

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 08.11.2017

SR/BeVoSr/537/2017

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	20.11.2017	Ö

Verfasser: Herr Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "südöstlich Röpertsberg, nördlich Seniorenwohnsitz/ Röpertsbergklinik" - Vorentwurf

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

Beschlussvorschlag:

- 1. Für den Bereich südöstlich der Straße Röpertsberg, westlich des Ehrenmals und nördlich des Seniorenwohnsitzes wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „südöstlich Röpertsberg, nördlich Seniorenwohnsitz/ Röpertsbergklinik“ 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. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***
- 3. Auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten Vorentwurfes sollen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Michael Wolf am 08.11.2017

Bürgermeister Voß am 08.11.2017

Sachverhalt:

In der Sachverhaltsdarstellung der Vorlage vom 06.09.2017 zur 22. Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 18.09.2017 wurde die Vorgeschichte, die zu dieser Planungsabsicht geführt hat, ausführlich geschildert.

Der Ausschuss hatte daraufhin einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gefasst, der auch amtlich bekannt gemacht wurde. Zwischenzeitlich konnte nun endlich am 26.10.2017 ein Abstimmungstermin beim Kreis Herzogtum Lauenburg stattfinden, bei dem insbesondere denkmalpflegerische Belange erörtert werden konnten. Ergebnis waren einige wichtige Eckdaten, besonders hinsichtlich maximaler Bauhöhen und Abständen im Denkmalumgebungsbereich des Ehrenmals.

Eine weitere, wesentliche Erkenntnis des Termins ist, dass der Bebauungsplan nicht im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden sollte, sondern im „umfassenden“ Verfahren, also mit frühzeitigen Beteiligungen und Umweltbericht. Grund hierfür ist die Tatsache, dass es sich, auch wenn bereits ein Bebauungsplan besteht, beim zu ändernden Bereich um ein faktisch unbesiedeltes Areal handelt. Nordöstlich liegt Wald, das nordwestlich angrenzende Ehrenmal sowie der anschließende Kleingartenbereich definieren keinen Siedlungszusammenhang bzw. Innenbereich. Ein Festhalten an einem Verfahren nach § 13a BauGB könnte zu einem beachtlichen Mangel des Bebauungsplanes führen. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll nun ein normales Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Zwischenzeitlich wurden die Flächen des straßenbegleitenden öffentlichen Geh- und Radweges und der öffentlichen Parkplätze südöstlich der Straße Röpersberg vermessen, sodass eine Übertragung direkt durch den seinerzeitigen Partner des städtebaulichen Vertrages, die Albert Georg Heinemann GmbH & Co. KG, an die Stadt und die Übernahme in die Baulast der Stadt möglich ist. Die Flächen wurden nun auch aus dem Kaufvertrag mit der Erwerberin, der Primum Immobiliengesellschaft mbH, gänzlich herausgenommen.

Seitens des Käufers/ des künftigen Erschließungsträgers wurde nun ein Planungsbüro mit der städtebaulichen Planung beauftragt, das Büro ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG aus Hamburg. Ein Vertreter des beauftragten Projektentwicklers, Fa. Arctec Planungs- und Entwicklungs- GmbH sowie des Planungsbüros werden die städtebauliche Planung in der Sitzung vorstellen.

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. Hierüber muss ein städtebaulicher/ Erschließungsvertrag geschlossen werden.

Anlagenverzeichnis:

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