

Vertraulich nicht für die Öffentlichkeit

## STADT FEHMARN

### AUSZUG

aus der 32. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
am Dienstag, den 28. November 2017, 18:00 Uhr  
im "Senator-Thomsen-Haus", Burg auf Fehmarn, Breite Straße 28, Fehmarn

#### A. Öffentlicher Teil

**14. B-Plan Nr.159 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Landkirchen am nordöstlichen Ortsrand, nördlich Letzter Heller, westlich des Mühlenwegs – Wohnflächenentwicklung – hier: Aufstellungsbeschluss**

#### Sachverhalt:

Der Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Fehmarn weist in Landkirchen am nordöstlichen Ortsrand nördlich der Straße Letzter Heller westlich des Mühlenwegs eine Potenzialfläche für Wohnbebauung aus. **(Anlage 1 – Auszug F-Plan)**

Anlass der Aufstellung des B-Plans Nr. 159 der Stadt Fehmarn ist der Antrag auf Bauleitplanung der Vorhabenträger zur Entwicklung der vorgenannten Fläche in Landkirchen.

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine als Mischgebiet ausgewiesene Fläche und im Süden an die Wohnfläche des B-Plans Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Landkirchen. Zur Zeit der Erstellung des Gesamtflächennutzungsplans ist am nordöstlichen Ortsrand Landkirchens in Verbindung mit der Ausweisung der hier zur Beratung stehenden Fläche für Wohnbebauung eine Orts-Umgehungsstraße geplant gewesen, die aus heutiger Sicht, zumindest nicht zeitnah, zur Umsetzung kommen wird. Dennoch ist sie Bestandteil des Vorentwurfs und könnte bei Bedarf umgesetzt werden. Zur Erschließung des Wohngebietes dient sie nicht. Die Erschließung erfolgt über den Mühlenweg bzw. die direkt anliegenden Grundstücke über die Straße Letzter Heller, damit der städtebauliche Lückenschluss zwischen der östlichen und westlichen vorhandenen Bebauung erfolgen kann. Die Zuständigkeit der Erschließung einzelner Grundstücke über die Straße Letzter Heller liegt nicht bei der Stadt Fehmarn. Zur Fortführung der städtebaulichen Struktur sollte diese Erschließung jedoch angestrebt werden.

Der Vorentwurf zur Bebauung des Vorhabengebietes ist dieser Vorlage beigelegt. **(Anlage 2).**

#### Städtebauliche Struktur – Landkirchen

Landkirchen weist im Ortskern hauptsächlich gemischte Nutzungen und an den Ortsrandlagen im Westen und Osten Wohnnutzungen aus. Der Ortskern hat sich ohne Bauleitplanung zum Mischgebiet entwickelt, für die Wohnnutzungen sind in den Jahren 1971, 1984 und 1992 und 2001 Bebauungspläne aufgestellt worden. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemeine Wohngebiete, ein reines Wohngebiet wurde nur auf einer untergeordneten Fläche (Börnschlag) entwickelt. **(Anlage 3 – Lage der B-Pläne)**

Die ortstypische Struktur besteht aus einer 1- bis 2-geschossigen Einzelhausbebauung, die vorwiegend als Festwohnsitz genutzt wird. Auch die gewerblichen Betriebe haben sich in

diesen Strukturen entwickelt oder vorhandene Gewerbeimmobilien für sich genutzt. (**Anlage 4 - Luftbild**)

Durch die Nähe zu Burg auf Fehmarn und durch die vorhandene Infrastruktur mit Kindergarten, Sportverein und Sportanlage sowie der Grundschule eignet sich Landkirchen sehr gut für junge Familien, die auf Fehmarn ihren Lebensmittelpunkt haben. Gerade diese Zielgruppe findet auf Fehmarn kaum Möglichkeiten zur Eigentumbildung oder geeigneten Mietwohnraum vor. Die angespannte Wohnungsmarktsituation in Burg auf Fehmarn kann durch die Entwicklung von Wohngebieten in Landkirchen entspannt werden, da die Nachfrage nach Wohnraum durch die Nähe zu Burg auch in Landkirchen hoch ist und die Lage eine gut angenommene Alternative zu Burg auf Fehmarn ist.

In Landkirchen haben sich zudem unter anderem einige mittelständische Handwerksbetriebe, Dienstleister, Steuerberater, Arztpraxis und Schlachtereier etabliert, die potenzielle oder bereits tatsächliche Arbeitgeber für die Zielgruppe sind.

Der Bau- und Umweltausschuss begrüßt die Entwicklung von Wohnbebauung auf Fehmarn, stellt aber aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum für die hier vor Ort lebende und arbeitende Bevölkerung Anforderung zur Deckung dieses Bedarfes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohnflächenentwicklung.

Der Vorhabenträger hat bereits in einem Anschreiben angekündigt (**Anlage 5**), dem Entwurf der Satzung ein Konzept zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs auf einer angemessenen Teilfläche des Vorhabengebiets beizufügen und zum nächsten Verfahrensschritt, der im Bau- und Umweltausschuss beraten wird zu konkretisieren.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben sich in einer der vergangenen Sitzungen dafür ausgesprochen, den Vorhabenträger die Konzeptionierung und Wahl der Instrumente zur Bedarfsdeckung selbst wählen zu lassen und dem Ausschuss zur Beratung vorzuschlagen. Eine positive Beratung ist Voraussetzung zur Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im nächsten Verfahrensschritt.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten. Hierbei bittet die Verwaltung auch um Beratung des bereits vorgelegten Angebotes zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

### **Beratung:**

Der Planer Herr Nagel stellt die Planung vor. Die Präsentation ist als **Anlage** beigelegt.

Herr Herkommer bittet in diese Planung einen Spielplatz mit aufzunehmen.

Herr Thomsen macht deutlich, dass durch die geplanten großen Wohngebiete im Ortsteil Landkirchen auch die Planung für einen Nahversorger im Ort notwendig werde.

Es ergeht folgender Beschluss:

### **Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr.159 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Landkirchen am nordöstlichen Ortsrand, nördlich Letzter Heller, westlich des Mühlenwegs – Wohnflächenentwicklung – wird aufgestellt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 GO sind durchzuführen.
3. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

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, ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten und aller Folgekosten (Erschließungs-/Ausgleichsmaßnahmen u.a.) abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

**Beratungsergebnis:**

**Bau- und Umweltausschuss**

**28.11.2017**

**TOP 14**

**< 10 > Ja**

**< 1 > Nein**

**< 0 > Enthaltung**

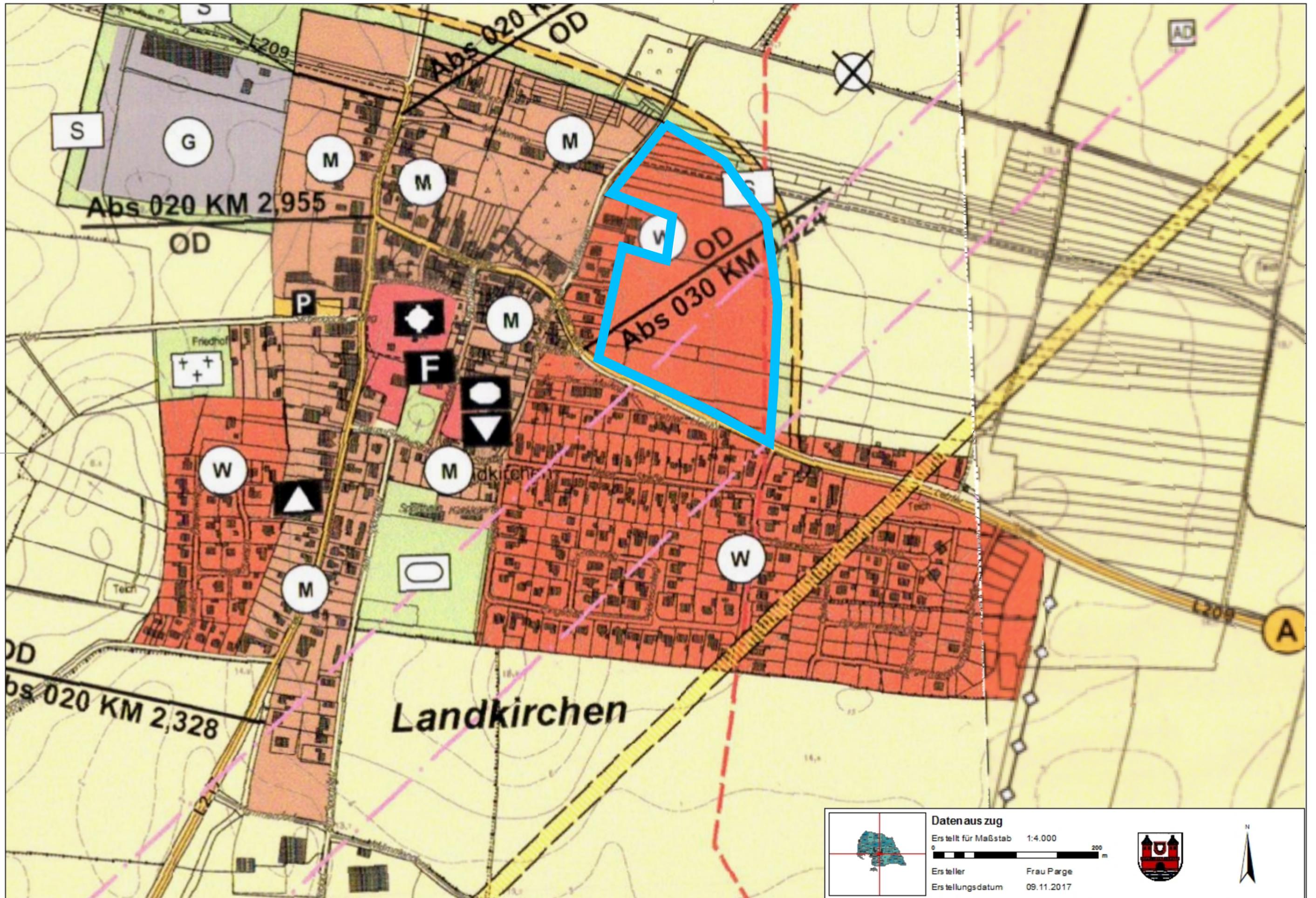
**Bemerkung:**

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

Fehmarn, den 7. Dezember 2017

Für die Richtigkeit der Abschrift:

i.A.



	<b>Daten aus zug</b>
	Ers tellt für Maßstab 1:4.000
	Ers teller Frau Perge
	Ers tellungsdatum 09.11.2017

0 200 m

# STADT FEHMARN

## Landkirchen

Konzeptstudie Siedlungsentwicklung

M. : 1 : 2.000

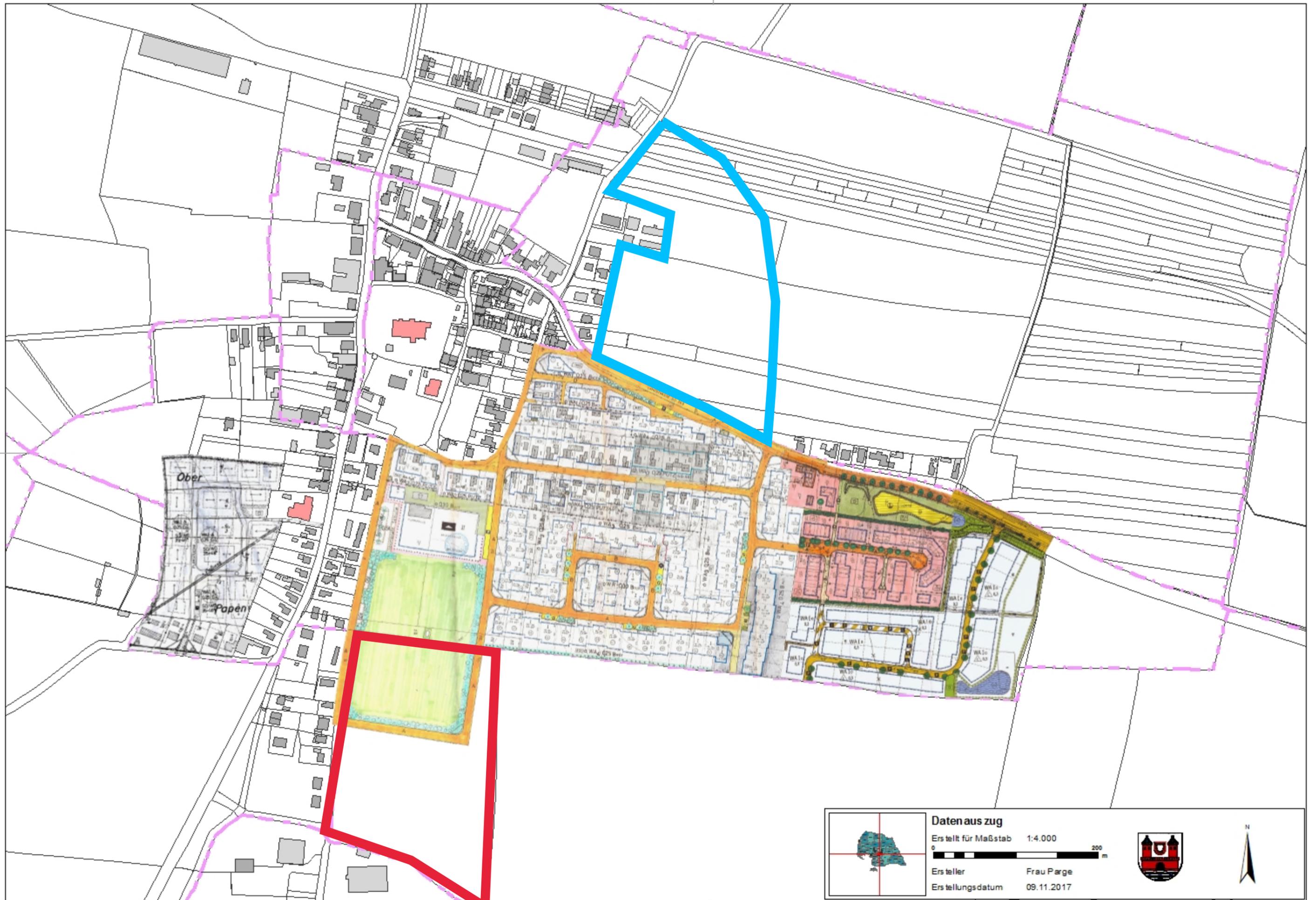
Stand: 09. Oktober 2017

**PLOH** PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN  
23611 Bad Schwartau Tremskamp 24 tel. 0451-809097-0  
www.ploh.de info@ploh.de



Landkirchen

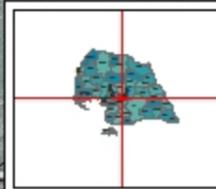
Burg a. F. >



**Daten aus zug**

Ers tellt für Maßstab 1:4.000  
0 200 m  
Ers teller Frau Perge  
Ers tellungsdatum 09.11.2017





**Daten aus zug**

Ers tellt für Maßstab 1:4.000  
0 200 m  
Ers teller Frau Perge  
Ers tellungsdatum 09.11.2017



**Wohnbau Fehmarn GmbH**  
**Bisdorf 5c 23769 Fehmarn**

Stadt Fehmarn  
Frau Claudia Parge  
Ohrstr. 22

23769 Fehmarn  
per Fax 04371/506-211

**Antrag Aufstellung B-Plan**

Fehmarn, den 16.10.2017

Sehr geehrte Frau Parge,

hiermit stelle ich im Namen der Gesellschaft den Antrag für das F-Plan-Gebiet in Landkirchen Nördlich „Letzter Heller“; Östlich „Mühlenstraße“ südlich ehemalige Bahntrasse einen B-Plan aufzustellen.

Im Zuge der Realisierung bieten wir 10% der möglichen Wohnungen bzw. der möglichen Wohnfläche in dem Neubaugebiet als „Sozialen Wohnungsbau“ mit allen daran verbundenen Pflichten an.

Alternativ werden 10% der Grundstücke vergünstigt (2/3 des durchschnittlichen Kaufpreises) angeboten. Wer die Grundstücke erhält, kann die Stadt bestimmen oder unserer Gesellschaft eine Vergabepanung an die Hand geben.

Entwickelt werden soll ein allgemeines Wohngebiet mit überwiegend I-geschossiger Bebauung. In Teilgebieten soll II-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Das Gebiet soll mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden. Einige wenige Reihenhäuser sind ebenfalls geplant. Die GRZ ist mit 0,25 angedacht.

Pläne für das geplante Neubaugebiet liegen Ihnen vom Planungsbüro OH vor.

Für einen Termin in der Novembersitzung wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Sollten noch weitere Erklärungen oder Unterlagen benötigt werden, so lassen Sie mich dies bitte wissen.

Mit freundlichen Grüßen



Martin H. Specht  
Geschäftsführer / Gesellschafter