

**STADT FEHMARN**  
**Der Bürgermeister**

**Vorlage 2018-060**

**Bau- und Umweltausschuss am 22.03.2018**

**B-Plan Nr. 164 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., südlich der Gorch-Fock-Straße, nördlich der Kästnerstraße, östlich der Klaus-Groth-Straße, westlich des Niendorfer Wegs.  
hier: Aufstellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

In der Stadt Fehmarn besteht einerseits ein akuter Bedarf an Wohnraum. Andererseits haben diverse Neubauten, die jüngst im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB rechtmäßig entstanden sind, maßgeblichen Einfluss auf das Stadtbild genommen, was im Ergebnis nicht immer auf eine hohe Akzeptanz der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses gestoßen ist. Die Stadt Fehmarn sieht anlässlich Ihrer aktuellen Wohnungspolitik sowie aufgrund einer positiven Auswirkung eines harmonischen Stadtbilds im Umfeld gewachsener Strukturen auf die touristische Attraktivität der Stadt Fehmarn den vermehrten Bedarf der Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Für den hier vorgestellten Geltungsbereich im Ortsteil Burg ist seit 1962 der „Durchführungsplan Nr. 1 der Stadt Burg auf Fehmarn – Baugebiet Klaus-Groth-Str. und Niendorfer Weg“ rechtskräftig (Anlage 1). Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Bauordnung des Kreises Ostholstein ist dieser baurechtlich nicht als qualifizierter sondern als einfacher Bebauungsplan zu bewerten, was wiederum eine Beurteilung nach §34 BauGB nach sich zieht, in dem ein Neubauvorhaben zulässig ist, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Gebiet ist infolge des Durchführungsplans in den 60-er Jahren entlang der Klaus-Groth-Str. mit Einfamilienhäusern bebaut und der sich östlich anschließende Bereich mit einer für diese Zeit typischen Zeilenhaus-Bebauung mit Mietwohnungen entwickelt worden. Zentrale Erschließungsstraße ist die Theodor-Storm-Str., einsehbar ist diese Bebauung aber auch vom Niendorfer Weg.

Planungsabsicht der Stadt Fehmarn ist,

- a. Festsetzungen zu treffen, die zur Erhaltung des Ortsbildes der charakteristischen Gebietsentwicklung als Einfamilienhäuser entlang der Gemeindestraßen geeignet sind.
- b. die Möglichkeiten einer Verdichtung im Bereich der vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung zu prüfen und gleichzeitig eine räumliche Aufwertung des Wohngebietes nach heutigen Maßstäben der Stadtentwicklung erreichen.

Der in der Anlage 2.1 vorgeschlagene Geltungsbereich für den B-Plan Nr. 164 der Stadt Fehmarn entspricht dem heutigen Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Burg auf Fehmarn. Ein alternativer Vorschlag wäre, den Geltungsbereich gemäß Anlage 2.2 bis an die das Plangebiet umgebenden Straßen heranzuführen.

Die rechtskräftige Bauleitplanung in der Umgebung dieses Gebietes wird in Anlage 3 dargestellt.

Es wird um Beratung gebeten.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 164 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., südlich der Gorch-Fock-Straße, nördlich der Kästnerstraße, östlich der Klaus-Groth-Straße, westlich des Niendorfer Wegs wird aufgestellt. Der Geltungsbereich entspricht Anlage 2.1 / 2.2 (*nicht Zutreffendes gemäß Beratungsergebnis streichen*) zu dieser Vorlage.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- a. Erhalt des Ortsbilds der im Plangebiet vorzufindenden charakteristischen Einfamilienhausbebauung.
  - b. Prüfung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung für die über die Theodor-Storm-Str. / Niendorfer Weg erschlossene Mehrfamilienhausbebauung.
  - c. Räumliche Aufwertung des Wohngebietes nach heutigen Maßstäben der Stadtentwicklung.
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 wie folgt durchgeführt werden: Durchführung eines öffentlichen Termins in der Verwaltung.
  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 gemäß § 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. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

**Beratungsergebnis:**

**Bau- und Umweltausschuss**

**22.03.2018**

**TOP 6**

< > **Ja** < > **Nein** < > **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 12.03.2018

(Jörg Weber)  
Bürgermeister

**STADT FEHMARN**  
**Der Bürgermeister**

**Vorlage 2018-060**

**Bau- und Umweltausschuss am 22.03.2018**

**B-Plan Nr. 164 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., südlich der Gorch-Fock-Straße, nördlich der Kästnerstraße, östlich der Klaus-Groth-Straße, westlich des Niendorfer Wegs.  
hier: Aufstellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

In der Stadt Fehmarn besteht einerseits ein akuter Bedarf an Wohnraum. Andererseits haben diverse Neubauten, die jüngst im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB rechtmäßig entstanden sind, maßgeblichen Einfluss auf das Stadtbild genommen, was im Ergebnis nicht immer auf eine hohe Akzeptanz der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses gestoßen ist. Die Stadt Fehmarn sieht anlässlich Ihrer aktuellen Wohnungspolitik sowie aufgrund einer positiven Auswirkung eines harmonischen Stadtbilds im Umfeld gewachsener Strukturen auf die touristische Attraktivität der Stadt Fehmarn den vermehrten Bedarf der Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Für den hier vorgestellten Geltungsbereich im Ortsteil Burg ist seit 1962 der „Durchführungsplan Nr. 1 der Stadt Burg auf Fehmarn – Baugebiet Klaus-Groth-Str. und Niendorfer Weg“ rechtskräftig (Anlage 1). Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Bauordnung des Kreises Ostholstein ist dieser baurechtlich nicht als qualifizierter sondern als einfacher Bebauungsplan zu bewerten, was wiederum eine Beurteilung nach §34 BauGB nach sich zieht, in dem ein Neubauvorhaben zulässig ist, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Gebiet ist infolge des Durchführungsplans in den 60-er Jahren entlang der Klaus-Groth-Str. mit Einfamilienhäusern bebaut und der sich östlich anschließende Bereich mit einer für diese Zeit typischen Zeilenhaus-Bebauung mit Mietwohnungen entwickelt worden. Zentrale Erschließungsstraße ist die Theodor-Storm-Str., einsehbar ist diese Bebauung aber auch vom Niendorfer Weg.

Planungsabsicht der Stadt Fehmarn ist,

- a. Festsetzungen zu treffen, die zur Erhaltung des Ortsbildes der charakteristischen Gebietsentwicklung als Einfamilienhäuser entlang der Gemeindestraßen geeignet sind.
- b. die Möglichkeiten einer Verdichtung im Bereich der vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung zu prüfen und gleichzeitig eine räumliche Aufwertung des Wohngebietes nach heutigen Maßstäben der Stadtentwicklung erreichen.

Der in der Anlage 2.1 vorgeschlagene Geltungsbereich für den B-Plan Nr. 164 der Stadt Fehmarn entspricht dem heutigen Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Burg auf Fehmarn. Ein alternativer Vorschlag wäre, den Geltungsbereich gemäß Anlage 2.2 bis an die das Plangebiet umgebenden Straßen heranzuführen.

Die rechtskräftige Bauleitplanung in der Umgebung dieses Gebietes wird in Anlage 3 dargestellt.

Es wird um Beratung gebeten.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 164 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., südlich der Gorch-Fock-Straße, nördlich der Kästnerstraße, östlich der Klaus-Groth-Straße, westlich des Niendorfer Wegs wird aufgestellt. Der Geltungsbereich entspricht Anlage 2.1 / 2.2 (*nicht Zutreffendes gemäß Beratungsergebnis streichen*) zu dieser Vorlage.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- a. Erhalt des Ortsbilds der im Plangebiet vorzufindenden charakteristischen Einfamilienhausbebauung.
  - b. Prüfung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung für die über die Theodor-Storm-Str. / Niendorfer Weg erschlossene Mehrfamilienhausbebauung.
  - c. Räumliche Aufwertung des Wohngebietes nach heutigen Maßstäben der Stadtentwicklung.
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 wie folgt durchgeführt werden: Durchführung eines öffentlichen Termins in der Verwaltung.
  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 gemäß § 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. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

**Beratungsergebnis:**

**Bau- und Umweltausschuss**

**22.03.2018**

**TOP 6**

< > **Ja** < > **Nein** < > **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 12.03.2018

(Jörg Weber)  
Bürgermeister