

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.09.2010	Ö

Verfasser: Wolf

Amt/Aktenzeichen: 6/ 61

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Neubau Jugendherberge" - Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

**Zielsetzung:**

Errichtung einer modernen Jugendherberge durch das Deutsche Jugendherbergswerk auf dem Grundstück an der Reeperbahn „ehemals Martinsen“ auf Grundlage des 1. Preisträgers des baulichen Realisierungswettbewerbes 2006; Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen durch Änderung des Bebauungsplanes

**Beschlussvorschlag:**

*Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:*

- 1. Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 " zwischen Kleine Kreuzstraße, Böterstraße, südliche Reeperbahn, der „Inselklause“ und Ratzeburger See " wird für den Bereich „nordöstlich Seilerei, nordwestlich Reeperbahn, südwestlich Ruderakademie“ die 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der genaue Geltungsbereich kann der der Originalvorlage anliegenden Planzeichnung entnommen werden. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Errichtung einer Jugendherberge.*
- 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 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB).*
- 4. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „nordöstlich Seilerei, nordwestlich Reeperbahn, südwestlich Ruderakademie“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.*
- 5. Die Entwürfe der Bebauungsplansatzung und der Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.*
- 6. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.*

---

Bürgermeister

---

Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Michael Wolf am 15.09.2010

Bürgermeister Rainer Voß am 15.09.2010

**Sachverhalt:**

Das Deutsche Jugendherbergswerk, DJH Landesverband Nordmark e.V., hat im Jahre 2006 einen Wettbewerb zur Bebauung des Grundstückes Reeperbahn 6-14 („ehem. Martinsen“) durchgeführt, der mit der Preisgerichtssitzung am 04.08.2006 entschieden wurde.

1. Preisträger waren die Architekten Hartmut Berndt und Marion Lutz aus Fockbek (Arbeit 118).

Der DJH Landesverband Nordmark e.V. hatte sich dann in seinen Gremien eindeutig für den Sieger-Entwurf entschieden und sich dazu entschlossen, das Projekt auf dieser Basis weiter voran zu bringen. Um weiter planen zu können, insbesondere auch um eine sichere (Berechnungs-)Basis für die weiteren Verhandlungen mit Zuschussgebern und der Stadt Ratzeburg zu haben, hat es das DJH sehr begrüßt, dass der Ausschuss für Bau und Umwelt der Stadt Ratzeburg in seiner Sitzung 13.11.2006 ein deutliches Signal für den Sieger-Entwurf gegeben hat, indem er den folgenden Beschluss einstimmig gefasst hat:

„Der Entwurf der Architekten Berndt und Lutz, Fockbek, soll als 1.-Preisträger-Entwurf des im Sommer 2006 durch das Deutsche Jugendherbergswerk DJH Landesverband Nordmark e.V. ausgelobten baulichen Realisierungswettbewerbes Grundlage allen weiteren Handelns sein, das der Realisierung des Projekts auf dem Grundstück Reeperbahn 6-14 dient.“

Nach nunmehr vielen Gesprächen und Verhandlungen, u.a. hinsichtlich der Sicherstellung der Finanzierung möchte das DJH das Grundstück nun erwerben (Grundsatzentscheidung der Stadtvertretung am 20.09.2010) und die neue Jugendherberge auf Basis des seinerzeitigen Wettbewerbsergebnisses zügig realisieren. Notwendige Fördermittel stehen dem DJH noch in diesem Jahr zur Verfügung, weshalb ein Baubeginn für Anfang Dezember 2010 unbedingt notwendig wird. Dies wiederum führt zu einem sehr ehrgeizigen Zeitplan für alle Planungsbeteiligten.

Nach nunmehr intensiven Abstimmungsgesprächen mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg als Bauaufsicht und als Planungsbehörde hat es sich herausgestellt, dass der Siegerentwurf auf der planungsrechtlichen Basis des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 54 „zwischen Kleine Kreuzstraße, Böterstraße, südliche Reeperbahn, der „Inselklause“ und Ratzeburger See“ (Rechtskraft 06.12.1998) nicht genehmigungsfähig sein wird. Da die Grundzüge der Planung berührt werden, kommen auch Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB nicht in Betracht.

Wesentliche Gründe für eine notwendige Änderung des Bebauungsplanes sind demnach zum einen die bestehenden Baugebietsfestsetzungen SO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel – und MI Mischgebiet zum anderen die Lage der überbaubaren Flächen im bestehenden Bebauungsplan. Zudem soll die Bebauungsplanänderung gleichzeitig auf alle weiteren mit dem Projekt verbundenen Abweichungen vom alten Bebauungsplan wie die Lage der Freiflächen, die bauliche Gestaltung oder die inzwischen entstandenen Ausbauten der Straße Reeperbahn oder der Uferpromenade u.a. eingehen. Dabei werden einige wesentliche Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes, nämlich

die Freihaltung bestimmter Sichtachsen zum See (Freifläche zwischen Ruderakademie und Jugendherberge oder Zäsur zwischen den Gebäuden durch einen eingeschossigen Flachdachbereich) beibehalten. Zudem wird die bauliche Höhenentwicklung der Jugendherberge niedriger als bisher im Bebauungsplan festgesetzt ausfallen. Der Flächennutzungsplan stellt hier ebenfalls ein Sondergebiet „Hotel“ und gemischte Baufläche dar und müsste im Wege der Berichtigung (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst werden.

In sehr enger Abstimmung mit den beim Kreis Herzogtum Lauenburg angesiedelten Behörden und in Anbetracht des engen Zeitplanes bis zum notwendigen Baubeginn für das Bauvorhaben ist nunmehr folgende Vorgehensweise vorgesehen:

Das DJH hat das Architekturbüro B + L Architekten GmbH, Fockbek, beauftragt, mit Hochdruck an den Genehmigungsunterlagen zu arbeiten und diese einzureichen, sobald von Seiten der Stadt Klarheit über den Grundstückskauf besteht. Zudem hat das DJH das Büro für Bauleitplanung Uwe Czierlinski, Bornhöved, mit der Erstellung der notwendigen Änderungsplanung des Bebauungsplanes beauftragt. Das Änderungsverfahren kann nach Abstimmung nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im sog. beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. So soll dem Ausschuss neben dem Aufstellungsbeschluss gleichzeitig bereits der Entwurf der Änderungsplanung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorgelegt werden, sodass bereits im Oktober die öffentliche Auslegung (7. bis 26.10.2010) mit paralleler Behördenbeteiligung durchgeführt werden kann, um dann in der nächsten Ausschusssitzung am 8. November 2010 und in einer Sitzung der Stadtvertretung am 22. November 2010 die abschließenden Beschlüsse fassen zu können. Unmittelbar danach wäre die Änderungssatzung auszufertigen und bekanntzumachen und könnte so Ende November/ Anfang Dezember rechtskräftig sein. Die Rechtskraft wäre die Basis zur Erteilung einer Baugenehmigung.

Derzeit wird noch in enger Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten mit Hochdruck an den Planungsunterlagen gearbeitet, sodass die Anlagen zur Vorlage nachgereicht werden müssen. Die Planung wird zudem in der Sitzung eingehend vorgestellt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Die Kosten der Bauleitplanung werden durch das Deutsche Jugendherbergswerk getragen.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- Lageplan des Vorhabens mit Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Die weiteren Anlagen werden nachgereicht.

**mitgezeichnet haben:**