



BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.13 „Zum Süßen Grund“

für das Gebiet nordwestlich der Straße „Zum Süßen Grund“, nördlich der vorhandenen Bebauung an der „Kleinen Kreuzstraße“, östlich und südlich der vorhandenen Bebauung am „Domhof“ und westlich des Spielplatzes



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Inhalt:	Seite:
1 Städtebauliche Vergleichswerte	3
2 Rechtsgrundlagen	3
3 Plangebiet und Verfahren	3
4 Städtebauliche Ausgangssituation	4
4.1 Bestand vor Ort	4
4.2 Darstellungen F-Plan.....	4
4.3 Bisherige Festsetzungen B-Plan Nr. 3.13	4
5 Ziel und Zweck der Planung, Projektbeschreibung	5
6 Inhalt der Planung	6
6.1 Art der Nutzung	6
6.2 Maß der Nutzung, Bauweise	6
6.3 Baugestaltung.....	7
6.4 Verkehr und Stellplätze	7
6.5 Ver- und Entsorgung	7
6.6 Altlasten.....	8
6.7 Grünordnung	8
6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
6.9 Denkmalschutz	8
7 Kosten und Finanzierung.....	9
8 Bodenordnung.....	9
9 Beschluss	10

Anlagen

- 1 Bestandsplan M 1:250
- 2 Bebauungskonzept M 1:500



1 Städtebauliche Vergleichswerte

Plangeltungsbereich gesamt	ca. 0,1 ha
davon	
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,09 ha
- Verkehrsfläche	ca. 0,01 ha

2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 14.06.2016

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.13 der Stadt Ratzeburg entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der geltenden 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg, die am 13.10.1992 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

3 Plangebiet und Verfahren

Der Plangeltungsbereich gehört zum nördlichen Dombereich der Inselstadt Ratzeburg und befindet sich nordwestlich der Straße „Zum Süßen Grund“. Er ist Teil des B-Planes Nr. 3.13, der im Jahre 1994 rechtskräftig wurde.

Die Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg hat am 19.02.2018 beschlossen, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.13, für das Gebiet nordwestlich der Straße „zum Süßen Grund“, nördlich der vorhandenen Bebauung an der „Kleinen Kreuzstraße“, östlich und südlich der vorhandenen Bebauung am „Domhof“ und westlich des Spielplatzes, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit diesem Bebauungsplan wird der Nachfrage nach Wohnbauflächen in angemessenem Umfang nachgekommen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da er gemäß § 13a BauGB

- weniger als 20.000 m² Grundfläche zulässt,

- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorruft,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) liefert.

Mit der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Auf Grund des geringen Konfliktpotenzials der Planung (vorhandene Erschließung und Nachverdichtung von Flächen) wird die o.g. Möglichkeit in Anspruch genommen. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Bestand vor Ort

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich auf der Stadtinsel Ratzeburg und gehört somit zum mittelalterlich geprägten Dombereich.

Der ca. 0,1 ha große Geltungsbereich umfasst den hinteren Bereich des Grundstückes Domhof 42, welcher bislang als Garten genutzt wurde. Der vordere Teil des Grundstückes ist mit einem unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäude bebaut. Weiterhin befindet sich ein Teil der Straße „Zum Süßen Grund“ im Geltungsbereich, um die Erschließung zu sichern. Im Osten grenzt ein öffentlicher Spielplatz an den Geltungsbereich. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von den rückwärtigen Gärten der umgebenden Bebauung begrenzt. Im Süden grenzt ein schmaler Weg an den Geltungsbereich und die dahinter befindliche Wohnbebauung. Charakteristisch für den nördlichen Teil der Inselstadt ist die lockere Bebauung aufgrund der historischen politischen Trennung von Stadt und Dombereich. Die Grenze dieser Teilung verläuft direkt südlich des Plangebietes.

Rings um das Plangebiet grenzen wohngebietstypische Nutzungen an. Im Norden befindet sich hinter den angrenzenden Grundstücken der Domhof mit dem auf der Inselspitze befindlichem Dom.

4.2 Darstellungen F-Plan

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg vom 13.10.1992 stellt die Fläche im Geltungsbereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und als Sanierungsgebiet dar. Das Sanierungsgebiet ist für die Flächen im Plangebiet abgeschlossen.

4.3 Bisherige Festsetzungen B-Plan Nr. 3.13

Für das Plangebiet sind derzeit eine private Grünfläche und ein Anpflanzgebot für eine Hecke festgesetzt. Zudem wird das Sanierungsgebiet „C“ als Darstellung ohne Normcharakter aufgeführt. An der östlichen Plangebietsgrenze sind auf Seite des Spielplatzes und im Bereich der Straßenverkehrsfläche Anpflanzgebote für 5

Bäume (Linden) festgesetzt. Einer dieser Bäume befindet sich im Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.13.

Im Teil B – Text werden nachrichtliche Übernahmen aufgeführt. Hier wird festgesetzt, dass der gesamte Geltungsbereich innerhalb einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 BauGB liegt. Dadurch wird sichergestellt, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen die Errichtung baulicher Anlagen, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Die 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 3.13 ersetzt im Plangebiet die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 3.13.

Ein schmaler Streifen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.13 geht über den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3.13 hinaus. Für diese Fläche wurde bisher kein B-Plan aufgestellt. Sie befindet sich innerhalb der Wohnbauflächenausweisung der 23. Änderung des F-Planes.

5 Ziel und Zweck der Planung, Projektbeschreibung

Das Plangebiet umfasst den rückwärtigen Grundstücksteil des Grundstückes Domhof 42. Dieses Grundstück ist Eigentum der der Ev.-Luth. Domkirchengemeinde und wird von der Vorwerker Diakonie in Zusammenarbeit mit der Nordkirche zur Unterbringung von Menschen mit Beeinträchtigungen genutzt.

Auf dem Domhof werden ein Gästehaus und ein Domcafé betrieben. Hier wird die Betätigung beeinträchtigter Menschen in den Bereichen Hauswirtschaft, Küche und Hausmeisterdienste gefördert. Um für diese Mitarbeiter und ihre Betreuer ausreichend Wohnraum zu schaffen, soll im rückwärtigen Bereich des Grundstücks eine Nachverdichtung stattfinden.

Hierzu wurde das Grundstück in die Flurstücke 56 und 57 geteilt.

Der ungenutzte Garten wurde zwischenzeitlich geräumt und das freie Grundstück mit Rasen eingesät. Mit Genehmigung der Stadt Ratzeburg wird das abgeteilte Grundstück nunmehr von der Straße „Zum Süßen Grund“ erschlossen.

Vorgesehen ist der Neubau eines Einzelhauses mit bis zu 4 Wohneinheiten. Das Gebäude soll in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Der Baukörper soll sich den umgebenden teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden unterordnen und in seiner Ausgestaltung der Ortsgestaltungssatzung für die Inselstadt Ratzeburg, Neufassung 2011, entsprechen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Stellplätze und ein Fahrradschuppen vorgesehen.

Erschlossen wird das Grundstück über die im Südosten angrenzende Straßenverkehrsfläche der Straße „Zum Süßen Grund“.

6 Inhalt der Planung

6.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet ist durch die umgebende Wohnbebauung, die angrenzenden Gärten und den benachbarten Spielplatz geprägt. Das Grundstück wurde als Gartenland nicht genutzt und war bis zu seiner Räumung ungepflegt und von Brombeersträuchern überwuchert.

Eine Wohnnutzung im aufgelockerten städtischen Bereich kann auch nicht störende Handwerksbetriebe, einen kleinen Bäcker etc. beinhalten. Aus diesem Grunde wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden, um den überwiegenden Wohncharakter im und am Plangebiet nicht zu stören.

Mit der Änderung des B-Planes werden eine Nachverdichtung und eine flächenschonende Bebauung ermöglicht. Zudem wird Wohnraum für benachteiligte Menschen und ihre Betreuer in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsplatz geschaffen und somit eine bedeutende Vereinfachung und Verbesserung des Alltags dieser Menschen ermöglicht.

Da ein Allgemeines Wohngebiet geplant wird, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden wohngebietstypischen Nutzungen und den Spielplatz auszugehen.

Die 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 3.13 entwickelt sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

6.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Das Grundstück kann sowohl mit einem Einzelhaus als auch mit einem Doppelhaus bebaut werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,2 festgesetzt, um eine zu große und dominante Bebauung auszuschließen.

Es müssen Flächen für Stellplätze und Zufahrten versiegelt werden. Um ausreichend Rangiermöglichkeiten und befestigte Zuwegungen zu ermöglichen, ist ein verhältnismäßig hoher Versiegelungsgrad im Plangebiet erforderlich (siehe Bauungskonzept). Daher darf die zulässige Grundfläche durch Terrassen, die zur Hauptnutzung gehören, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die eingeschossige Bauweise greift die Bauweise der bestehenden Wohngebäude auf. Das Baufenster ist so bemessen, dass ein angemessenes Wohngebäude und anschließende Terrassen Platz finden. Weiterhin ist die maximale Traufhöhe auf etwa 4,50 m begrenzt, um eine beliebig große Höhenentwicklung zu vermeiden. Als Trauflinie zur Bemessung der Traufhöhe wird die Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut definiert. Als Bezugspunkt ist die Oberfläche der

Fahrbahnmitte der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die maximal zulässig Traufhöhe um das Maß des natürlichen Geländeabfalls bzw. –anstiegs, bezogen auf den Bezugspunkt, zu reduzieren bzw. zu erhöhen.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe hält die zulässige Traufhöhe der Ortsgestaltungssatzung für den Bereich IV (maximal 6 m) ein.

Um eine angemessene Bebauung zu gewährleisten, sind im Allgemeinen Wohngebiet maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Dies ermöglicht beispielsweise ein Einzelhaus mit maximal 4 Wohnungen oder ein Doppelhaus mit maximal 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte.

Es wird ein angemessener Rahmen für die Bebauung vorgegeben. Hierdurch und durch die Kombination der Festsetzungen von Einzel- und Doppelhäusern und der Lage der Baugrenzen ist davon auszugehen, dass ein ortstypisches Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entstehen wird.

6.3 Baugestaltung

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg in der Neufassung aus dem Jahre 2011.

Weiterhin sind als Dachformen für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 48° zulässig. Das Dach muss mit einer symmetrischen Neigung ausgeführt werden.

Somit ordnet sich das geplante Wohngebäude der angrenzenden Bebauung unter und eine Beeinträchtigung der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung kann vermieden werden.

6.4 Verkehr und Stellplätze

Das Plangebiet wird im Südosten über die Straße „Zum Süßen Grund“ erschlossen. Der südliche Bereich des Grundstücks kann für Stellplätze, einen Fahrradschuppen und die Zufahrt genutzt werden (siehe Bebauungskonzept).

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch folgende Ver- und Entsorgungsträger gesichert:

- Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.
- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg.
- Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienneetze erfolgt durch private Anbieter.
- Die Müllbeseitigung obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH).

Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen entlang der Straße „Zum Süßen Grund“. Von dort werden die Leitungen in das Plangebiet verlegt.

Das anfallende Oberflächenwasser kann nach Möglichkeit versickert werden. Überschüssiges Oberflächenwasser kann in den vorhandenen Regenwasserkanal der Straße „Zum Süßen Grund“ eingeleitet werden.

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) sicherzustellen.

Für den Plangeltungsbereich sind gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) Löschwassermengen durch die öffentliche Trinkwasserversorgung von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

6.6 Altlasten

Da die Flächen im Plangebiet als Garten genutzt werden, wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten im Plangebiet vorkommen.

6.7 Grünordnung

Durch die Einzel- und Doppelhausbebauung gibt es eine ausreichende Versorgung mit privaten Freiflächen, die insbesondere von Menschen mit Beeinträchtigungen benötigt werden.

An der östlichen Plangebietsgrenze stehen insgesamt 6 Linden, von denen sich drei Linden im Geltungsbereich befinden. Diese Bäume sind als zu erhalten festgesetzt und stehen der geplanten Wohnbebauung nicht entgegen. Bei Bodenarbeiten ist zum Schutz des Wurzelbereiches die RAS-LP 4 zu berücksichtigen.

Entlang des südlich angrenzenden Weges befindet sich eine Hecke, die jedoch außerhalb des Plangebietes liegt. Weiterhin steht in der Mitte des Grundstückes eine Zypresse und an der nordöstlichen Grenze ein kleiner Kirschbaum. Diese Gehölze sind weniger wertvoll und daher nicht als zu erhalten festgesetzt.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um die Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten.

6.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 3.13 befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg. Die Stadt Ratzeburg bezeichnet in dieser Satzung ein Gebiet, in dem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung baulicher Anlagen und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.13 hat die Stadt ihren Wunsch zur Nachverdichtung und Bebauung zum Ausdruck gebracht.

Die geplante Bebauung wird sich der umgebenden Bebauung unterordnen und entspricht in seiner Baugestaltung der Ortsgestaltungssatzung.

Weiterhin gilt, dass sämtliche geplante Veränderungen im Geltungsbereich, die geeignet sind, den Eindruck der denkmalgeschützten Gebäude wesentlich zu beeinträchtigen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG bedürfen. Dies gilt auch für baurechtlich genehmigungsfreie Nebenanlagen.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist im Detail mit der oberen Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) und dem Landeskirchenamt Kiel (Dezeranat Bauwesen) abzustimmen.

Wer archäologische Denkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG SH. unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7 Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 3.13 entstehen für die Stadt Ratzeburg keine Kosten.

8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am XX.XX.XXXX gebilligt.

Ratzeburg, den _____

Der Bürgermeister