

STADT FEHMARN
Der Bürgermeister

Vorlage 2018-062

Bau- und Umweltausschuss am 22.03.2018

B-Plan Nr. 163 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Puttgarden, nordöstlicher Dorfrand, südlich des Plangebietes B-Plan Nr. 3-BD der Stadt Fehmarn (ehemals der Gemeinde Bannesdorf), östlich des Strandwegs, westlich landwirtschaftlicher Flächen – Baugebiet Körberstraße – hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Stadt Fehmarn besteht zurzeit ein akuter Bedarf an (Miet-)Wohnraum. Um dem entgegenzuwirken, formulieren die Vertreter der Kommunalpolitik in Zusammenarbeit mit der Verwaltung zurzeit insbesondere Anforderungen an die Art der baulichen Nutzung in Wohngebieten. Trotz diverser Neubauten, die jüngst im unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB rechtmäßig entstanden sind, ist es nicht zu einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes gekommen. Da diese den kritischen Bedarf an Wohnraum bisher nicht decken können, ist man sich über einen vermehrten Bedarf an Steuerung einig.

Anlässlich dieser aktuellen Wohnungsbaupolitik der Stadt Fehmarn will man auch bestehende Baugebiete auf die Möglichkeit der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung prüfen.

Für den hier vorgestellten Geltungsbereich im Ortsteil Puttgarden existiert kein Bebauungsplan. Im Norden und Süden schließen sich zwei durch Einfamilienhäuser geprägte Gebiete an, wovon das nördliche im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 der ehemaligen Gemeinde Bannesdorf liegt und als Mischgebiet Dorf (MD) ausgewiesen ist.

Für genehmigungspflichtige Bauvorhaben gilt aktuell §34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile regelt. Der Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle eine Wohnnutzung vor (Anlage 1).

In der Körberstraße ist in den 1960er Jahren ein zusammenhängendes Mehrfamilienhausgebiet entstanden, das noch heute über zahlreiche Mietwohneinheiten verfügt. Die zu dieser Zeit übliche Zeilenhaus-Bebauung verfügt über großflächige gemeinschaftliche Außenanlagen. Diese können sowohl Raum für eine weitere Bebauung als auch die Chance zur räumlichen Aufwertung des Wohngebietes nach heutigen Maßstäben der Stadtentwicklung bieten.

Um die Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Planungsziele zu untersuchen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet im Ortsteil Puttgarden, nordöstlicher Dorfrand, südlich des Plangebietes B-Plan Nr. 3-BD der Stadt Fehmarn (ehemals der Gemeinde Bannesdorf), östlich des Strandwegs, westlich landwirtschaftlicher Flächen. (Geltungsbereich s. Anlage 2)

Voraussichtlich wird auch Gegenstand der Untersuchung sein, inwieweit die Planungen zur Festen Fehmarnbelt-Querung Einfluss auf die Bauleitplanung und auf die Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld haben werden.

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

Es wird um Beratung gebeten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 163 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Puttgarden, nordöstlicher Dorfrand, südlich des Plangebietes B-Plan Nr. 3-BD der Stadt Fehmarn (ehemals der Gemeinde Bannesdorf), östlich des Strandwegs, westlich landwirtschaftlicher Flächen – Baugebiet Körberstraße – wird aufgestellt.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- a. Städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten mit Mehrfamilienhausbebauung.
 - b. 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 4

< > **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