

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 30.09.2024

SR/BeVoSr/047/2024

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.10.2024	Ö

Verfasser/in: Koop, Kim

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "südwestlich Zittschower Weg, südöstlich Ortelsburger Straße" im Verfahren nach § 13a BauGB - Aufstellungsbeschluss

Zielsetzung: Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Wohngebietes durch Änderung des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

- 1. Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 „zwischen Zittschower Weg und Seedorfer Straße, Teilbereich Südwestlich Zittschower Weg“ wird für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich „südwestlich Zittschower Weg/südöstlich Ortelsburger Straße“ die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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 für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes.***
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***
- 3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB).***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 25.09.2024

Möller, Hans-Jürgen am 25.09.2024

Sachverhalt:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet „zwischen Zittschower Weg und Seedorfer Straße, Teilbereich Südwestlich Zittschower Weg“ setzt innerhalb des geplanten Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer überlagernden Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang des Zittschower Weges in einer Breite von 15 m fest.

Zur Aufstellung des Ursprungsplanes war diese Anpflanzfläche als Pflanzstreifen aus heimischen Laubgehölzen als Sichtschutz gegenüber dem Gewerbegebiet und die Straße geplant. Der Bereich des Gewerbegebietes nördlich des Zittschower Weges hat sich zwischenzeitlich in eine Mischgebietstypische Bebauung entwickelt. So findet sich gegenüber dem geplanten Geltungsbereich die Kindertagesstätte „Kinderscheune Ratzeburg“ der Montessori Nord gGmbH. Auch im weiteren Verlauf findet sich eine Mischung als Wohnen und kleinteiligem Gewerbe.

Bereits durch Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet „Südwestlich Zittschower Weg, nordöstlich Posener Straße“ mit Rechtskraft aus dem Jahre 2020 wurde der Anpflanzstreifen durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) überplant.

Geplant ist innerhalb des Geltungsbereiches die Errichtung von drei Doppelhäusern (sechs Doppelhaushälften). Eine solche ausschließliche Wohnnutzung ist innerhalb des derzeit festgesetzten Mischgebietes (MI) planungsrechtlich nicht umsetzbar, so dass hier eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO angestrebt wird.

Das Plangebiet ist umgebend bereits bebaut und befindet sich in integrierter Lage. Voraussichtlich kann die Änderung des Bebauungsplanes daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren).

Auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, da der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet zu großen Teilen als gemischte Baufläche (M) und die Flächen entlang des Zittschower Weges als Grünfläche darstellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplans werden vom Grundstückseigentümer getragen. Demnach ergeben sich keine Auswirkungen auf den Haushalt.

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan mit Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
- Bestehender Bebauungsplan Nr. 23