

## BEGRÜNDUNG

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet  
Kl. Kreuzstraße/Domstraße ("Süßer Grund")

### 1. Allgemeines

#### 1.1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12. 1986  
(BGBI. I S. 2253)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der  
Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBI. I S. 132)  
Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 20. 7. 1981  
Landesbauordnung (LBO) vom 24. 2. 1983.  
Dieser Bebauungsplan ist auf einer Katasterunter-  
lage i.M. 1 : 1000 gezeichnet.

#### 1.2. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Stadtinsel  
von Ratzeburg (s. hierzu Übersichtsplan 1 : 5000).  
Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die Flurstücke 13 und 14 der  
Flur 19, Gemarkung Ratzeburg

Im Osten: Durch die Domstraße

Im Westen: Z. T. durch das Flurstück 16, Flur 19,  
Gemarkung Ratzeburg (etwa in einem Ab-  
stand von 16 m östlich der hinteren  
Gebäudeflucht von dem Gebäude Domhof 24)  
bzw. durch das Flurstück 304/52, Flur 19,  
Gemarkung Ratzeburg

Im Süden: Durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie  
der Kl. Kreuzstraße bzw. der Gr. Kreuz-  
straße.

### 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich dieser B-Planänderung liegt innerhalb  
des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3, der durch diese  
B-Planänderung dem Rahmenplan der Stadt Ratzeburg angepaßt  
werden soll. Der südliche Teil des Geltungsbereiches liegt  
im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "C" der Stadt  
Ratzeburg. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird  
von dem 1988 beschlossenen förmlich festgelegten Sanierungs-  
gebiet "Alte Lauenburgische Gelehrtenschule und Domkaserne"  
erfaßt.

### 3. Beschreibung des Zustandes

Der südliche Teil des Geltungsbereiches zwischen Domhof und Kl. Kreuzstraße ist bereits mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden bebaut und im F-Plan der Stadt Ratzeburg als Mischgebiet ausgewiesen. Der nördl. bzw. nordwestliche Teil des Geltungsbereiches ist eine brachliegende Fläche, die z.Z. teilweise als provisorischer Parkplatz benutzt wird.

### 4. Planungserfordernis und Planungsabsicht

Der z.Z. für diesen Bereich noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Ratzeburg sieht im nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine Verkehrsfläche für die sog. Nordumgehung vor. Da keinerlei Absicht mehr besteht, diese Nordumgehung zu bauen, soll diese Fläche als innerstädtisches Wohngebiet ausgewiesen werden und die vorh. bzw. geplante Bebauung durch entsprechende Festsetzungen an die städtebaulichen Ziele des Rahmenplanes der Stadt Ratzeburg angepaßt werden. Hierbei soll die kleinteilige Straßenrandbebauung erhalten bleiben.

### 5. Städtebauliche Werte

Die ausgewiesene überbaubare Fläche nördlich der Planstraße/Ecke Domstraße sowie der Bereich westlich der Planstraße werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für den Bereich zwischen der geplanten Fußwegverbindung an der ursprünglichen Grenze zu Mecklenburg und der Kl. Kreuzstraße wird eine eingeschossige abweichende Bauweise mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Die geringfügige Abweichung von den zulässigen Höchstwerten des § 17 (1) BauNVO in Bezug auf die GRZ gem. § 17 (2) ist hier notwendig, da ansonsten eine städtebaulich sinnvolle Bebauung dieser kleinen Grundstücke nicht möglich ist. Der Blockbereich östlich der Domstraße wird mit Ausnahme des Grundstücks für das ehem. Hotel "Fürst Bismarck" als Mischgebiet, zweigeschossig, mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,4 festgesetzt. Auch hier ist eine geringfügige Abweichung von der festgesetzten Obergrenze des § 17 (1) BauNVO vertretbar, da es sich gem. § 17 (3) um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt. Die GRZ der meisten bebauten Grundstücke liegt bereits heute bei 0,7 und die GFZ bei 1,4. Für das ausgewiesene Mischgebiet im Blockinnenbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch sollen abweichend von den Abstandsvorschriften des § 6 LBO geringere seitliche Grenzabstände zugelassen werden, soweit die Voraussetzungen des § 6 (11) LBO erfüllt sind. Mit dieser Festsetzung beabsichtigt die Stadt Ratzeburg, der vorh. Struktur des überwiegend bereits bebauten Bereiches besser gerecht zu werden, um die Möglichkeiten für den Erhalt von ursprünglichen Grenzabständen (z.B. vorh. schmale Traufgassen) auch im Neu- bzw. Wiederaufbau fall offenzuhalten. Aus diesem Grunde wird im Text, Teil B, folgende Festsetzung aufgenommen:

"Für das Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hier ist es zulässig, abweichend von der geschlossenen Bauweise - ohne Berücksichtigung der Abstandsvorschriften des § 6 LBO - ein Gebäude einseitig mit einem Grenzabstand von wenigstens 0,80 m zu errichten."

Die festgesetzte Baulinie im Norden des Blockinnenbereiches verläuft genau auf der Straßenbegrenzungslinie und markiert gleichzeitig die historische Grenze zu Mecklenburg. In Richtung Westen verläuft diese Grenze an der Nordseite des vorh. Fußweges und wird durch eine Hecke, die entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt ist, markiert.

Ausdrückliche Absicht dieses Bebauungsplanes ist u.a., den Baukörper des ehem. Hotels "Fürst Bismarck" zu erhalten. Da eine Erhaltung des Anbaues in seiner Funktion als Saal nicht möglich ist, sollen hier Wohnungen eingebaut werden. Aus diesem Grunde ergibt sich eine notwendige GRZ von 0,7 sowie eine notwendige GFZ von 1,9. Unter Berücksichtigung von § 17 der BauNVO wird diese Abweichung von den festgesetzten Obergrenzen für verträglich gehalten und ist darüberhinaus zur Realisierung der Absicht der Stadt Ratzeburg zur Erhaltung bzw. Sanierung des vorh. Bauvolumens unbedingt erforderlich.

## 6. Grünflächen

Die Flächen nördlich des festgesetzten Fußweges werden als private Grünfläche festgesetzt. Die übrigen Flächen nördlich der Planstraße mit Ausnahme des festgesetzten WA-Gebietes sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und dienen u. a. als Spielplatz. Im Kern des Blockbereiches westlich der Domstraße wird ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt, um den inneren Blockbereich attraktiver zu gestalten und zu starke bauliche Verdichtungen - auch mit Nebenanlagen - hier zu verhindern. Auf dem Flurstück 12/1 westlich der festgesetzten überbaubaren Fläche an der Ecke zur Domstraße wird eine Ulme als zu erhaltender Baum festgesetzt. Zur weiteren Begrünung des Gebietes wird zwischen dem ehem. Hotel "Fürst Bismarck" sowie der Straßenbegrenzungslinie eine Reihe mit 5 Linden festgesetzt. Diese Reihe setzt sich auf der anderen Seite der Planstraße nördlich der Fußwegverbindung fort, wo ebenfalls eine Reihe von 5 Linden festgesetzt wird.

## 7. Erschließung

### 7.1. Verkehrliche Erschließung

Neben dem bereits vorhandenen Straßen wird der Geltungsbereich des B-Planes durch eine Planstraße als Verbindung zwischen Kl. Kreuzstraße und Domstraße erschlossen. Die Planstraße soll angepaßt an die vorh. Altstadtstraßen mit einer Breite von insgesamt 8 m ausgebaut werden. Hiervon beträgt die reine Fahrbahnbreite 5,0 m. An der West- bzw. Nordseite der Planstraße wird ein Bürgersteig in einer Breite von 1,80 m hergestellt. An der Ost- bzw. Südseite der Planstraße ist ein Bürgersteig in einer Breite von 1,20 m vorgesehen. Das Parken im Straßenraum ist grundsätzlich zulässig. In Verlängerung der historischen Grenze zu Mecklenburg ist von der Planstraße in Richtung Westen ein 2 m breiter öffentlicher Fußweg vorgesehen, der langfristig über die angrenzenden Grundstücke fortgeführt werden soll.

### 7.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Alle Grundstücke werden, soweit noch nicht vorhanden, an die Schmutz- bzw. Regenwasserkanalisation angeschlossen. Ebenso werden sämtliche Grundstücke an das vorh. Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.

## 8. Erschließungskosten

Durch den B-Plan vorgesehene Maßnahmen werden voraussichtliche Erschließungskosten in Höhe von ca. 350.000,-- DM entstehen. Die Kosten werden nach Bedarf im Wirtschaftsplan Stadtansanierung der Stadt Ratzeburg bereitgestellt.

Ratzeburg, 13.08.1993

Stadt Ratzeburg  
Der Magistrat



Zukowski  
Bürgermeister