

STADT RATZEBURG



SATZUNG ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

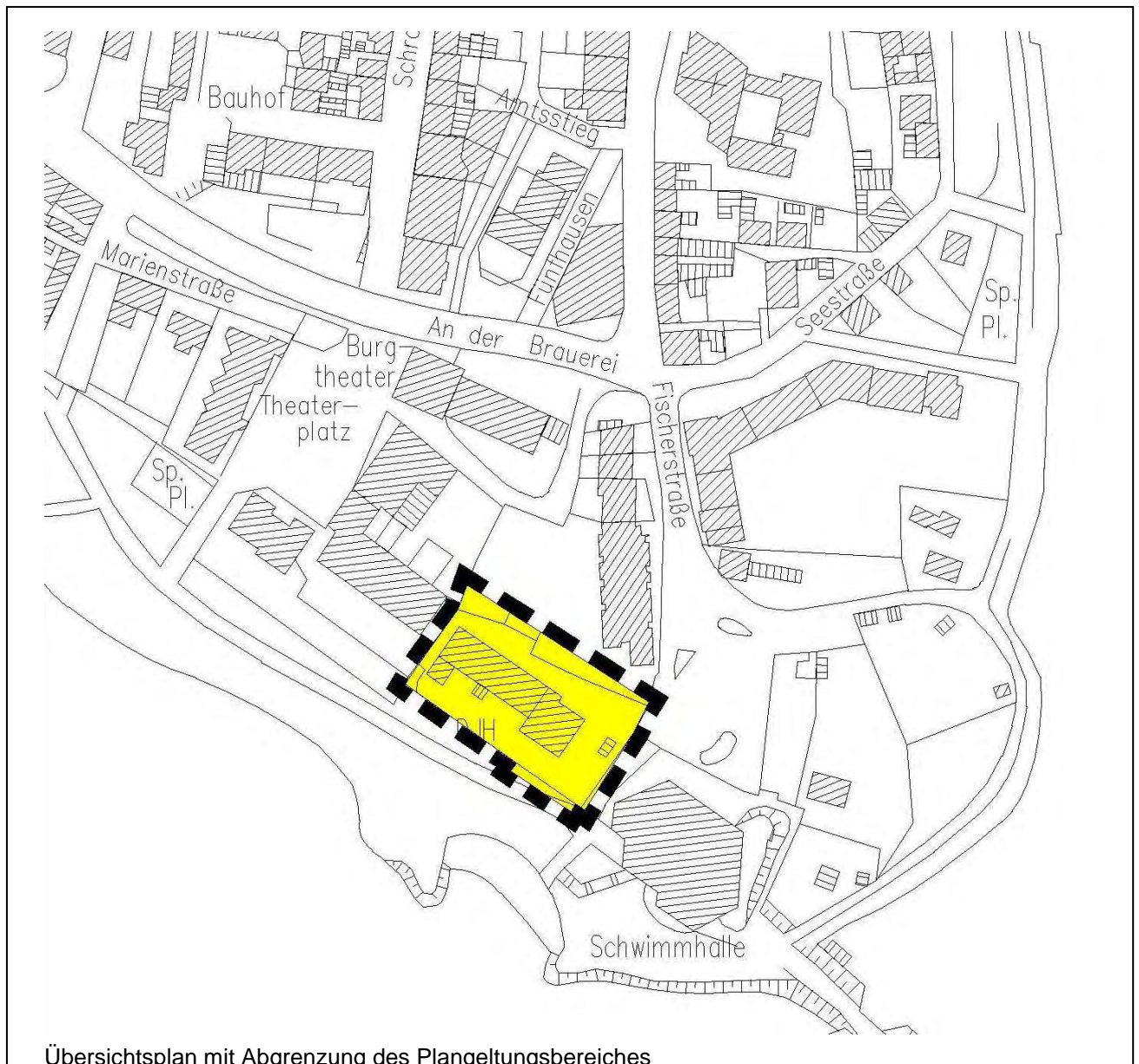
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB)

VORHABENTRÄGERIN:

CONPLAN BETRIEBS- UND PROJEKTBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH LÜBECK

„EHEMALIGE JUGENDHERBERGE, FISCHERSTRASSE 20“

PLANZEICHNUNG, TEXT UND BEGRÜNDUNG



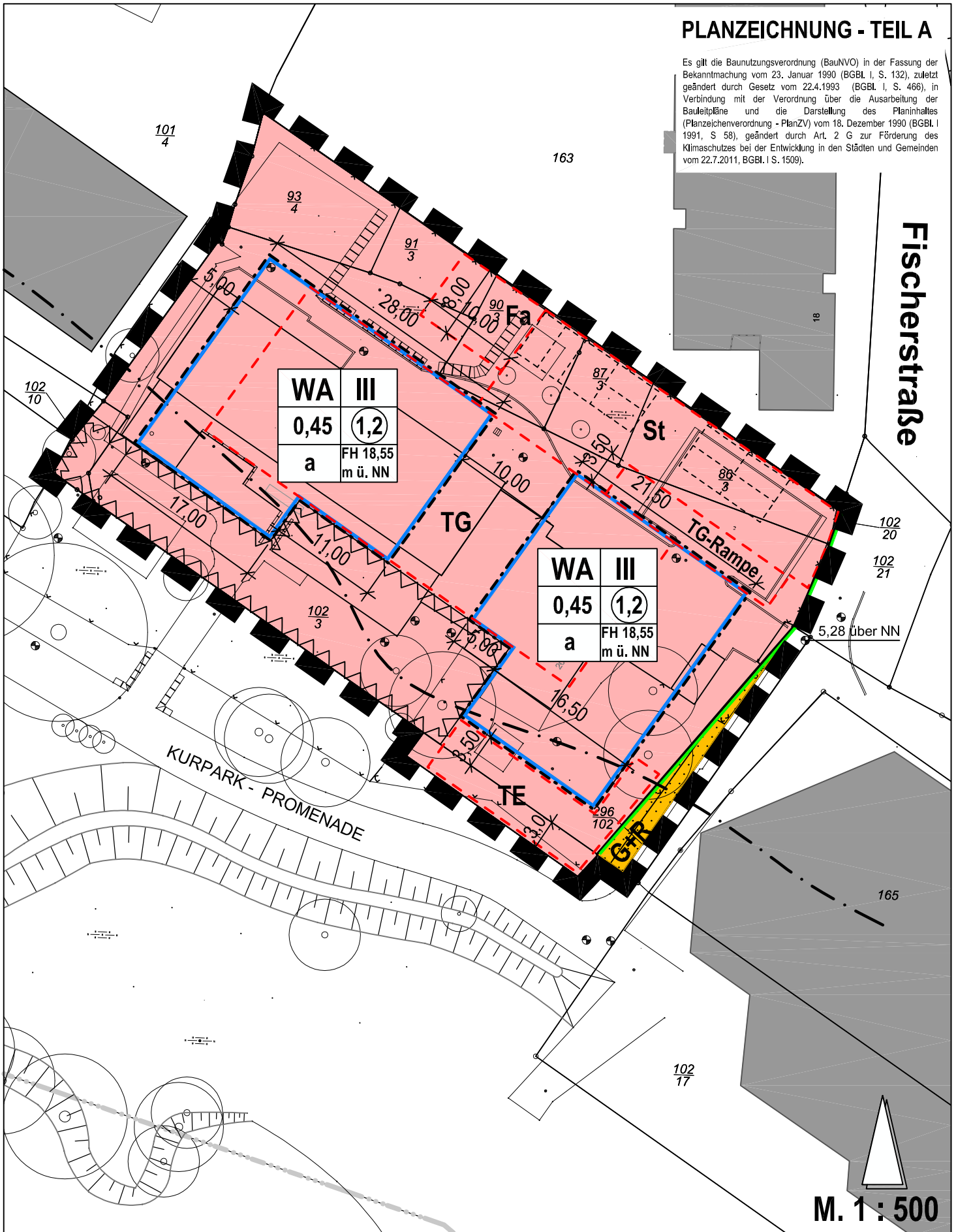
Übersichtsplan mit Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

(Änderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung sind unterstrichen)

PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509).



STADT RATZBURG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 10

"EHEMALIGE JUGENDHERBERGE, FISCHERSTRASSE 20"

STAND: 11.03.2013

ENTWURF

VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

STADT RATZEBURG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 10

TEXT –TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 BauNVO)

Es gilt der Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO.

Lediglich die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 6 sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist zugunsten von Dachüberständen und untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3.2 Das Geschoss über dem 3. Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss mit Flachdach herzustellen.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

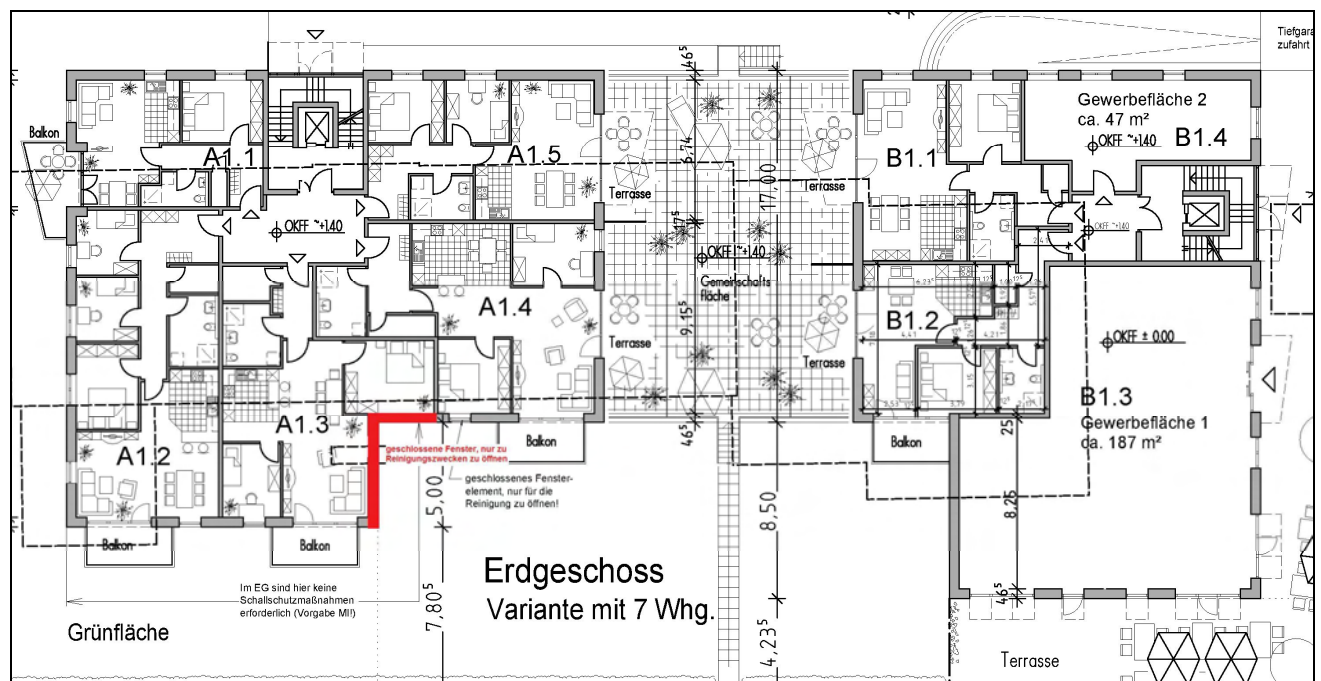
Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

5. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

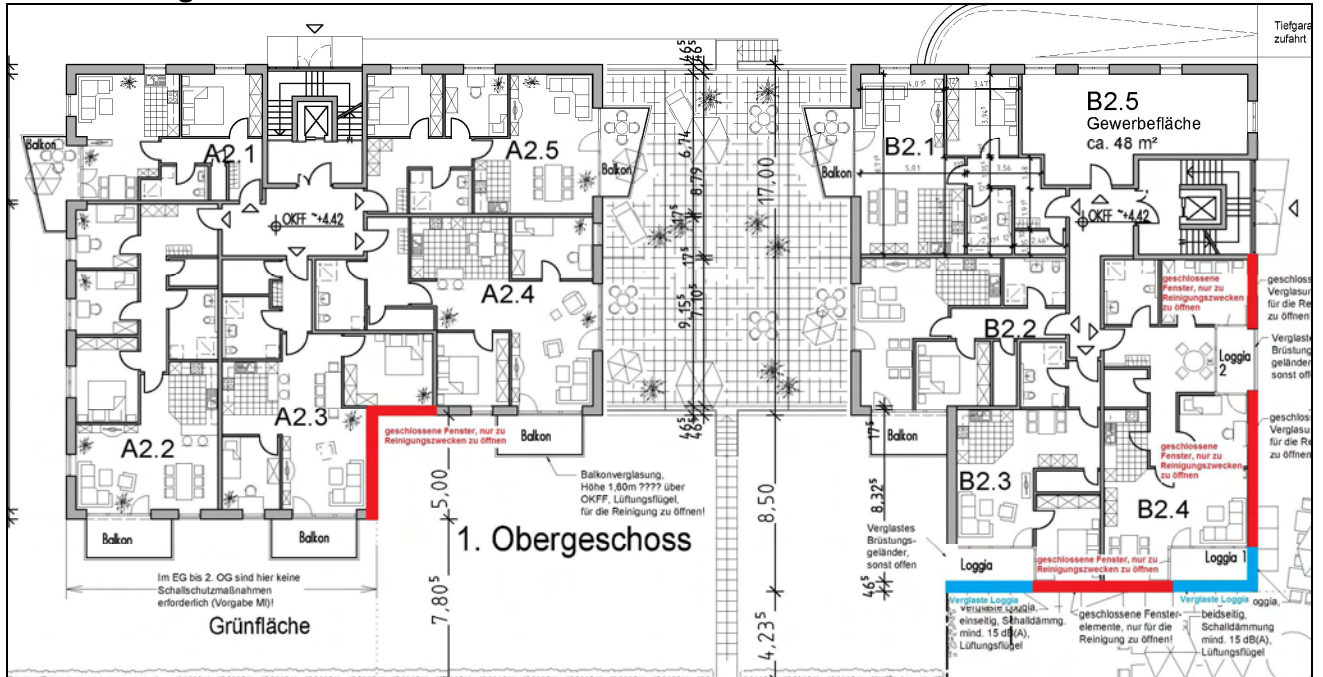
Zum Schutz vor Freizeitlärm sind bei dem Vorhaben geschossweise folgende konkrete Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen:

5.1 Erdgeschoss



Im Erdgeschoss sind an den gekennzeichneten rotmarkierten Fassaden ausschließlich Fenster zulässig, die lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen sind.

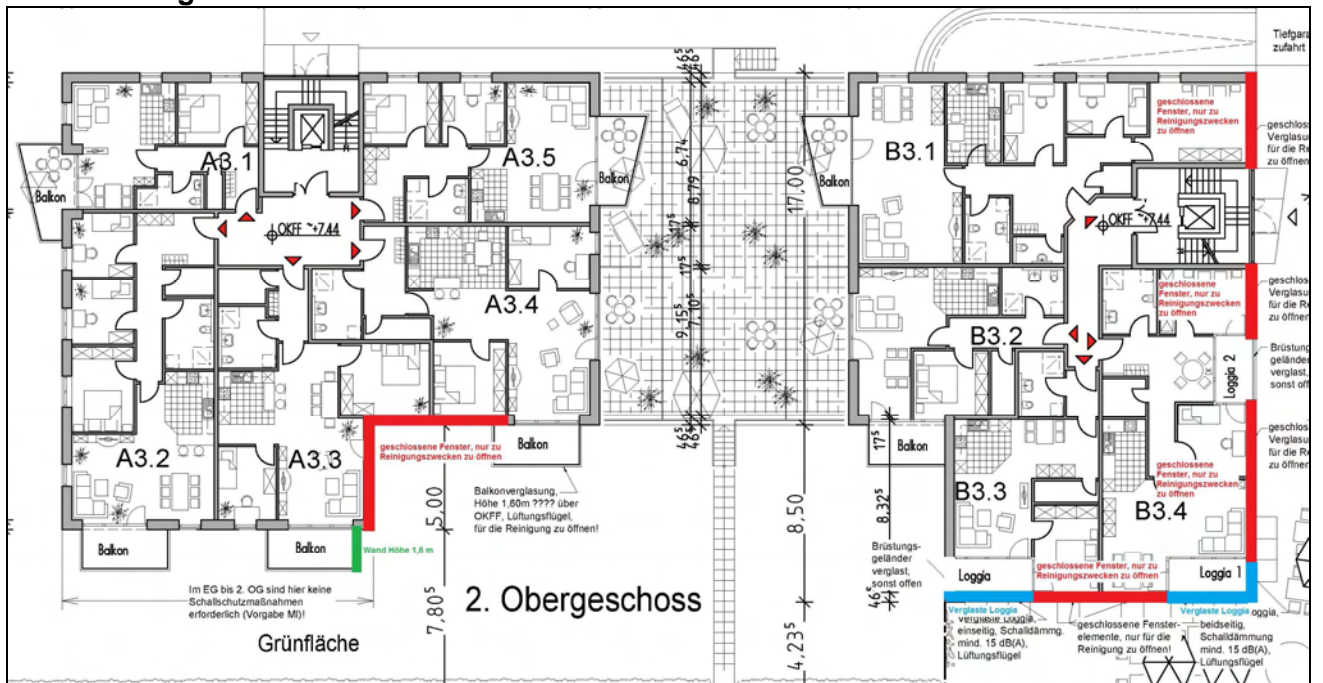
5.2 1. Obergeschoss



Im 1. Obergeschoss sind an den gekennzeichneten rotmarkierten Fassaden ausschließlich Fenster zulässig, die lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen sind.

An den blau markierten Fassadenbereichen sind verglaste Loggien zu errichten, deren Schalldämmung mindestens 15 dB(A) beträgt.

5.3 2. Obergeschoss

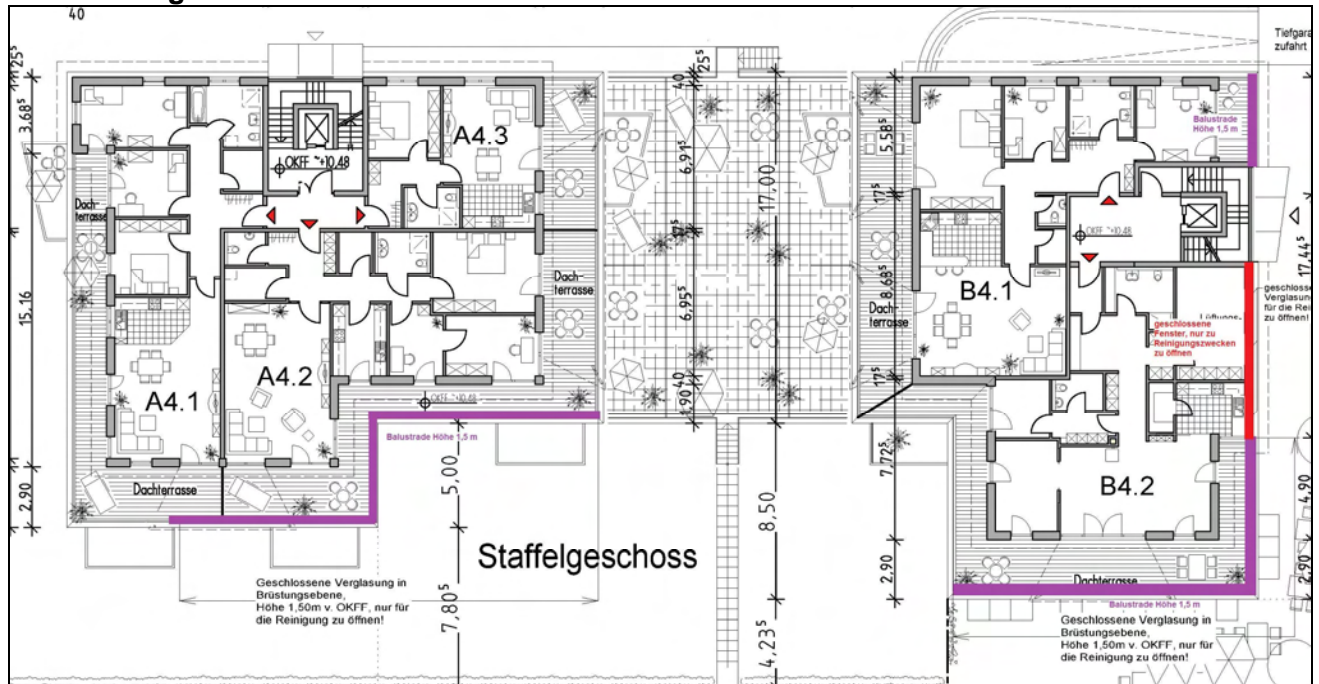


Im 2. Obergeschoss sind an den gekennzeichneten rotmarkierten Fassaden ausschließlich Fenster zulässig, die lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen sind.

An den blau markierten Fassadenbereichen sind verglaste Loggien zu errichten, deren Schalldämmung mindestens 15 dB(A) beträgt.

An der grünen Markierung ist eine 1,6 m hohe Wand über dem Bodenniveau des Balkons zu errichten.

5.4 Staffelgeschoss



Im Staffelgeschoss sind an den gekennzeichneten rotmarkierten Fassaden ausschließlich Fenster zulässig, die lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen sind.

An den lila markierten Seiten der Dachterrassen sind geschlossene Balustraden mit einer Höhe von 1,5 m über dem Bodenniveau der Dachterrasse zu errichten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

1. Dachformen

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Flachdächer zulässig.

2. Fassaden

Der Helligkeitsbezugswert der Fassadenfarben darf maximal 25 % betragen.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich Laubhecken, auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. In Verbindung mit einem Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun ist dieser an der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite aufzustellen.

Hinweis:

Abgesehen von den o.g. örtlichen Bauvorschriften zu Dachformen, Fassadenfarben und zu Einfriedungen gilt die Ortsgestaltungssatzung für die Stadtinsel aus dem Jahre 2011.

Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Ratzeburg

Inhaltsübersicht	Seite
<u>1. Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 10</u>	
1.1 Rechtliche Grundlagen	1
1.2 Planvorgaben	1
1.2.1 Regionalplan	1
1.2.2 Flächennutzungsplan	1
1.2.3 Bestehendes Planungsrecht	2
1.2.4 Sonstige Vorgaben für die Planung	2
1.2.5 Denkmalschutz	2
<u>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</u>	3
2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche	3
2.2 Altlasten	4
<u>3. Planungsanlass, Planerfordernis und Ziel der Planung</u>	5
<u>4. Inhalt des Bebauungsplanes</u>	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4 Erschließung	7
4.5. Gestaltung	7
5. Ver- und Entsorgung	7
<u>6. Auswirkungen dieses Bebauungsplanes</u>	8
6.1 Immissionsschutz	8
6.2. Natur und Landschaft	10
<u>7. Beschluss über die Begründung</u>	10

Anlage 1 75. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung

Anlage 3 Ansicht des Vorhabens vom See (Fotomontage)

1. Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-Holst. 2010, S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-Holst. 2011, S. 225)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Planvorgaben

1.2.1 Regionalplan

In dem Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 ist Ratzeburg als Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche „Jugendherberge“ dargestellt. Die umliegenden Bereiche sind als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Eine entsprechende Abweichung liegt vor, da der hier überplante Bereich zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll.

Die Voraussetzungen dafür, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, sind gegeben. Hierzu wird verwiesen auf die Ausführungen im Kapitel 4.1 dieser Begründung zur Art der baulichen Nutzung.

Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das überplante Gebiet deshalb berichtigt. Ein formelles Verfahren ist hierfür nicht erforderlich. Als Anlage 1 zu dieser Begründung ist zur Übersicht eine Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Plangeltungsbereich beigefügt. Hierbei handelt es sich um die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg.

1.2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich besteht zurzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Stadt Ratzeburg hat allerdings im Jahre 2008 einen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 79 gefasst. Ein erster Teilbereich, der nördliche Teil 1 „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße und westlich Palisadenweg (Stadtsee)“ ist seit dem 29.07.2009 rechtskräftig.

Der südliche Teilbereich, der auch das Grundstück Fischerstraße 20 beinhaltet, wurde allerdings noch nicht weiter bearbeitet.

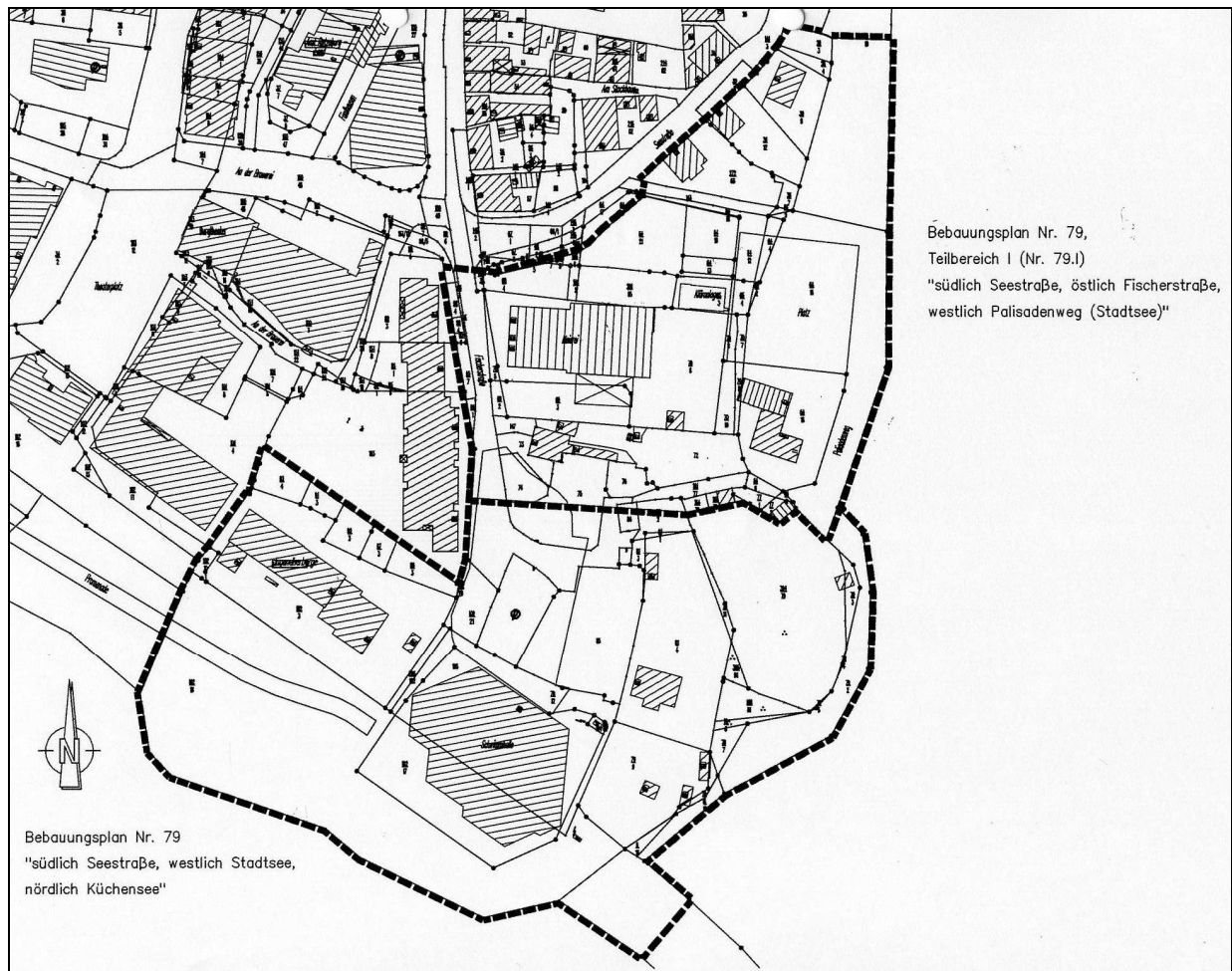


Abbildung 1 Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 79

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des B-Planes Nr. 79 wird deshalb der Bereich dieses vorhabenbezogenen B-Planes aus dem Geltungsbereich des B 79 herausgenommen.

1.2.4 Sonstige Vorgaben für die Planung

Für die Stadtinsel besteht eine Ortsgestaltungssatzung (Oktober 2011).

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens nach den §§ 61 Abs. 1 BNatSchG und 35 Abs. 2 LNatSchG.

1.2.5 Denkmalschutz

In teilweise unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Das Burgtheater am Theaterplatz - eingetr. Kulturdenkmal gemäß § 5 Abs. 2 DSchG,
- der ehemalige Kleinbahnbahnhof am Theaterplatz - sog. einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG,
- die Schwimmhalle Aqua Siwa, ebenfalls ein sog. einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG und
- das Wohnhaus Fischerstraße 43 als einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG.

2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im südöstlichen Teil der Stadtinsel unmittelbar an der Kurparkpromenade westlich der Schwimmhalle „AQUA SIWA“ und umfasst das Grundstück Fischerstraße 20 sowie eine kleine südlich anschließende Teilfläche des Kurparks.



Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (dicke rote Linie) Quelle: Stadt Ratzeburg

2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Nutzungen

Das überplante Grundstück Fischerstraße 20 wurde seit den 30er Jahren bis Mitte 2012 als Jugendherberge genutzt und seit dem mehrfach erweitert. Nach Fertigstellung der neuen Jugendherberge am Nordwestufer des Ratzeburger Sees im Sommer 2012 wurde der alte Standort an der Fischerstraße aufgegeben und soll verkauft werden.

Östlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an das städtische Hallenbad Aqua Siwa - mit einem vorgelagerten Parkplatz im Nordosten und einer öffentlichen Badestelle einschließlich Liegewiese im Süden. Zwischen dem Aqua Siwa und dem Grundstück Fischerstraße 20 verläuft eine Fußwegverbindung zur Promenade. Eine Teilfläche des Erdgeschosses vom Aqua Siwa

unmittelbar an der Fußwegverbindung wird als Cafe genutzt. Die Bereiche nördlich und westlich angrenzend werden durch drei- bis viergeschossige Wohngebäude geprägt.



Abbildung 2: Ehemalige Jugendherberge (rechts) mit angrenzender Wohnbebauung von der Promenade aus gesehen



Abbildung 3: Ehemalige Jugendherberge von Norden mit Wohnbebauung an der Fischerstraße

2.2 Altlasten /Altablagerungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten und Altablagerungen vor.

3. Planungsanlass, Planerfordernis und Ziel und Zweck der Planung

Das Deutsche Jugendherbergswerk hat eine neue Jugendherberge auf der Stadtinsel an der Reeperbahn Nr. 6 -14 gebaut und zwischenzeitlich bezogen. In diesem Zusammenhang wurde der Standort Fischerstraße 20 aufgegeben und soll verkauft werden. Die Firma Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH aus Lübeck beabsichtigt zusammen mit einer Baugemeinschaft auf dem Grundstück ein Wohnprojekt, bestehend aus zwei dreigeschossigen Baukörpern einschließlich Staffelgeschossen, zu entwickeln. Vorgesehen sind hier ca. 30 Wohneinheiten sowie mindestens 200 m² Nutzfläche zugunsten einer gewerblichen Nutzung. Die Vorhabensträgerin hat hierfür einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Damit soll die planungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben geschaffen werden.

Das Grundstück ist zurzeit im Flächennutzungsplan zweckgebunden als Gemeinbedarfsfläche Jugendherberge dargestellt und kann deshalb nicht zugunsten des Wohnungsbaus genutzt werden. Die Stadt will dem vorliegenden Antrag entsprechen und hat deshalb bereits am 21.05.2012 einen Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage von § 13 a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Kinder und Jugendliche an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hier auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Die vorliegende Planung betrifft nicht unmittelbar kinder- bzw. jugendspezifische Belange, so dass auf besondere zusätzliche Beteiligungsformen von Kindern und Jugendlichen verzichtet werden kann.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der konkret geplanten Wohnnutzung mit einer untergeordneten gewerblichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gilt entsprechend der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Lediglich die dort genannten Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis

Nr. 5¹ sind nicht Gegenstand der Festsetzung, da diese hier städtebaulich nicht verträglich wären.

Die Vorhabensträgerin beabsichtigt die Errichtung von ca. 30 Wohnungen zusammen mit einzelnen gewerblichen Einheiten von insgesamt mindestens 200 m² Nutzfläche, die vorwiegend im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss untergebracht werden sollen. Geplant sind hier z.B. eine gastronomische Einheit, Büros, Praxen sowie eine Galerie oder ein Atelier.

Dennoch überwiegt die Wohnnutzung eindeutig, so dass die Festsetzung eines Mischgebietes hier nicht gerechtfertigt wäre. Auch wenn der Flächennutzungsplan der Stadt für angrenzende Bereiche gemischte Bauflächen darstellt werden diese Bereiche de facto mit Ausnahme des Aqua Siwas und der vorgelagerten Badestelle vorrangig durch Wohnnutzung geprägt. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Aqua Siwa mit dem vorgelagerten Parkplatz im Nordosten und der Badestelle im Süden ist das Plangebiet allerdings, insbesondere in den Sommermonaten, durch Freizeitlärm vorbelastet. Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 6.1 der Begründung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung der Jugendherberge ist zweigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss und entspricht insgesamt einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,23 zuzüglich der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen. Die vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht zurzeit ca. 0,45.

Die jetzt festgesetzte GRZ von 0,45 und die GFZ von 1,2 ermöglichen die Errichtung des geplanten Vorhabens, bestehend aus zwei dreigeschossigen Baukörpern mit ausgebauten Dachgeschossen und einer Tiefgarage. Die festgesetzte GRZ von 0,45 bedeutet eine geringfügige Überschreitung der Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO, wonach in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ bis zu 0,4 zulässig ist. Dies wird im vorliegenden Fall für vertretbar gehalten, da die BauNVO für Überschreitungen ausdrücklich Ausnahmen ermöglicht. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, weil es sich gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO bei dem Plangebiet um ein Gebiet handelt, das am 1. August 1962 bereits überwiegend bebaut war. Zudem sind keine öffentlichen Belange zu erkennen, die der vorgesehenen städtebaulichen Verdichtung im Plangebiet entgegenstehen.

Auch die Voraussetzungen für eine Überschreitung zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 17 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind gegeben. So ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung innerhalb des Wohngebietes gewährleistet. Dies gilt insbesondere deshalb, da das Plangebiet im Süden unmittelbar an den Kurpark grenzt. Auch sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Zur eindeutigen Definition der Höhe der Baukörper ist in der Planzeichnung die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 18,55 über NN festgesetzt. Diese liegt damit ca. 2,30 m unterhalb des Firstes des westlich angrenzenden Gebäudes Theaterplatz 4. Die Firsthöhe des Burtheaters überragt die Höhe des geplanten Gebäudes sogar um ca. 8,30 m, so dass die Sicht auf das Burgtheater als eingetragenes Kulturdenkmal durch das neue Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird. Nach mehreren Abstimmungsgesprächen mit der unteren Denkmalschutzbehörde hat diese deshalb am 5.3.2013 die denkmalrechtliche Genehmigung für das geplante Bauvorhaben in Aussicht gestellt.

¹ Dies sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da in der offenen Bauweise nur Gebäudelängen bis zu 50m zulässig sind. Die beiden geplanten Baukörper sind durch die darunterliegende Tiefgarage verbunden und gelten damit als ein Gebäude. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 3.1** wird deshalb bestimmt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Durch die Festsetzung Nr. 3.2 wird vorgegeben, dass das Geschoss über dem 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss mit einem Flachdach auszubilden ist.

Der Bereich zwischen den beiden dreigeschossigen Baukörpern oberhalb der Tiefgarage wird als Fläche für Terrassen genutzt. Die Oberkante dieser Terrassen liegt bei etwa 1,30 m oberhalb des Geländes.

Die überbaubare Fläche ist so festgesetzt, dass das geplante Bauvorhaben realisiert werden kann. Sie lässt jedoch aus Gründen der Praktikabilität einen kleinen Spielraum, falls es im Rahmen der Realisierung noch zu geringfügigen Verschiebungen des konzipierten Baukörpers kommt. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist zugunsten von untergeordneten Bauteilen wie Dachüberständen oder Balkonen bis zu eineinhalb Meter zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** wird bestimmt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wie z.B. Gartengerätehäuser o.ä., zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und dem angrenzenden Kurpark nicht zulässig sind. In der Planzeichnung ist hierfür ein entsprechender Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, der gewährleisten soll, dass diese Gartenflächen von baulichen Anlagen freigehalten werden.

4.4 Erschließung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben wird genau wie die ehemalige Jugendherberge im Nordosten durch eine Anbindung an die Fischerstraße erschlossen. Der ruhende Verkehr wird nahezu vollständig in einer Tiefgarage untergebracht. Hier sind 30 Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt für die Tiefgarage erfolgt über eine Rampe an der Nordseite des Gebäudes. Oberirdisch sind weitere 9 Stellplätze geplant, drei davon behindertengerecht.

4.5 Gestaltung des Vorhabens

Grundsätzlich gelten für die Gestaltung des Vorhabens die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 2011.

Die gestalterischen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan ermöglichen jedoch eine Abweichung von der Gestaltungssatzung, die gemäß § 5 Abs. 1 geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 48° vorschreibt. Dies wird wie folgt begründet:

Eine Einhaltung dieser Vorgabe würde bei drei Vollgeschossen zu einem deutlich höheren Gebäude führen, bzw. bei Reduzierung der Höhe zum Wegfall eines Vollgeschosses. In der Konsequenz könnten dann aber nur deutlich weniger und zwangsläufig deutlich teure Wohnungen realisiert werden. Dies ist aber weder im Sinne der Vorhabenträgerin noch im Sinne der Stadt Ratzeburg.

Deshalb werden unter ortsgestalterischen und denkmalrechtlichen Gesichtspunkten und der Lage des Vorhabens (nicht innerhalb der Altstadt) im vorliegenden Fall ausdrücklich auch

Flachdächer zugelassen. Auch die nördlich und westlich angrenzenden Wohngebäude weichen mit den vorhandenen niedrigen Dachneigungen bereits von den Vorgaben der Gestaltungssatzung ab. Dies gilt ebenfalls für die Traufhöhen, die bei der vorliegenden Planung wie bereits bei anderen Vorhaben an der Fischerstraße von den Vorgaben der Gestaltungssatzung abweichen. Die jetzt vorgesehene Überarbeitung des Vorhabens wurde bereits im Detail mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt die ausdrücklich eine Reduzierung der Gebäudehöhe gefordert hat. Auch die Vorgaben zur Fassadengestaltung, wonach der Helligkeitsbezugswert für die Fassadenfarben max. 25 % betragen darf, entspricht einer Forderung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die abgestimmte Gestaltung des Vorhabens kann der als Anlage 3 beigefügten Fotomontage entnommen werden.

Außerdem wurde eine Regelung zu Einfriedungen aufgenommen, die vorschreibt, dass diese zu öffentlichen Flächen wie dem Kurpark oder der östlich angrenzenden Wegeverbindung zwischen der Fischerstraße und der Kurpark-Promenade nur als Hecke aus Laubgehölzen ggfs. auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun zulässig sind. Die nach Gestaltungssatzung ansonsten zulässigen Mauern sind hier bei der vorliegenden Planung unmittelbar am Kurpark aus ortsgestalterischen Gründen nicht gewollt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Fischer Straße vorhanden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt direkt in den See durch eine von der Vorhabensträgerin auszubauende Leitung.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet sowie auch die angrenzenden Bereiche sind aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zum Aqua Siwa und der öffentlichen Badestelle einschließlich Liegewiese am Küchensee erheblich durch Freizeitlärm vorbelastet. Dies gilt zwangsläufig insbesondere in den Sommermonaten bei gutem Wetter.

Bei entsprechender Frequentierung der Badestelle ist deshalb gerade während der Ruhezeiten an Sonntagen von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr eine Überschreitung der Richtwerte für WA Gebiete anzunehmen. In den Nachtzeiten ab 22:00 Uhr ist hingegen nicht von Lärmbelastungen auszugehen.

Um hier Gewissheit zu erlangen und das Maß möglicher Überschreitungen beurteilen zu können, wurde die für das Plangebiet zu erwartende Lärmbelastung durch Freizeitlärm auf der Grundlage der Freizeitlärm-Richtlinie² näher untersucht und bewertet. Dies ist für die Stadt u.a. besonders von Belang, um die seit Jahren bestehenden Freizeitnutzungen an der zentralen Badestelle am Küchensee mit der Liegewiese und den Außenbereichen der Schwimmhalle „Aqua Siwa“ auch weiterhin zu sichern.

Eine entsprechende Untersuchung liegt aber auch im Interesse der Vorhabenträgerin, um mögliche Konflikte im Vorwege zu erkennen und nicht auszublenden.

² Gl.-Nr.: 2129.8, Fundstelle : Amtsbl. Schl.-H. 1998 S 572, Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 22. Juni 1998 – X 222-572.712.600 -

Die inzwischen vorliegende schalltechnische Untersuchung der Fa. Lairmconsult GmbH³ ist als **Anlage 2** dieser Begründung beigefügt und kommt zu folgenden Ergebnissen⁴:

Die Badestelle und das Hallenbad einschließlich der Pkw-Stellplatzanlage stellen eine Freizeitnutzung dar. Gemäß DIN 18005, Teil 1 ist Lärm von Freizeitanlagen nach den entsprechenden Ländervorschriften zu beurteilen. Dementsprechend wird die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein herangezogen.

zum Freizeitlärm

Zur Ermittlung der Immissionen durch die Freizeitnutzungen (Badestelle) wurden die Beurteilungspegel aus dem lärmintensivsten Lastfall sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten innerhalb des Plangeltungsbereiches ermittelt. Wenn für den maßgeblichen Lastfall eine Verträglichkeit besteht, ist für den übrigen Betrieb gleichfalls davon auszugehen, dass den Vorgaben der Freizeitlärm-Richtlinie entsprochen wird.

Für Freibäder und Spaanlagen stehen Ansätze gemäß der VDI-Richtlinie 3770 für eine mittlere Belegungsdichte zur Verfügung, demnach ergeben sich etwa 829 Besucher sonn- und feiertags innerhalb der mittäglichen Ruhezeiten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine öffentliche, kostenfreie Seebadestelle und nicht um ein kostenpflichtiges Freibad: Daher kann davon ausgegangen werden, dass mit deutlich geringeren Besucherzahlen innerhalb der mittäglichen Ruhezeit zu rechnen ist, da sich die Besucher über den Tageszeitraum alternierend verteilen und zudem in Ratzeburg und Umgebung noch weitere Seebadestellen zur Verfügung stehen. Von der Ortsgruppe der DLRG Ratzeburg wird geschätzt, dass an guten Tagen bis zu 150 Personen die Badestelle in der Mittagszeit nutzen.

Um ganz sicher zu gehen, wurden für die Berechnungen jedoch 200 Besucher innerhalb der Ruhezeiten berücksichtigt.

Zusammenfassend ist für den maßgebenden Lastfall festzustellen, dass bei freier Schallausbreitung der geltende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten innerhalb der Baugrenzen in den Erd- und in den Obergeschossen (1. bis 3.) überall überschritten wird. Auch der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 55 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten wird in Teilbereichen des Plangeltungsbereiches überschritten. In der südlichen Ecke des Plangeltungsbereiches wird zudem auch der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 60 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten in den Obergeschossen überschritten.

Dies bedeutet, dass unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung eine Wohnbebauung am geplanten Standort ohne Maßnahmen zum Schallschutz nicht verträglich wäre.

*In der Freizeitlärm-Richtlinie sind jedoch Immissions**Richtwerte** festgelegt, so dass die Beurteilung im Entscheidungsspielraum der Stadt Ratzeburg liegt.*

In Mischgebieten ist das Wohnen ebenso allgemein zulässig, wie in allgemeinen Wohngebieten. Denn in beiden Gebieten werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gleichermaßen erfüllt, wenn die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Aus Gründen der Planehrlichkeit hat die Stadt Ratzeburg den hier überplanten Bereich jedoch nicht als Mischgebiet, sondern als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da es sich vorrangig um ein Wohnungsbauvorhaben (mit ca. 30 WE) handelt.

³ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Fischerstraße 20“ der Stadt Ratzeburg, Lairmconsult GmbH Hammoor, 26.11.2012

⁴ Die im folgenden Text kursiv gedruckten Passagen wurden den „Empfehlungen für die Begründung“ der o.g. schalltechnischen Untersuchung ab Seite 15 Absatz 2 entnommen:

Allerdings sind im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg angrenzende Flächen als gemischte Baufläche dargestellt, obwohl die Wohnnutzung, insbesondere nördlich und westlich des Plangebietes, deutlich dominiert. Das Plangebiet selber ist, wie bereits ausgeführt, durch Freizeitlärm und auch durch die Nachbarschaft des Aqua Siwa mit vorgelagertem Parkplatz vorbelastet, so dass man nicht von vornherein einen uneingeschränkten Schutzanspruch eines Wohngebietes zugrunde legen kann, wohl aber den eines Mischgebietes, in dem Wohnen grundsätzlich auch allgemein zulässig ist.

Wie durch die schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, *kann* für das Plangebiet *die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete von 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten tags mit Schallschutzmaßnahmen erreicht werden.*

*Zusätzlich ist für die Abwägung von Bedeutung, dass der berücksichtigte Betrieb der Badestelle (maßgebender Lastfall) **nur in der Sommerzeit und bei gutem Wetter** erreicht wird, so dass die berechneten Belästigungen am geplanten Wohngebäude nur für einen begrenzten Zeitraum auftreten. In den übrigen Jahreszeiten und auch bei schlechtem Wetter treten deutlich geringere Belastungen aufgrund der geringen oder nicht vorhandenen Nutzung der Badestelle auf.*

Dies gilt auch für die Nachtzeiten, bei denen im Regelfall keinerlei Lärmbelastungen zu erwarten sind. Nicht zuletzt aus diesen Gründen wird es im vorliegenden Fall für vertretbar gehalten, die höheren Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zugrunde zu legen.

Zur Einhaltung *dieser Immissionsrichtwertes innerhalb der Ruhezeiten tags werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan deshalb die konkreten Schallschutzmaßnahmen am Gebäude für jedes Geschoss festgesetzt.* Siehe hierzu die **textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz Nr. 5.1 bis 5.4.** *Somit sind in Teilbereichen der von Überschreitungen betroffenen Fassade Immissionsorte ausgeschlossen, da dort nur Fenster vorgesehen werden, die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können. In anderen Bereichen werden verglaste Loggien bzw. erhöhte Balustraden als Schallschutz geplant.*

Mit diesen Schallschutzmaßnahmen können für das Vorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Gleichzeitig wird die weitere Nutzung der Badestelle mit Liegewiese durch die heranrückende Wohnbebauung nicht gefährdet.

6.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, solange nicht naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche betroffen sind.

Durch das geplante Bauvorhaben wird sich die Bebauungsdichte gegenüber dem Bestand erhöhen. Neben zusätzlichen versiegelten Flächen sind aber von vornherein keine erheblichen Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu erkennen und auch nicht zu erwarten.

Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Behördenbeteiligung jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer Ortsbesichtigung an dem alten Jugendherbergsgebäude Schwalben-

nester festgestellt wurden. Hierbei handelt es sich vermutlich um Mehlschwalben. Die Nester, deren Beseitigung verboten ist, sind als Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG geschützt. Nach § 44 (5) BNatSchG kann das Eintreten der o. g. Verbotstatbestände durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Entsprechende Maßnahmen werden deshalb durch einen geeigneten Fachgutachter entwickelt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die uNB hat außerdem darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Gehölzen 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 ist, um Tötungen von Tieren und damit das Eintreten des Zugriffsverbots nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

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).

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 der uNB mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, liegt ein kleiner Teilbereich der überbaubaren Fläche innerhalb des 50m Gewässerschutzstreifens gemäß § 35 Abs. 2 des LNatSchG. Eine Beeinträchtigung des Gewässerschutzstreifens ist jedoch aus Sicht der Stadt Ratzeburg nicht erkennbar, zumal der unmittelbar angrenzende Kurpark mit seinen Grünflächen erhalten bleibt. Dies gilt insbesondere, da eine dem Geltungsbereich vorgelagerte etwa 800 m² große Teilfläche, die bisher von der Jugendherberge genutzt wurde, zukünftig wieder dem Kurpark zugeschlagen wird.

7. **Beschluss über die Begründung**

Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 in der Sitzung am als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Ratzeburg, den

.....

Voß
(Bürgermeister)

Arbeitsvermerk

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 – 890 277
Fax: 04158 – 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

Anlage 1 zur Begründung

75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 durch Berichtigung

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der der Stadt Ratzeburg für den unten dargestellten Bereich „**Fischerstraße 20**“ von einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche (**W**) durch Berichtigung geändert.



Übersichtsplan M. 1: 2.500 mit Darstellung der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg.