

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 06.09.2017

SR/BeVoSr/494/2017

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	18.09.2017	Ö

Verfasser: Herr Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Wohnbauliche Entwicklung nördlich des SWR - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "südöstlich Röpersberg, nördlich Seniorenwohnsitz/ Röpersbergklinik" im Verfahren nach § 13a BauGB - Aufstellungsbeschluss

Zielsetzung: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen zur Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke und zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen im zukünftigen Baugebiet nördlich des Seniorenwohnsitzes/ der Röpersbergklinik

Beschlussvorschlag:

- 1. Für den Bereich südöstlich der Straße Röpersberg, westlich des Ehrenmals und nördlich des Seniorenwohnsitzes wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „südöstlich Röpersberg, nördlich Seniorenwohnsitz/ Röpersbergklinik“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der genaue Geltungsbereich kann dem der Originalvorlage anliegenden Lageplan entnommen werden. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen zur Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke und zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen im zukünftigen Baugebiet.***
- 2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB).***
- 3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Michael Wolf am 05.09.2017
Bürgermeister Voß am 06.09.2017

Sachverhalt:

Nachdem das Baugebiet nördlich des Schaalseekanal/ südlich des Seniorenwohnsitzes Ratzeburg nun nahezu vollständig bebaut ist, hat die Albert Georg Heinemann GmbH & Co. KG, Rendsburg, nun auch die Wohnbauflächen nördlich des SWR in Gänze veräußert. Es handelt sich dabei um die als reine Wohngebiete festgesetzten Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 (WR 2a, WR 2b, WR 3 und WR 4) sowie die als privat festgesetzten Verkehrsflächen in diesem Gebiet (siehe anliegenden Bebauungsplan Nr. 18).

Die Flächen liegen südöstlich der Straße Röpersberg, die aufgrund des seinerzeitigen städtebaulichen Vertrages durch die Albert Georg Heinemann GmbH & Co. KG mit einem straßenbegleitenden öffentlichen Geh- und Radweg und einigen öffentlichen Parkplätzen versehen wurde. Seinerzeit wurden diese Flächen nicht an die Stadt übertragen und konnten so nicht in die Baulast der Stadt übergehen. Auf städtischer Seite blieb dies ebenfalls unbemerkt. Die Flächen wurden nun an den Käufer mitveräußert (siehe auch anliegendes Luftbild). Diesen unglücklichen Zustand zum Anlass nehmend, konnte seitens der Stadt nun mit der Erwerberin, der Primum Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg, in einen positiven (städtebaulichen) Dialog eingetreten werden.

Aus der Erfahrung mit dem Baugebiet am Schaalseekanal, insbesondere hinsichtlich der dortigen, sich in privatem Gemeinschaftseigentum befindlichen Erschließungsanlagen, wurde dem Käufer nun seitens der Verwaltung signalisiert, das sich die Stadt Ratzeburg sehr gut vorstellen könne, die Erschließungsanlagen für dieses räumlich kleine Gebiet anlog zu anderen Baugebieten in das öffentliche Eigentum und die öffentliche Unterhaltung zu übernehmen – vorbehaltlich entsprechender Beschlüsse der Selbstverwaltung. Das Gebiet liegt entgegen des südlichen Gebietes am Schaalseekanal, das nur über die private Erschließungsstraße des SWR erreicht werden kann, direkt an der öffentlichen Straße Röpersberg, wo sich auch ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasserkanal befindet. Eine wesentliche Voraussetzung der Übernahme von Erschließungsflächen ist nach Auffassung der Verwaltung deren ausnahmslose Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche (Straßenverkehrs-) Flächen. Auch die Oberflächenentwässerung des Gebietes durch Versickerung (hier ist die Stadt trotz der Privatflächen abwasserbeseitigungspflichtig) spielt eine wesentliche Rolle bei den Überlegungen, die zur Übernahme der Flächen führen sollten. Somit ist hierfür eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes unumgänglich.

Im Zuge des o.g. Dialogs hat die durch die Käuferin beauftragte Arctec Planungs- u. Entwicklungs- GmbH nun erste städtebauliche Überlegungen angestellt, die zur Umplanung des Gebietes im Hinblick auf eine öffentliche Erschließung führen sollen. Hier zeigt die eine Lageplan-Skizze eine Bebauung, die in etwa im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich wäre, jedoch mit ausreichend dimensionierten öffentlichen Erschließungsflächen. Die andere Skizze zeigt eine Bebauung, die im Bereich der bisher geplanten Hausgruppen (Reihenhäuser) vom Bebauungsplan deutlich abweicht und hier, wie in den Flächen

entlang der Straße Röpersberg, ebenfalls Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohneinheiten darstellt (siehe anliegende Lageplan-Skizzen).

Da für das Gebiet bereits der Bebauungsplan Nr. 18 besteht, sind nach Auffassung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung gegeben. Mit der Käuferin/ der Erschließungsträgerin wäre sodann ein städtebaulicher/ Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem das weitere Procedere zu regeln wäre.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Derzeit nicht zu beziffern. Die Planungs- und Baukosten werden in Gänze durch die Erschließungsträgerin übernommen. Ob für die Übernahme von bestehenden Erschließungsanlagen (Geh- und Radweg Röpersberg, ggf. Gehweg am südwestlichen Rand des Ehrenmalgrundstücks („Sonnenweg“)) Kosten anfallen wird die Vertragsgestaltung ergeben und wird in diesem Zusammenhang zu regeln und zu beschließen sein.

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18
- bestehender Bebauungsplan Nr. 18
- Luftbild
- Lageplan-Skizzen