

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 06.03.2015

SR/BeVoSr/221/2015

Gremium	Datum	Behandlung
Stadtvertretung	16.03.2015	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Bebauungsplan Nr. 81 "östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße" im Verfahren nach § 13a BauGB - Aufstellungsbeschluss

Zielsetzung: Schaffung eines Wohnbaugebietes u.a. für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Ausprägung

Beschlussvorschlag:

- 1. Für das das Gebiet südlich des Friedhofes wird der Bebauungsplan Nr. 81 „östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der genaue Geltungsbereich kann der der Originalvorlage anliegenden Planzeichnung entnommen werden. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Errichtung eines Wohngebietes.***
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Bürgermeister Voß am 06.03.2015

Michael Wolf am 05.03.2015

Sachverhalt:

Der Hauptausschuss hat sich in seiner Sitzung am 2. März 2015 u.a. mit der Thematik der Flüchtlingsunterbringung befasst. Dabei wurde u.a. deutlich, dass in Ratzeburg Wohnraum, der diesem Zweck dienen kann, nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung steht. Deshalb wurde dort die Bitte geäußert, diesen Aufstellungsbeschluss direkt für die Sitzung der folgenden Stadtvertretung vorzubereiten.

Auch sozial- bzw. mietpreisgebundener Wohnraum steht in Ratzeburg in wohl zu geringem Anteil bereit. So stellt auch das 2014 erstellte „Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland“ u.a. fest: „...Einen Nachfrageüberhang gibt es insbesondere bei kleinen (barrierearmen) preisgünstigen Wohnungen. Diese sind im Bestand nur in geringem Umfang vorhanden. Für die Stadt Ratzeburg besteht darüber hinaus Handlungsbedarf bei der Versorgung von problematischen/ schwervermittelbaren Haushalten. ...“ (siehe auch dort S. 99 ff.).

Der Bauausschuss hatte sich bereits u.a. 2004 und 2007 mit der Schaffung von Bauland auf der Freifläche südlich des Friedhofes an der Seedorfer Straße befasst und grundsätzlich erwogen, die Flächen kurz- bis mittelfristig in Wohnbauland umzuwandeln.

Die in Rede stehenden Flächen befinden sich größtenteils im Besitz der Kirchengemeinde St. Petri und werden derzeit weitgehend ackerbaulich genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Verbindliche Bauleitplanung besteht nicht. Planungsrechtlich ist der Bereich zwar als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen und damit ohne weitere Bauleitplanung nicht bebaubar. Dennoch erscheint hier ein Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung angebracht. Der festgestellte Landschaftsplan stellt die Fläche (Karte „Entwurf“) als Grünfläche – Friedhof/ Spielplatz dar.

Bisher wurden diese Flächen als potentielle Friedhofserweiterungsflächen eingestuft. Die Notwendigkeit aber, die Fläche weiter als „Friedhofserwartungsland“ vorzusehen, besteht aus Sicht der Kirchengemeinde nicht mehr. Seit Jahren hat der Trend zur Urnen- und anonymen Beisetzung zu einem drastischen Nachfragerückgang für neue Begräbnisflächen geführt, so dass bereits 2007 etwa $\frac{1}{4}$ der bestehenden Friedhofsfläche nicht belegt waren, seinerzeit mit steigender Tendenz.

Eine weitere Fläche im Geltungsbereich ist die in städtischem Eigentum befindliche Wohnanlage mit einfachen Wohnungen („Langer Jammer“). Für diese Wohneinheiten könnte im Baugebiet ein Ersatzneubau geschaffen werden, um nachfolgend die städtischen Flächen entlang der Seedorfer Straße ebenfalls einer Neubebauung zuführen zu können. Der Geltungsbereich insgesamt hat eine Größe von ca. 1,9 ha.

Grundsätzlich ist es somit aus städtebaulicher Sicht gut vorstellbar, hier Baugrundstücke zu entwickeln, die neben der Errichtung von mehrgeschossigem Wohnungsbau auch den Bau von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern ermöglichen könnten. Derzeit stehen in großem Maße öffentliche Fördermittel zur Verfügung, die private Bauträger für ihre Vorhaben dann in Anspruch nehmen könnten.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Zur Zeit nicht zu beziffern.

Anlagenverzeichnis:

Lageplan mit Geltungsbereich