



Vorlage Nr.: 01/SV/081/2021

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 24.02.2021
Bearbeiter: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:02B

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen und Umwelt	17.03.2021	
Verwaltungsausschuss	31.03.2021	

## Gegenstand der Vorlage:

### **Bebauungsplan Nr. 02 B 'Innenstadt Mitte, Teil B', Verfahren zur Neuaufstellung Beschluss über die Auslegung**

## Sachverhalt:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 B „Innenstadt Mitte, Teil B“ wurde am 05.09.2019 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung gefasst.

Ziel der Planung ist die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen.

Über die Ausweisung von unterschiedlichen sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO sollen differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen und Ferienwohnungen und zur Ausprägung von Beherbergungsbetrieben getroffen werden. Weiterhin sollen die bestehenden Versorgungsstrukturen sowie die gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen auf der Insel gesichert werden.

Bezüglich des Maßes der Nutzung soll die geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen - im Wesentlichen homogenen - Baustruktur der Innenstadtbereiche bestandsorientiert festgeschrieben werden. Die Bebauungspläne sollen der ungebremsten Ausnutzung der Baugrundstücke Einhalt gebieten.

Von Mitte August bis Mitte September 2020 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Am 22.06.2020 stellte die Gruppe CDU/FDP einen Antrag bzgl. der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich der Roon- und Goebenstraße. Dieser Antrag wurde im Weiteren sowohl im Bauausschuss als auch im Verwaltungsausschuss mehrfach kontrovers diskutiert, ohne dass eine deutliche Mehrheit für eine der verschiedenen Planungsalternativen gefunden wurde. Im Hinblick darauf, dass das Bauleitplanverfahren weitergeführt werden muss, stellt die Verwaltung nunmehr drei Alternativen zur Abstimmung.

Neben der Planvariante die bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt wurde und die eine II-geschossige Bebauung für die Roon- und Goebenstraße vorgibt, sowie der Planvariante gemäß dem Antrag der CDU/FDP mit einer III-geschossigen Bebauung und eingeschossigen Vorbauten neben der Stella Maris diskutierte der Bauausschuss in nichtöffentlicher Sitzung auch einen Planentwurf mit verkleinertem Geltungsbereich. In seiner am 15.02.2021 fortgesetzten nichtöffentlichen Sitzung vom 20.01.2021 sprach sich der Bauausschuss mit knapper Mehrheit für die letztgenannte Variante aus, welche mit dem Beschlussvorschlag 1. vorrangig zur Abstimmung gestellt wird.

Eine abschließende Entscheidung ist dringend geboten, um das Verfahren rechtzeitig vor Ablauf der maximalen Dauer der bestehenden Veränderungssperre zum Abschluss bringen zu können. Rein vorsorglich und hilfsweise für den Fall, dass der Beschlussvorschlag 1. anlässlich der Beschlussfassung in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 17.03.2021 keine Mehrheit finden sollte, kann mit den nachrangigen Beschlussvorschlägen zu 2. eine Auswahl zwischen allen diskutierten o.g. Varianten getroffen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ja, mit einmalig €  Nein  
jährlich €  
Gesamtkosten der Maßnahmen €

Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

### **Beschlussvorschlag:**

Empfehlungsbeschluss  Ja  
*Bauausschuss*  
Verwaltungsausschuss  Nein

#### **1. Vorrangiger Beschlussvorschlag**

a) Planvariante mit verkleinertem Geltungsbereich:

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 B „Innenstadt Mitte, Teil B“ mit verkleinertem Geltungsbereich mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung sowie Umweltbericht wird zugestimmt.

Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und den Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

#### **2. Hilfsweise Auswahl zwischen den Varianten a) – c)**

a) Planvariante mit verkleinertem Geltungsbereich:

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 B „Innenstadt Mitte, Teil B“ mit verkleinertem Geltungsbereich mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung sowie Umweltbericht wird zugestimmt.

Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und den Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

b) Planvariante II-geschossige Bebauung Roon- / Goebenstraße:

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 B „Innenstadt Mitte, Teil B“ mit der Festsetzung einer II-Geschossigkeit für den Bereich Roon- / Goebenstraße mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung sowie Umweltbericht wird zugestimmt.

Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und den Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

- c) Planvariante III-geschossige Bebauung Roon- / Goebenstraße (Antrag CDU/FDP):  
Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 B „Innenstadt Mitte, Teil B“ mit der Festsetzung einer III-Geschossigkeit für den Bereich Roon- / Goebenstraße mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung sowie Umweltbericht wird zugestimmt.  
Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und den Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Bürgermeister

Ulrichs

**Anlage(n):**

Antrag CDU/FDP vom 22.06.2020

Planvariante zu a) – verkleinerter Geltungsbereich:

BPlan Nr. 02 B „Innenstadt Mitte“ - Planzeichnung  
BPlan Nr. 02 B „Innenstadt Mitte“ - Begründung  
BPlan Nr. 02 B „Innenstadt Mitte“ - Umweltbericht  
BPlan Nr. 02 B „Innenstadt Mitte“ - Analyse

Planvariante zu b) – II-Geschossigkeit Roon- / Goebenstraße (ursprünglicher Entwurf):

BPlan Nr. 02 B „Innenstadt Mitte“ - Planzeichnung  
BPlan Nr. 02 B „Innenstadt Mitte“ - Begründung  
BPlan Nr. 02 B „Innenstadt Mitte“ - Umweltbericht  
BPlan Nr. 02 B „Innenstadt Mitte“ - Analyse

Planvariante zu b) – III-Geschossigkeit Roon- / Goebenstraße (Antrag CDU/FDP):

BPlan Nr. 02 B „Innenstadt Mitte“ - Planzeichnung  
BPlan Nr. 02 B „Innenstadt Mitte“ - Begründung  
BPlan Nr. 02 B „Innenstadt Mitte“ - Umweltbericht  
BPlan Nr. 02 B „Innenstadt Mitte“ - Analyse