

Vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt erklärt sich das bürgerliche Mitglied Martin Specht für befangen und verlässt den Sitzungssaal. Er wird vertreten durch den Stadtvertreter Werner Ehlers.

24. Bebauungsplan Nr. 191 der Stadt Fehmarn für den Ortsteil Landkirchen, nördlich (Kirchblick) und östlich (Hauptstraße) der L 209, südlich der Gemeindestraße Am Bahnhof - Mischgebiet Fliederweg - hier: Aufstellungsbeschluss

Vortrag gemäß Vorlage 2021-086

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Bauleitplanung zur Nachverdichtung im Ortsteil Landkirchen vor. Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn weist an dieser Stelle eine gemischte Baufläche (M) aus (Anlage 1).

Nach Auskunft des Kreises Ostholstein ist das Plangebiet nicht geeignet, um für das Vorhaben Baurecht nach § 34 BauGB herzuleiten. Begründet ist dies im Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung, dass deutlich voneinander abweicht. Die Beurteilung des Einfügens anhand städtebaulich eindeutiger Kriterien sei nicht möglich.

Im Norden des Plangebietes herrscht eine ein- bis zweigeschossige Bauweise vor, die Gebäudehöhen von ca. 3,50 m bis 9,50 m aufweist. Die Bebauung an der Ortsdurchgangsstraße (Hauptstraße und Kirchblick) westlich und südlich des Plangebietes weist eine eher kleinteilige und gewachsene Struktur auf, jedoch auch hier mit voneinander abweichenden Gebäudehöhen und Grundflächen. Das Plangebiet selbst kann als „Hinterhof-Bebauung“ verstanden werden: im Süden und Westen grenzt es an die an der Ortsdurchgangsstraße gelegenen, im rückwärtigen Bereich meist gewerblich genutzten Grundstücke. Weiter östlich befindet sich das Betriebsgelände einer Zimmerei. Lediglich im Norden grenzt das Plangebiet an private Gärten und Gebäude geringer Gebäudehöhe.

Planungsanlass zur Aufstellung einer Bauleitplanung ist deshalb, eine städtebaulich verträgliche Bebauung an dieser Stelle durch entsprechende Festsetzungen zu definieren, um eine angemessene Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen.

Der Vorentwurf zum B-Plangebiet schlägt bisher folgende Festsetzungen vor:

- 1.430 qm GR (Grundfläche der baulichen Anlagen mit Hauptnutzung, mit der das Grundstück maximal überbaut werden darf; wird i. d. R. durch Nebenanlagen zulässigerweise überschritten)
- ein Baufenster nördlich der Erschließungsstraße (300 qm GR)
- drei Baufenster südlich der Erschließungsstraße (170 qm + 480 qm + 480 qm GR)

Zu den Inhalten des Plangebietes wurden keine einzelnen Angaben gemacht. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gem. § 6 Mischgebiet der BauNVO lautet:

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Außerdem gilt nach § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe)

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind [...] in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig.

Zu den nach § 13a BauNVO zulässigen Ferienwohnungen zählen:

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel [...] zu den Gewerbebetrieben nach [...] § 6 Absatz (2) Nummer 4 [...].

Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach [...] § 6 Absatz (2) Nummer 3 [...] gehören.

Gemäß § 17 BauNVO gelten, wenn nicht abweichend festgesetzt, die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete (§ 6):

0,6 GRZ (Grundflächenzahl, Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

1,6 GFZ (Geschossflächenzahl, Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

Es wird um Beratung über die städtebaulichen (Maß der baulichen Nutzung) und inhaltlichen (Art der baulichen Nutzung) Planungsziele gebeten. Im Beschlussvorschlag können beispielsweise aufgeführt werden:

- Nutzungen, die in diesem Gebiet nicht zulässig sein sollen (sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets (§ 6 Mischgebiet, s.o.) gewahrt bleibt) oder/und
- Hinweise, inwieweit sich das Maß der baulichen Nutzung aus der umgebenden Struktur entwickeln soll (Anordnung der Baufenster, Baufluchten, Bebauungsdichte, Geschosse etc.).

Anlagen zur Vorlage 2021-086:

- 1 Auszug aus dem F-Plan der Stadt Fehmarn
- 2 Auszug aus dem GIS, Luftbild
- 3 Vorentwurf des B-Plans als Anlage zum Antrag auf Bauleitplanung

Beratung:

Der als Gast anwesende Planer Herr Nagel trägt den Sachstand vor. Die Präsentation ist als **Anlage** beigefügt. Er erläutert, dass das Plangebiet als Mischgebiet vorgesehen sei, weil Auswirkungen von dem in der Nachbarschaft liegende Zimmereibetrieb zu erwarten seien. Dieses sei durch ein Gutachten auch schon für das östlich vorgesehene Baugebiet festgestellt worden. Für diesen Bereich werde daher auch ein entsprechendes Gutachten vorgelegt.

Herr Haltermann wünscht eine Beratung in der AG Wohnraum hinsichtlich des Angebots zum städtischen Anteil sowie Benennung von nicht erwünschten Ansiedlungen auf den gewerblichen Flächen.

Nach weiterer kurzer Aussprache ergeht folgender Beschluss:

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 191 der Stadt Fehmarn für den Ortsteil Landkirchen, nördlich (Kirchblick) und östlich (Hauptstraße) der L 209, südlich der Gemeindestraße Am Bahnhof – Mischgebiet Fliederweg – wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang auf Grundlage der im Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn ausgewiesenen gemischten Baufläche.

- a) *Folgende Nutzungen sind nicht Gegenstand des B-Plans und werden ausgeschlossen:*

- *Nutzungen nach § 13 a BauNVO (Ferienwohnungen)*
- *Vergnügungsstätten*
- *Tankstellen*
- ...

- b) *Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der angrenzenden vorhandenen städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung*

- *der Grundflächen / Grundflächenzahl*
 - *von Baufluchten / Hauptausrichtung der Gebäude*
 - ...
- zu entwickeln.*

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 13a BauGB abgesehen.
4. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Der Bürgermeister wird zum Vertragsabschluss ermächtigt. Private Vorhabenträger sind an den Planungs- und Folgekosten (Erschließungs- / Ausgleichsmaßnahmen u.a.) zu beteiligen.

Beratungsergebnis:

Bau- und Umweltausschuss

18.03.2021

TOP 24

< 11 > Ja

< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO war folgendes Ausschussmitglied von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; es war weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Bürgerliches Mitglied Martin Specht. Er wurde vertreten durch den Stadtvertreter Werner Ehlers.

Im Anschluss wird Herr Specht wieder in den Sitzungssaal gerufen und ihm wird das Ergebnis der Beratung und Beschlussfassung mitgeteilt. Er nimmt sodann wieder an der Sitzung teil.

BEBAUUNGSPLAN NR. 97 DER STADT FEHMARN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

