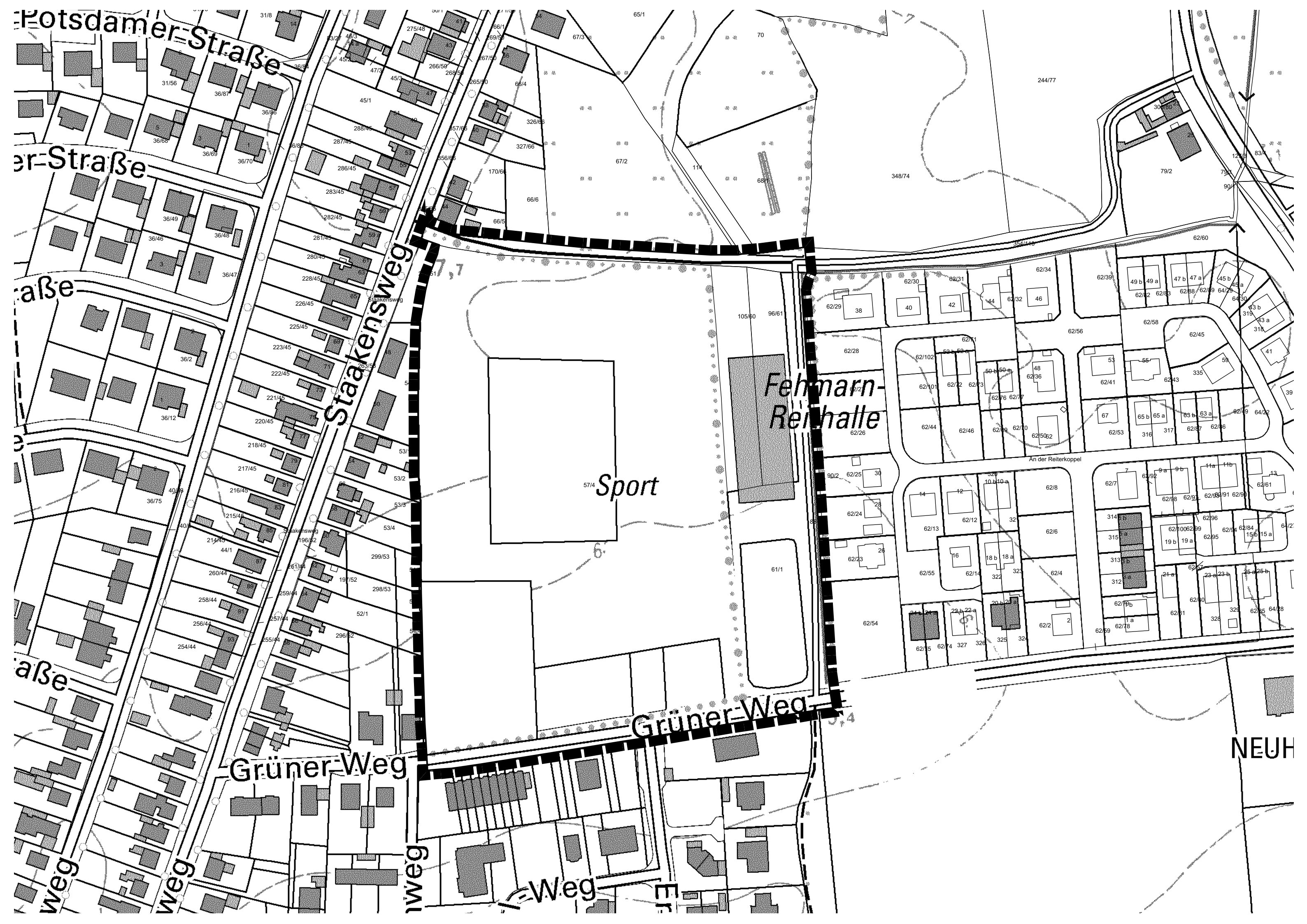
< **0** > **Enthaltung**

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Stadtvertreter/Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Fehmarn, den 13. Mai 2024
 Für die Richtigkeit der Abschrift:

i.A.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn

