

STADT FEHMARN

AUSZUG

aus der 39. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Mittwoch, den 07. Dezember 2022, 18:00 Uhr
im "Senator-Thomsen-Haus", Burg auf Fehmarn, Breite Straße 28, Fehmarn

A. Öffentlicher Teil

**7. 1. Änderung des B-Plans Nr. 94 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich Niendorfer Weg (K 49), südlich des Wohn- und Pflegezentrums und westlich der Wohnbebauung an der Bürgermeister-Feilke-Straße - Realschule/ehemaliges Krankenhaus
hier: Aufstellungsbeschluss**

Vortrag gem. Vorlage 2022-234

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 94 „ehemalige Realschule / ehemaliges Krankenhaus“ der Stadt Fehmarn, der am 23.09.2010 in Kraft getreten ist (**Anlage 1**). Für das stillgelegte Bestandsgebäude der alten Realschule wurde ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt, welches zusätzlich den DRK Kindergarten sowie zwei Mehrfamilienhäuser umfasst.

Im Teil B – Text des B-Plans Nr. 94 sind für das Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe bis 75 m² Verkaufsfläche nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2012 wurde das Gebäude der ehemaligen Realschule von der unteren Denkmalschutzbehörde als schützenswertes Kulturdenkmal gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz eingestuft. Bei dem Schulgebäude handelt es sich somit um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, an dessen Erhaltung aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Bei allen bisherigen Anträgen wurde das Äußere des Gebäudes nicht verändert, sodass sich die Prüfung des Bauplanungsrechts ausschließlich auf die vorgesehene Art der baulichen Nutzung beschränkt.

Antragshistorie im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 68 LBO (2009):

- Nutzungsänderung zu „Wohnen und Arbeiten“ (Datum: 04.05.2021)
Die Zuordnung der Büroräume zu den Wohnungen entspricht nicht einer gewerblichen Nutzung. Antrag entspricht 100% Wohnen.
- Nutzungsänderung zu einem Boardinghaus (Datum: 01.10.2021)
Unterschied zwischen der Langzeitnutzung von Appartements im Vergleich zu Nutzung als Dauerwohnraum ist nicht ersichtlich. Antrag entspricht 100% Wohnen.
- Nutzungsänderung zu einem Beherbergungsbetrieb (Datum: 07.02.2022)
Eine Mischgebietsübliche Durchmischung ist nicht gegeben, der Gebietscharakter wird nicht gewahrt. Antrag entspricht 100% Gewerbe.

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB konnte bislang nicht erteilt werden, da die oben genannten Nutzungsänderungsanträge mit den Planfestsetzungen Mischgebiet (MI) im Konflikt standen. Die geforderte gewerbliche Durchmischung des MI wurde nicht ausreichend erfüllt.

Außerdem liegt das Grundstück der alten Realschule im Gebiet der Erhaltungssatzung Nr. 2, außerhalb der historischen Altstadt Burg, für die am 22.11.2018 (BA) und am 25.03.2021 (SV) ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Die Satzung über den Erhalt der Eigenart von Gebieten (§ 172 BauGB) soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie dem Milieuschutz in der Ortslage Burg a.F. gewährleisten.

Das Nutzungskonzept (**Anlage 4-5**) sieht die Umnutzung der bestehenden Klassen- und Nebenräume in Wohnungen und Büroräume vor. Die Funktionen sollen so umgesetzt werden, dass die Fassaden, unabhängig von der Nutzung, unverändert bleiben.

Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses für die erste Änderung des B-Plans Nr. 94 ist die Umwandlung des Mischgebiets (§ 6 BauNVO) in ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind nicht Bestandteil der Planung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Mischgebiets des B-Plans Nr. 94 der Stadt Fehmarn (**Anlage 2-3**).

Haushalterischen Auswirkungen:

Die erste Änderung des B-Plans Nr. 94 der Stadt Fehmarn von einem Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet wird von einem privaten Vorhabenträger initiiert, um die Umnutzung des Bestandsgebäudes der ehemaligen Realschule in Dauerwohnraum planungsrechtlich abzusichern. Mit dem privaten Vorhabenträger ist ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen, sodass der Stadt Fehmarn voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Auswirkungen auf den Klima- und Naturschutz:

Die Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich durch den Umbau bzw. eine Umnutzung eines Bestandsgebäudes zur Schaffung von Dauerwohnraum ist mit den strategischen Zielen der Stadt Fehmarn vereinbar.

Ein Leerstand von Bestandsgebäuden sollte vermieden werden, da das gesamte Gebäude bereits aufwendig saniert wurde. Ein Rückbau der ehemaligen Realschule kommt nicht in Frage, da es sich um ein schützenswertes Kulturdenkmal handelt.

Die Erschließung ist öffentlich-rechtlich gesichert und von einer Versiegelung weiterer Flächen wird durch die Umnutzung eines Bestandsgebäudes abgesehen, sodass keine weiteren Eingriffe in die Natur notwendig sind.

Vereinbarkeit mit den strategischen und operativen Zielen vom 17.12.2020

- a. Der Beschluss unterstützt das strategische Ziel: "Wohnraum für alle"
- b. Der Beschluss ist Bestandteil des operativen Zieles:
- c. Der Beschluss hat keine Auswirkungen auf die strategischen und operativen Ziele.

Beratung:

Frau Mähler erläutert den Sachverhalt. Herr May teilt mit, dass diese Bauleitplanung auch im Kontext eines Verwaltungsgerichtsverfahrens entstanden ist. Hier wurde der Stadt Fehmarn auferlegt, die Planungsabsichten in dem Gebiet festzulegen und bauleitplanerisch festzusetzen. Auf Nachfrage von Herrn Wohlmann, ob Ferienwohnungen ausgeschlossen werden können, teilt Herr May mit, dass dies durch entsprechende Dienstbarkeiten erreicht werden kann und der Ausschuss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen als Planungsziel in der Beschlussfassung berücksichtigt wurde. Herr Hviid fragt an, ob das Vorhaben mit dem Denkmalschutz konform ist. Herr May teilt mit, dass eine enge Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgt.

Es ergeht sodann folgender

Beschluss:

1. Der B-Plan Nr. 94 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich Niendorfer Weg (K 49), südlich des Wohn- und Pflegezentrums und westlich der Wohnbebauung an der Bürgermeister-Feilke-Straße - Realschule/ehemaliges Krankenhaus soll wie folgt geändert werden: Änderung der Art der baulichen Nutzung von „MI“ (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO) in „WA“ (allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO).
Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
Die Stadt Fehmarn hat im März 2021 ein Wohnungsmarktkonzept erstellt. In diesem Zusammenhang prüft sie mögliche Potenziale zur Entwicklung von Wohnflächen im bebauten Siedlungszusammenhang. Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des B-Plans Nr. 94 sollen gegenwärtig leerstehende Räumlichkeiten zu Dauerwohnraum entwickelt werden können. Einer gewerblichen Nutzung soll eine nur noch untergeordnete Bedeutung zugewiesen werden. Dabei ist insbesondere beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - ein Allgemeines Wohngebiet und
 - die in einem solchen Gebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als nicht zulässig und
 - die in einem solchen Gebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen und sogenannten kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO als nicht zulässigfestzusetzen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Mit dem Vorhabenträger sind die erforderlichen städtebaulichen Verträge zur Übernahme der Planungskosten und etwaiger Folgekosten (Erschließungs-/ Ausgleichsmaßnahmen u.a.) abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ abgesehen.

Beratungsergebnis:

< 11 > Ja

< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

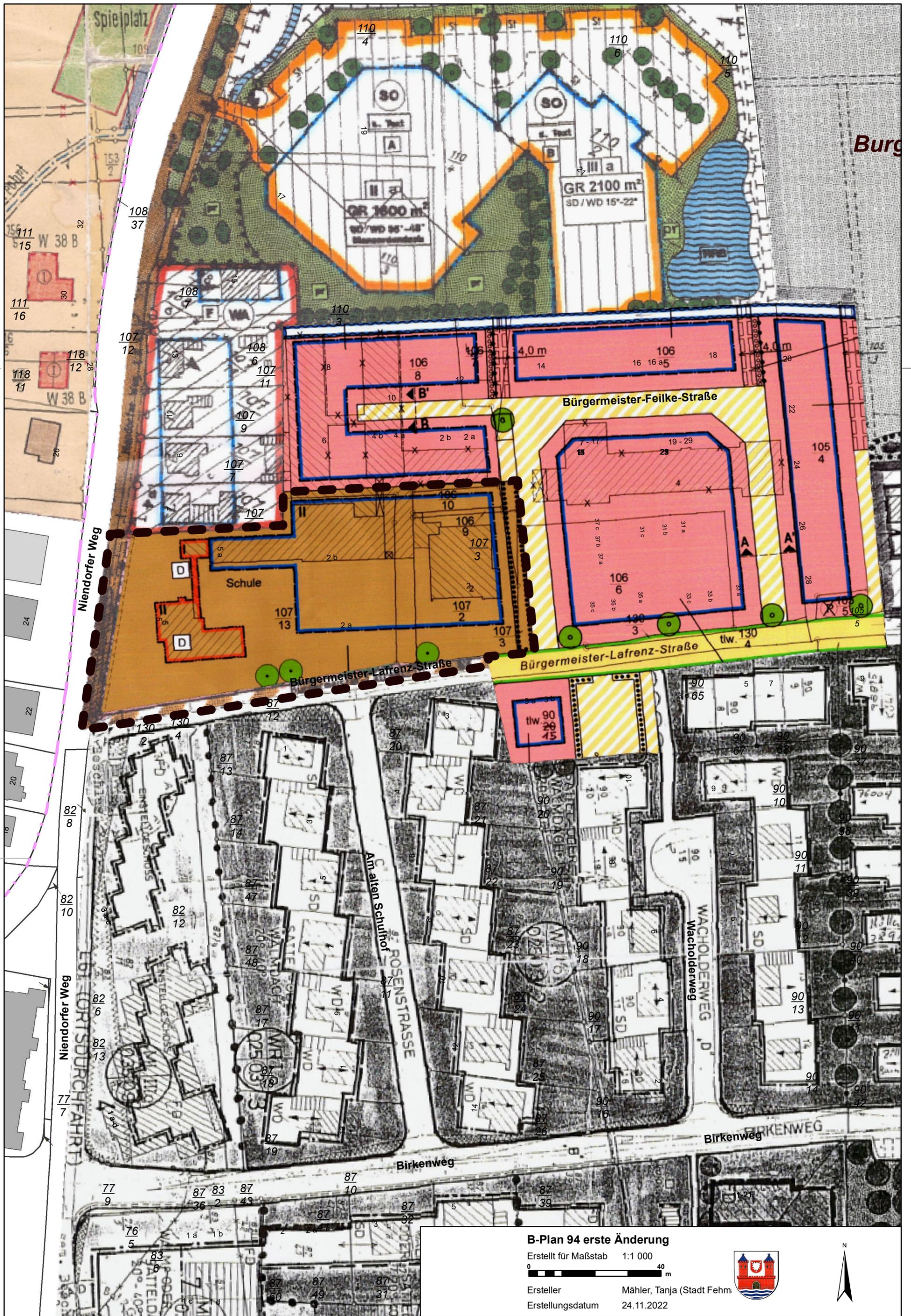
Bemerkung:

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

Fehmarn, den 15. Februar 2023

Für die Richtigkeit der Abschrift:

i.A.



B-Plan 94 erste Änderung

Erstellt für Maßstab 1:1 000

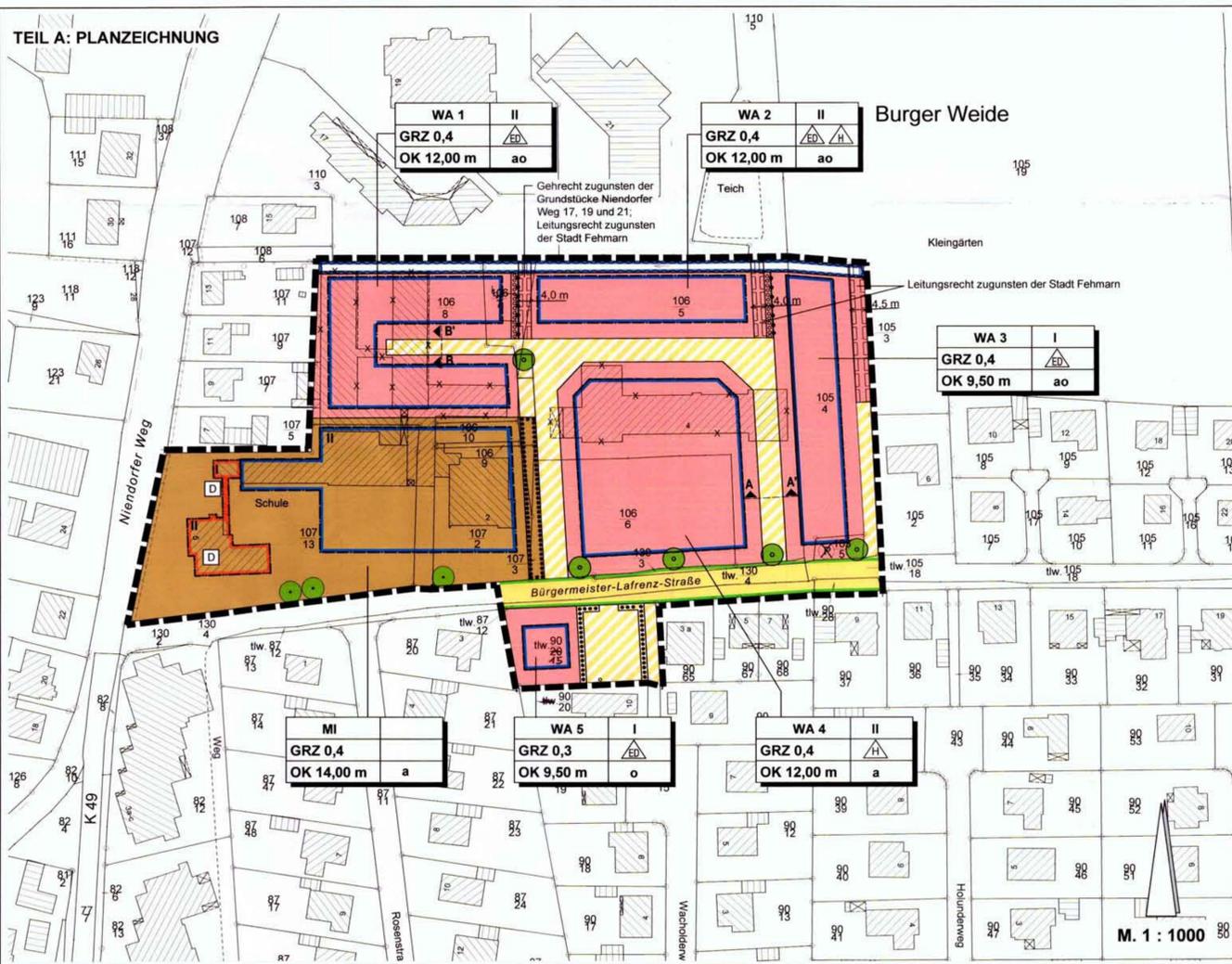
0 40 m

Ersteller Mähler, Tanja (Stadt Fehm)

Erstellungsdatum 24.11.2022



BEBAUUNGSPLAN NR. 94 - REALSCHULE/EHEMALIGES KRANKENHAUS DER STADT FEHMARN

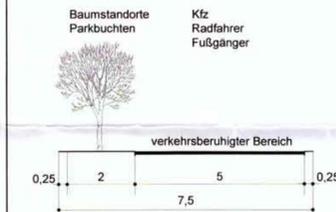


TEIL B - TEXT

- #### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- ##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)
- 1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).
- 1.1.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis 75 m² Verkaufsfläche nur ausnahmsweise zulässig, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 75 m² Verkaufsfläche zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.1.4 In den WA-Gebieten sind je Einzelhaus-Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.1.5 In den WA-Gebieten ist in Doppelhäusern und Hausgruppen je bauordnungs- und planungsrechtlich selbstständigem Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- ##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1.2.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird die Straßenmitte der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche definiert. Er ist auf kürzester Distanz zur Mitte der straßenzugewandten Gebädefront zu ermitteln.
- 1.2.2 Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 100% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- ##### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.3.1 Im MI und im WA4 darf die Baukörperlänge 50 m überschreiten (abweichende Bauweise) (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 1.3.2 Im WA1, WA2 und WA3 dürfen die Hauptgebäude eine maximale Länge von jeweils 35 m aufweisen (abweichende offene Bauweise) (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- ##### 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 1.4.1 In den Flächen für Heckensträucher sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen. Sie müssen 4 Jahre nach der Pflanzung eine Mindesthöhe von 2,00 m aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.4.2 In den WA-Gebieten ist je Grundstück mindestens ein Halbstamm-Obstbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- ##### 1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten grundbuchlich einzutragenden Leitungsrechte umfassen die Befugnisse der zuständigen Unternehmensträger, auf den betreffenden Flächen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten sowie die betroffenen Grundstücke zu betreten und zu befahren, soweit es für die Leitungsverlegung und -unterhaltung erforderlich ist.
- #### 2 Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schleswig-Holstein vom 22.01.2009)
- 2.1 Garagen sind in Material und Farbe der Hauptgebäude auszuführen.
- 2.2 In den WA-Gebieten sind nur geneigte Dächer mit mindestens 30° Neigung zulässig. Tonnendächer sind unzulässig.
- #### 3 Hinweise
- 3.1 Wenn an einem Denkmal oder in der direkten Nachbarschaft bauliche Anlagen verändert werden sollen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- 3.2 Vor dem Fällen von Bäumen ist eine Kontrolle auf Fledermausquartiere und Vogel-Niststätten durchzuführen. Dabei sind die Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Bei Funden ist der Fachdienst Naturschutz des Kreises Ostholstein unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde zu benachrichtigen.

PROFILE

SCHNITT A - A'



SCHNITT B - B'



ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 und die Bauzeichnungsverordnung (BauNVO) vom 23.11.1990.

1. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 19 BauNVO
OK	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt	§ 20 BauNVO § 18 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO
Baulinie	§ 23 BauNVO

ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
H	nur Hausgruppen zulässig	
o	offene Bauweise	
ao	abweichende offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
verkehrsberuhigter Bereich	
öffentliche Parkplätze	
Fläche für Wertstoff- und Sammelstelle für Müllbehälter	
Fußweg zu den Kleingärten	

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

EG	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses: Entwässerungsgraben (Vorfluter)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
-----------	--	-------------------------

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Heckensträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen	

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung von Bäumen	

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Regelungen für den Denkmalschutz	
denkmalgeschütztes Gebäude (Kulturdenkmal)	§ 9 Abs. 6 BauGB, § 1 Abs. 2 DSchG Schl.-H.

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksnummer	70/2
Flurstücksgrenzen (vorhanden)	
vorhandenes Gebäude	
entfallendes Gebäude	
entfallender Parkplatz	

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schl.-H. wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 94 - Realschule/ehemaliges Krankenhaus, für das Gebiet nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich des Niendorfer Weges, südlich der Seniorenresidenz und südwestlich der Kleingartenanlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

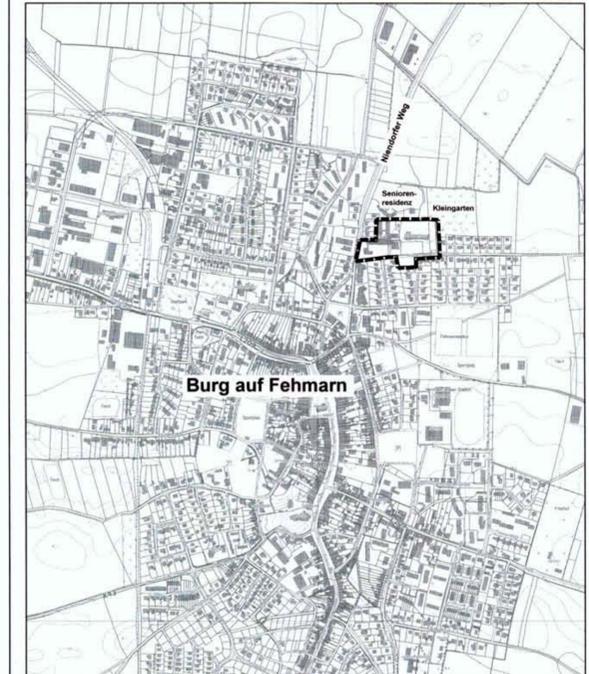
VERFAHRENSVERMERKE

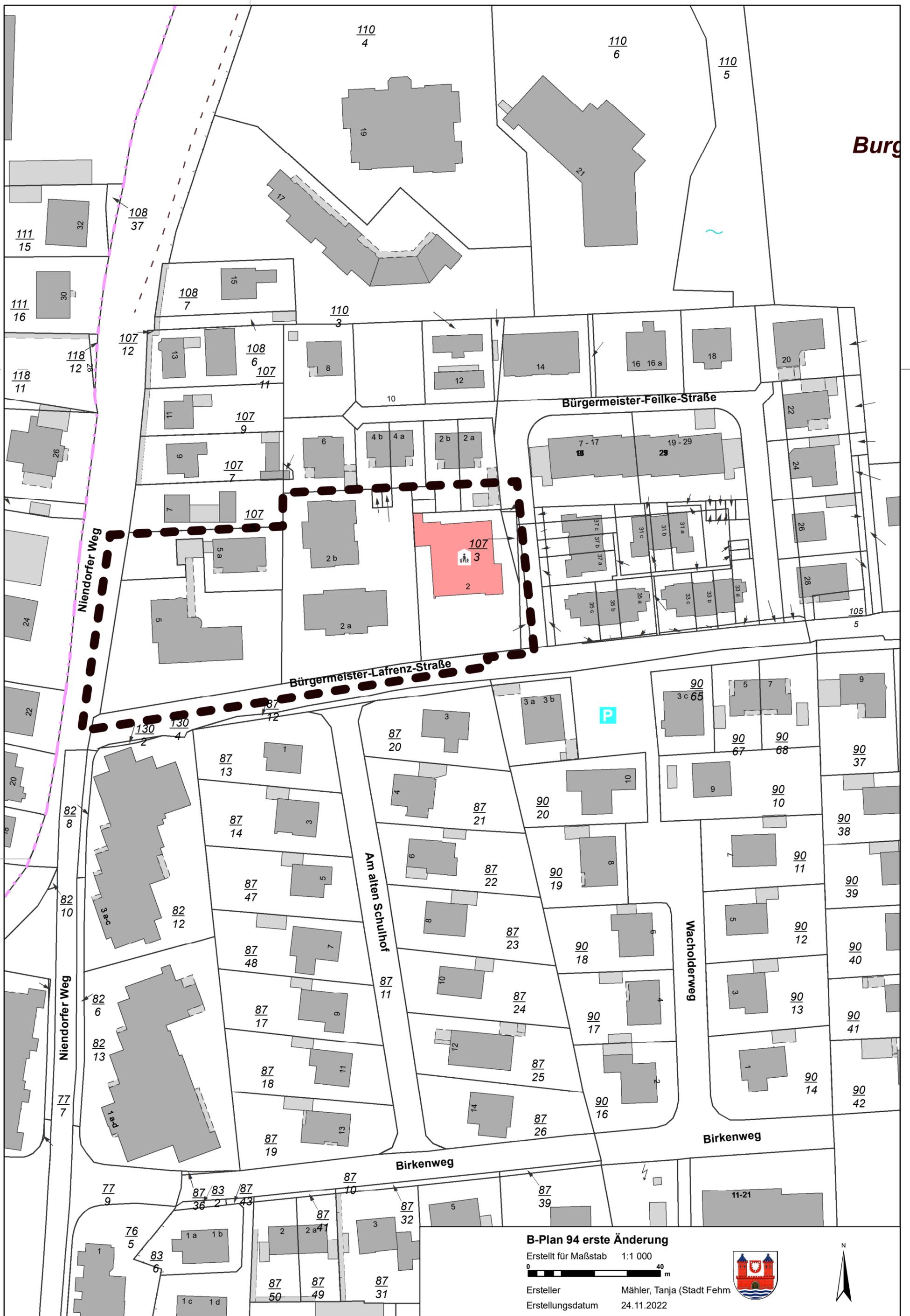
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn vom 09.03.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 18.05.2010 erfolgt.
- Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 09.03.2010 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 09.03.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.05.2010 bis zum 28.06.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.05.2010 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 30.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fehmarn, den 2. JUNI 2010
 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an i.L.B. sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg/H., den 1. AUG. 2010
 Vermessungsbüro
- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die vorgeschlagenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.06.2010 von der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie der Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.06.2010 gebilligt.
Fehmarn, den 30. JUNI 2010
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Fehmarn, den 1. AUG. 2010
 Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn und die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann, und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 2. SEP. 2010 im Fehmarnschen Tageblatt und am 2. SEP. 2010 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 2. SEP. 2010 in Kraft getreten.
Fehmarn, den 2. SEP. 2010
 Bürgermeister

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94 REALSCHULE/EHEMALIGES KRANKENHAUS

für das Gebiet nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich des Niendorfer Weges, südlich der Seniorenresidenz und südwestlich der Kleingartenanlage

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000





Burg

B-Plan 94 erste Änderung

Erstellt für Maßstab 1:1 000



Ersteller Mähler, Tanja (Stadt Fehm.)

Erstellungsdatum 24.11.2022



C. Ebel GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG
Lehmkuhlenweg 72, 31224 Peine
Tel. 05171-765565, Fax 05171-765561

C. Ebel GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG
Lehmkuhlenweg 72, 31224 Peine

Stadt Fehmarn
Herrn Benjamin May
Bahnhofstraße 5
23769 Fehmarn

Peine, 10.11.2022
Stratila / BJ

Realschule Fehmarn

Nutzungskonzept

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 Realschule / ehemaliges Krankenhaus der Stadt Fehmarn.

Die C. Ebel GmbH & Co. 1 Beteiligungs KG hat das Gelände Realschule / ehemaliges Krankenhaus erworben und beabsichtigt für die ehemalige stillgelegte Realschule eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 Realschule / ehemaliges Krankenhaus der Stadt Fehmarn.

Als neue Nutzung sind Wohnungen und Büroräume vorgesehen.

Das Gebäude verfügt über 2 Vollgeschosse, ist voll unterkellert und hat ein Dachgeschoss das teils ausgebaut ist.

Der Hof ist auf der Süd- und Westseite durch zwei Baukörper der Schule umrahmt. Auf der Nord- und Ostseite befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser.

Der Hof wird zum Teil begrünt und bietet einen ruhigen Platz für zum Entspannen. Die Errichtung eines Spielplatzes für Kinder ist vorhanden.

Die Parkplätze sind auf der Südseite zur Bürgermeister-Laferenz-Straße vorgesehen.

Die Nordseite ist mit den Nebenfunktionen (Flure, Treppenhaus), mit Ausnahme des Rektorenzimmers, und zum Teil der Hausmeisterwohnung, belegt worden.

/2

HRA 100953 Amtsgericht Hildesheim

PHG. CEV Ebel GmbH, HRB 101549 Amtsgericht Hildesheim, Geschäftsführer: Cornelius Ebel, Fehmarn
Kto. 161111224 BLZ 26951311 DE244274532. **BIC:** NOLADE21GFW **IBAN:** DE942695131101611

Gläubiger-ID: DE77ZZZ00000237009

Steuer-Nr.: 38/206/08119 Finanzamt Peine

C. Ebel GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG
Lehmkuhlenweg 72, 31224 Peine
Tel. 05171-765565, Fax 05171-765561

-2-

Das Walmdach ist mit rotem Ziegel gedeckt und hat an der Schnittstelle der beiden Dächer ein mit Kupferblech verkleideten Dachreiter.

An der gleichen Stelle, zur Nordseite, bildet sich das Treppenhaus als ein mehrgeschossiger Runderker. Dieser ist mit Kupferblech bedeckt.

Nutzungskonzept

Der Bauherr beabsichtigt im Rahmen des Denkmalschutzes und des Baurechts, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 Realschule / ehemaliges Krankenhaus der Stadt Fehmarn zu beantragen.

Die vorgeschlagene Nutzung sieht vor, Wohnungen und Büroräume aus den ehemaligen Klassen- und Nebenräumen entstehen zu lassen. Diese Funktionen werden so umgesetzt, dass die Fassaden, unabhängig von der Nutzung, unverändert bleiben.

Im Klartext: zwei unterschiedliche Nutzungen hinter gleichen Fassaden.

Das Dachgeschoss ist zum Teil auf der Süd- und Ostseite ausgebaut und die entsprechenden Räumlichkeiten sind auf der Süd- und Nordseite laut Vorgabe des Denkmalschutzes mit Lamellenfenster vorgesehen.

Diese Räume sind in den Zügen der Erweiterungsarbeiten von 1936 entstanden.

Eine gewerbliche Nutzung als Büroräume ist ebenso in Betracht genommen worden, unter Berücksichtigung von minimalen Umbaumaßnahmen bei dem Übergang von einer Nutzung zur Anderen.

Die Sanitäräume und die Anschlussstellen für Wasser und Abwasser bleiben in dieser Hinsicht quasi unverändert.

Das Treppenhaus bleibt unverändert, jedoch eine denkmalschutzgerechte Sanierung ist vorgesehen.

Die beigefügten Zeichnungen erläutern die beabsichtigten Umbaumaßnahmen mit der Darstellung des Neubaus (rot), Bestand (schwarz) und des Abbruchs (gelb).

Das Gebäude ist vom Grund bis zum Dach aufwendig saniert worden.

Erstellt:
Dipl.-Ing. Architekt

Stratila

HRA 100953 Amtsgericht Hildesheim

PHG: CEV Ebel GmbH, HRB 101549 Amtsgericht Hildesheim, Geschäftsführer: Cornelius Ebel, Fehmarn
Kto. 16111224 BLZ 26951311 DE244274532. **BIC:** NOLADE21GFW **IBAN:** DE942695131101611

Gläubiger-ID: DE7ZZZ00000237009

Steuer-Nr.: 38/206/08119 Finanzamt Peine

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Lageplan

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Liegenschaftskarte 1:500

Festsetzungen des B.- Planes Nr. 94
Realschule/ehemaliges Krankenhaus

Erstellt am 13.05.2020

Erteilende Stelle: Katasteramt

Flurstück: 341
Flur: 7
Gemarkung: Burg

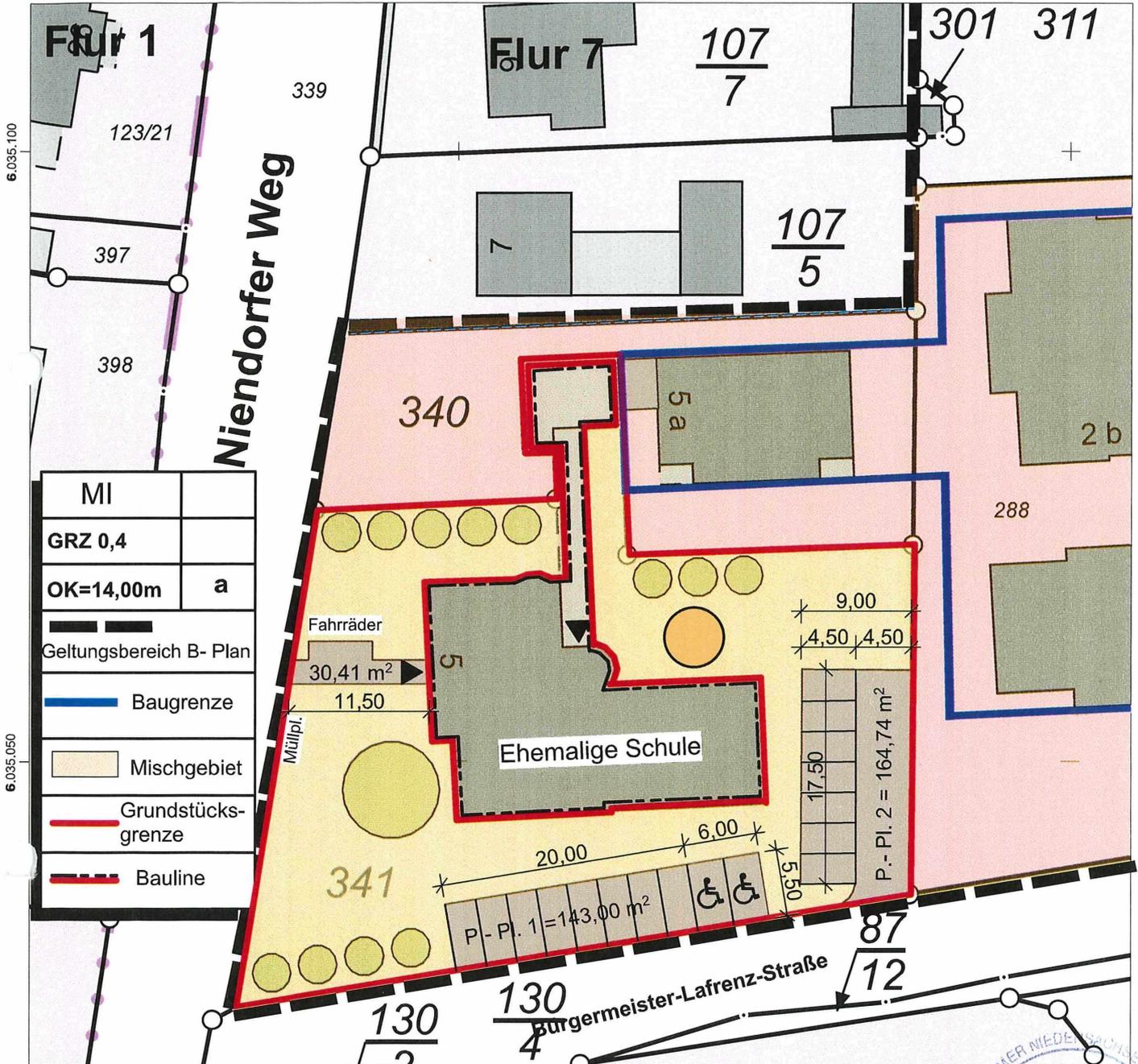
Gemeinde: Fehmarn
Kreis: Ostholstein

Brolingstr. 53 b-d

23554 Lübeck

Telefon: 0451 30090-0

E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVerGeo.landsh.de



Nutzungsänderung des ehemaligen Realschule Burg / Fehmarn,
Niendorfer Werg 5, 23769 Burg, zu Büroräume / Wohnungen

Bauherr: C. Ebel GmbH & Co. 1 Beteiligungs KG, Lehmkuhlenweg 72, 31224 Peine
Tel. 05171-765565, mail ebel@ebel-gruppe.de

Planer: Dipl.- Ing. Arch. Stefan Stratila, Lehmkuhlenweg 72, 31224 Peine.
Tel. 05171-765572, mail: stratila@ebel-gruppe.de

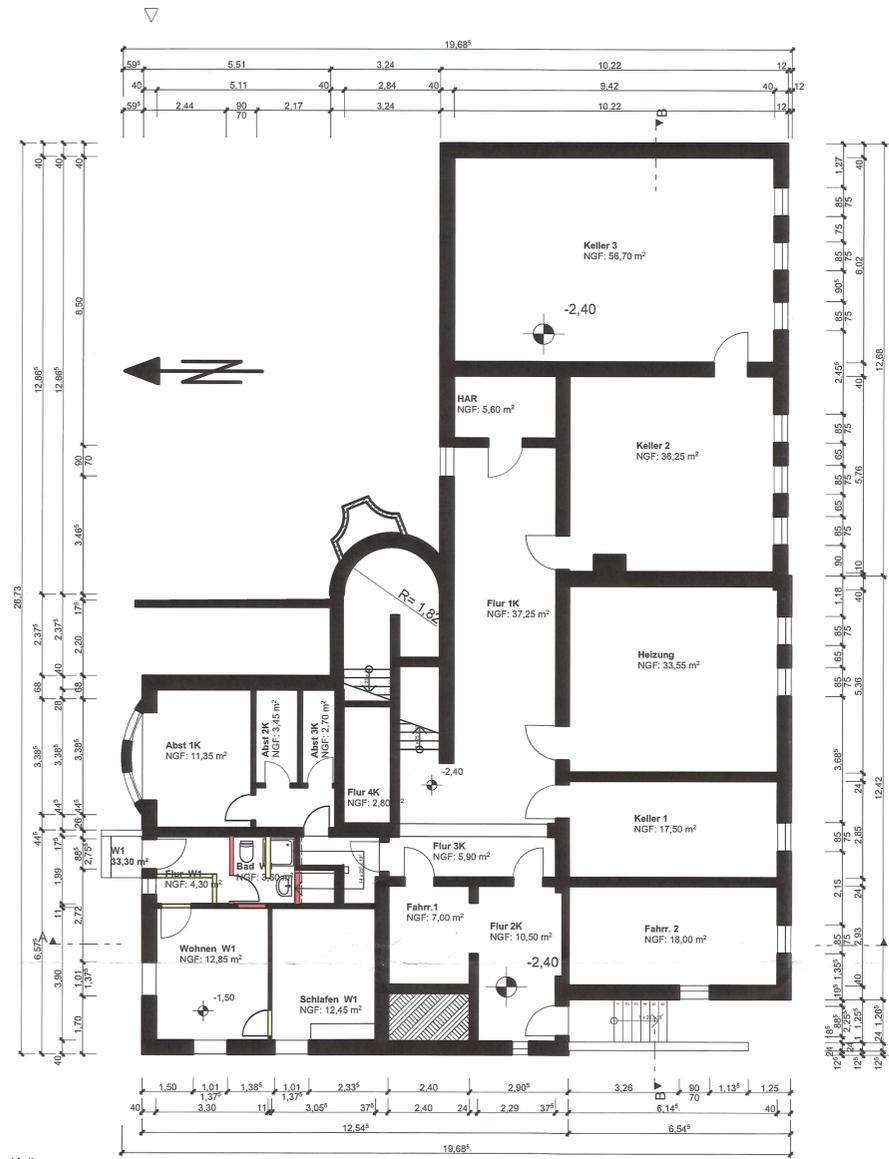


32.642.600

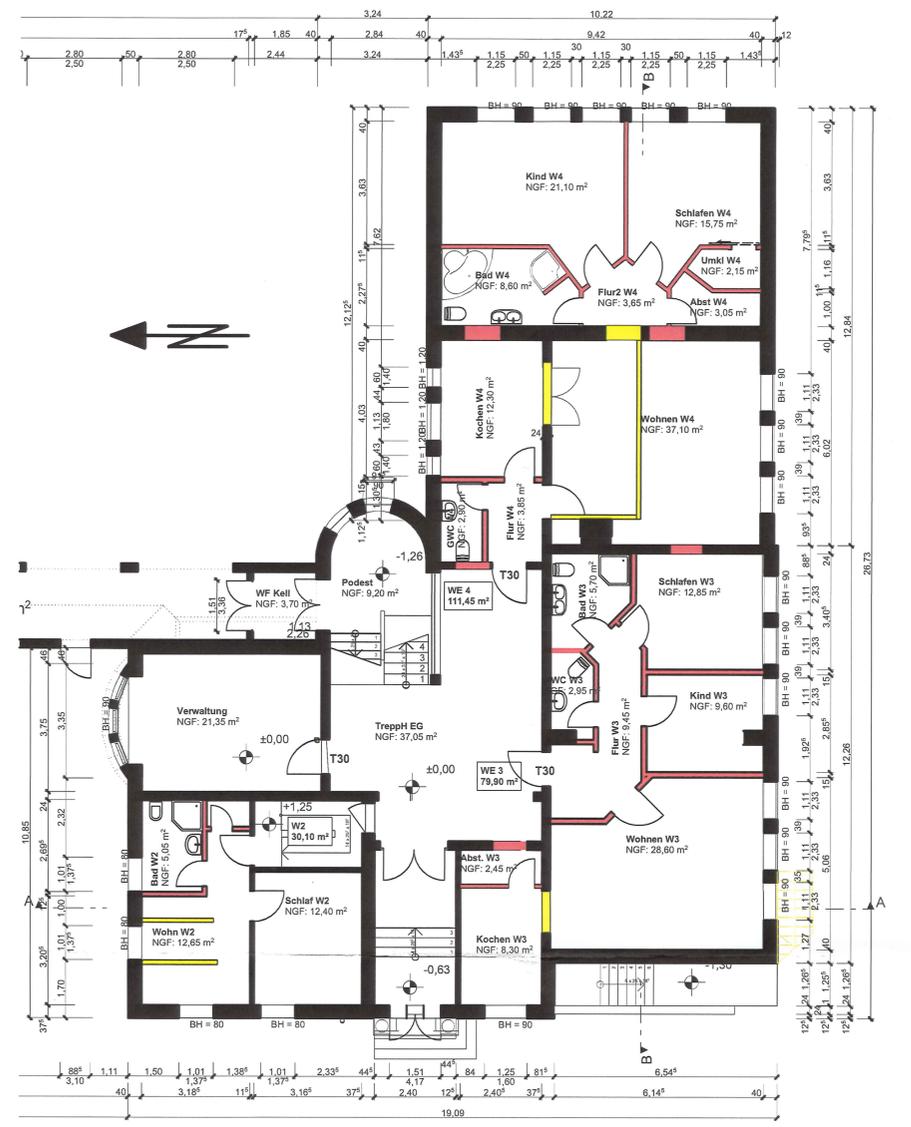
32.642.650

Maßstab: 1:500 0 5 10 15 Meter

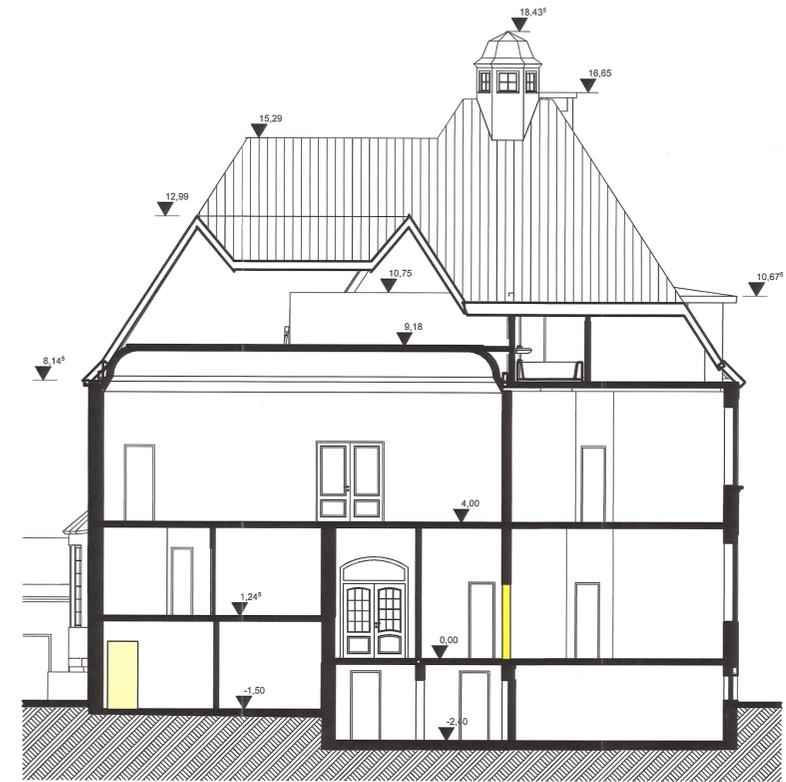
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.01.2019).



Keller 1:100



Erdgeschoss 1:100



Schnitt A-A 1:100



Ansicht West 1:100



Ansicht Ost 1:100

Bestand
 Abbruch
 Neubau

BAUVORHABEN:
Ehemalige Realschule, Nutzungsänderung Wohnungen und Büros
 Niendorfer Weg 5, 23769 Burg / Fehmarn

BAUHERR:
C. Ebel GmbH & Co. 1 Beteiligungs KG
 Lehmkuhlenweg 72, 31224 Peine

PLANVERFASSTER:
Dipl.- Ing. Arch. Stefan Stratila
 Lehmkuhlenweg 72, 31224 Peine, stratila@ebel-gruppe.de

PLANUNGSSTUFE:
Bauantrag

PLANTITEL:
Grundriss Keller, Grundriss EG, Schnitt und Ansichten

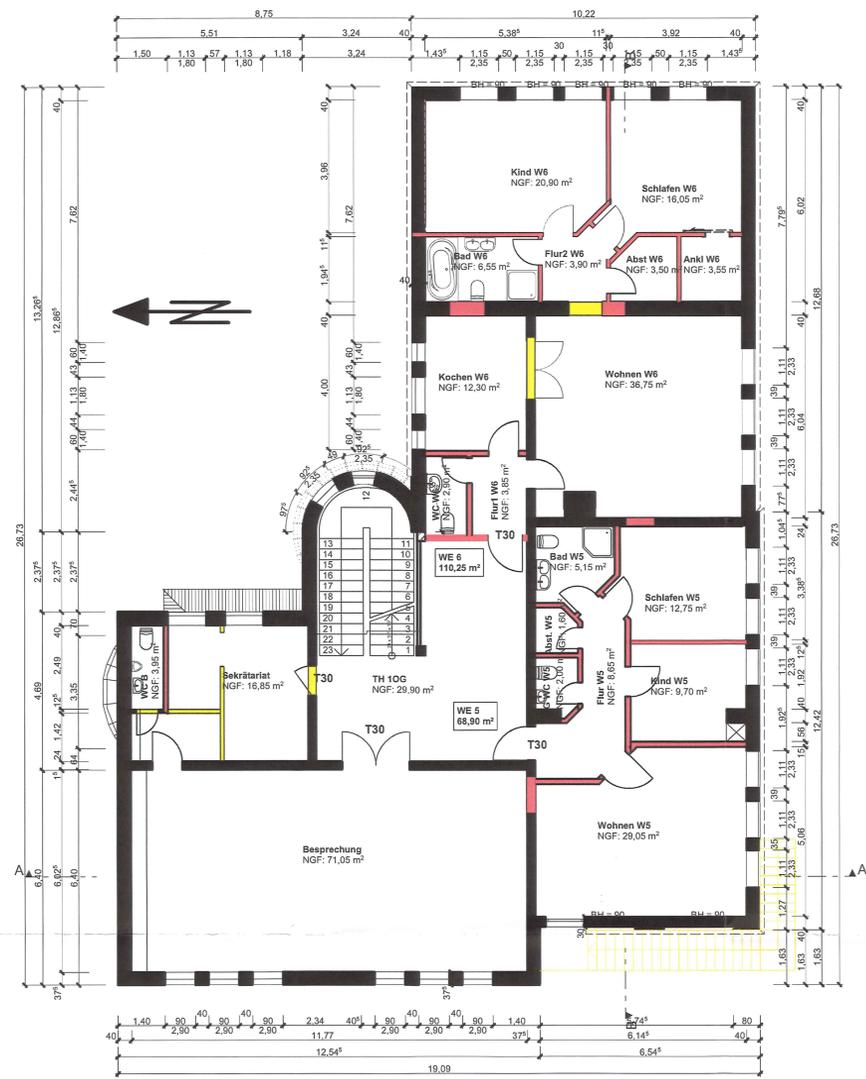
GEZEICHNET:
 SD

GEPRÜFT:
 CE

DATUM:

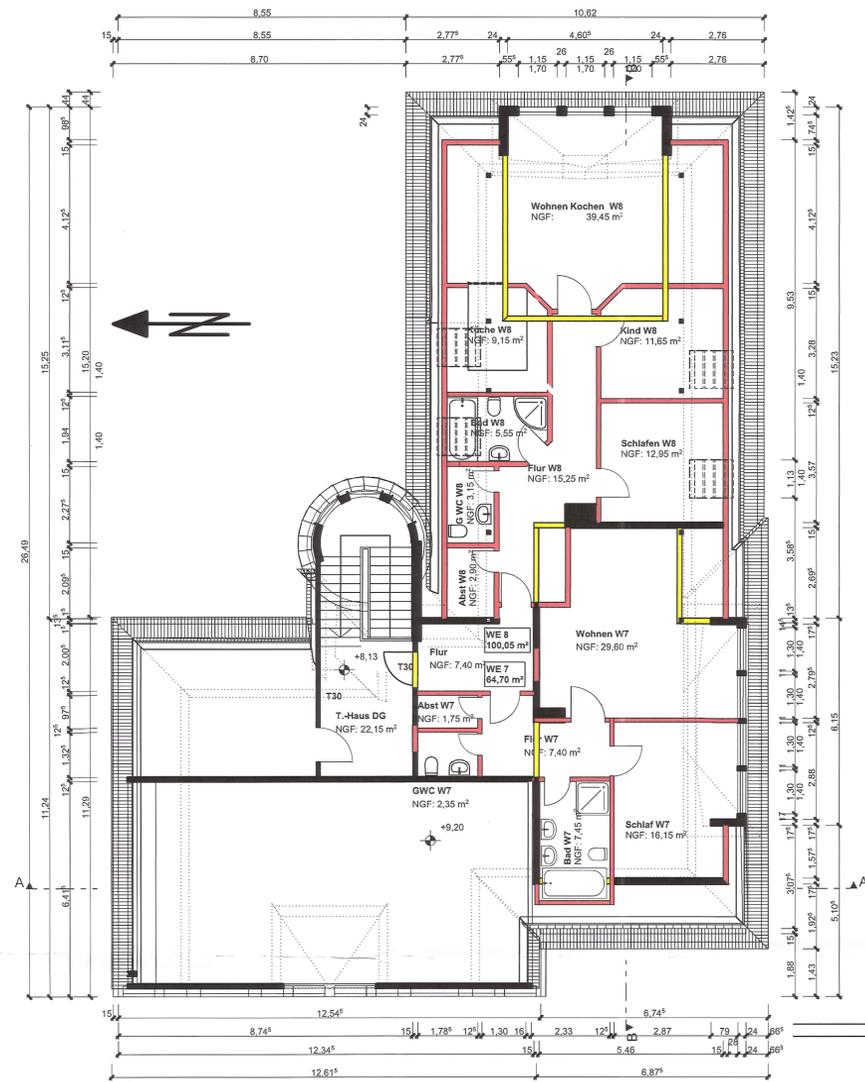
MASSTAB:
 1:100

PLAN NR.:
 01



1 Obergeschoss

1:100



2 Obergeschoss

1:100



Ansicht Nord

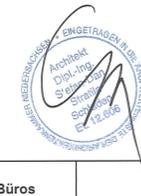
1:100



Ansicht Süd

1:100

- Bestand
- Abbruch
- Neubau



BAUVORHABEN:
Ehemalige Realschule, Nutzungsänderung Wohnungen und Büros
Niendorfer Weg 5, 23769 Burg / Fehmarn

BAUHERR:
C. Ebel GmbH & Co. 1 Beteiligungs KG
Lehmkuhlenweg 72, 31224 Peine

PLANVERFASSER:
Dipl.- Ing. Arch. Stefan Stratila
Lehmkuhlenweg 72, 31224 Peine, stratila@ebel-gruppe.de

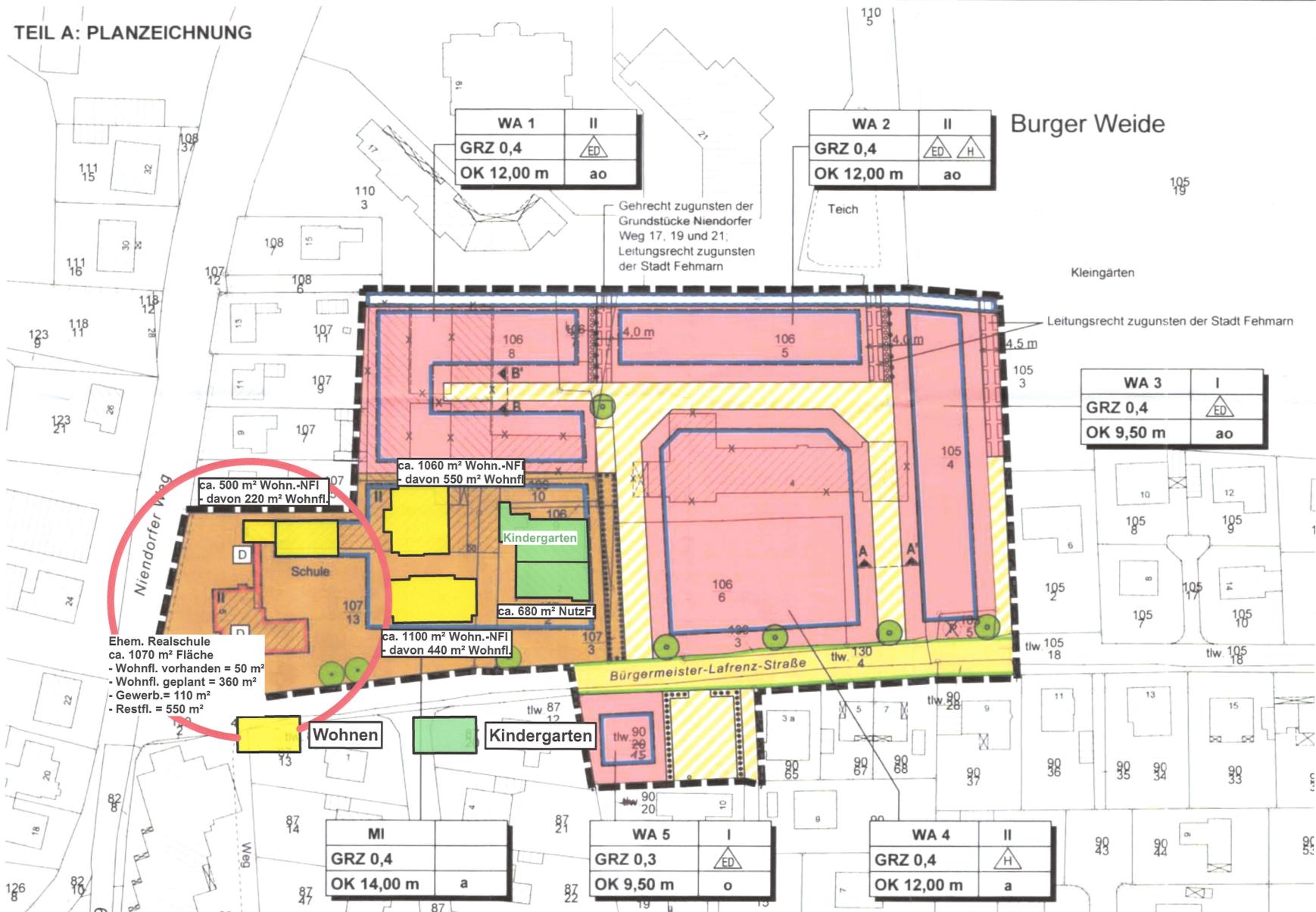
PLANSTUFE:
Bauantrag

PLANTITEL:
Grundriss1 OG und Dachgeschoss, Ansichten

GEZEICHNET:
SD
GEPRÜFT:
CE
DATUM:
MASSSTAB:
1:100
PLANNR.:
02

BEBAUUNGSPLAN NR. 94 - REALSCHULE/EHEMALIGES KRAN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB