



## BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.44  
"Ecke Spritzenberg, Große Wallstraße" für das Gebiet zwischen Große  
Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben



Stadinsel Ratzeburg – Abbildung ohne Maßstab

### 1 Grundlagen und Allgemeines

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg hat am 21.05.2012 beschlossen, die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3.44 für das Gebiet zwischen Große Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben durchzuführen. Die Aufhebung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Durch die Aufhebung werden Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt, da es sich insgesamt um ein Gebiet nach § 34 BauGB handelt. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Aufhebung nicht wesentlich verändert. Somit kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Zudem handelt es sich um ein sehr kleines Aufhebungsgebiet, in dessen Nachbarschaft Bauvorhaben ohnehin bereits nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Durchführung eines umfassenden „normalen“ Bauleitplanverfahrens einschließlich Umweltbericht wäre für die vorliegende Aufhebung unverhältnismäßig.

## **1.1 Lage / Geltungsbereich**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.44 liegt im südöstlichen Bereich der Stadtinsel Ratzeburgs (siehe Abbildung oben). Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes) im Maßstab 1:500 dargestellt.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Der Aufhebung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, in zuletzt geänderter Fassung.

## **1.3 Planvorgaben**

### **1.3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 stellt die Stadt Ratzeburg ebenso wie der Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 als Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums dar.

### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist der Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

### **1.3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 3.44, der seinerzeit als 44. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entstanden ist, wurde am 28.01.1995 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt neben Straßenverkehrsflächen ein Mischgebiet fest, in dem die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes zulässig ist. Der Bebauungsplan liegt der Begründung an. Nördlich und östlich grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.9 „Polizeiinspektion Ratzeburg“ aus dem Jahre 1983 an, der neben Straßenverkehrsflächen und Mischgebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festsetzt. In einem parallel betriebenen Verfahren wird die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.9 betrieben. Für den nördlich angrenzenden Bereich gilt bei der Errichtung von Vorhaben der § 34 BauGB.

Der Aufhebungsbereich liegt innerhalb der Ortsgestaltungssatzung für die Stadtinsel, die 2011 novelliert wurde sowie in der Erhaltungssatzung aus dem Jahre 1989 (Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Stadtgebietes), die u.a. für die gesamte Stadtinsel gilt.

Eingetragene Kulturdenkmale §5(3) DSchG sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

## **1.4 Städtebauliche Ausgangssituation, Bisherige Entwicklung und Nutzung**

Das Aufhebungsgebiet stellt sich heute als öffentlich wirkende Grünfläche dar, die in Ihren Höhenverhältnissen von Nordwesten nach Südosten um einige Meter abfällt. Im Südosten befindet sich eine private Parkplatzanlage mit 4 Stellplätzen. Unmittelbar nördlich beginnt mit dem Geschäftshaus der Raiffeisenbank Ratzeburg die geschlossene Straßenrandbebauung der Straße „Große Wallstraße“. Östlich der Straße „Am Graben“ befindet sich der größere Gebäudekomplex der Polizeidirektion Ratzeburg. Vor der Überplanung durch den Bebauungsplan 3.44 im Jahre 1995 war durch den Bebauungsplan Nr. 3.9 auf dem Grundstück die Errichtung eines Trinkbrunnens vorgesehen, für den tatsächlich eine Tiefenbohrung veranlasst worden war. Die Bohrung brachte jedoch nicht das erhoffte Ergebnis, so dass das Projekt nicht weiter verfolgt wurde. Die Brunnenbohrung wurde vor einigen Jahren endgültig wieder verschlossen.

## 2 Planungserfordernis / Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung wurde das Grundstück Ecke Spritzenberg/ Große Wallstraße von der Stadt Ratzeburg an die Raiffeisenbank Ratzeburg verkauft. Der neue Grundstückseigentümer trägt sich mit Planungen zur Bebauung des Grundstückes. Im ersten Schritt könnten hier zunächst im Untergeschoss, das von der Straße Am Graben ebenerdig zu erreichen ist, Stellplätze geschaffen werden und in einem folgenden Bauabschnitt darüber ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Da das Gebäude unmittelbar an das bestehende Gebäude der Raiffeisenbank angrenzen soll und mehrere Geschosse umfassen soll (die (Tief-)Garage wird zudem voraussichtlich als Vollgeschoss gewertet), sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.44 – und eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.9 – nicht geeignet, dem Vorhaben als planungsrechtliche Grundlage zu dienen.

In einem Abstimmungsgespräch mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg, das im April 2012 stattfand, konnte Einigung darüber erzielt werden, dass das Vorhaben grundsätzlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden kann, wenn für diesen Bereich keine Bebauungspläne bestehen bzw. diese aufgehoben werden.

Städtebaulich wird eine Fortsetzung der geschlossenen Straßenrandbebauung Große Wallstraße in südlicher Richtung bis zur Straße Spritzenberg als verträglich und wünschenswert angesehen. Dies findet auch bereits im 2010 fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplan für die Stadtinsel Ratzeburgs Berücksichtigung.



Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes 2010:  
Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan – Abbildung ohne Maßstab

Hinsichtlich der Erschließung des Aufhebungsgebietes ist das Fortbestehen des Bebauungsplanes Nr. 3.44 ebenfalls nicht notwendig. Sie ist in jeder Hinsicht vorhanden.

### **3 Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Ratzeburg am .....

Ratzeburg, den .....

.....

Bürgermeister

---

Anlage: Bebauungsplan Nr. 3.44 mit Begründung

---

Bearbeitet durch: Stadt Ratzeburg, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Fachdienst Hochbau und Planung, Hr. Wolf, Fr. Pagel

Stand: 29.10.2013