

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

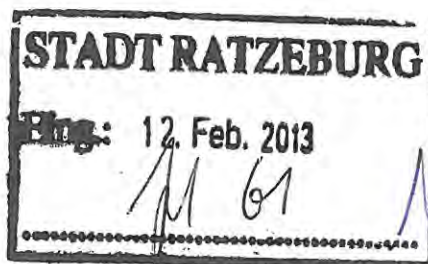
Der Landrat



Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

An den
Bürgermeister
der Stadt Ratzeburg

Fachdienst: Regionalentwicklung und
Verkehrsinfrastruktur
Ansprechpartner/in: Frau Hasselbeck/
Frau Behrmann
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 226
Telefon: (04541) 888-437
Fax: (04541) 888-160
e-Mail: hasselbeck@kreis-RZ.de
behrmann@kreis-RZ.de
Mein Zeichen: 41.26.1-1006.10 V+E
Datum: 08.02.2013



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Ratzeburg hier: Stellungnahme gemäß § 4(2) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Bericht vom 03.01.2013 übersandten Sie mir den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.

Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:

Fachdienst Naturschutz (Frau Penning, Tel. 326)

Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:

1. Das alte Jugendherbergsgebäude ist vor dem Abriss im Rahmen einer Begehung (Mai/Juni) durch eine entsprechend qualifizierte und erfahrene Fachperson auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Das Ergebnis der Begehung ist mir mitzuteilen, evt. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit mir abzustimmen.
2. Bei meiner Ortsbesichtigung habe ich an dem alten Jugendherbergsgebäude Schwalbennester festgestellt, vermutlich handelt es sich hier um Mehlschwalben. Bei den Nestern handelt es sich um geschützte Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, deren Beseitigung verboten ist. Nach § 44 (5) BNatSchG kann das Eintreten er o. g. Verbotstatbestände durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. Entsprechende Maßnahmen sind durch einen geeigneten Fachgutachter zu entwickeln und mit mir abzustimmen.
3. Die Beseitigung von Gehölzen ist außerhalb der zu schützenden Brutzeit für europäische Vogelarten nach § 39 BNatSchG i. V. m. § 27a LNatSchG, die zwischen dem 15. März und 30. September liegt, durchzuführen, um Tötungen von Tieren und damit das Eintreten des Zugriffsverbots nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Sitz: Barlachstr. 2, 23909 Ratzeburg
Telefonzentrale: (04541) 888-0
Telefax: (04541) 888-306
E-Mail: info@kreis-rz.de
Internet: www.kreis-rz.de

Besucher-Parkgarage: Zufahrt über Barlachstraße
Sprechzeiten:
Montag bis Freitag: 08.00 bis 12.00 Uhr
Montag bis Donnerstag: 14.00 bis 16.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Ratzeburg Kto-Nr. 110 000
(BLZ 230 527 50)
Postbank Hamburg Kto-Nr. 96 76-201
(BLZ 200 100 20)

4. Im Hinblick auf die Verbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist zur Vermeidung möglicher Tötungen von Fledermäusen in ihren Tagesverstecken die Fällung größerer Gehölze (Eiche, Obstbaum) vorsorglich im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar durchzuführen (alle heimischen Fledermausarten sind nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützt).
5. Das Plangebiet liegt sehr exponiert am Kuchensee, am Rand des Kurparks. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren, ist die maximale Gebäudehöhe bezogen auf NN zu begrenzen. Die neue Bebauung sollte zumindest nicht höher als das nordwestlich angrenzende vorhandene Gebäude werden, möglichst aber eine Abstufung zum Schwimmbad herstellen.

Hinsichtlich der besonderen Bedeutung der Gewässerränder für die Erholung sollten Flächen des Kurparks nicht in Anspruch genommen werden.

Außerdem sollte das Maß der Bebauung hier reduziert und die Baugrenzen insbesondere im Südwesten des Plangebiets zurückgenommen werden.

Fachdienst Abfall, Altlasten und Bodenschutz (Frau Richter, Tel. 528)

Gegen die geplante B-Planänderung bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.

Allerdings ist auf Grund der ehemaligen Nutzung des Geländes (Lok-Schuppen, Reparaturwerkstatt) bei der Umsetzung des Bauvorhabens der Fachdienst Abfall und Bodenschutz engmaschig zu beteiligen.

Fachdienst Denkmalschutz (Frau Alseben, Tel. 432)

Das Vorhaben befindet sich in der unmittelbaren Umgebung des Burgtheaters (eingetragenes Kulturdenkmal), Beeinträchtigungen sind möglich, daher ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 7 Abs. 1 DSchG erforderlich.

Bei dem Burgtheater handelt es sich um ein Konglomerat aus barocken Festungsanlagen, spätklassizistischem Wohnhaus – später zur Brauerei umgebaut - und einem 1950 in klassizistischer Formensprache errichteten Kinoanbau. Das Wohnhaus von 1817 und der Kinoanbau sind von hoher architektonischer Qualität. Der gesamte Komplex spiegelt die vielfältige Geschichte Ratzeburgs an städtebaulich wichtiger Stelle wieder. Wertbestimmendes Merkmal ist dabei die Präsenz des Gebäudes im Stadtbild.

Neben dem Dom und der Stadtkirche „St. Petri“ stellt das Burgtheater ein markantes Gebäude der südlichen Stadtsilhouette dar. Auf Grund des schon ansteigenden Geländes und der Größe des Baukörpers, tritt es deutlich aus der umgebenden Bebauung hervor.

Um diese Fernwirkung des Burgtheaters zu erhalten, muss die seeseitig vorgelagerte Bebauung in der Höhe beschränkt und farblich zurückhaltend gestaltet werden. Das heißt, dass die maximale Gebäudehöhe auf die Firsthöhe der jetzigen Jugendherberge zu beschränken ist und die Farb-Helligkeit von Putzflächen den Helligkeitsbezugswert von Ziegelmauerwerk nicht überschreiten darf.

Für eine Bebauung in der Höhe und Farbgebung, wie sie in der Planung vorgesehen ist bzw. ermöglicht wird, wird eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Baukultur, der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Dies bezieht sich auf Kulturdenkmale generell und betrifft nicht nur die eingetragenen Kulturdenkmale.

Direkt angrenzend zu dem Vorhaben befindet sich das nach § 1 DSchG als einfaches Kulturdenkmal eingestufte Hallenbad „Aqua Siwa“. Das Hallenbad ist als solitärer Baukörper in abgesetzter Lage und mit einem großzügigen Umfeld konzipiert. Während das Gebäude zum Parkplatz hin eine geschlossene Fassade zeigt, öffnet es sich zum Seeufer und zur Promenade im Kurpark sowie zum Kleinbahndamm hin. Eine offene Brücken- und Treppenanlage schafft eine Verbindung von der Schwimmbeckenebene zur Badestelle am Kuchensee hin.

Um ein adäquates Umfeld für die Schwimmhalle zu gewährleisten, sollte die neue Bebauung nicht wesentlich höher als die ehemalige Jugendherberge sein und einen größeren Abstand einhalten. Die nahe der Grundstücksgrenze stehende Eiche sollte erhalten und im südöstlichen Abschnitt des Grundstücks die zum Kurpark gerichtete Baugrenze auf die Grenze der Tiefgarage zurückgenommen werden. Damit würde zugleich auch eine ungünstige räumliche Einengung zwischen den Baukörpern vermieden.

Das Plangebiet wird nach der Gestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg in den Bereich IV - Inselrand eingeordnet. Zu Recht wird in diesen Bereichen eine niedrigere und lockerere Bebauung vorgesehen. Nach der Satzung sollen die Fassadenlängen maximal 12m betragen, bei längeren Neubauten ist eine entsprechende Gliederung erforderlich. Die Traufhöhe soll max. 6,0 m und die Dachneigung 48° betragen. Als Fassadenmaterial sind Ziegel und helle Putzflächen angegeben. Als Grundstückseinfriedigungen sind Sichtmauerwerk und Staketenzäune zugelassen.

Die Planung weicht nicht nur hinsichtlich Dachneigung und Einfriedigungen von der Gestaltungssatzung ab. Die Fassaden weisen Längen bis zu 22 m auf. Bei 3 Vollgeschossen nebst Staffelgeschoss entsteht eine Traufhöhe von 11,0 m oder mehr. Die Gebäude werden also doppelt so hoch wie in der Satzung vorgesehen, was eine gravierende Abweichung darstellt. Auch aus ortsgestalterischen Gründen sollte also das Bauvorhaben noch einmal überdacht werden. Dies betrifft insbesondere die Höhenentwicklung der Gebäude (siehe oben) aber auch die Dachneigungen. Damit die Dachfläche als solche überhaupt in Erscheinung tritt, sollte die Dachneigung an die benachbarten Gebäude Theaterplatz 4 bzw. Fischerstraße 16-18 angeglichen, d.h. eine Dachneigung von mind. 20° vorgesehen werden.

Hinweise:

Die Rechtsgrundlage für Eintragungen ist § 5 Abs. 2 DSchG – ich bitte um Korrektur in der Begründung.

Der Vollständigkeit halber ist in Kapitel 1.2.5 noch das einfache Kulturdenkmal Wohnhaus/ Villa Fischerstraße 43 aufzuführen.

Städtebau und Planungsrecht:

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,45 überschreitet die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO). Die Obergrenzen können überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die geplante Überschreitung muss insofern in der Begründung benannt und begründet werden.

Ich empfehle, die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4) mit dem entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Planzeichnung enthält eine Vielzahl von Strichen und Darstellungen, die in der Legende nicht erläutert sind und den Plan unübersichtlich machen. Ich empfehle, diese Darstellungen (z.B. das derzeitige Bestandsgebäude) zu streichen und ausschließlich die Zielplanung darzustellen.

Im Auftrag

