

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 beigefügt. **(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:

< 10 > Ja

< 1 > Nein

< 0 > Enthaltung

Bemerkung:

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