

# S T A D T F E H M A R N

## N i e d e r s c h r i f t

über die 12. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am  
Dienstag, den 27.01.2015, 18:00 Uhr,  
im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes in Burg auf Fehmarn,  
Bahnhofstraße 5, Fehmarn

---

...

### Zu TOP 8:

#### Vorlage Nr. BA 113-2015

#### Beratungsgegenstand:

**1. Änderung B-Plan 75 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Marienleuchte für den Bereich nordwestlich von Marienleuchte, Ausstellungszentrum, Infocenter, zur festen Fehmambeltquerung und langfristige touristische Nutzung hier: Aufstellungsbeschluss**

#### Sachverhalt:

In den Jahren 2007/2008 wurde ein ausführliches Planverfahren für die Aufstellung des B-Planes Nr. 75 für den nördlichen Ortsteil von Marienleuchte, Leuchtturm und Umgebung, durchgeführt. Planziel der Bauleitplanung war es dem verwaisten Gelände im Bereich des alten Leuchtturmes eine Entwicklungsmöglichkeit zu bieten. Der bisherige Grundstückseigentümer hat mehrere Versuche unternommen, das Grundstück zu veräußern. Dem Bauamt wurden in den letzten Jahren viele Projektideen für das Plangebiet vorgestellt, die allesamt nicht weiterverfolgt wurden.

Das Plangebiet ist mittlerweile im Besitz zweier Fehmeraner Unternehmer. Diese haben der Verwaltung eine Projektidee vorgestellt und einen Antrag auf Änderung der Bauleitplanung gestellt. Im Plangebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Sanierung und Umbau des denkmalgeschützten alten Leuchtturms u. a. als Ausstellungszentrum / Infocenter zur festen Fehmambeltquerung
- Errichtung eines Empfangsgebäudes als Welcomepoint
- Umbau, Neubau der heutigen Nebengebäude (Kulturdenkmal) als Restaurant
- Ergänzende Gebäude für Verwaltung und Wohnungen
- Veranstaltungszentrum / Edutainmentcenter für Veranstaltungen
- Aussichtsplatzterrasse an der Steilküste
- Gebäude für Ferienwohnungen
- Parkplätze für Besucher und Feriengäste
- Ausgleichsflächen

Eine vorläufige Konzeptplanung ist als Anlage beigefügt.

Das Regionalmanagement und das Bauamt der Stadt Fehmarn in Zusammenarbeit mit Femem AS planen seit geraumer Zeit ein Info-, Ausstellungszentrum im Bereich zwischen Puttgarden und Marienleuchte. Dieses soll während der Bauphase einer festen Fehmambeltquerung als Infocenter dienen, aber auch langfristig eine Attraktion für Fehmarn im touristischen Sektor bieten.

Vorgespräche zu diesem Info- / Ausstellungszentrum mit der Regional- und Landesplanung fanden in Eutin und Kiel aufgrund der Lage in der freien Landschaft nur begrenzt Zuspruch. Eine Anbindung eines solchen Ausstellungszentrums an eine vorhandene Bebauung wird aus ortsplanerischer Sicht begrüßt.

Weitere Details zu den geplanten Nutzungen werden im Planverfahren erläutert.

Mit der vorliegenden Planung wird die Änderung des B-Planes Nr. 75 notwendig, damit die geplanten Nutzungen auf der nördlichen Grünfläche umgesetzt werden können. Die vorgesehenen Nutzungen auf der als Mischgebiet festgesetzten Fläche sind nach jetzigem Planungsrecht bereits zulässig. Südlich der Straße Rethen ist ein Parkplatz für die Besucher des Infocenters vorgesehen, so dass auch hier eine Änderung des momentan rechtsgültigen B-Planes Nr. 6 für diesen Bereich notwendig wird.

Der Bauausschuss wird um Beratung gebeten.

### **Beratung:**

Die Regionalmanagerin hält zunächst einen Eingangsvortrag und weist deutlich darauf hin, dass die Stadt nicht so schnell einen Investor für die nicht überplante grüne Wiese gefunden hätte. Erst mit der Verortung des Ausstellungszentrums auf dem Leuchtturmgrundstück sei der Durchbruch geschafft worden.

Herzstück des Projektes werde der sanierungsbedürftige und denkmalgeschützte alte Leuchtturm. Dieser solle dann zukünftig das Ausstellungszentrum und das Infocenter zur FFbQ beherbergen.

Sie weist ausdrücklich darauf hin, dass das Projekt in einem gesamttouristischen Kontext gesehen werden müsse. Denn mit einem mittlerweile ungenutzten Ausstellungszentrum wie am Öresund sei weder Fehmarn noch Marienleuchte gedient.

Anschließend erläutert der als Gast anwesende Planer **Herm Brandes** die angestrebte Bauleitplanung.

Er betont, dass es bei der vorgelegten Planung sich ausschließlich um eine Funktionsplanung handele. Die endgültige Planung werde zusammen mit dem Bauausschuss erarbeitet. Zudem sei auch die Abstimmung mit den Träger öffentlicher Belange noch abzuwarten.

Die als Gast anwesende Architektin **Frau Kempe** erklärt, dass es sich um ein Risiko-Grundstück handele und die Nutzung auch wirtschaftlichen Kriterien unterliege.

Nach weiterer kurzer Diskussion wird wie folgt beschlossen:

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Marienleuchte für den Bereich nordwestlich von Marienleuchte, Ausstellungszentrum, Infocenter, zur festen Fehmambeltquerung und langfristige touristische Nutzung wird aufgestellt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 GO ist durchzuführen.
3. Die Behörden sind gem. § 4 (1) i.V. mit § 3 (1) Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 (1) BauGB).
5. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Soweit der Investor das Planungsbüro nicht direkt beauftragt, ist mit ihm ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

### **Beratungsergebnis:**

< 7 > Ja

< - > Nein

< 4 > Enthaltung

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