

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31

DER STADT FEHMARN

FÜR DAS GEWERBEGEBIET

**ZWISCHEN DEM LANDKIRCHENER WEG (L 209) IM NORDEN UND
DEM MUMMENDORFER WEG IM SÜDEN, SOWIE ÖSTLICH DES FLURSTÜCKS
33/13 (GRENZHANDEL) UND WESTLICH DER WOHNBEBAUUNG
(FLURSTÜCK 21/30).**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung des Bebauungsplanes	4
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Erschließung	5
4	Ver- und Entsorgung	6
5	Hinweise	6
5.1	Bodenschutz	6
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
7	Kosten	7
8	Beschluss der Begründung	7
9	Anhang: Berichtigung des Flächennutzungsplanes	8

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Fehmarn für das Gewerbegebiet zwischen dem Landkirchener Weg (L 209) im Norden und dem Mummendorfer Weg im Süden, sowie östlich des Flurstücks 33/13 (Grenzhandel) und westlich der Wohnbebauung Flurstück 21/30).

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Fehmarn, beschlossen am 20.12.2002, weist das Plangebiet fast vollständig als Gewerbefläche aus. Die Aus-

nahme bildet der südöstliche Teil des Plangebiets, der als Mischgebiet ausgewiesen ist.

Die Gemeindevertretung der Stadt Fehmarn beschloss am 30.11.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Fehmarn wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Nachverdichtung in einem bereits überwiegend bebautem Gebiet mit Bebauungsplan handelt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die zulässige Grundfläche der 2. Änderung entspricht ca. 8.200 m², somit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Die Planung entspricht größtenteils der wirksamen Flächennutzungsplanung. Eine Ausnahme dafür bildet das jetzt geplante Sonstige Sondergebiet. Daher erfolgt eine Änderung im Wege der Berichtigung.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Mit zunehmendem Wettbewerb im Einzelhandel sind heutzutage immer wieder Anpassungen an die Kundenwünsche und geltenden Marktstandards nötig. Der Vorhabenträger möchte diesen nachkommen und plant Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Bereich des Gewerbegebietes für einen Einzelhandelsbetrieb. Das Planungsziel ist die Anpassung der baulichen Nutzung bezüglich der Verkaufsfläche.

Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der Planung an den tatsächlich vorhandenen baulichen Bestand. Zusätzlich sollen erstmals Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen aufgenommen und die geltenden (textlichen) Festsetzungen modernisiert werden.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortschaft Burg auf Fehmarn und ist im Norden direkt an den Landkirchener Weg (L 209) angebunden. Nördlich des Plangebietes grenzt ein weiteres Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Fehmarn) des „Sonderstandortes Landkirchener Weg“ (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fehmarn – Fortschreibung) an. Östlich wird das Gewerbegebiet durch die Wohnbebauung des Landkirchener Weges und westlich durch die Sonderbaufläche – Grenzhandel und Veranstaltungszentrum - begrenzt. Westlich des Plangebietes ist in einem gewissen Abstand die Ortsumgebung der Ortschaft

Burg geplant.

Das Plangebiet ist geprägt durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, einer Tankstelle und einem Schnellrestaurant.

Flurstücke (von West nach Ost)	Nutzung	aktuelle Festsetzung	geplante Festsetzung
33/10	Gastronomische Einrichtung <i>Schnellrestaurant</i>	GE	
28/10	Einzelhandel <i>Bekleidungs- und Schuhdiscounter, Apotheke, Ärztehaus</i>	GE	
28/28	Einzelhandel <i>Discounter</i>	GE	SO
28/15	Einzelhandel <i>Tankstelle, Autohaus</i>	GE	
22/12	Einzelhandel <i>Discounter, Angelbedarf, Videothek</i>	GE	
22/14	Einzelhandel, Gastronomische Einrichtung <i>Schuhdiscounter, Imbiss</i>	GE	
22/15	im Umbau	MI	

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	7.753 m ²
GE-Gebiet	21.156 m ²
MI-Gebiet	813 m ²
Verkehrsfläche	4.428 m ²
davon verkehrsberuhigt	2.863 m ²
Verkehrsgrün	657 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	34.807 m² 3,5 ha

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden weiterhin Gewerbegebiets- und Mischgebietsflächen festgesetzt. Mit Ausnahme des Flurstücks 28/28, dies wird angepasst in ein

Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel -.

Die Festsetzung als Sondergebiet wird in diesem Falle erforderlich, da durch die geplanten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen des Einzelhandelsbetriebes, eine Erweiterung der Verkaufsfläche nötig wird und damit die Grenze zur Großflächigkeit überschritten wird.

Das ergibt sich u. a. auch aus der gesteigerten Nachfrage des Grenzhandels, dem der Vorhabenträger nachkommen möchte. Dabei soll keine Erweiterung des Sortimentes vorgenommen werden. Es handelt sich um eine Qualitätssteigerung, beispielsweise durch eine größere und kundenfreundlichere Aufstellung der Waren. Der Aspekt des Grenzhandels spielt auch bei Einzelhandelsbetrieben die nicht als Grenzhandelsbetrieb ausgewiesen wurden auf Fehmarn eine wichtige Rolle, was der Umsatz der sogenannten „Grenzhandelswaren“ (beispielsweise alkoholische Getränke und Süßwaren) bei diesen Betrieben widerspiegelt.

Der Ursprungsplan gab für Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs eine max. Verkaufsfläche von 800 m² vor. Zudem findet derzeit eine erweiterte Nutzung der Betriebsflächen statt, da aufgrund der hohen Nachfrage an Grenzhandelswaren, bereits bestehende Teile des Lagers als zusätzliche Verkaufsflächen genutzt werden. Eine weitere Gegebenheit ist in diesem Falle, bestätigt durch jüngere Gerichtsurteile, dass eine Veränderung der rechtlichen Definition der Verkaufsfläche stattgefunden hat. Alle Bereiche, die Verkaufsabschlüsse fördern müssen zur Verkaufsfläche gezählt werden (Kassen- und Eingangsbereiche, Fleischtheke u. ä.).

Die heute vorhandenen Verkaufsflächen haben eine Größe von ca. 1.070 m² und wurden in diesem Umfang auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fehmarn 2009 -Fortschreibung - berücksichtigt. Davon ausgehend zielt die Planung auf eine Anpassung und Erweiterung der Verkaufsflächen auf insgesamt 1.200 m² ab.

Bezüglich der Auswirkungen und der Verträglichkeit der Erweiterung bindet der vorhandene Einzelhandelsbetrieb bereits jetzt schon Kaufkraft (ggf. aus der Innenstadt), worauf sich der Einzelhandel und die Kunden eingestellt haben. In der Prognose kann man daher davon ausgehen, dass eine nachträgliche Erweiterung in der Regel erheblich geringere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hat, als die Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben.

3.2 Erschließung

Bezüglich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ur-

sprungsplan.

4 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auch weiterhin über die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle zu sammeln und über die Verbandsgräben dem Schöpfwerk Burgstaaken zu zu leiten, da keine zusätzliche Versiegelung geplant ist. Allerdings wird hierbei auf bereits laufende Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Fehmarn und dem Wasser- und Bodenverband Fehmarn Nord-Ost verwiesen.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage Burg über die bereits vorhandene SW-Leitung zuzuführen.

4.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Fehmarn" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Gem. Erl. des IM sind Löschwassermengen von 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich. Löschwasserteiche müssen dabei der DIN 14210 entsprechen. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustra-

ßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehmarn am^{30.06.2011}..... gebilligt.

Burg a.F., den ^{24.07.2011}.....




(Otto-Uwe Schmiedt)
- Bürgermeister -

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.31 ist am^{23.07.11}..... in Kraft getreten.

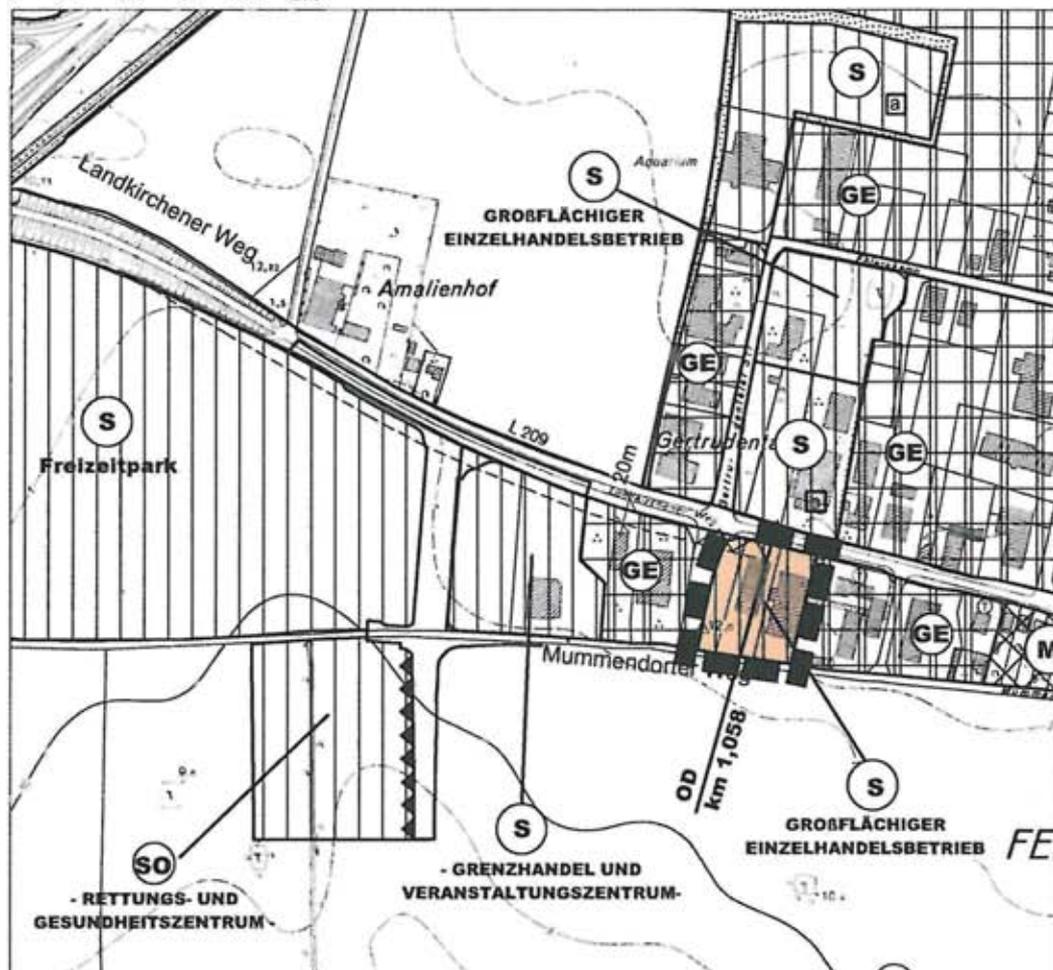
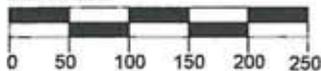
9 Anhang: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn durch Berichtigung

der Stadt Fehmarn für das Gewerbegebiet zwischen dem Landkirchener Weg (L 209)
im Norden und dem Mummendorfer Weg im Süden, sowie östlich des Flurstücks 33/13
(Grenzhandel) und westlich der Wohnbebauung Flurstück 21/30) nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Fehmarn, der mit Wirkung vom 23.7.11 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung einer Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Burg a.F., den 24.7.11



Stad Fehmarn
- Der Bürgermeister -
(Signature)
(Otto-Uwe Schmiedt)
Bürgermeister

eingestellt bei www.b-planpool.de