

STADT FEHMARN

AUSZUG

aus der 29. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Dienstag, den 21. September 2021, 18:00 Uhr

in der Mensa der Insschule Fehmarn, Burg auf Fehmarn, Kantstraße 1, Fehmarn

A. Öffentlicher Teil

10. B-Plan Nr. 125 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Petersdorf, nördlich der Alten Bahnhofstraße (L 209) am südöstlichen Ortseingang - Erweiterung Einzelhandel -

hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

In Petersdorf besteht der Wunsch, den bereits etablierten Einzelhandelsstandort am südöstlichen Ortseingang um weitere Nutzungen zu ergänzen. Angedacht ist die Ansiedlung von gewerblichen Einheiten für Handel und Dienstleistung in Verbindung mit Betriebswohnungen.

Hierfür sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren, vgl. Vorlage 2021-215 für die 66. F-Plan-Änderung.

Das Vorhabengebiet ist von den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 20 und Nr. 22 der ehemaligen Gemeinde Westfehmarne aus dem Jahr 1999 erfasst (vgl. **Anlagen 1 und 2**). Beide Pläne sollen in einen gemeinsamen überführt werden; der vorgesehene Geltungsbereich des B-Plans Nr. 125 ergibt sich aus der **Anlage 3**.

Der Bebauungsplan Nr. 20 setzt in einem Mischgebiet ein Baufenster mit 1.300 m² maximal zulässiger bebaubarer Fläche bei eingeschossiger offener Bauweise fest. Zusätzlich sind Stellplätze für PKW und Fahrräder sowie eine Maßnahmenfläche und Flächen für Bepflanzungen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 22 weist ebenfalls ein Mischgebiet mit einer maximal 1.400 m² großen bebaubaren Fläche im dafür vorgesehenen Baufenster bei eingeschossiger offener Bauweise aus. Festgesetzt sind weiter eine Stellplatzanlage, Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Regenrückhaltebecken) sowie eine Maßnahmenfläche in Dreiecksform, die teilweise von der Anbauverbotszone überlappt wird.

Beide Bebauungspläne weisen die 20 Meter breite Anbauverbotszone, die parallel entlang der Landesstraße verläuft, aus. Diese wird auch in der zukünftigen Planung zu berücksichtigen sein.

Gegenstand im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 125 werden nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Inhalte sein:

- Ausweisung eines Sondergebiets (SO) für den Geltungsbereich des B-Plans
- Ausweisung einer Stellplatzanlage für PKW und Fahrräder
- Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen

- Ausweisung von Maßnahmen-/ Kompensationsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft
- voraussichtlich: Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Wahrung einer (gesicherten) Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden gemischten Baufläche gemäß F-Plan für den Fall der Bebauung (Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplans wäre vorab zur Erlangung von Baurecht erforderlich)
- Beibehaltung der Anbauverbotszone entlang der L 209

Weitere Festsetzungen und Inhalte ergeben sich im Aufstellungsverfahren unter Beteiligung der Fachbehörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

Vereinbarkeit mit den strategischen und operativen Zielen vom 17.12.2020

- a. Der Beschluss unterstützt das strategische Ziel: Bekennung zu den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fehmarn
- b. Der Beschluss ist Bestandteil des operativen Zieles:
- c. Der Beschluss hat keine Auswirkungen auf die strategischen und operativen Ziele.

Es erfolgt keine weitere Beratung.

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 125 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Petersdorf, nördlich der Alten Bahnhofstraße (L 209) am südöstlichen Ortseingang – Erweiterung Einzelhandel – wird aufgestellt.

Planungsziel ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung von Handel und Dienstleistung in Verbindung mit betriebszugehörigem Wohnraum an einem etablierten Einzelhandelsstandort in Petersdorf.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen 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 oder alternativ online über ein Beteiligungsportal durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll schriftlich erfolgen.
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 (Erschließungs-/ Ausgleichsmaßnahmen u.a.) abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

Beratungsergebnis:

Bau- und Umweltausschuss

21.09.2021

TOP 10

< 11 > Ja

< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Stadtvertreter/Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Fehmarn, den 7. Oktober 2021
Für die Richtigkeit der Abschrift:
i.A.

(Wieske)