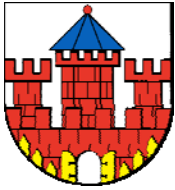


STADT RATZEBURG



Satzung gemäß § 10 BauBG

Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung
„Lidl Markt – südlich Bahnhofsallee, östlich Bahnhof, westlich Matthias-Claudius-Straße“

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1.	Rechtsgrundlagen -	2
2.	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4.	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	5
5.	Begründung der Festsetzungen	6
6.	Erschließung	8
7.	Gesamtabwägung	8

Anlage 1: UVP-Vorprüfung

Anlage 2: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Baumbestandsplan mit Maßnahmen

Anlage 3: Nutzungsbeispiel

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), letzte Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

1.6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 225)

1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 2749, 2756), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)

1.8 Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG)

in der Fassung vom 13. Mai 2003 (BGBl. I S. 2749, 2756), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 19. Januar 2012 (GVOBl. S. 89, 94)

1.9 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2013 (GVOBl. Schl.-H., S. 3, Nr. 1/2011)

1.10 Denkmalschutzgesetz- (DSchG)

in der Neufassung 12. Januar 2012 (GVOBl. S. 83)

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Übergeordnete Planungen und ortsrechtliche Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt die Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dar. Sie liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und in der Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“. Vom südlich gelegenen Küchensee zum nördlich gelegenen Großen Ratzeburger See ist eine Biotopverbundachse (Landesebene) dargestellt.

Regionalplan des Planungsraumes I – Fortschreibung 1998

Neben den im LEP angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Gemäß Regionalplan liegt die Stadt Ratzeburg in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Gebiete umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Benutzbarkeit der Landschaft (Erschließung, Infrastruktur und anderes) als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen. Die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild, sollen erhalten bleiben. Weiterhin liegen die Stadt und der Geltungsbereich in der Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist in seiner 63. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB an den Bebauungsplan angepasst worden.

Der Plangeltungsbereich dieser 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

Die 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt sich daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und ist nicht durch Übernahme geänderter Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB, Abs. 2, Nr. 2 zu berichtigen.

2.3 Bebauungsplan

Der Plangeltungsbereich der 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am Bahnhof der Stadt Ratzeburg, Gemarkung Neu-Vorwerk, Flur 2, und umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 102.

In diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung „Lidl Markt – südlich Bahnhofsallee, östlich Bahnhof, westlich Matthias-Claudius-Straße“ dient Maßnahmen der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche fest im Sinne des § 19 BauNVO, die weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Nach § 3 Abs. 1 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) ist für den genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Anlage 1 Ziffer 10.2 LUVPG). Mit der Vorprüfung wird ermittelt, ob das

ermöglichte Vorhaben (Flächenerweiterung des Lebensmittelmarktes) gemäß Ziffer 10 des Anhangs Nr. 1 zum LUVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht unterliegt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Kriterien nach Anlage 2 zum LUVPG hat ergeben, dass das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange als vergleichsweise gering einzuschätzen ist. Daher ist eine UVP-Pflicht für das Einzelhandelsvorhaben im Ergebnis dieser Vorprüfung nicht festzustellen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen.

2.4 Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg

„Im Jahre 2005 wurde durch die BulwienGesa AG, Hamburg, ein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Ratzeburg erstellt. ... Daraufhin wurde die Verwaltung beauftragt, in kurzer Form Leitlinien und Grundsätze für die zukünftige Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu entwickeln.“

„Die nachfolgenden Leitlinien...

...dienen in erster Linie dazu, nach einer Phase der Expansion von Einzelhandelsflächen an der Peripherie - ... - für die Innenstadt (Insel) und teilweise für die Versorgungsbereiche in den Stadtteilen (St. Georgsberg und Vorstadt) eine Phase der Konsolidierung sicher zu stellen.“

(Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg
Stadt Ratzeburg Der Bürgermeister Amt für Stadtentwicklung und Liegenschaften
Planungsabteilung – 61 -)

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes soll im Plangebiet der Rahmen für die Erweiterung einer zeitgemäßen und dem Einzugsgebiet angemessenen Einzelhandelsfläche mit einer Verkaufsfläche von 1.420 m² geschaffen werden.

Die Erweiterung des Lebensmittel – Einzelhandelsbetriebes von derzeit ca. 1.057 m² Verkaufsfläche bei Bruttogrundfläche von ca. 1.683 m² auf eine geplante Verkaufsfläche von ca. 1.420 m² mit einer Bruttogrundfläche von ca. 2.074 m² ist innerhalb der Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 – „Lidl Markt – südlich Bahnhofsallee, östlich Bahnhof, westlich Matthias-Claudius-Straße“ nicht möglich.

Weil der bestehende Lidl-Markt in der näheren Umgebung, deren Versorgung er im Wesentlichen dient, sehr gut angenommen ist, soll er maßvoll erweitert werden. Der Markt befindet sich im zentralen Versorgungsbereich für den Stadtteil St. Georgsberg in einer vollintegrierten Lage.

Der geplante Umbau und die geplante Erweiterung des Lidl – Marktes betrifft folgende Bereiche:

Die Erweiterung der Verkaufsflächen und der Lagerbereiche einschließlich der Rampenanlage wird im westlichen Grundstücksbereich realisiert werden. Die Verkaufsfläche soll auf ca. 1.420 m² Fläche erweitert werden. Dieses Vorhaben beruht nicht auf dem Wunsch, eine Sortimentsumstellung oder gar Sortimentserweiterung vorzunehmen. Das heute bereits geführte Warenangebot soll stattdessen an das geänderte und anspruchsvollere Konsumverhalten angepasst werden.

Die Änderung bezieht sich dabei vor allem auf ein größeres Platzangebot im Bereich der Gänge zwischen den Warengondeln, die ein generationsübergreifendes, familienfreundliches Einkaufen, z.B. mit Kinderwagen, ermöglichen und ebenso Rollstuhlfahrern den eigenständigen Zugang zum Warenangebot öffnen.

Dem anspruchsvolleren Konsumverhalten kommen spezialisierte Angebote, zum Teil in integrierten, vorgeschalteten Shops für Fisch, Obst/Gemüse, Fleisch oder Backwaren entgegen, die die Erwartung der Kunden an frische Lebensmittel decken, und letztlich ergibt sich vermehrter Flächenbedarf auch aus der Zunahme der Produkte mit Mehrwegverpackung.

In einem ersten Schritt wurde bereits eine Erweiterung der Bruttogrundfläche BGF realisiert, damit das Sortiment um frisch aufgebackene Backwaren erweitert werden konnte. Dafür wurde ein Backvorbereitungsraum mit zwei Backautomaten sowie eine Tiefkühlzelle zur Lagerung der Teiglinge errichtet. Die Backwaren werden nun über Selbstbedienungsregale im Verkaufsraum angeboten.

Diese Erweiterung erfolgte nach bauordnungsrechtlichem Verfahren als Befreiung von Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung und die bereits erfolgte Erweiterung des Lidl - Marktes zu schaffen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung „Lidl Markt – südlich Bahnhofsallee, östlich Bahnhof, westlich Matthias-Claudius-Straße“ im Bereich des Grundstückes zu ändern.

4. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Die Planungsgruppe Landschaft aus 21514 Klein Pampau ist Verfasserin des Landschaftsplanerischer Fachbeitrages mit der Eingriffs und Ausgleichsermittlung.

4.1 Planungsanlass

Mit der derzeit in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Ratzeburg sollen neben der Erweiterung der Baugrenze für die Vergrößerung des Lidl-Marktes u. a. die Festsetzungen zum Erhalt und der Anpflanzung von Bäumen in dem südlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 9 teilweise aufgehoben werden. Es werden Ersatzpflanzungen im und angrenzend an das Plangebiet und an anderer Stelle der Stadt Ratzeburg vorgenommen. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde die Planungsgruppe Landschaft - Klein Pampau, mit der Erstellung eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrages beauftragt.

4.2 Begründung des Eingriffs

Im zu überplanenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Ratzeburg sind 3 hochstämmige Bäume und ca. 37 m² landschaftliche Strauchpflanzung gemäß § 9 (1) 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Für weitere 10 Bäume und ca. 895 m² landschaftliche Strauchpflanzung besteht gemäß Bebauungsplan Nr. 9 ein Anpflanzgebot. Von den geforderten 10 anzupflanzenden Bäumen sind 2 Bäume aufgrund der Erweiterung des Lidl-Marktes im Westen des Gebäudes bereits wieder beseitigt worden. Weiterhin sind lediglich nur ca. 160 m² Sträucher und Hecken angepflanzt worden. Der restliche Bereich ist derzeit mit Rasen angesät. Ersatzpflanzungen sind bisher nicht erfolgt. Bei einer Bestandsaufnahme im Juni 2014 wurden die Bestandsbäume und sonstigen Gehölzbestände mit Art und Stammumfang aufgenommen (vgl. Plan Nr. 1), Es handelt sich um 2 Sand-Birken, 3 Weißdorn, 2 Wild-Kirschen, 2 Mehlbeeren, 1 Hainbuche und eine Blut-Pflaume mit Stammdurchmessern von 0,1 m bis 0,3 m. Die Bäume, Hecken und Sträucher stehen im Westen, Süden und Osten des vorhandenen Lidl – Marktes in einem ca. 3,0 bis 13,0 breitem Grünstreifen bis zur Grundstücksgrenze. Die Planung lässt erkennen, dass sich die im Bebauungsplan Nr. 9 vorgesehene dichtere Bepflanzung nach Realisierung der Erweiterungsmaßnahmen aufgrund der schmalen Freiflächen nicht erhalten lässt. Daher wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Ratzeburg eine reduzierte Bepflanzung festgesetzt. Das Erhaltungs- / Anpflanzgebot im Bebauungsplan Nr. 9 für die Bäume Nr. 1-8 sowie die 2 bereits beseitigten Bäume im Osten des Bearbeitungsgebietes soll aufgehoben werden. Weiterhin soll das Anpflanzgebot für die Strauchpflanzungen reduziert

werden. Die Reduzierung der Anpflanzgebote wird in der Eingriffs- / Ausgleichsermittlung mit bilanziert. Die Bäume Nr. 1-8 im Westen des Bearbeitungsgebietes müssen beseitigt werden, da diese im Zuge der Erweiterungsbauten des Lidl-Marktes nicht zu erhalten sind. Des Weiteren muss der Gehölzstreifen im Norden des Bearbeitungsgebietes und angrenzend an das Plangebiet fachgerecht zurückgeschnitten werden, um eine Beschädigung der Gehölzkronen während der Baumaßnahmen zu vermeiden. Nach Rückschnitt der Gehölze wird der Gehölzstreifen auf einer Fläche von 30 % der Gesamtfläche mit standortheimischen Sträuchern in der Qualität Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen, 5 Triebe, Höhe 100-150 cm in einer Pflanzdichte von 1 Pflanze / 2,0 m² unterpflanzt. Im Nordwesten des Bearbeitungsgebietes werden 2 kleinkronige standortheimische Bäume (z. B. Hainbuche, Eberesche) in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm gepflanzt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden in Pkt. 3 ermittelt und an anderen Stellen im Stadtgebiet ausgeführt.

4.3 Bemessung und Festlegung der Ersatzpflanzungen

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Ratzeburg sind 13 Bäume und 932 m² landschaftliche Strauchpflanzung zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung festgesetzt. Das bedeutet, dass diese Bäume und Sträucher zu erhalten sind und bei natürlichem Abgang eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden muss. Aufgrund der oben genannten Erweiterungsbauten sind 2 Bäume bereits entfernt worden und es sollen noch 8 weitere Bäume zusätzlich entfernt werden. Es handelt sich um standortheimische Bäume mit Stammumfängen von 32 cm bis 94 cm. Im Mittel kann man von einem Stammumfang von ca. 78 cm ausgehen. Gemäß Ausführungsbestimmungen zum Knickschutz bemisst sich die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume am Stammumfang des beseitigten Baumes. Bis einem Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm gleichartiger Gehölze zu pflanzen. Aufgrund der Größe der Bestandsbäume sind als Ausgleich für die Entfernung im Verhältnis von 1 : 1, 10 neue Bäume mit Stammumfängen von 12-14 cm zu pflanzen: Als Berechnungsgrundlage für die Neupflanzungen werden die Kosten für den Erwerb von 10 Hainbuchen mit der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm angesetzt: 10 Stück x 215,00 € = 2.150,00 €. (Grundlage für Gehölzpreise: Bruns Pflanzensortimentskatalog 2012/2013) Dementsprechend sind Neupflanzungen im Wert von ca. 2.150,00 € als Ersatz für die Entfernung der 10 Bäume im Stadtgebiet Ratzeburg vorzunehmen. Weiterhin werden aufgrund der oben genannten Planung die Anpflanzgebote um ca. 735 m² reduziert. Als Ausgleich für die Entfernung der 735 m² landschaftlichen Strauchpflanzungen sind im Verhältnis von 1 : 2 neue Strauchpflanzungen vorzunehmen: 735 m² x 2 = 1.470 m² Als Ansatz für die Berechnung der Neupflanzungen wird von einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/ 2,0 m² ausgegangen. Bei der geforderten Ausgleichspflanzung in einer Größe von 1.470 m² werden ca. 735 Pflanzen erforderlich. Die Kosten für den Erwerb von 735 Sträuchern mit der Qualität Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen, 5 Triebe, Höhe 100-150 cm wird folgendermaßen ermittelt: 735 Stück x 5,15 € = 3.785,25 €. Dementsprechend sind Neupflanzungen im Wert von ca. 3.785,25 € als Ersatz für die Entfernung der 735 m² landschaftlichen Strauchpflanzung im Stadtgebiet Ratzeburg vorzunehmen. Für die Entfernung der 10 Bäume und die Aufhebung des Anpflanzgebotes für die 735 m² Strauchpflanzung werden Neupflanzungen im Wert von insgesamt 5.935,25 € gefordert.

4.4 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

10 Bäume werden durch die Stadt Ratzeburg im Bereich der öffentlichen Grünflächen des Wohngebietes „Barkenkamp“ bis Ende 2015 gepflanzt– dafür erhält die Stadt Ratzeburg vom Vorhabenträger eine entsprechende Geldleistung.

Für die 1.470 m² landschaftlichen Gehölzpflanzungen sucht sich der Vorhabenträger ein entsprechendes Ökokonto und sichert diesen Ausgleich dort.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ nach der Baunutzungsverordnung § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,8 zugelassen. Die Grundflächen ermitteln sich gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO aus den durch die baulichen Anlagen überdeckten Flächen, einschließlich der Garagen, Stellplätze, ihren Zufahrten und der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lidl Markt – südlich Bahnhofsallee, östlich Bahnhof, westlich Matthias-Claudius-Straße“ ergibt sich keine Änderung dieser Festsetzung.

5.2 Bauweise

Für das „sonstige Sondergebiet“ wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr.2 wird bestimmt, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lidl Markt – südlich Bahnhofsallee, östlich Bahnhof, westlich Matthias-Claudius-Straße“ ergibt sich keine Änderung dieser Festsetzung.

5.3 Flächen zum Belasten mit Geh- und Fahrrechten

Die dargestellte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ratzeburg und des Abfallentsorgers zu belasten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lidl Markt – südlich Bahnhofsallee, östlich Bahnhof, westlich Matthias-Claudius-Straße“ ergibt sich eine geringfügige Verschiebung der Wegeführung. Auch die Aufstellfläche für die Wertstoffcontainer wurde geringfügig verschoben.

5.4 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Gewährleistung einer entsprechenden Eingrünung des Bauvorhabens regelt die textliche Festsetzung Nr. 4 das Anpflanzen und die Erhaltung der standortgerechten Begrünung.

Auf den landschaftlichen Pflanzstreifen östlich und südlich des Gebäudes ist eine 2,0 m breite Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen in der Qualität Sträucher, verpflanzt ohne Ballen, 5 Triebe, Höhe 100-150 cm und eine Pflanze je 2 m² anzulegen und im Falle eines Abganges gleichwertig zu ersetzen.

Der an der westlichen Grundstücksgrenze bestehende Gehölzstreifen ist in einer Breite von 2,00 m zu erhalten und im Falle eines Abganges gleichwertig zu ersetzen.

Im Osten des Bearbeitungsgebietes sind 2 kleinkronige standortheimische Bäume (z. B. Hainbuche, Eberesche) in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.

Während der Bauzeit sind die Flächen für den Erhalt und zum Anpflanzen von Sträucher und sonstiger Bepflanzung durch eine Bauzaun zu schützen.

5.5 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Mit der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Anfang 2012 ist in § 7 (1) Nr. 3. der Umgebungsschutz differenzierter geregelt. Eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf nur noch die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung, innerhalb wesentlicher Sichtachsen und in der unmittelbaren Umgebung weiterer wertbestimmender Merkmale eines eingetragenen Kulturdenkmals, die eine Gefahr für den Denkmalwert bedeuten. Dies ist bei der vorgesehenen Erweiterung des Lidl – Marktes nicht gegeben, daher ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nicht mehr erforderlich.

Die Baubeschreibungen werden jedoch Gegenstand der Ergänzung des Durchführungsvertrages sein.

Zur Information:

Folgende Materialien sind für das Erweiterungsvorhaben vorgesehen –wie sie auch bereits für das bestehende Gebäude eingesetzt wurden:

Außenwände aus rotem Sichtmauerwerk.

Giebeldreieck in naturbelassenem Titanzink.

Dachabschlüsse aus mittelgrau gestrichenen Holzkonstruktionen.

Dacheindeckung mit roten Heidelberger Dachsteinen.

Fensterelemente in RAL 5010 gestrichen.

Verkehrsflächen mit grauer und roter Pflasterung.

Mit dieser Materialauswahl ist die geplante bauliche Anlage so gestaltet, dass sie das Erscheinungsbild des Bahnhofs als Baudenkmal nicht beeinträchtigt.

5.6 Auf das östlich und südlich angrenzende Wohngebiet

Negative Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet sind durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten, da die Erweiterungsfläche in westlicher Richtung geplant ist.

Die Lärmbelastung für die Wohnbebauung durch das Bauvorhaben wird nicht verändert.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Es ergibt sich keine Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Plangeltungsbereich ist aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Bahnhof sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangeltungsbereiches ist gesichert. Schmutz- und Regenwasserkanalisation bestehen auf dem Baugrundstück – nur geringfügige Veränderungen im Bereich der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sind erforderlich. Die Versorgung ist durch die Stadtwerke gesichert. Die festgesetzte Fläche für die Abfallentsorgung, d.h. für das Aufstellen von Wertstoffbehältern für Glas, Papier, usw., wird mit einer Zaunanlage zur Knickbepflanzung versehen, um die Verschmutzung der angrenzenden Flächen durch Wertstoffreste zu verhindern.

7. Gesamtabwägung

Mit den Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lidl Markt – südlich Bahnhofsallee, östlich Bahnhof, westlich Matthias-Claudius-Straße“ sollen die Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsfläche auf eine Verkaufsfläche von 1.420 m² geschaffen werden. Der Markt befindet sich im zentralen Versorgungsbereich für den Stadtteil St. Georgsberg in einer vollintegrierten Lage.

Trotz der genannten städtebaulichen Ziele bleibt aus Sicht von Natur und Landschaft festzustellen, dass durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitete städtebauliche Entwicklung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten sind, da zur Gewährleistung einer entsprechenden Eingrünung des Bauvorhabens in den textlichen Festsetzungen das Anpflanzen und die Erhaltung der standortgerechten Begrünung geregelt wird. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb der Stadt Ratzeburg durch Baumpflanzungen innerhalb des Wohngebietes „Barkenkamp“, bzw. durch die Inanspruchnahme eines Ökokontos durchgeführt.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schutzgüter von Natur und Landschaft, verbleiben nach Realisierung aller Maßnahmen nicht.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg am gebilligt.

Ratzeburg, den

Bürgermeister

