

Stadt Ratzeburg
Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zur Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 59, 1. Änderung

„nördlich Langenbrücker Straße, östlich Brauerstraße/Domstraße“
für das Gebiet der ehemaligen Neuapostolischen Kirche, Brauerstraße 12



Februar 2014

Architektur + Stadtplanung
Baum Beims GbR
Schwerin

Begründung

gem. § 9 (8) des Baugesetzbuches

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Aufstellungsverfahren
- 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 1.4 Geltungsbereich
- 1.5 derzeitiges Planungsrecht
- 1.6 Bodendenkmal

2.0 Darlegung der Planung

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Sonstiges

1.0 Allgemeine Grundlagen

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Ratzeburg wurde am 26.03.1996 durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes war, die bereits in der Vergangenheit entstandene bauliche Entwicklung im Bereich nördlich der Langenbrücker Straße und östlich der Brauerstraße/Domstraße im Sinne einer städtebaulichen Ordnung zu sichern, weiterzuentwickeln und durch weitergehende Planungen die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich der Stadt zu regeln.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind inzwischen entsprechend den Festsetzungen nahezu vollständig bebaut. Der Bereich entlang der Brauerstraße ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur und -nutzung gekennzeichnet. Der Bereich ist geprägt durch III-geschossige Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie eine Kirche. Das Kirchengebäude wurde zwischenzeitlich seiner Nutzung enthoben und entwidmet. Für das Grundstück der Neuapostolischen Kirche an der Brauerstraße besteht die Absicht zur Änderung der Nutzung bzw. der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Es ist vorgesehen, hier eine Mischnutzung zuzulassen. Das Grundstück soll so genutzt werden können, wie die Grundstücke in der näheren Umgebung – sowohl für das Wohnen als auch für gewerbliche Zwecke.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Art und des Maßes der baulichen Nutzung sind die gewünschten baulichen Umnutzungsabsichten nicht realisierbar. Daher werden mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 die Voraussetzungen für die Realisierung einer sinnvollen und zweckmäßigen Wiedernutzbarkeit geschaffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht entgegen.

1.2 Aufstellungsverfahren

Die allgemeinen Vorschriften zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sind in den §§ 1 – 4 BauGB geregelt. Da es sich beim dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die umgenutzt werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt.

Das BauGB führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusam-

menhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. “

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da die festgesetzte Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen insgesamt weniger als 20.000 qm beträgt. Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13 Abs.2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Die Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren unterliegen keiner förmlichen, Umweltprüfung.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Beims GbR Schwerin. beauftragt.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Raumordnung

Raumordnerische Belange werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Flächennutzungsplan

Die als Regel im §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht zur Anwendung kommen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg wird für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 entsprechend der vorherrschenden Nutzungsstruktur Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes soll im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen. Es werden die bisherigen Darstellungen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ herausgenommen und durch die Darstellung einer gemischten Baufläche –M- ersetzt. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

1.4 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Der Geltungsbereich wurde auf der Grundlage des aktuellen Auszugs aus der Liegenschaftskarte festgelegt. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 400 qm

und gehört zur Flur 14 der Gemarkung Ratzeburg. Er beinhaltet die Flurstücke 93/6, 93/7 und 93/9. Im Änderungsbereich befindet sich das ehemalige Kirchengebäude mit den zugehörigen Hofflächen (Flurstück 93/7). Entlang der westlichen Grenze verläuft die Zufahrt (Flurstücke 93/6 und 93/9) zu der rückwärtigen Bebauung Brauerstraße/ Langenbrücker Straße. Die Verkehrsfläche umfasst eine Größe von rd. 95 qm.

1.5 Derzeitiges Planungsrecht

Im Bebauungsplan von 1997 ist das Gelände (Flurstück 93/7) der ehemaligen Neupostolischen Kirche an der Brauerstraße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59



Das Grundstück ist derzeit vollständig versiegelt, was den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht vollständig entspricht. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 fest.

1.6 Bodendenkmal

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 befindet sich im mittelalterlichen Stadtbereich der Stadt Ratzeburg. Generell ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchführbar, es ist aber davon auszugehen, dass sich hier eventuell im Boden noch erhaltene archäologische Denkmale befinden, die durch die Maßnahme betroffen sein können. Entsprechend ist gem. §8 DSchG das archäologische Landesamt bei allen Eingriffen in den Boden frühzeitig informieren, damit geprüft werden kann, ob archäologische Belange berührt werden und ggf. archäologische Maßnahmen gem. §8 DSchG erfolgen müssen. Dieses gilt auch für Abrissmaßnahmen, wenn sie Kellerräume betreffen und das Verlegen von Leitungen.

Bei archäologischen Untersuchungen handelt sich um kostenpflichtige Maßnahmen und die für die Prospektion und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern notwendigen Kosten sind gemäß §8 (1) des Gesetzes zur Neufassung des Denkmalschutzgesetzes vom 12. Januar 2012 (DSchG) vom Träger des Vorhabens zu übernehmen. Nach §8 (2) DSchG sind Vorhaben im Sinne des Absatzes 1 bei der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Es ist aber immer dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und die Anzeige möglichst frühzeitig erfolgen sollte, damit keine Verzögerungen im Planungs- oder Bauablauf entstehen können.

Der Bauträger ist frühzeitig über die Erfordernis einer weiteren Beteiligung des Archäologischen Landesamtes mit detaillierten Plänen zu informieren.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr ein **Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des bestehenden Gebäudes im Kontext des umgebenden Mischgebietes festgesetzt werden. Der angrenzende Gebietscharakter wird somit auf den Änderungsbereich übertragen, um ein einheitliches Baugebiet zu erhalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** wird in dem Änderungsbereich geändert und analog der Festsetzung der benachbarten Grundstücke mit **0,6** festgesetzt.

Die Festsetzung der max. GRZ von 0,6 wird um eine textliche Festsetzung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ergänzt, wonach eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig ist.

Das Grundstück befindet sich im Stadtzentrum von Ratzeburg. Eine verdichtete, urbane Bebauung ist hier städtebaulich erwünscht. Die intensive Nutzung der Grundstücksfläche soll - u. a. für die erforderlichen Stellplätze - auch zukünftig gewährleistet werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird daher die vorhandene städ-

tebauliche Situation aufgenommen und in ihrem Bestand gesichert.

Die **Anzahl der Vollgeschosse** wird auf drei festgesetzt und orientiert sich damit an der angrenzenden Bebauung.

Von der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Änderungsbereich Abstand genommen. Mit der Festsetzung der GRZ und der maximalen Geschossigkeit ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen Baustruktur wird im Änderungsbereich die Festsetzung der **geschlossenen Bauweise** beibehalten.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baugrenzen und eine vordere Baulinie definiert. Zur Sicherung der geschlossenen Blockrandbebauung wird an der Straßenbegrenzungslinie die Baulinie entlang der Brauerstraße beibehalten und bis zur nördlichen Gebäudeecke fortgeführt. Zur planungsrechtlichen Absicherung und Erhalt des vorhandenen Gebäudeumrisses wird die Baulinie östlich noch 2,5 m weitergeführt.

Mit der nördlichen Ecke der ehemaligen Kirche ist die Verkehrsfläche in einer Höhe von 3,0 m teilweise überbaut worden. Diese vorhandene städtebaulich-architektonische Lösung soll erhalten werden. Im diesem Bereich wird daher die Überbauung der Verkehrsfläche oberhalb einer lichten Höhe von 3,0 m festgesetzt.

Für das Flurstück 93/7 sind ansonsten Baugrenzen festgesetzt, die zur Verkehrsfläche einen Abstand von 2 m haben und mit der östlichen Begrenzung die Ausnutzung der GRZ von 0,6 zulassen.

4.4 Sonstiges

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg aus dem Jahr 2011. Zudem besteht hier, wie für die gesamte Stadtinsel, die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Stadtgebietes von 1989.

Die Begründung wurde am durch die Stadtvertretung gebilligt.

Ratzeburg,2014

.....

Rainer Voß
(Bürgermeister)