

# Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 07.02.2019

SR/BeVoSr/122/2019

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	18.02.2019	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

## **2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 "südwestlich Zittschower Weg, nordöstlich Posener Straße" im Verfahren nach § 13a BauGB - Aufstellungsbeschluss**

**Zielsetzung: Schaffung und Erhalt von Wohnbebauung durch Änderung  
des festgesetzten Mischgebietes in ein Wohngebiet**

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Für den Bereich „südwestlich Zittschower Weg, nordöstlich Posener Straße“ wird die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 „südwestlich Zittschower Weg“ 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 und Erhalt von Wohnbebauung durch Änderung des festgesetzten Mischgebietes in ein Wohngebiet.***
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Wolf, Michael am 05.02.2019

Voß, Bürgermeister am 07.02.2019

### **Sachverhalt:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 setzt in dem Bereich zwischen Zittschower Weg und Posener Straße ein Mischgebiet fest (siehe B-Plan in der Anlage). Eine für das Grundstück Zittschower Weg 22 gestellte Voranfrage für die Errichtung von

Wohnbebauung wurde mit Bescheid vom 18.04.2016 bauaufsichtlich versagt. Es wurde folgende Begründung angeführt:

„... Nach den Festsetzungen des v. g. Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der für diesen Bebauungsplan gültigen Fassung bestimmt.

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO sind im Mischgebiet Wohngebäude an sich zulässig. Jedoch sind gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Dies ist bei Ihrem Vorhaben der Fall.

Die Eigenart des Mischgebiets als Baugebietstyp (vgl. § 1 Abs. 2 BauNVO) wird gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll. Wesensmerkmal eines Mischgebiets im Sinne des § 6 BauNVO ist eine deutliche Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe stehen dabei als gleichwertige Funktion zueinander.

Sie planen die Bebauung der o.g. Flurstücke ausschließlich mit Wohngebäuden. Der Charakter des Mischgebietes bliebe bei einer reinen Wohnnutzung Ihres Grundstückes nicht erhalten, sondern entspräche dem eines Wohngebiets.

Die Realisierung des Vorhabens würde somit den Festsetzungen des genannten B-Planes widersprechen.

Ein positiver Vorbescheid kann daher nicht erteilt werden. ...“

Diese Rechtsauffassung hatte die Bauaufsicht in den vergangenen Jahren immer wieder vertreten, was u.a. dazu führte, dass die Bebauungspläne Nr. 34 (Gut Neuvorwerk) oder Nr. 52.I (Barkenkamp, entlang der Möllner Straße) geändert werden mussten. Dies wäre somit auch für das oben beschriebene Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 23 notwendig, da auch sonst niemandem innerhalb dieses Gebietes Baugenehmigungen für Ersatz- oder Anbauten mit Wohnnutzung erteilt werden könnten. Im Zuge der Änderung soll auch die Straßenfläche der Ortelsburger Straße zwischen Zittschower Weg und Posener Straße, die derzeit im Bebauungsplan als Spielplatz festgesetzt ist, in „Straßenverkehrsfläche“ geändert werden. Zudem wird der Geltungsbereich im Norden um eine Dreiecksfläche (Teilfläche der Flurstücke 23 und 24) erweitert, damit die betroffenen Grundstücke in Gänze durch die neuen Festsetzungen erfasst werden können – deshalb „Änderung und Ergänzung“.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplans werden sich voraussichtlich auf ca. € 30.000 belaufen. Haushaltsmittel stehen unter der HH-Stelle 610.9407 (Ortsplanung) zur Verfügung. Durch die Bebauungsplanänderung ist ein ehemaliges Erbbaugrundstück der Stadt im Besonderen betroffen, weswegen eine Übernahme der hälftigen Planungskosten mit dem neuen Grundstückseigentümer in einem Städtebaulichen Vertrag vereinbart werden soll.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Lageplan mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
- Bestehender Bebauungsplan Nr. 23

