

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 22.11.2018

SR/BeVoSr/109/2018

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	03.12.2018	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

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

Zielsetzung: Schaffung eines Wohnbaugebietes für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Ausprägung mit ansprechenden Außenbereichen, Schaffung von dringend benötigten, bezahlbaren Mietwohnungen unterschiedlicher Größe, Schaffung einer neuen Kindertagesstätte, Erschließung der rückwärtigen Grundstücke westlich der Memeler und nördlich der Königsberger Straße

Beschlussvorschlag:

- 1. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 81 „östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.***
- 2. Den der Originalvorlage anliegenden Abwägungsvorschlägen zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen privater Personen sowie den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird zugestimmt.***
- 3. Die Entwürfe der Bebauungsplansatzung und der Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.***
- 4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erneut zu beteiligen.***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Voß, Bürgermeister am 22.11.2018

Wolf, Michael am 22.11.2018

Sachverhalt:

Nach dem Aufstellungsbeschluss am 16.03.2015 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 23.02.2016 hatte sich der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss grundsätzlich für die seinerzeitige Variante C („Städtebauliches Konzept mit Bebauungsvorschlag C“) ausgesprochen. In der Folge wurde von Zeit zu Zeit im Ausschuss über den jeweiligen Sachstand berichtet. So konnte auch berichtet werden, dass zwischen der Grundstückseigentümerin, der Kirchengemeinde St. Petri und der Gemeinnützigen Kreisbaugenossenschaft Lauenburg e.G. weitgehend Einigkeit hinsichtlich des Grundstückes erzielt werden konnte. Per Beschluss der Stadtvertretung am 26.06.2017 wurde auch einem Verkauf des Grundstückes Seedorfer Straße 25-33 im Grundsatz zugestimmt.

Die Gemeinnützige Kreisbaugenossenschaft hatte sodann die Architekten Kienast und Kienast aus Mölln mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt, das in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 19.02.2018 vorgestellt wurde. Nach der einstimmig erfolgten Zustimmung durch den Ausschuss war das vorgestellte Konzept dann auch planerische Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes sowie für den abzuschließenden Städtebaulichen/ Erschließungsvertrag. Das Konzept wurde in der Folge weiter überarbeitet, vor allem hinsichtlich der Erschließung und der Ausnutzbarkeit der Bauflächen einschließlich der Vergrößerung der Abstände der Neubebauung zur bestehenden Bebauung an der Seedorfer Straße. Auch hatte die Kirchengemeinde St. Petri zwischenzeitlich entschieden, auf der Fläche östlich der geplanten Kindertagesstätte kein Pastorat mehr vorzusehen. Auf dieser somit „frei“ gewordenen Fläche sollte nun der Kinderspielplatz errichtet werden. Dieser Entwurf des Bebauungsplanes hat dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 03.09.2018 vorgelegen. Der Ausschuss hat dem Entwurf einstimmig zugestimmt.

In der Zeit vom 18.09. bis zum 22.10.2018 hat der Entwurf öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während dieser Zeit sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen. Aufgrund verschiedener Stellungnahmen war der Entwurf zu überarbeiten. Auf welche Punkte der Stellungnahmen im Einzelnen durch Planänderungen und Planergänzungen eingegangen wird, lässt sich im Einzelnen den anliegenden Abwägungsvorschlägen entnehmen. Als Inhalte der Entwurfsüberarbeitung sind neben vielen anderen Punkten insbesondere die verminderten Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen, die aufgrund der Stellungnahme der Denkmalpflege veränderten Festsetzungen hinsichtlich der überbaren Flächen für die geplante Kindertagesstätte, die Vergrößerung des Spielplatzes sowie die zusätzlichen Festsetzungen von anzupflanzenden Straßenbäumen entlang der Seedorfer Straße und der Planstraße zu nennen.

Auch die Begründung wurde in verschiedenen Bereichen entsprechend ergänzt, geändert und angepasst. Hier wird u.a. erläutert, dass sich das verkehrlich gut erschlossene und in integrierter Lage befindliche Gebiet sehr gut für den Wohnungsbau eignet. Es ist zudem kein eindimensionales Wohngebiet geplant. Vielmehr ist ein Mix von sozial geförderten Wohnungen und nicht geförderten Mietwohnungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen vorgesehen. Es werden

sowohl kleine Wohnungen wie auch größere Wohnungen für Familien entstehen, die qualitativ höherwertig sind. Zwischen den Wohngebäuden sind außerdem Ruheflächen und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen.

Weiter wird ausgeführt, dass die geplanten Höhen der neuen Wohngebäude den umliegenden Bestand nur zum Teil um maximal 2-3 Meter überragen und die geplanten Gebäudehöhen zudem sehr gut abgefedert werden durch den großen bestehenden Abstand zu den Bestandsgebäuden. So beträgt dieser nach Westen zur vorhandenen Bebauung an der Seedorfer Straße zwischen 25 und 35 m und zur vorhandenen Bebauung an der Memeler Straße sogar zwischen 60 und 70 Metern. Außerdem tragen die im Mittel 13 bis gut 15 m hohen Bäume an der Seedorfer Straße zur optischen Abschirmung bei. Auch zu den Themenbereichen „Anzahl der Wohnungen“ und „Verkehrsbelastung“ enthält die Begründung nun weitere Aussagen.

Nunmehr liegt der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes vor, den das Büro Planwerkstatt Nord, Hr. Feenders, erarbeitet hat, sodass einer erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine erneute Behörden- und TöB-Beteiligung durchgeführt werden können. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung erläutert. Weiterer Sachverhalt: Siehe anliegende Unterlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Derzeit nicht zu beziffern. Die Planungs- und Erschließungskosten werden durch die Erschließungsträgerin getragen.

Anlagenverzeichnis:

- Eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
- Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 81
(Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Text)
- Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 mit Anlagen
(Berichtigung F-Plan, städtebauliches Konzept, artenschutzrechtliche Stellungnahme)