

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.11.2020	Ö

Verfasser: Koop, Kim

FB/Aktenzeichen:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 "östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße" im Verfahren nach § 13 a BauGB - Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

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

Beschlussvorschlag:

- 1. Für das Gebiet südlich des Friedhofes und östlich der Seedorfer Straße wird die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 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).***
- 3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.***
- 4. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt***
- 5. Die Entwürfe der Bebauungsplansatzung und der Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.***
- 6. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Koech, Gunnar, Bürgermeister am 28.10.2020

Wolf, Michael am 28.10.2020

Sachverhalt:

Die Gemeinnützige Kreisbaugenossenschaft Lauenburg eG, Mölln, hat vor der Realisierung der geplanten Bebauung einen eingeschränkten Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Die Entscheidung des Auswahlgremiums ist dann auf den Entwurf des Architekturbüros kbmk Architekten GmbH aus Hamburg gefallen.

Die Entscheidung für diesen Entwurf wurde u.a. damit begründet, dass der Entwurf den seinerzeit durch Anwohner geäußerten Wünschen nahe kommt. Es wurde ein Entwurf u.a. mit Satteldächern und dadurch mit einer reduzierten Zahl der Vollgeschosse vorgestellt. Allerdings werden durch diesen Entwurf einige der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 81 nicht eingehalten. Die Planungen können auf der Basis des Bebauungsplanes, der im März 2020 im Rahmen eines Eilantrages anlässlich eines durch Anwohner angestrebten Normenkontrollverfahrens die Überprüfung durch das Oberverwaltungsgericht deutlich bestanden hatte, nicht realisiert werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinnützige Kreisbaugenossenschaft die Stadt Ratzeburg gebeten, den Bebauungsplan in den relevanten Punkten zu ändern. Die Mitglieder des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses wurden Anfang September 2020 informell über die beabsichtigten Änderungen der hochbaulichen Planung der Kreisbaugenossenschaft unterrichtet. Seitdem wurde von allen Planungsbeteiligten mit Hochdruck an dem Vorhaben gearbeitet, sodass nun ein Änderungsentwurf für den Bebauungsplan vorliegt.

Der Plangeltungsbereich der Änderung wird im Vergleich zum bestehenden B-Plan Nr.81 verkleinert und umfasst die Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser, die Flächen der Kita und den Bereich des Schlichthauses im Süden.

Die inhaltlichen Änderungen des B-Planes Nr. 81 belaufen sich u.a. auf die Vergrößerung des Baufeldes 1 „Kita“ nach Norden, da sich der Bereich des Denkmals „Friedhof“ verkleinert hat und so mit der Bebauung des Gebietes näher an den Friedhof herangerückt werden kann. Zudem gibt es Verschiebungen der Baufelder 2 – 9 auf der Grundlage des hochbaulichen Entwurfes des Büros kbmk. Des Weiteren ändert sich das Maß der baulichen Nutzung, denn auf der Grundlage des neuen Konzeptes reduziert sich die Zahl der Vollgeschosse auf zwei. Durch die geplanten Satteldächer erhöht sich allerdings die absolute Gebäudehöhe. Die Traufhöhe wird niedriger. Die zulässige überbaubare Grundfläche erhöht sich, die zulässige Geschossfläche hingegen reduziert sich. Der überwiegende Teil der im B-Plan Nr. 81 vorgesehenen oberirdischen Stellplätze entfällt durch den Bau einer Tiefgarage. Durch die Verschiebung der Tiefgarage und die Verschiebung einzelner Baukörper, näher an die Seedorfer Straße heran, entstehen großzügige, attraktive und besser nutzbare Freiräume im Innenbereich für die Bewohner. Weiterer Sachverhalt: siehe Anlagen.

Die Gemeinnützige Kreisbaugenossenschaft, die Architekten und das Büro Planwerkstatt Nord werden die Planung in der Sitzung erläutern.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Der Erschließungsträger übernimmt die zusätzlichen Planungskosten.

Anlagen:

- Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 81
- Entwurf der Begründung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 81
- Lärmuntersuchung (Anlage zur Begründung)
- Der Entwurf in „Einzelteilen“ – Plan, Legende, textl. Festsetzungen