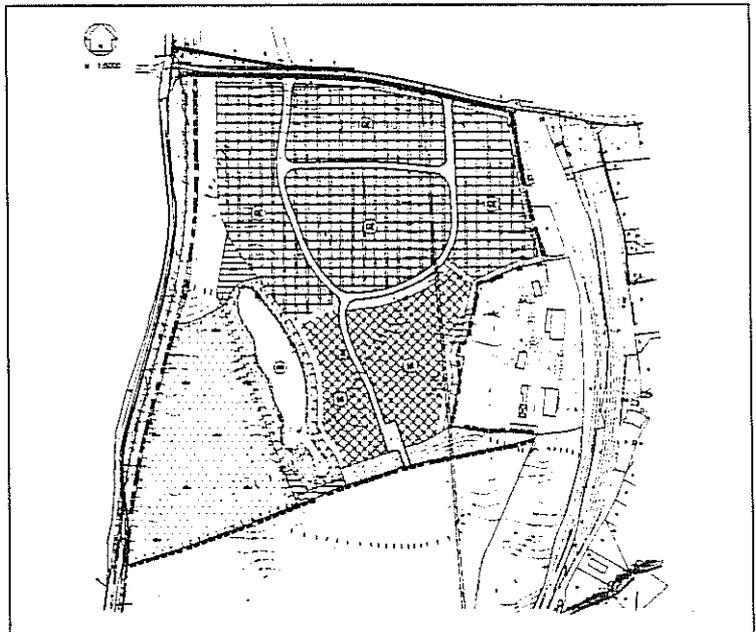


STADT RATZEBURG

55. Änderung des Flächennutzungsplans

"Gewerbegebiet Neuvorwerk" -
Gebiet östlich der B 207, südlich
der B 208 und westlich der Bahnlinie

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM VORENTWURF



Oktober 1998

AC

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND · EHLERS + PARTNER
Architekten BDA + Stadtplaner SRL Burg 7a 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 682-0 ← Fax 04821 / 682-10

STADT RATZEBURG

55. Änderung des Flächennutzungsplans

"Gewerbegebiet Neuvorwerk"
Gebiet östlich der B 207, südlich
der B 208 und westlich der Bahnlinie

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM VORENTWURF

Planungsstand: 10.1998

Auftraggeber:
LEG Schleswig-Holstein
Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Fabrikstraße 7, 24103 Kiel

Betreuung:
Stadt Ratzeburg – Bauamt
Herr Laumans, Herr Wolf

Stadt- und Bauleitplanung:
ARCHITEKTEN CONTOR
FERDINAND · EHLERS + PARTNER
Architekten BDA + Stadtplaner SRL
Burg 7a, 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 682-0; Fax 04821 / 682-10
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bernd Schürmann
Dipl.-Ing. Gabriele Herrmann

Grünordnung:
Trüper · Gondesens + Partner
Landschaftsarchitekten
An der Untertrave, 23552 Lübeck
Tel. 0451 / 79882-0; Fax 0451 / 79882-22
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Sabine Kamp

Erschließungs- und Entwässerungsplanung:
Ingenieurbüro Buss und Hempel
Botterstieg 3, 23611 Bad Schwartau
Tel. 0451 / 29306-0; Fax 0451 / 29306-66
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolf-Dieter Klitzing

Gliederung

Vorbemerkung	4
Ziele und Zwecke der Änderung städtebauliche Konzeption	4
Naturschutz und Landespflege	8
Eingriff/Ausgleich	9
Erschließung	11
Immissionsschutz	11
Ver- und Entsorgung	12

Vorbemerkung

Einzugsbereich der Stadt	Aufgrund der gesamtpolitischen Veränderungen seit 1989 hat sich die Situation der Stadt Ratzeburg in den letzten 10 Jahren stark verändert. Der ehemals durch die geo-politische Randlage beschränkte Einzugsbereich der Stadt erstreckt sich jetzt bis auf das Gebiet Mecklenburg-Vorpommerns und hat sich dadurch beträchtlich vergrößert.
Wohn- und Gewerbestandort	Die hohe Attraktivität, die Ratzeburg als Wohnstandort aufweist, hat dazu geführt, daß die rückläufige Einwohnerentwicklung aufgehalten wurde und wieder Bewohnerzuwächse zu verzeichnen sind.
Stadtteilentwicklung St. Georgsberg	Durch den erweiterten Einzugsbereich sieht die Stadt Ratzeburg die Notwendigkeit, Funktionen eines Mittelzentrums zu übernehmen und neue Flächen für Wohnen und Gewerbe auszuweisen. Insbesondere sind die Bauentwicklungen im Bereich St.-Georgsberg-Barkenkamp zu nennen, wo z.Z. in einem ersten Bauabschnitt ca. 25 ha Wohnbauflächen entwickelt werden.
Planungserforderniss	Diese veränderten Umstände erfordern die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes, als planungsrechtliche Voraussetzung für die benötigte und beabsichtigte gewerbliche Bauflächenentwicklung. In der Planfassung (M 1:5.000) ist der Änderungsbereich dargestellt. Hieraus und aus den nachfolgenden Erläuterungen wird der Umfang und Inhalt der Änderung erkennbar.
Ziele und Zwecke der Planung städtebauliche Konzeption	
Stadträumliche Lage	Der Änderungsbereich liegt im westlichen Bereich der Stadt Ratzeburg, am westlichen Stadtrand des Stadtteils St. Georgsberg, zwischen Bahntrasse, B 207 und B 208.
Bestand	Die Flächen im Änderungsbereich sind zur Zeit unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Bereich ist eine „Tonkuhle“ (ehemaliger Mergelabbau) vorhanden, die im ihrem Bestand und in ihrer Funktion für die Entwässerung des Plangebiets gesichert werden soll.

Rechtskräftiger FNP und LP

Im bestehenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist die vorgesehene gewerbliche Bauflächenentwicklung in St. Georgsberg nicht dargestellt.

Der aktuell fortgeschriebene Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg zeigt diese Entwicklung und die grundsätzliche Grünzonierung und Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild jedoch schon auf.

Nutzungen

Die Baugebietsdarstellungen im Plangeltungsbereich sehen im nördlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet, im südlichen Teilbereich ein Mischgebiet vor. Beabsichtigt ist eine intensive gewerbliche Nutzung im Bereich an der Bahnhofsallee, eine weniger gewerblich orientierte Nutzung in den südlichen Teilbereichen des Plangebiets.

Grünflächen

Die dargestellten Grünflächen sind durch ihre Lage und Ausdehnung unterschiedlich geprägt und ausformuliert. Wesentliches Element des Grün- und Freiflächenkonzeptes sind die Eingrünungszonen an den jeweiligen Rändern der zukünftigen Bauflächen im Übergang zu anderen Bereichen, insbesondere jedoch zur Gestaltung des zukünftigen Siedlungsrandes in exponierter Lage an der B 207.

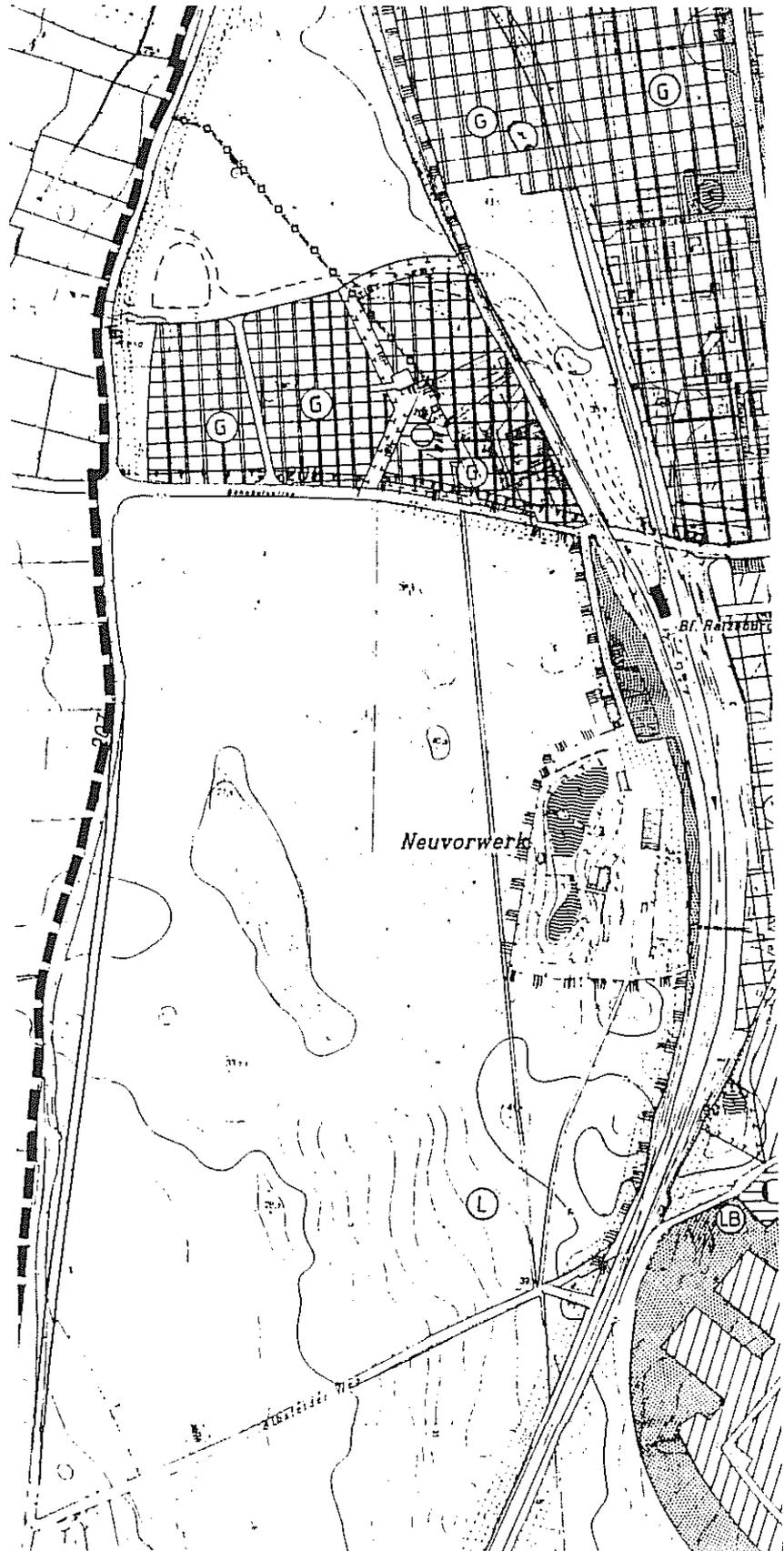
Zonierung

Darüber hinaus sind Ost-West verlaufende Grünflächen als Zonierungselemente zwischen den verschiedenen Baugebieten (GE-Flächen und MI-Flächen sowie als Übergangszone des noch zu entwickelnden Bereichs südlich des „Gewerbegebiets Neuvorwerk“) dargestellt. Sie dienen einerseits der Verträglichkeit der verschiedenen Baugebiete untereinander als auch der Qualitätsicherung der öffentlichen Räume und der überörtlichen Wegeverbindungen im Plangebiet.

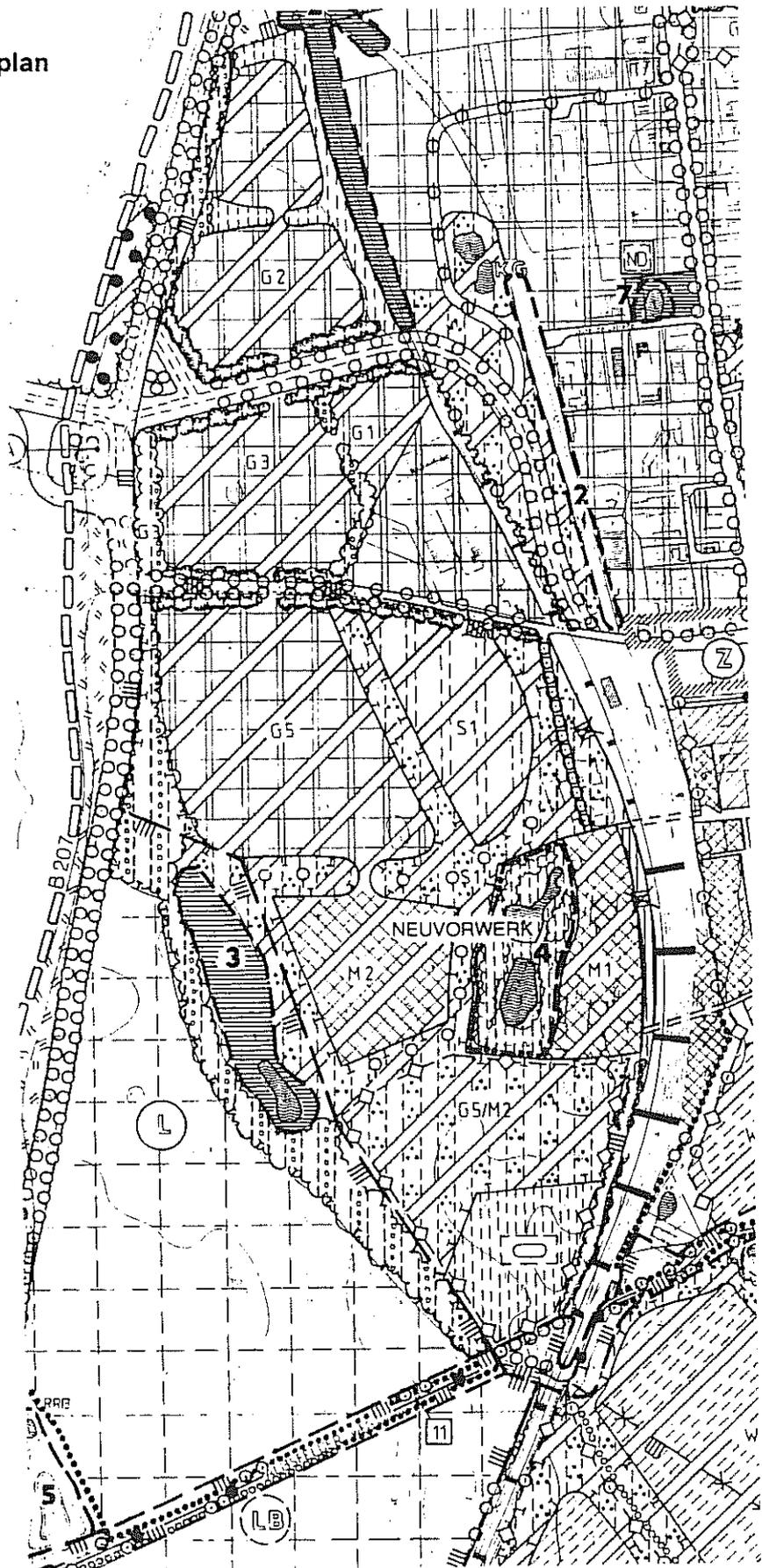
Erschließung

Durch die gewählte Erschließungsstruktur (Ringerschließung und Sammelstraße) können Funktionsflächen minimiert werden und sinnvolle Bauabschnitte gewählt werden.

**Ausschnitt
rechtswirksamer FNP**



**Ausschnitt
festgestellter Landschaftsplan**



Naturschutz und Landschaftspflege

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan weist den Bereich „Neuvorwerk“ als geplantes Landschaftsschutzgebiet mit besonderer Erholungseignung aus.

Am westlichen Rand des Gebietes erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung eine schützenswerte geologische und geomorphologische Formation. Dieses Geotop erfüllt die Funktion einer Nebenverbundachse im Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein.

Südlich des Planungsgebietes verläuft die Grenze für ein geplantes Wasserschutzgebiet.

Östlich des Planungsgebietes verläuft entlang der Bahnstrecke Lübeck - Lüneburg die Naturparkkernzone.

Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg

Der Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg sieht für das Gebiet Neuvorwerk ein Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet vor, das in seiner Größe und Ausdehnung der vorliegenden Planung entspricht.

Zur Gliederung des neuen Gewerbebestandes sind Grünachsen vorgeschlagen, die innerhalb des Gebietes als landschaftlich geprägte Grünflächen charakterisiert sind und nach außen im Übergang zur freien Landschaft als waldartige Gehölzgürtel beschrieben werden.

Die vorhandenen Biotope (ehemalige Tonkuhlen, Gutspark Neuvorwerk) sind teilweise als geschützte Biotope nach § 15a LNatSchG bewertet und mit Schutzgrün als Puffer zu den angrenzenden Nutzungen versehen.

Für die übrigen landwirtschaftlich genutzten Flächen sieht der Landschaftsplan eine Extensivierung der Nutzung vor.

Bezüglich der Landschaftsschutzgebietsgrenze, die momentan entlang der Bahngleise und der Bahnhofsallee verläuft, schlägt der Landschaftsplan vor, sie an den geplanten Ortsrand zu verlegen. Für das Gewerbegebiet ist entsprechend eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz notwendig.

Landschaftsschutzgebiete
(§ 18 LNatSchG)

Die offene Landschaft einschließlich der Seen des Gemeindegebietes stand bis zur Aufhebung der Schutzverordnung des Kreises Herzogtum Lauenburg durch das Oberverwaltungsgericht mit Beschluß vom 23.02.1994 unter Landschaftsschutz. Eine erneute Unterschutzstellung durch den Kreis für den Naturpark „Lauenburgische Seen“ ist in Vorbereitung.

Eingriff/Ausgleich

§ 8a BNatSchG

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. § 8a BNatSchG schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG vor (daher wurde parallel zum B-Plan Nr.49 ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Ergebnisse weitgehend in den Bebauungsplan integriert wurden).

Grünordnungsplan

Da die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten läßt, muß über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz befunden werden (Grundlage § 8 BNatSchG)

Der GOP bietet hierfür den fachlichen Rahmen. Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Grundlage der §§ 5 und 9 BauGB im Flächennutzungsplan darzustellen bzw. im B-Plan festzusetzen.

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt nach dem Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt: „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998.

Bebauungsplan

Darüber hinaus können nach § 8a (1) BNatSchG Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan ganz oder teilweise den Grundstücksflächen zugeordnet werden, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Dieses kann ebenfalls im Rahmen des GOP erfolgen.

Flächenkategorie

Die Fläche des Plangebietes mit überwiegender Akkernutzung ist lt. „Runderlaß“ in die Kategorie „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ einzuordnen.

Berechnung des Eingriffs	Bei der Berechnung der versiegelten Fläche durch das geplante Bauvorhaben wurde eine GRZ von 0,6 für die Gebiete GE3/3a und MI 1/2/2a sowie eine GRZ von 0,8 für die Gebiete GE 1/2 zugrundegelegt. Die zulässige Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO wird im B-Plan für alle Gewerbegrundstücke ausgeschlossen.
Neuversiegelung Entsiegelung	Neuversiegelte Flächen, die nicht durch Entsiegelung ausgeglichen werden, sollen lt. Runderlaß durch aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommene, extensivierte und z.B. zu einem naturbetonten Biototyp entwickelte Flächen in einem Flächenverhältnis von mindestens 1 : 0,5 bei Vollversiegelung und von 1 : 0,3 bei Teilversiegelung kompensiert werden.
Ausgleich durch Festsetzungen	Der im Parallelverfahren erarbeitete Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ zeigt ein hohes Maß an Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf, die bezüglich der Schutzgüter Boden, Oberflächen- und Grundwasser, Vegetation und Lebensräume sowie Landschaftsbild eine Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 LnatSchG gewährleistet.
Boden	Der Versiegelung von insgesamt ca. 15,9 ha stehen ca. 12,1 ha Ackerfläche gegenüber, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu Grünflächen umgewandelt werden. Von diesen 12,1 ha Grünflächen können mind. 9,5 ha (Waldgürtel: 1,26 ha, Grünland: 7 ha extensive Wiese um die Tonkuhle: 1,3 ha) als Ausgleichsfläche mit besonderer Biotopqualität angenommen werden. Der rein quantitativ berechnete Ausgleichsflächenbedarf von 7,9 ha ist somit mehr als gewährleistet.
Oberflächen-/Grundwasser	Durch die Anlage von naturnahen Entwässerungseinrichtungen zur Versickerung bzw. Verzögerung des Oberflächenwassers im Baugebiet gelten die Eingriffe in den Wasserhaushalt des Baugebietes lt. Runderlaß als ausgeglichen.
Vegetation/Lebensräume	Die wertvollen Biotope bleiben erhalten und durch zukünftig angrenzende Grünflächen als Puffer in ihrer Lebensraumfunktion aufgewertet. Der Verlust der als Lebensraum relativ geringwertigen Ackerflächen durch Überbauung wird durch die Anlage von naturnahen Bereichen innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Grünland, Wiesen mit Bäumen, Feldgehölze) ausgeglichen.

Landschaftsbild	Die Veränderung des Landschaftsbildes wird möglichst landschaftsgerecht durch die Durchgrünung des Gewerbegebietes, die Ortsrandgestaltung mit Feldgehölzen und Waldgürtel sowie die landschaftstypische Gestaltung der Grünanlagen kompensiert.
Erschließung	
verkehrliche Erschließung	Die verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt über die Bahnhofsallee, an der zwei Knotenpunktausbildungen vorgesehen sind.
Bahnhofsallee	Es ist beabsichtigt, die Bahnhofsallee kurz- bis mittelfristig umzuwidmen und die Ortsdurchfahrt zu verlegen. Damit soll letztendlich auch die Lärmimmissionssituation durch die Möglichkeit einer Geschwindigkeitsreduzierung verbessert werden.
interne Erschließung	Die interne Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt durch eine Ringerschließung, die als sparsame und flächenschonende verkehrliche Anlage den gewerblichen Verkehr aufnimmt. Eine abknickende, weiter nach Süden verlaufende Sammelstraße erschließt die Mischgebietsflächen und im langfristigen weiteren Verlauf die geplanten Bauflächen südlich des Geltungsbereichs.
Verbindung zum Wohngebiet Barkenkamp	Eine verkehrlich-funktionale Verbindung zum Wohngebiet Barkenkamp ist im weiteren vorgesehen, wobei jedoch durch Zwangswendemöglichkeiten im Plangebungsbereich eine Durchfahrtsmöglichkeit für gewerbliche Verkehre verhindert werden soll.
Straßengestaltung Öffentliche Stellplätze	Die Ringerschließung als auch die Sammelstraße werden in ihren Querschnitten minimiert, sie werden mit Alleebäumen begrünt, die innerhalb des Plangebiets wichtige stadträumliche Aufgaben bezüglich der raumwirksamen Gesamtbegrünung des Gebiets übernehmen. Diese Baumpflanzstreifen nehmen dann auch die notwendige Anzahl der öffentlichen Stellplätze auf.
Immissionsschutz	
Immissionsschutzmaßnahmen	Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen B 207, B 208 und Bahntrasse sind Lärmimmissionen, die ins Plangebiet abstrahlen, nicht auszuschließen.

Durch jeweilige Abstände von Lärmquellen zu Bauflächen ist jedoch weitgehend sichergestellt, daß insbesondere durch Straßenverkehrslärmimmissionen die Orientierungswerte für die jeweiligen Baugebiete nicht überschritten werden.

Bahntrasse

Verkehrslärmimmission auf der Bahnstrecke sind nur im vernachlässigbaren Bereich vorhanden. Bauleitplanerische Festsetzungen erübrigen sich in diesem Bereich.

Auch Erschütterungen durch die Bahnlinie sind aufgrund der tiefergelegenen Bahnstrecke und dem großen Abstand zur Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas, Strom

Die Stadtwerke Ratzeburg GmbH stellen die Wasser-, Gas und Stromversorgung sicher.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in neu zu erstellenden Freigefällekanälen gesammelt und in das bestehende Kanalnetz der Stadt Ratzeburg abgeleitet

Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage der Stadt Ratzeburg.

Oberflächenwasser Reinigungs- und Behandlungsstufen

Die bestehende „Tonkuhle“ wird als bestehendes natürliches Regenrückhaltebecken auch weiterhin benutzt werden. Zur Reinigung des von den gewerblichen Bauflächen und der Straßenverkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers ist jedoch die Vorschaltung von Reinigungs- und Behandlungsstufen erforderlich. Nördlich und südlich der „Tonkuhle“ werden dementsprechend „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ dargestellt

Versickerung

Von der Tonkuhle aus, als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses dargestellt, versickert dann das gesamte Oberflächenwasser in den Untergrund. Darüber hinaus werden hochwertige ökologische, naturnahe Gestaltungsmaßnahmen in diesem Bereich umgesetzt werden.

Müll

Die Entsorgung von Müll und sonstigen Abfall- und Wertstoffen erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft für den Kreis Herzogtum Lauenburg.