



Bebauungsplan Nr. 83

„Ehemalige Kreissparkasse – östlich Am Markt / Domstraße, nördlich Langenbrücker Straße, westlich Brauerstraße“

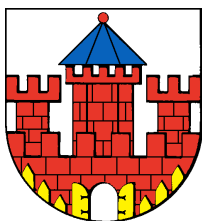
der Stadt Ratzeburg

– VORENTWURF –

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: Mai 2022



Stadt Ratzeburg
Der Bürgermeister
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Telefon.: 04541 - 8000-0
E-Mail: buergerbuero@ratzeburg.de

**Evers &
Partner** | **Stadt
Planer**

Planverfasser:
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Telefon: 040 - 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen.....	1
1.1 Rechtsgrundlagen.....	1
1.2 Untersuchungen.....	1
2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand.....	2
2.1 Anlass und Ziel der Planung.....	2
2.2 Geltungsbereich.....	3
2.3 Angaben zum Bestand.....	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1 Landesentwicklungsplan.....	5
3.1.2 Regionalplan.....	8
3.1.3 Landschaftsrahmenplan.....	9
3.1.4 Flächennutzungsplan.....	10
3.1.5 Landschaftsplan Ratzeburg.....	11
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	12
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	12
3.2.2 Ortsgestaltungssatzung Ratzeburg 2011.....	12
4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen.....	13
4.1 Bauungs- und Nutzungskonzept.....	13
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	15
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3.1 Grundflächenzahl.....	17
4.3.2 Geschossigkeit / Gebäudehöhe.....	18
4.4 Bauweise.....	20
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche.....	20
4.6 Erschließung, Tiefgaragen und Stellplätze.....	23
4.7 Tiefgaragenbegrünung.....	23
4.8 Ver- und Entsorgung.....	24
4.9 Örtliche Bauvorschriften.....	25
5. Hinweise.....	28
6. Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung.....	29
6.1 Flächenangaben.....	29
6.2 Kostenangaben.....	29

6.3	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	30
6.4	Aufhebung bestehender Pläne	30

1. Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Für die Änderung des Planrechts ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben, da

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) weniger als 20.000 m² – nämlich etwa 2.500 m² (GRZ 1,0) – beträgt und kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen besteht,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen und
- nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458), zu beachten sind.

Beim Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund wird auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben wird bislang gemäß § 34 BauGB beurteilt. Da die planerische Zielsetzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf Grundlage dessen nicht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Untersuchungen

Die Planungsgrundlage aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem im Maßstab 1:500 dient als rechtlich topographischer Nachweis der Flurgrundstücke.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden darüber hinaus folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen beauftragt:

- Lärmtechnische Untersuchung (erfolgt im weiteren Verfahren)

2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage der Stadt Ratzeburg unmittelbar am Marktplatz und umfasst eine baulich überalterte Dependence eines Finanzinstituts, welches die vorhandene Bausubstanz aufgrund einer bevorstehenden Standortverlagerung aufgibt. Im Erdgeschoss ergänzen gegenwärtig kleinteilige Handels- und Gewerbeeinheiten die Hauptnutzung. Um die Lagegunst inmitten der Bebauung der Stadtinsel zu nutzen, ist die Neubebauung des Grundstücks mit einem Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen.

Neben einer neu aufgestellten Hauptfiliale des vormals mit einer Büronutzung ansässigen Kreditinstituts sollen in Richtung des Marktplatzes orientierte kleinteilige Gewerbeflächen eine publikumswirksame Ergänzung des Standortes bilden. Östlich abgewandt vom Marktplatz sollen Wohnnutzungen realisiert werden, die sich oberhalb des Erdgeschosses fortsetzen. Die Höhenentwicklung des Gebäudes soll sich am umliegenden Bestand, insbesondere am südlich gelegenen Kaufhaus, orientieren. Im Zuge des erforderlichen Rückbaus des Bestandsgebäudes soll eine bestehende zweigeschossige Tiefgarage weitestgehend als Sockel für die Neubebauung erhalten werden.

Durch die Entstehung neuen Wohnraums sowie gewerblicher Einheiten im Plangebiet kann im Zusammenspiel mit der Nutzungsverteilung aus Dienstleistung und Handel im Umfeld eine zukunftssträchtige Funktionsmischung entstehen und zur Ergänzung des Stadtzentrums beitragen. Mit verschiedenartigen Wohnungstypologien und -größen kann der bestehenden Wohnungsnachfrage standortgerecht begegnet werden. Vor allem in Hinblick auf eine nachhaltige und bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum kann der Neubau in zentralen Ortslagen entscheidend zur Entstehung einer Stadt der kurzen Wege beitragen.

Da die zukünftige Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten Entwicklung möglichst zentral im Stadtgebiet Ratzeburgs stattfinden soll, ist das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 83 für eine solche Innenentwicklung prädestiniert. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Siedlungsentwicklung auf bereits infrastrukturell gut erschlossenen Flächen im Innenbereich zu fokussieren. Gleichzeitig werden durch die Planung insbesondere die folgenden in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Abwägungsleitsätze berücksichtigt:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigenheimbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Darüber hinaus entspricht die Planung auch den in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Planungsgrundsätzen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Für den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das geltende Planrecht wird auf Basis des § 34 BauGB definiert. Zur Umsetzung der planerischen Zielsetzungen sieht die Stadt Ratzeburg die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung als erforderlich und geboten an.

2.2 Geltungsbereich

Der rund 2.500 m² umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 liegt zentral auf der Stadtinsel innerhalb des Ratzeburger Sees unmittelbar am historischen Marktplatz der Stadt Ratzeburg. Das Plangebiet wird im Norden durch die bestehende Nachbarbebauung an der Dom- und der Brauerstraße begrenzt, die unmittelbar an den innerhalb des Plangebietes bestehenden Gebäudekörper anschließt. Nach Osten wird das Plangebiet durch den Verlauf der Brauerstraße, nach Süden durch die Langenbrücker Straße und nach Westen durch die Straßen Am Markt und Domstraße begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 104/5, 104/6 sowie 106/3 der Flur 4 in der Gemarkung Ratzeburg und ist im folgenden Lageplan erkenntlich.

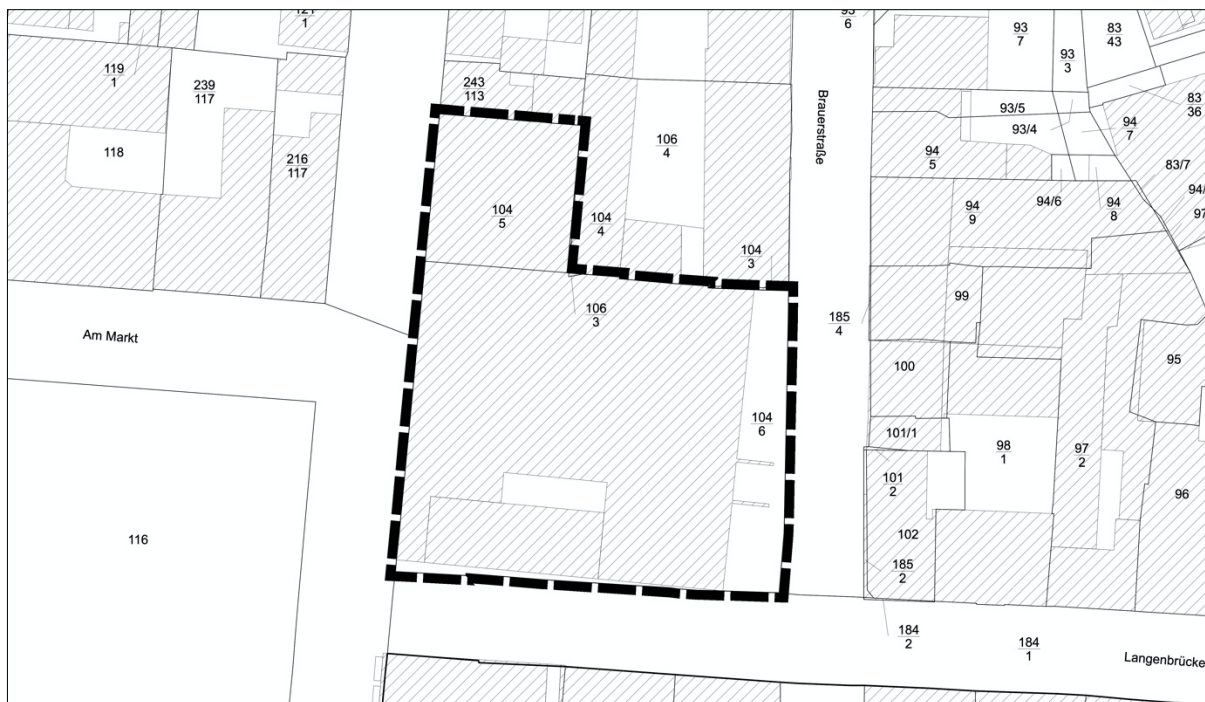


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 (ohne Maßstab)

2.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in der Altstadt von Ratzeburg, die sich auf einer Insel inmitten des Ratzeburger Sees befindet. An der Ostseite des Marktplatzes gelegen findet sich das Plangebiet vis-à-vis zum alten Kreishaus. Der Marktplatz selbst bildet eine zentrale Freifläche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet aus. Entlang der Ost- und Südseite des eigentlichen Platzes finden sich öffentliche Parkplätze. Das Alte Kreishaus, die Alte Wache sowie das ehemalige Rathaus prägen das Ortsbild am Marktplatz als denkmalgeschützte bauliche Anlagen. Am Marktplatz sowie in den umgebenden Straßenzügen ist eine funktionelle Fokussierung auf Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Nahversorgung oder Arztpraxen festzustellen. Das Nutzungsspektrum wird durch mehrere Verwaltungsnutzungen sowie touristische und museale Bauten ergänzt. Während südlich des Plangebietes die Altstadt anschließt, befindet sich der Domhof Ratzeburg mit umfassenden Neben- und Freianlagen im Norden der Stadtinsel.

Der Geltungsbereich wird nahezu vollständig von der Nutzung durch das Kreditinstitut und damit Büroflächen eingenommen und ist hochgradig versiegelt. Das drei- bis viergeschossige Bestandsgebäude zieht sich als u-förmiger Blockrand von der Domstraße über die Langenbrücker Straße bis in die Brauerstraße. Der Nutzungsschwerpunkt findet sich an der Westseite des Gebäudes, wo durch eine entsprechend größer gefasste Bebauungstiefe mehr Büroflächen vorgehalten werden. Der Innenhof ist ebenfalls überbaut, sodass eine vollflächige Erdgeschossnutzung besteht. An der Westseite des Bestandsgebäudes befinden sich untergeordnete Ladeneinheiten. Vor dem Haupteingang der Bank befindet sich eine Bronzeplastik („Der Taschenmann“), die als bauliche Anlage unter Denkmalschutz steht. Im direkten Umfeld befindet sich südlich das mehrgeschossige Gebäude eines Bekleidungsfilialisten. Im Zusammenspiel beider Baukörper wird die Langenbrücker Straße baulich eingefasst. In westlicher Richtung schließen auf der gegenüberliegenden Straßenseite drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser an. Im Plangebiet gibt es lediglich an der Brauerstraße einen schmalen unbebauten, gepflasterten Streifen auf Privatgrund, welcher als Vorplatz und Zufahrtsbereich zur Tiefgarage ausgestaltet ist.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die umgebenden Straßenzüge, Domstraße/ Am Markt im Westen, Langenbrücker Straße im Süden sowie Brauerstraße im Osten, gesichert. Die Langenbrücker Straße sowie die Straße Am Markt sind Teil der von West nach Ost verlaufenden Bundesstraße 208. Die Straßen Am Markt und Herrenstraße, die den Ratzeburger Marktplatz umschließen, sind als Richtungsverkehre ausgelegt, wobei entlang des Plangebietes und somit auf der Straße Am Markt in Richtung Westen gefahren werden darf. Auch die Domstraße und die Brauerstraße sind als Einbahnstraßen ausgestaltet. Die zweigeschossige Tiefgarage unterhalb des Gebäudekomplexes wird über die Brauerstraße erreicht.

Bedient wird das Plangebiet durch diverse Buslinien an den nahegelegenen Haltestellen Ratzeburg-Markt und Ratzeburg-Rathaus, welche ca. 50 m bzw. 400 m westlich des Plangebietes liegen. Über diese Linien wird das Plangebiet etwa an den Ratzeburger Bahnhof und damit an den regionalen Schienenverkehr der Trasse Lübeck-Lüneburg angeschlossen. Auch verkehren Busse nach u.a. Stadt Mölln.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung werden für Schleswig-Holstein über den Landesentwicklungsplan sowie über den Regionalplan definiert.

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein vom 13. Juli 2010 wurde am 25. November 2021 fortgeschrieben und stellt die Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dar. Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches der Stadt Ratzeburg im ländlichen Raum gemäß Ziffer 2.4 des LEP. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Darüber hinaus liegt ein Teil der Stadt Ratzeburg und dabei auch das Plangebiet innerhalb des 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Mölln, welches damit in Teilen die mittelzentralen Aufgaben mitübernimmt. Das Plangebiet wie auch Ratzeburg insgesamt sowie das Umland sind als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. (4.7.2)

Der Landesentwicklungsplan stellt zudem die Bundesstraße 208 dar, die unmittelbar am Plangebungsbereich vorbeiführt. Über diese ist ein Anschluss an die Bundesstraße 207 gegeben, die als Hauptverbindungsachse zwischen zwei Landesentwicklungsachsen dargestellt ist.

Weitere zeichnerische Darstellungen in der Hauptkarte des LEP sind eine Biotopverbundachse auf Landesebene im Bereich des Ratzeburger Sees von Süden nach Norden westlich an der Dominsel vorbei, eine angedeutete und in ihrem Verlauf noch nicht näher konkretisierte Bundesstraße, die eine Südumgehung Ratzeburgs durch eine Verbindung der B 207 und der B 208 schaffen würde, sowie eine bestehende eingleisige Bahntrasse westlich des Stadtkerns.

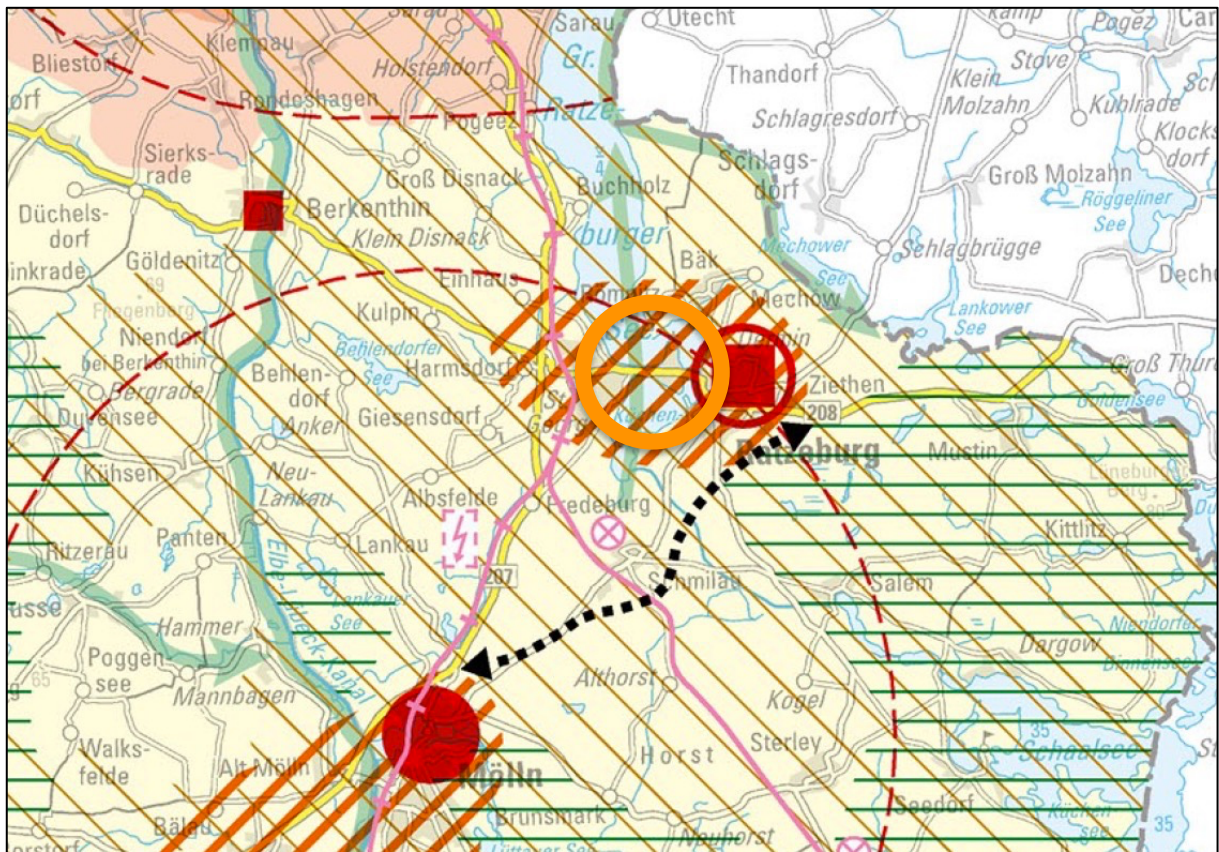


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2021 (ohne Maßstab)

Im Folgenden werden die für die hier vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

LEP Abschnitt 3.6 Wohnungsversorgung, 1 – Grundsatz

„In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.

Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen, sondern auch andere geeignete Gemeinden insbesondere in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2), den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen (Kapitel 2.4) und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1).

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden.

Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden (Kapitel 3.9).

Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden.

Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind.“¹

LEP Abschnitt 3.6.1 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden, 1 – Grundsatz

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Kapitel 3.9 Absatz 3 und 5).

Die Gemeinden sollen sich möglichst in interkommunalen Vereinbarungen über die Wohnungsbauentwicklung von Teilräumen verständigen (Kapitel 3.8).“²

LEP Abschnitt 3.6.1 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden, 2 – Ziel

„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne (Kapitel 3.1) sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3). Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.2 Absatz 2).

Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen.“³

¹ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, S. 125f.

² Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, S. 129

³ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, S. 129

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Mittelzentrums bzw. dem Stadt- und Umlandbereich eines solchen. Auch aufgrund der Lage innerhalb des Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung ist die Bedienung des Wohnungsmarktes mit bedarfsgerechtem Wohnraum geboten. Gemäß den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung kann mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine Maßnahme der Innenentwicklung realisiert werden. Aufgrund der Lage, der bereits vorhandenen Infrastrukturausstattung sowie der örtlichen und überörtlichen Verkehrseinbindung ist der Standort für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Die Erschließung ist bereits gesichert und die durch den Geschosswohnungsbau eine flächensparende Wohnraumschaffung gewährleistet. Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

3.1.2 Regionalplan

Im Zusammenhang mit der erfolgten Fortschreibung des Landesentwicklungsplans sollen ebenfalls die Regionalpläne neu aufgestellt, wobei die bisherigen fünf Planungsräume zu drei zusammengefasst werden sollen. Solange diese Fortschreibung aber noch nicht beschlossen worden ist, gilt für das Plangebiet der Regionalplan I in der Neufassung von 1998.

Gemäß des Regionalplans für den Planungsraum I der Landesplanung Schleswig-Holstein stellt die Stadt Ratzeburg ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dar und wird dabei aufgrund der Landesplanung als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt.

Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Die Bundesstraße 208 ist innerhalb des Stadt- und Siedlungsbereichs von Ratzeburg als „Problembereich“ gekennzeichnet. Laut dem Regionalplan sind neben der bereits im Zuge der Landesplanung angedeuteten Südumgehung verkehrslenkende Maßnahmen auf der Stadttinsel erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Insellage innerhalb des Naturparks Lauenburgische Seen wieder. Die umgebenden Seen weisen Naturschutzgebiete und Vorranggebiete für den Naturschutz auf.

Insgesamt stehen die Inhalte dieses Bebauungsplanes mit den Vorgaben der Regionalplanung im Einklang.

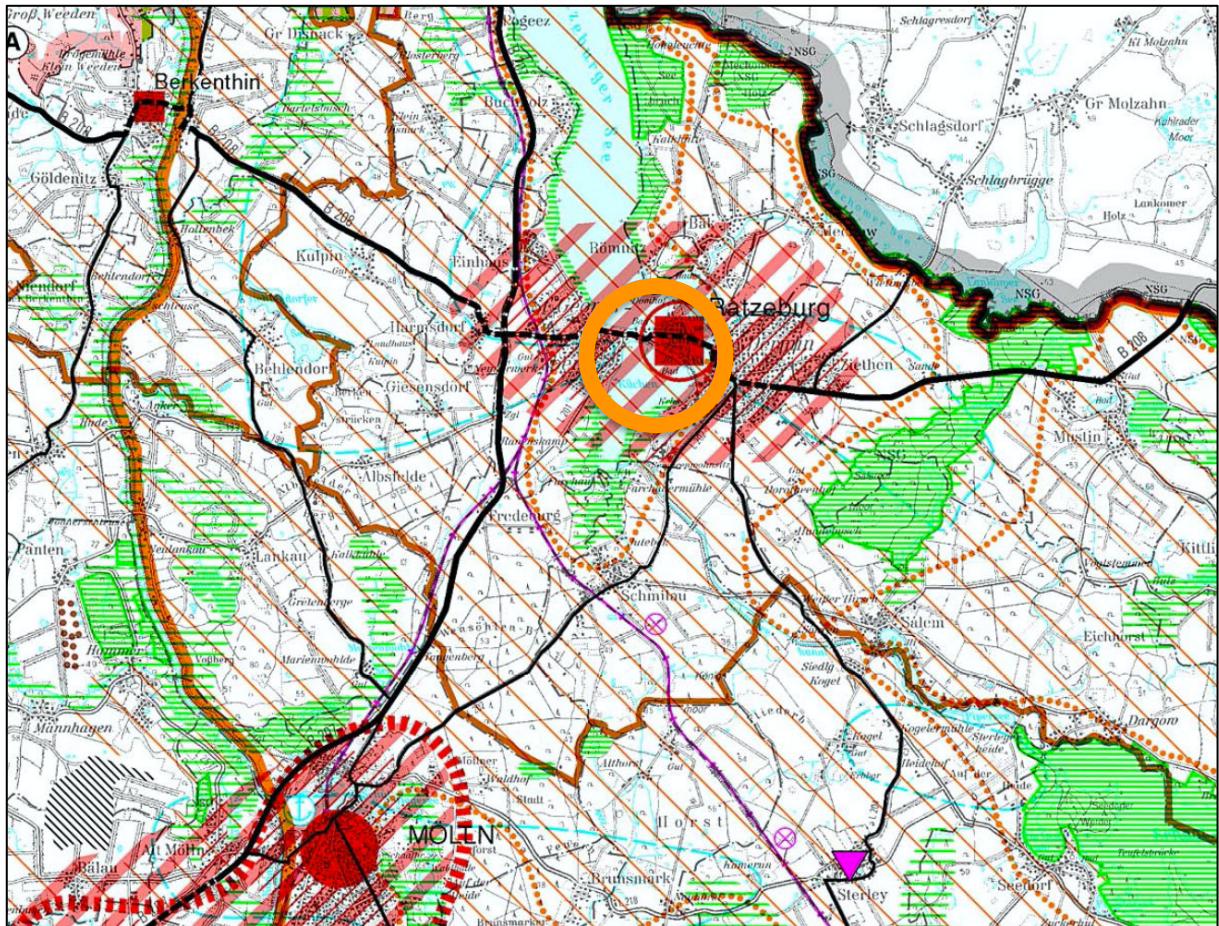


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan 1998 (ohne Maßstab)

3.1.3 Landschaftsrahmenplan

Mit dem Inkrafttreten des Landesplanungsgesetzes vom 27. Januar 2014 wurden die Planungsräume in Schleswig-Holstein neu gefasst. Aus den bisherigen fünf Planungsräumen wurden drei, wobei der neue Planungsraum III um Hamburg herum von Dithmarschen bis nach Fehmarn reicht und somit insgesamt sieben Landkreise sowie die Hansestadt Lübeck umfasst. Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes am 27. Mai 2016 wurden in Schleswig-Holstein die Landschaftsrahmenpläne wieder eingeführt. In der Folge befanden sich die Landschaftsrahmenpläne bis Anfang 2020 in der Neuaufstellung.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von Januar 2020 stellt als unverbindlicher Fachplan die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes im Maßstab 1:100.000 dar und dient lediglich als Abwägungsgrundlage.

Der Ratzeburger See ist als gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG i.V.m. größer 20 Hektar dargestellt. Weitere Darstellungen für das Plangebiet selbst enthält der Landschaftsrahmenplan nicht.

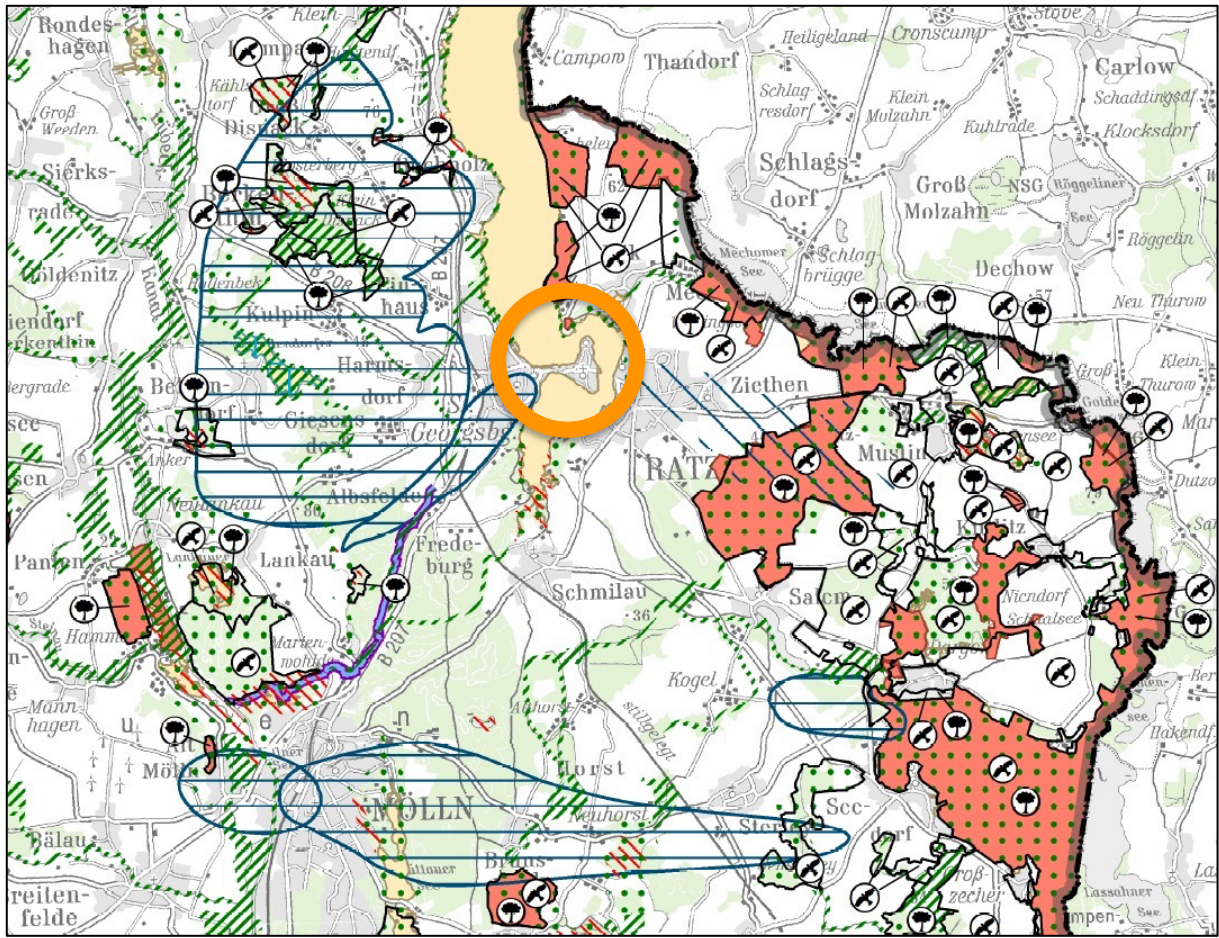


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Schleswig-Holstein 2020 (ohne Maßstab)

3.1.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen 1. Änderung aus dem Jahr 1967 für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 sowie die umgebenden Flächen Mischgebiete dar. Da die Darstellungen mit den Planungszielen des neuen Bebauungsplanes vereinbar sind, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

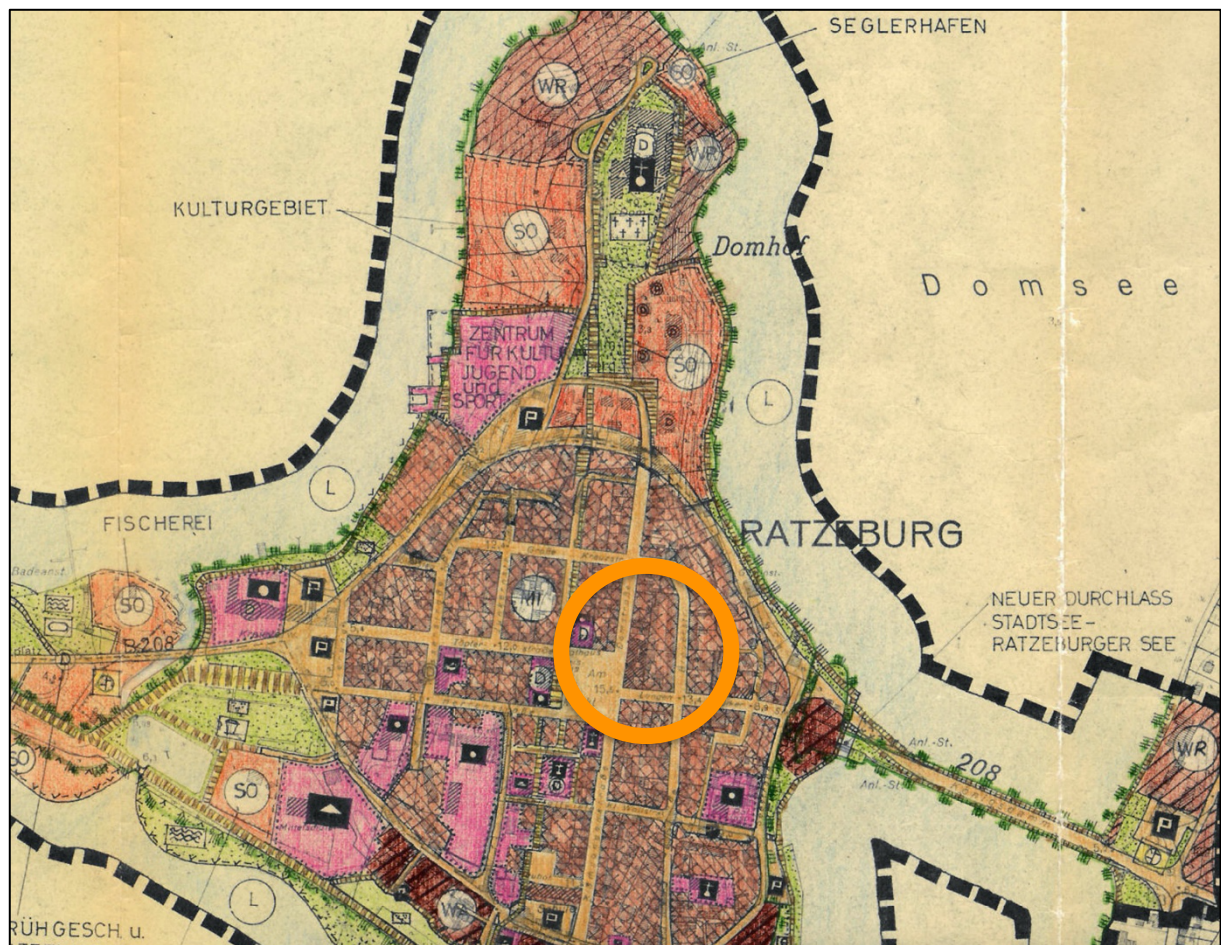


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg (ohne Maßstab)

3.1.5 Landschaftsplan Ratzeburg

Der geltende Landschaftsplan vom 15. Januar 1997 trifft auf übergeordneter Ebene Aussagen zu den örtlichen Zielen, Erfordernissen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Kongruent zum Flächennutzungsplan werden für den Plangeltungsbereich nachrichtlich gemischte Bauflächen dargestellt. Entlang der Nord-Süd-Achse Schrangengstraße – Domstraße ist die Neuanlage einer Baumreihe im Landschaftsplan als weitere Entwicklungsmaßnahme im Bereich Stadtbild und innerstädtischer Freiraum dargestellt. Die Darstellung verläuft somit entlang der Westgrenze des Plangeltungsbereichs. Weitere Aussagen, die das Plangebiet als solches direkt betreffen würden, ergeben sich aus dem Landschaftsplan nicht. Im städtisch geprägten Umfeld fokussieren sich die Maßnahmen überwiegend auf Baumerhalt und -pflanzung, so etwa auch im Bereich des Ratzeburger Marktplatzes nahe des Plangebietes.

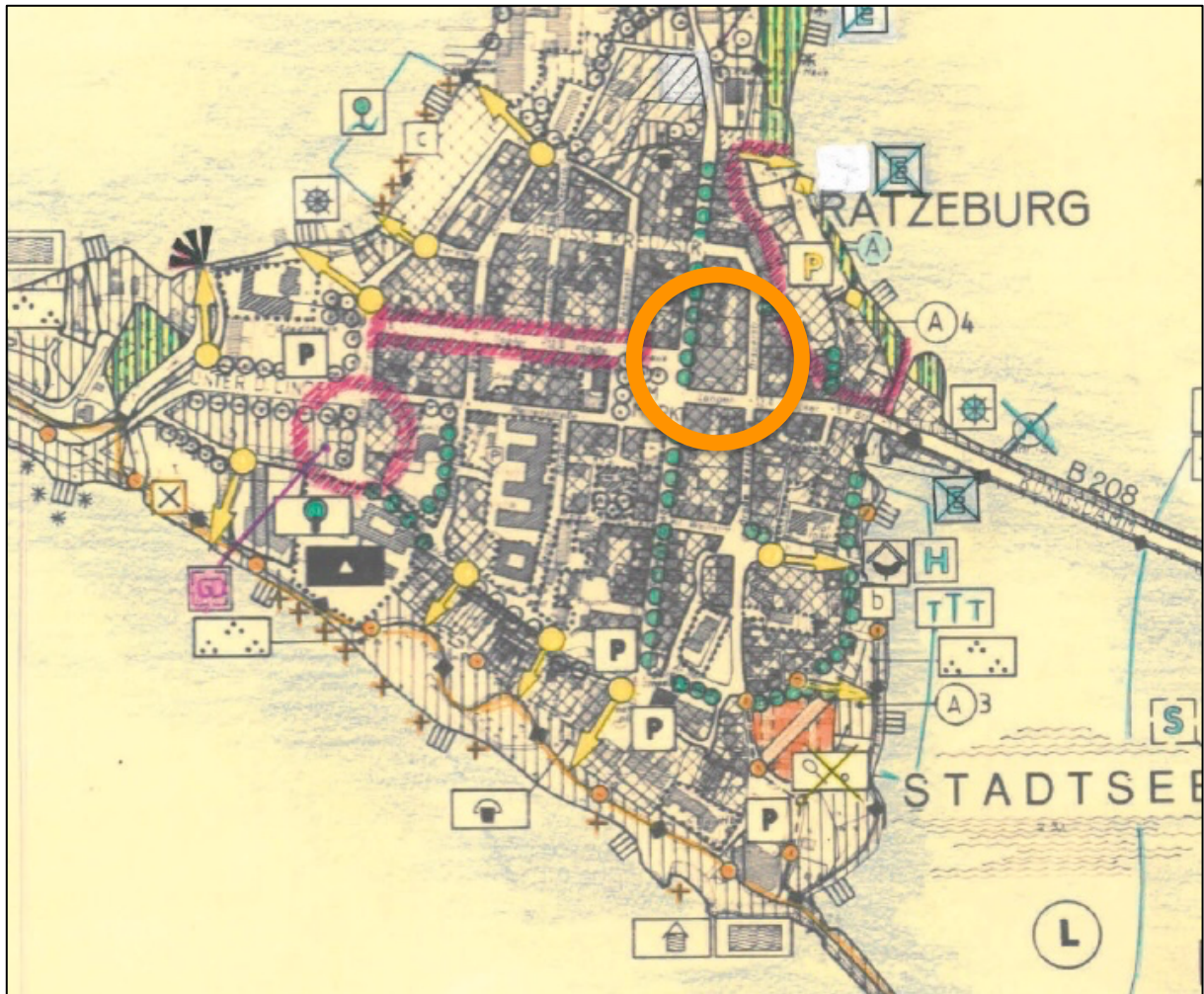


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg 1997 (ohne Maßstab)

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine geltenden Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Wesentlichen nach § 34 BauGB, d.h. einem Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

3.2.2 Ortsgestaltungssatzung für die Inselstadt Ratzeburg

Zum Erhalt der in weiten Teilen barocken Stadtstruktur der Stadt Ratzeburg ist am 06. Dezember 1998 die Ortsgestaltungssatzung Insel für den Bereich zwischen Ratzeburger See, Domsee, Stadtsee und Kückensee in Kraft getreten. Der örtliche Geltungsbereich umfasst weite Teile der zentralen Stadtinsel und umschließt somit auch das Plangebiet. Die Ortsgestaltungssatzung trifft Aussagen etwa zu Baukörpern, Dachformen, Materialität und Farbe von Fassaden, Öffnungen und Fenstern, Befestigungsmaterialien und Werbeanlagen. Innerhalb des Geltungsbereichs werden dabei vier Bereiche unterschieden, hinsichtlich derer die einzelnen Festsetzungen variieren. Das Plangebiet liegt im Südwesten im Bereich I „Marktplatz“, im Süden entlang der Langenbrücker Straße im Bereich II „Hauptstraße“ und entlang der

nordwestlichen Seite an der Domstraße sowie im Osten an der Brauerstraße im Bereich III „Inselkern“. Die Satzung gilt für die äußere Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen und für vom Straßenraum einsehbare befestigte Freiflächen. Sie ist bei Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstigen baulichen Veränderungen einzuhalten (vgl. § 2 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung).

Alle Maßnahmen sind hinsichtlich Gebäudetyp, Art und Größe der Baukörper, Dachausbildung, Gliederung der Straßenfassade, Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen, Ausbildung der Öffnungen, Material der Oberflächen, Farbe der Oberflächen, Art und Form der Werbeeinrichtungen und Material der vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren befestigten Freiflächen nach Maßgabe der §§ 4 bis 9 der Ortsgestaltungssatzung so auszuführen, dass die geschichtliche, künstlerische und architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Bebauungskonzept, welches diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der umgebenden Straßenzüge vor, die eine Wohnnutzung beherbergt. Im Erdgeschoss sind an der Westseite des Gebäudes und damit unmittelbar am Marktplatz bzw. der Domstraße als Ergänzung gewerbliche Flächen sowie die neue Filiale des zuletzt ansässigen Kreditinstituts geplant. Darüber finden sich drei bzw. zurückgestaffelt bis zu vier Geschosse mit Wohneinheiten, die sich um einen zentralen Innenhofbereich gliedern. Aufgrund der gewerblichen Nutzungen ist der westliche Bereich des Erdgeschosses mit einer höheren Bebauungstiefe als die darüber liegenden Wohneinheiten geplant und setzt sich teils bis in den Innenhofbereich fort. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des Plangebietes sollen als qualitative Kinderspiel- und Freizeitflächen zur Verfügung stehen. Im Gegensatz zum Bestand wird im Rahmen des Bebauungskonzeptes insbesondere an der Brauerstraße ein stärkeres Aufgreifen der umgebenden Baufluchten angestrebt, sodass die Planbebauung näher an die öffentlichen Verkehrsfläche heranrückt. Nur südlich des geplanten Baukörpers verbleiben geringfügige Freiflächen außerhalb des Blockrandes auf Privatgrund, die sich als schmaler Randstreifen an den bestehenden Gehweg nördlich der Langenbrücker Straße anfügen.

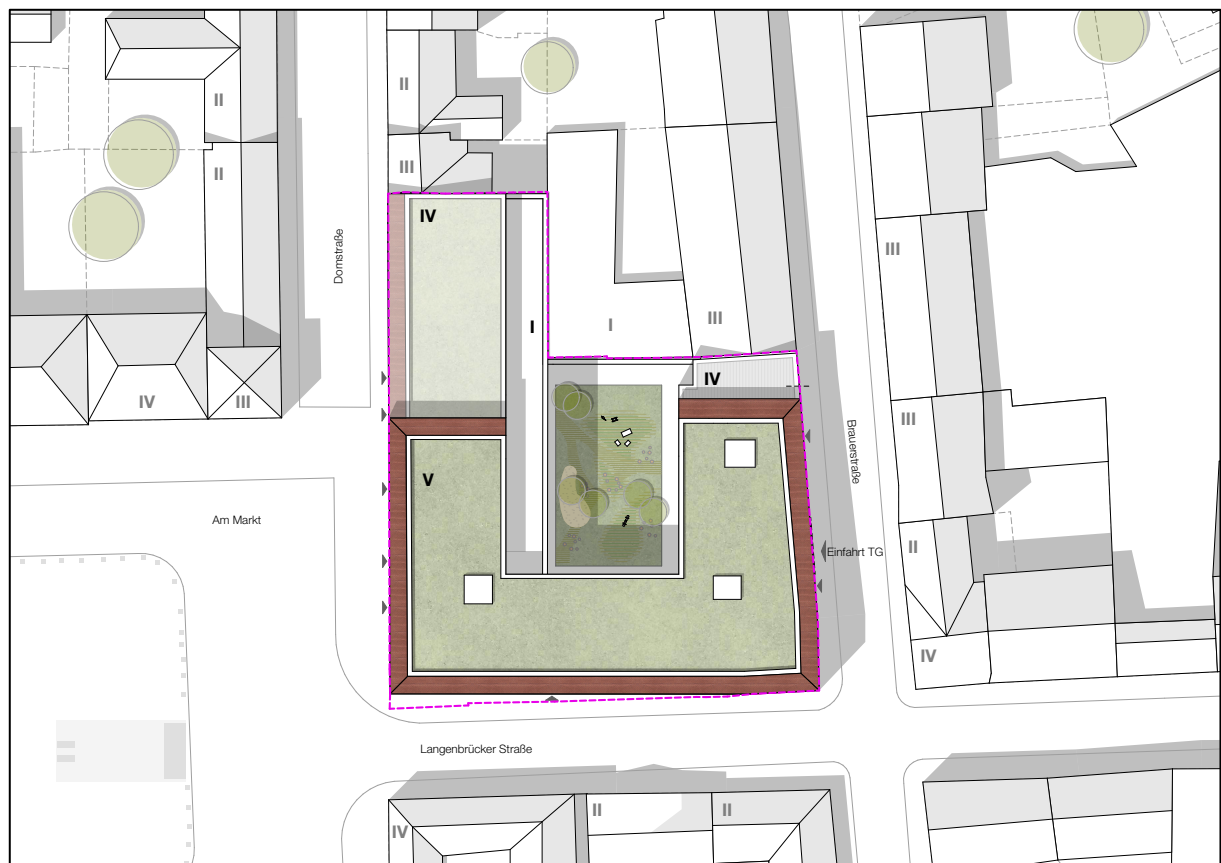


Abbildung 7: Entwurfsplanung des Architekturbüros siebrechtmünzesheimer architekten gmbh (Stand: April 2022; ohne Maßstab)

Insgesamt sieht das Vorhaben die Errichtung von ca. 65 Wohneinheiten vor sowie den Neubau einer Bankfiliale von ca. 500 m² sowie ergänzenden weiteren rund 500 m² Nutzfläche für Gewerbeeinheiten vor. Somit kommt es neben der Verringerung gewerblicher Flächen zu einer deutlichen Schaffung neuen Wohnraums innerhalb des Plangebietes in zentraler Lage nahe dem historischen Stadtkern. Das Spektrum der Wohnungsgrößen und -typologien reagiert dabei auf den vorhandenen Wohnraumbedarf. Ein Großteil der Wohnungen wird zudem barrierearm bzw. barrierefrei ausgestaltet und über einen Aufzug erreichbar sein.

Das gesamte Grundstück wird durch eine zweigeschossige Tiefgarage unterbaut. Diese liegt bereits im Bestand vor und kann als bauliche Basis für die Vorhabenplanung qualifiziert werden. Die Zufahrt verbleibt im Bereich der Brauerstraße und somit an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereichs. Eine Veränderung der Verkehrsströme ausgehend vom und in das Plangebiet ist damit gegenüber der Bestandssituation nicht zu erwarten.

Die architektonische Ausgestaltung der Vorhabenplanung soll der stadtgestalterisch sensiblen Umgebung im Umfeld mit mehreren denkmalgeschützten Gebäuden Rechnung tragen. Die Gebäudehöhe sowie die einzelnen Geschosshöhen orientieren sich dafür am umliegenden Bestand. Zusätzlich berücksichtigt die Vorhabenplanung die 1998 beschlossene, zuletzt 2011 aktualisierte und zuletzt 2022 geänderte Ortsgestaltungssatzung für die Insel und damit die gestalterischen Intentionen der Stadtentwicklung Ratzeburgs. So wird das geplante Flachdach gegenüber den umgebenden Straßenzügen nach Westen, Süden und Osten sowie an den gleichermaßen aus dem öffentlichen Straßenraum heraus sichtbaren Nordfassaden unmittelbar an Dom- und Brauerstraße in geneigter Form fortgesetzt. Die geplanten Erschließungskerne mit den erforderlichen Dachaufbauten wie etwa Aufzugsüberfahrten werden im

vorliegenden Nutzungskonzept überwiegend nahe dem Innenhof angeordnet, sodass die Wahrnehmbarkeit aus dem öffentlichen Raum allenfalls als gering zu bezeichnen ist.

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen unter Berücksichtigung der Bestandssituation die bauliche Realisierbarkeit des angestrebten Vorhabens. Im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sollen sie jedoch so flexibel gestaltet, dass auch Modifikationen des vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeptes in einem Maße möglich wären, das keine städtebaulichen Spannungen begründet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Funktionsmischung aus neuem Wohnraum und gewerblichen Einheiten im Plangebiet zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO, bestehend aus Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2, festgesetzt. Der Bebauungsplan folgt damit den Vorgaben des Flächennutzungsplans und trägt zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie dem Angebot von Flächen für gewerbliche Einheiten in innerstädtischer Lage auf der Dominsel bei.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Somit wird sichergestellt, dass die angestrebten Wohnnutzungen sowie die neuaufgestellte Hauptfiliale des ansässigen Kreditinstituts aber auch kleinteilige Gewerbeflächen für publikumswirksame Ergänzungen des Standortes möglich sind. Da die Nutzungsmischung in urbanen Gebieten nicht gleichgewichtig sein muss, bietet dieser Baugebietstyp zudem angemessene Spielräume bezüglich der Nutzungsverhältnisse, sodass für innerstädtische Lagen typische Änderungen im Nutzungsverhältnis möglich sind.

Ausschluss/Einschränkungen von Nutzungen

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich der Ratzeburger Marktplatz, der von vielfältigen Nutzungen insbesondere in den Erdgeschossen umschlossen ist. Das Planungsziel ist es, diese ortstypische Funktionsmischung auch im Plangebiet fortzusetzen. Aus diesem Grund wird das Urbane Gebiet nahezu mittig in zwei Teilgebiete untergliedert. Das westliche Teilgebiet 1 ist zum Marktplatz ausgerichtet, das östliche Teilgebiet 2 erstreckt sich in Richtung Brauerstraße. Aufgrund der zum Marktplatz ausgerichteten, öffentlichkeitswirksamen Lage des Teilgebietes 1 werden in diesem im Erdgeschoss Wohnnutzungen ausgeschlossen:

„In dem mit „Teilgebiet 1“ bezeichneten Bereich des Urbanen Gebietes (MU) sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen unzulässig.“ (textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Der Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss im westlichen Teilgebiet des Geltungsbereichs wird vorgenommen, da die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Erdgeschoss dem Planungsziel der ortstypischen Nutzungsmischung am Marktplatz nicht entspricht. Durch den Ausschluss kann gewährleistet werden, dass sich die angestrebten kleinteiligen Gewerbeflächen als publikumswirksame Ergänzungen zum Marktplatz hin ansiedeln können. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass sich ein gewisser Mindestanteil an gewerblichen und sonstigen Nutzungen, die ein Urbanes Gebiet prägen, im Plangebiet ansiedelt.

Um für die geplante Nutzungsmischung ein angemessenes Umfeld zu schaffen und um insbesondere die Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen zu schützen, schließt der Bebauungs-

plan weitere einzelne Nutzungen aus, die im Urbanen Gebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, von denen aber unerwünschte Störungen ausgehen könnten:

„Im MU sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“
(textliche Festsetzung Nr. 1.2)

„Im MU sind Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen“ (textliche Festsetzung Nr. 1.3)

Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Tankstellen erfolgt aus den folgenden Gründen: Tankstellen können durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Außerdem lassen sich die Tankstellen hinsichtlich ihrer Form und Erschließung nur schwer in die vorgesehene geschlossene Gebäudefront entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und des Marktplatzes integrieren. Aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit mit ausgedehnten, auch für größere Pkw und Lkw ausgelegten Rangierbereichen wären sie als Zäsur in einer einheitlichen, überwiegend von Blockstrukturen geprägten innerstädtischen Lage zu bewerten. Die Tankstellen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, um möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorzubeugen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets Tankstellen vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten (dazu gehören auch Spielhallen), von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Diese Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter eines lebendigen Gebietes mit Funktionsmischung gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem soll die innerhalb des urbanen Gebietes zulässige Wohnnutzung nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben würde unter den bereits zuvor erwähnten Aspekten insgesamt dem Ziel zuwiderlaufen, das Wohnen auf der Dominsel in Ratzeburg weiter zu stärken sowie Wohn- und Gewerbenutzung sowie Wohnfolgeeinrichtungen in einer verträglichen Nachbarschaft zu etablieren.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zur Realisierung des Neubaukonzepts erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie einer Trauf- und Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) als Höchstmaß getroffen. Zusammen mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird so das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der im Plangebiet vorgesehenen Verdichtung und um das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Baukonzept umsetzen zu können, mit 1,0 festgesetzt. Es ist somit eine Überbauung von 100 % des Urbanen Gebietes (MU) durch Gebäude und unmittelbar zu dieser Hauptanlage zu rechnende baulichen Anlagen, wie Terrassen, möglich. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich die Möglichkeit einer effizienten Ausnutzung des Innenstadtgrundstücks zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie zur Belebung der Domstraße am Ausgang zum südwestlich gelegenen Marktplatz.

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer GRZ von 1,0 liegt oberhalb des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Urbane Gebiete einer GRZ von 0,8 gemäß § 17 BauGB. Dieses hohe Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, um eine geschlossene Bebauung an allen drei umgebenden Straßenzügen herzustellen, die gleichzeitig die bestehenden Baufluchten der Nachbarbebauung aufgreift, sowie die planungsrechtliche Sicherung der Tiefgarage mittels überbaubarer Grundstücksfläche zu ermöglichen. Das geplante Gebäude tritt demnach an alle Grundstücksgrenzen heran, sodass eine effiziente Ausnutzung der Fläche resultiert. Dies ermöglicht die Schaffung einer standortgerechten Dimension an innerstädtischem Wohnraum. Des Weiteren kann durch eine festgesetzte GRZ von 1,0 die Anordnung der neuen Bankfiliale sowie weiterer gewerblicher Einheiten im Westen des Plangebietes realisiert werden. Für die gewerbliche Erdgeschossnutzung ist aufgrund der Nutzungsspezifika eine höhere Bebauungstiefe ausgehend von der Domstraße bzw. der Straße Am Markt vorgesehen. Die dafür erforderliche hohe bauliche Dichte ist durch die klare Verortung insbesondere an der Westseite des Plangebietes wahrnehmbar. Darüber hinaus ist an dem historischen Marktplatz mit den umgebenden fußverkehrsorientierten Straßen und den an diesen ansässigen Handels- und Dienstleistungsbetrieben eine zusätzliche Belebung durch publikumswirksame Nutzung das ausgewiesene stadtplanerische Ziel. Die damit einhergehende gesteigerte Flächeninanspruchnahme in der Erdgeschosslage begründet zusätzlich das Erfordernis einer hohen Festsetzung der Grundflächenzahl.

Die festgesetzte hohe GRZ begründet sich wie oben erwähnt insbesondere durch die geplante Weiternutzung der bestehenden zweigeschossigen Tiefgarage, durch die eine nahezu vollständige Unterbauung des Grundstücks notwendig wird. Die Unterbringung des motorisierten Verkehrs im Untergeschoss ermöglicht eine Bündelung der ruhenden Verkehre und damit eine qualitativ hochwertige Gestaltung und Nutzung der verbleibenden Freiflächen im Innenhof. Die Verortung aller Pkw-Stellplätze im Quartier in der Tiefgarage orientiert sich an dem Planungsziel, eine hohe Freiraumqualität im zentralen Stadtumfeld sicherzustellen und das Plangebiet sowie die umgebenden Straßenzüge von Parkverkehren zu entlasten. Da innerhalb der Tiefgarage ebenfalls den Wohneinheiten zugehörige Abstellräume untergebracht werden sollen, wird für die Tiefgarage eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Des Weiteren bietet die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich zur Fläche für Tiefgaragen den Vorteil, die für die Errichtung von Tiefgaragen notwendigen Flächen langfristig nicht nur für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu reservieren, sondern ebenfalls für potenzielle anderweitige Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, wie z.B. dem Abstellen von Lastenfahrrädern.

Das hohe Maß der baulichen Dichte ist insbesondere im Zusammenhang mit der sehr zentralen Lage des Plangebietes auf der Stadtinsel erforderlich, um den ruhenden Verkehr aus dem

historisch gewachsenen, engmaschigen Netz der umgebenden Straßen mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden herauszuziehen. Die Flächen, die durch die Tiefgarage unterbaut sind, führen trotz der höheren Grundstücksversiegelung zu einer positiveren Gestaltung des Ortsbildes, da keine oberirdischen Stellplätze erforderlich werden, um den aus der Vorhabenplanung resultierenden Stellplatzbedarf zu befriedigen.

Im Bereich des zentralen Innenhofs sollen die unterbauten Flächen oberflächlich überwiegend unversiegelt bleiben und mit entsprechenden Substrataufbauten für eine Begrünung zur Verfügung stehen. Lediglich fußläufigen Erschließungswege und die den Wohnungen in den Erdgeschosszonen zugeordneten Terrassen werden innerhalb dieser Flächen versiegelt. Die Planfolgen in Bezug auf den versiegelten Anteil des Grundstücks sind somit weniger nachteilig, als in Anbetracht der festgesetzten Überschreitung der Grundflächenzahl zu erwarten wäre.

Die Bebauung des Plangebiets erlaubt insgesamt eine zeitgemäße und der Größe und Lage des Plangebietes angemessene bauliche Dichte. Gleichzeitig verbleiben oberflächlich unversiegelte und begrünte Flächen, die durch ihre Gestaltung eine hohe Wohnqualität gewährleisten und eine gute Be- und Durchgrünung des Gebiets sichern. Durch die qualitativen Freiflächen im Umfeld des Plangebietes, etwa in Form des Marktplatzes, sowie den gebietseigenen Kinderspiel- und Freizeiflächen im Innenhof ist trotz der hohen baulichen Dichte sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

4.3.2 Geschossigkeit / Gebäudehöhe

Für das Gebäude wird jeweils eine Geschossigkeit in Kombination mit als Höchstmaß zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Die festgesetzten Geschossigkeiten, Trauf- und Gebäudehöhen ermöglichen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen die Umsetzung des planerisch gewünschten, architektonischen und städtebaulichen Konzepts und stellen sicher, dass sich die Neubebauung städtebaulich in die Bestandsbebauung einfügt. Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl an Geschossen wird gewährleistet, dass keine ortsunübliche Geschossigkeit realisiert werden kann, die sich hinsichtlich ihrer Fassadengliederung von der überwiegend zwei- bis viergeschossigen Umgebungsbebauung unterscheidet. Um trotz Einhaltung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse eine städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklung (zum Beispiel durch mehrere Dachgeschossebenen) zu verhindern, setzt der Bebauungsplan zusätzlich die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen fest.

Für den überwiegenden Teil des Neubaus wird eine Anzahl von maximal fünf Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Der geplante Blockrand wird entlang der Langenbrücker Straße mit seinen fünf Geschossen eine Raumkante bilden und mit den südlich gegenüberliegenden zwei- und viergeschossigen Bestandsgebäuden den Straßenraum einfassen. An der Domstraße/Am Markt wird eine Anzahl von fünf Vollgeschossen lediglich für den südlichen Teilbereich des westlichen Gebäudeschenkels festgesetzt. Für den nördlich angrenzenden Gebäudeteil wird eine Anzahl von vier Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, sodass sich in nördliche Richtung zur Domstraße eine Abstufung zu den angrenzenden Bestandsgebäuden ergibt, die eine Geschossigkeit von drei und zwei Vollgeschossen aufweisen. Die Abstufung erfolgt ebenfalls für den östlichen Gebäudeschenkel an der Brauerstraße. Hier staffelt

sich der Neubau von fünf auf vier Vollgeschosse ab, ehe er an das nördlich befindliche dreigeschossige Bestandsgebäude anschließt. Auf diese Weise wird auf die benachbarte Bebauung Rücksicht genommen, wenngleich eine etwas höhere Gebäudehöhe und -geschossigkeit insbesondere in Richtung des Marktplatzes sowie der urbaner geprägten Langenbrücker Straße erlaubt wird. Die differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit verhindert, dass es zu einem für das Ortsbild unverträglichen Strukturbruch kommt. Durch die Positionierung der viergeschossigen Gebäudeteile im Übergang zur niedrigeren Nachbarbebauung sowie den zugehörigen privaten Freiflächen in den Hinterhöfen im Norden wird zudem gewährleistet, dass die Wahrnehmung der baulichen Dichte sowie etwa die Verschattungswirkung minimiert wird. Auf diese Weise wird ein angemessener Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung geschaffen.

Zusätzlich erfolgt die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen, um einerseits eine Feinsteuerung der Höhenlandschaft innerhalb des Plangebietes abgestimmt auf die Nachbarbebauung zu ermöglichen. Andererseits ist dies im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans geboten, da das geplante Dachgeschoss kein Staffelgeschoss im Sinne der LBO-SH, sondern ein weiteres Vollgeschoss darstellt und ein ergänzendes Staffelgeschoss als sechstes Geschoss andernfalls weiterhin zugelassen werden könnte.

In Hinblick auf die Schaffung städtebaulich harmonischer Übergänge in der Höhenentwicklung sowie zur Beschränkung der Planung auf die abgestimmte Höchstanzahl an Geschossen werden daher die als Höchstmaß zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (üNHN) differenziert festgesetzt. Die Gebäudehöhe für das maximal fünfgeschossige Gebäude wird auf 33,50 m üNHN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von etwa 17,5 bis 19,3 m über dem Geländeniveau von 14,2 bis 16,0 m üNHN und ermöglicht eine Bebauung mit bis zu fünf Geschossen bereits unter Berücksichtigung des Dachgeschosses. Die Gebäudehöhe entspricht der des südlich der Langenbrücker Straße befindlichen Gebäudekörpers, wodurch städtebaulich ein Pendant entlang der Straße geschaffen wird. Die Traufhöhe wird auf maximal 30,0 m üNHN festgesetzt, was einer Höhe von etwa 10,7 bis 12,5 m über Gelände entspricht. Die Gebäudehöhe für die maximal viergeschossigen Gebäudeteile wird auf 30,0 m üNHN begrenzt, was eine Gebäudehöhe von etwa 14,0 bis 15,0 m über dem Geländeniveau von 15,0 bis 16,0 m üNHN ermöglicht. Die Traufhöhe wird auf maximal 26,50 m üNHN festgesetzt, was einer Höhe von etwa 11,5 bis 12,0 m über Gelände entspricht. Der eingeschossige Erdgeschosssockel an der Westseite des Gebäudes im Innenhof wird auf eine Höhe von 21,50 m üNHN begrenzt. Die daraus abzuleitende maximale Höhe dieses Gebäudeteils beträgt etwa 4,0 bis 4,5 m über Gelände.

Überschreitung der Gebäudehöhen für Dachaufbauten

Allerdings dürfen die maximalen Gebäudehöhen für Dachaufbauten überschritten werden. Der Gestaltung der Bebauung im Plangebiet kommt aufgrund seiner zentralen Lage inmitten der Stadtinsel jedoch eine besondere Bedeutung zu. Technische Aufbauten, z.B. Mobilfunkanlagen oder andere Aufbauten, etwa Zugänge zu Dachterrassen, können das Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massige Aufbauten können störend auf das Ortsbild, die Gestaltung des einzelnen Gebäudes und auch auf die Verschattung der Nachbargebäude einwirken. Es besteht daher ein Erfordernis, mögliche Dachaufbauten insofern einzuschränken, dass diese von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind. Im Bebauungsplan werden daher wie folgt Regelungen zur Anordnung und Höhe der Dachaufbauten getroffen:

„Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Dachaufbauten überschritten werden, sofern diese von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind. Treppenhäuser sind straßenabgewandt anzuordnen; durch sie können die festgesetzten Gebäudehöhen überschritten werden. Für Brüstungen können die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 1,1 m überschritten werden. Alle Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.“ (textliche Festsetzung Nr. 2.1)

Durch eine Begrenzung der Höhe der Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten oder technischen Dachaufbauten wird gewährleistet, dass sich diese Teile des Baukörpers dem Hauptbaukörper hinsichtlich der Dimensionierung und Anordnung deutlich unterordnen und die Gebäudekubatur nicht verändern.

4.4 Bauweise

Es wird darüber hinaus eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um zusammen mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche eine durchgängige, an die Nachbargebäude anschließende Bebauung vorzuschreiben. Damit wird die bauliche Einfassung der umgebenden Straßen und des Ratzeburger Marktplatzes ermöglicht sowie das historisch gewachsene Grundraster der Bebauung auf der Stadtinsel weiterhin erhalten.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb derer die Hauptanlagen errichtet werden dürfen, werden durch die Kombination einer Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Für die geplante Neubebauung innerhalb des Plangebietes werden Baukörperausweisungen vorgenommen, die sich an den Vorgaben des Funktionsplans orientieren, den Abstimmungsprozess im Bebauungsplanverfahren berücksichtigen und den stadtgestalterischen Ansprüchen resultierend aus der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg genügen. Durch die Baulinien wird ein Herantreten des Hauptbaukörpers an bzw. nahe an die Grundstücksgrenze und damit die umgebende Domstraße, Langenbrücker Straße und die Brauerstraße sichergestellt, wodurch ein Aufgreifen der Baufluchten der angrenzenden Bebauung gesichert wird. Die Baulinien erzwingen die Herstellung einer Blockrandbebauung, die in Kombination mit der geschlossenen Bauweise einen umlaufenden Hauptbaukörper entstehen lassen. Das Aufgreifen der Baufluchten an der Domstraße sowie der Langenbrücker Straße entspricht den Anforderungen der Anlage 2 der Ortsgestaltungssatzung Ratzeburg 2011. Die dahinterliegende Zielsetzung, einer aus der Homogenität im Erscheinungsbild resultierenden zusammenhängenden Wirkung der Bebauung, wird der Kongruenz halber ebenfalls mit der Festsetzung einer Baulinie an der Ostseite des Plangebietes fortgesetzt. Durch die umlaufende zeichnerische Festsetzung von Baulinien kann so eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks unmittelbar am zentralen Platz auf der Stadtinsel garantiert werden.

An den Nord- sowie den innenhofzugewandten Fassaden wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen definiert. Auf diese Weise wird einerseits ein Anschluss an die nördlich angrenzende Bebauung hergestellt sowie im Innenhofbereich die Freihaltung der zentralen Grün- und Kinderspielfläche abgesichert. Auch das fünfte zurückgestaffelte Obergeschoss wird durch Baugrenzen beschränkt, um einen distanzwahrenden Abstand zur Bestandsbebauung zu

gewährleisten. Die Kombination aus Baulinien und Baugrenzen fixieren das städtebaulich gewünschte Bild einer Wohnbebauung, die sich als Blockrandstruktur um einen Innenhof gruppiert.

Für die vorhandene Tiefgarage wird mittels Baugrenzen ein Baufenster ausgewiesen, welches im Zusammenhang mit den anderen Baugrenzen und Baulinien des Hauptbaukörpers die nahezu vollständige Unterbauung des Grundstücks planungsrechtlich absichert. Die Festsetzung einer Baugrenze bietet den Vorteil, die für die Errichtung von Tiefgaragen notwendigen Flächen langfristig nicht nur für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu reservieren, sondern ebenfalls für potenzielle anderweitige Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, wie z.B. dem Abstellen von Lastenfahrrädern. Gleichzeitig wird die Unterbringung von den den Wohneinheiten zugehörigen Abstellräumen innerhalb der Tiefgarage planungsrechtlich gesichert. In Kombination mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass lediglich ein Baukörper unterhalb der Geländeoberfläche errichtet wird und somit im Innenhofbereich qualitätsvolle Frei- und Kinderspielflächen entstehen können.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen realisiert werden. Dies gilt auch für Balkone, Loggien, verglaste Vorbauten und Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind und daher außerhalb der Baulinien und Baugrenzen nicht verwirklicht werden können. Ist im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt, muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist lediglich in geringfügigem Ausmaß zulässig, so lange der Bebauungsplan keine hiervon abweichenden Festsetzungen enthält. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so darf diese ohne besondere Festsetzungen im Bebauungsplan ebenfalls lediglich geringfügig überschritten werden, während ein Zurückbleiben hinter der festgesetzten Grenze allgemein zulässig ist.

Die getroffenen Baulinien und Baugrenzen sollen wie oben beschrieben sicherstellen, dass der geplante zusammenhängende Baublock realisiert wird. Zugleich sollen aber zur Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard den einzelnen Einheiten private Freiräume wie Balkone, Loggien und Dachterrassen zugewiesen werden. Die genannten Elemente sollen im Bebauungsplan jedoch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert werden, um kleine Spielräume für ihre genaue Anordnung und Dimensionierung zu erhalten.

Die nachfolgende Regelung trifft diesbezüglich folgende Klarstellung:

„An den rückwärtigen, zum Innenhof ausgerichteten Fassaden kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge jeden Geschosses und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden.“ (textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Die straßenseitigen Fassaden sollen analog zu den den Marktplatz rahmenden Bestandsgebäuden eine insgesamt eher ruhige Fassadengestaltung aufweisen. Geplant ist die Umsetzung von einem geringen Anteil an Loggien, die über die örtlichen Bauvorschriften planungsrechtlich gesichert werden. Für die straßenseitigen Fassaden wird daher über die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur Realisierung von Dacheinschnitten (u.a. Loggien) hinaus keine weitere Überschreitung der Baulinien zugelassen.

In dem Blockinnenbereich ist hingegen eine vielfältigere Gestaltung der Fassaden denkbar und städtebaulich verträglich. Durch die hier festgelegten Größenbeschränkungen wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlagen bzw. Balkonen

in den Proportionen angemessen ist und so zum Beispiel keine übermäßige Verschattung der unteren Geschosse eintritt. Sie ermöglichen jedoch gleichzeitig für die Bewohnerinnen und Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen.

Die festgesetzten Höchstmaße der Baugrenzenüberschreitung durch Balkone sowie die Beschränkung auf maximal die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge stellen sicher, dass sie als untergeordnete Anbauten bzw. Bauteile wahrgenommen werden. Mit der Fassadenlänge ist die jeweilige Länge der Einzelfassade (zum Beispiel der Ostfassade) eines Geschosses gemeint, nicht die Summe der Fassaden eines Geschosses. Andernfalls wäre es zulässig, dass zum Beispiel eine Ostfassade mit einem durchgehenden Balkonband versehen wird, sofern die anderen Fassaden keine Balkone erhalten. Ein solcher Balkon würde aber nicht mehr als untergeordneter Anbau bzw. Bauteil wahrgenommen werden.

Für Terrassen erfolgt lediglich eine Beschränkung der Terrassentiefe, wobei mit 3 m ein Maß gewählt wurde, das eine problemlose und großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars ermöglicht. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, da Terrassen städtebaulich kaum wirksam werden.

Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen wird die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenzen im Hinblick auf die Schaffung eines auskömmlichen Innenhofbereiches erhalten.

Abstandsflächen gemäß § 6 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) sollen eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume sowie einen notwendigen Sozialabstand sichern. Darüber hinaus tragen sie zur Gewährleistung des Brandschutzes bei. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Abstandsflächenunterschreitungen und Überlagerungen von Abstandsflächen weitgehend ausgeschlossen. Aus der städtebaulichen Eigenart des Entwurfs und der gewünschten baulichen Dichte der Bebauung ergeben sich wenige mögliche Unterschreitungen der Abstandsflächen. Gemäß § 6 Abs. 2 LBO SH dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Im Süden des Plangebietes wird die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Langenbrücker Straße) auf einer Länge von etwa einem Drittel der Fassade um 0,1 – 0,6 m überschritten. Im Osten wird die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Brauerstraße) auf der gesamten Länge der Fassade um etwa 0,5 bis 1,2 m überschritten.

Da das Bebauungskonzept jedoch verhältnismäßig enge Baugrenzen (baukörperbezogene Festsetzungen) mit Baulinien sowie mit ergänzenden Festsetzungen zu Geschossigkeiten, Gebäudehöhen und der Bauweise regelt, finden die Regelungen der Abstandsflächen keine Anwendung (vgl. § 6 Abs. 5 Satz 4 LBO SH). Im Plangebiet wird der Baukörper dennoch so positioniert, dass die Abstandsflächen mit dem Maß von 0,4 H (40 % der geplanten Wandhöhe) an allen sonstigen Stellen, ebenso im Innenhof des Plangebietes, eingehalten werden. Darüber hinaus werden an den genannten Unterschreitungen die Belichtung, Belüftung, Besonnung sowie der notwendige Sozialabstand nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Verhinderung des Brandüberschlags ist aufgrund der Einhaltung eines Abstandes von 5 m an den genannten Stellen der Überschreitung der jeweiligen Mitte der Verkehrsflächen gegeben.

4.6 Erschließung, Tiefgaragen und Stellplätze

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Brauerstraße im Osten, Langenbrücker Straße im Süden sowie Domstraße im Westen erschlossen. Die im Plangebiet verbleibende Fläche südlich des Urbanen Gebietes wird bestandskonform als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Tiefgaragen

Die Planung hat unter anderem zum Ziel, ein möglichst hochwertiges Wohnumfeld im Quartier zu schaffen. Maßgebend für die Qualität ist die Unterbringung der ruhenden Verkehre. Angesichts der im Plangebiet angestrebten Wohnungsanzahl im Abgleich zur Bestandssituation sowie aufgrund des städtehistorisch sensiblen Umfelds wird zur Sicherung einer guten Freiraumqualität sowie zur Begrünung des Innenhofs die Unterbringung der privaten Stellplätze in der Tiefgarage vorgeschrieben. Um den Erhalt der vorhandenen Tiefgarage zu ermöglichen und gleichzeitig eine langfristige Offenheit der Nutzungen dieser auch fernab ruhender Pkw-Verkehre zu generieren, wird diese über eine Baugrenze in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

Stellplätze

Die vorhandenen unterirdischen Geschosse ermöglichen eine Bündelung der ruhenden Verkehre sowie der An- und Abfahrtsverkehre innerhalb des Plangebietes und damit eine qualitativ hochwertige Gestaltung und Nutzung der verbleibenden Freiflächen auf dem Grundstück. Die vollständig unterirdische erfolgende Unterbringung soll aufgrund der hohen baulichen Dichte im Plangebiet nicht durch weitere etwa durch eine Durchfahrt zu erreichende Stellplätze im Innenhofbereich konterkariert werden. So kann dem Planungsziel, eine hohe Freiraumqualität herzustellen und das Plangebiet vom Verkehr zu entlasten, Rechnung getragen werden. Im Bebauungsplan wird durch folgende Festsetzung sichergestellt, dass Pkw-Stellplätze nur in unterirdischen Geschossen errichtet werden können:

„Pkw-Stellplätze sind nur in unterirdischen Geschossen zulässig.“ (textliche Festsetzung Nr. 4.1)

4.7 Tiefgaragenbegrünung

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan eine grundlegende Festsetzung zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum. Das Tiefgaragendach, welches im Innenbereich des Blockrands durch die Freiflächennutzung überbaut wird, soll mit einer ausreichenden Substratabdeckung versehen und begrünt werden. Auf diesen Weg können neben den Freiraumqualitäten auch naturschutzfachliche Aspekte berücksichtigt werden. Trotz einer hohen baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks durch den Hauptbaukörper sowie die Unterbauung nahezu des gesamten Plangebietes werden durch die Festsetzung des Bebauungsplanes erstmalig Freiraumqualitäten erzeugt sowie die Entwicklung qualitätsvoller Freiflächen und Grünstrukturen wie auch Kinderspielflächen sichergestellt.

Durch die Nutzung der bereits bestehenden Tiefgarage wird im Vergleich zur Bestandssituation die Bodenversiegelung in Teilen des Plangebiets nicht verändert. Jedoch ergibt sich mit der Neuplanung die Möglichkeit zumindest oberflächlich die Versiegelung im zentralen Innenhofbereich zu reduzieren, da die vormals eingeschossig überbaute Fläche zukünftig überwiegend als ebenerdige Kinderspiel- und Freizeitfläche zur Verfügung stehen soll. Daher soll im urbanen Gebiet über die Begrünung der zeichnerisch festgesetzten Tiefgarage ein attraktiver Freiraum gestaltet werden. Dies wird über folgende textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert:

„Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen oberhalb der Tiefgarage sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Bäume im Bereich unterbauter Flächen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.“ (textliche Festsetzung Nr. 5.1)

Die Erdüberdeckungen und Begrünungen der nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage schaffen einen geeigneten Teilbereich innerhalb eines hochversiegelten Stadtraums, in dem unter anthropogener Prägung Teilfunktionen der Schutzgüter Boden, Tier- und Pflanzenwelt und Wasser auf einer vormals vollständig oberflächlich und unterirdisch versiegelten Fläche regeneriert werden können. Für Bereiche oberhalb der Tiefgaragen ist die Festsetzung einer Stärke für den Substrataufbau auch erforderlich, um geeignete und nachhaltige Wuchsbedingungen herzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden und die Nährstoffversorgung gesichert werden. Die Stärke der Substratschicht ermöglicht neben Rasenflächen auch die Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern. Begrünte Flächen stellen Ersatzhabitate für Tiere und Pflanzen dar, mindern durch ihre optisch-visuellen Qualitäten die wahrgenommene Dichtewirkung der hochbaulichen Anlagen und verringern die Auswirkungen durch den Verlust offenen Bodens aufgrund der bereits vorhandenen vollflächigen Unterbauung. Um die beabsichtigte Wirkung der Festsetzung dauerhaft zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest, dass Begrünungen bei Abgang zu ersetzen sind.

Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m² pro Baum wird sichergestellt, dass für Bäume auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum zur Verfügung stehen wird. Für Bäume auf der Tiefgarage ist ein Substrataufbau von mindestens 100 cm Stärke auf einer Fläche von mindestens 12 m² notwendig, um ein Mindestmaß an durchwurzelbarem Boden für die Standsicherheit und Wasserverfügbarkeit und damit ein gutes und langfristiges Gedeihen sicherzustellen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser des Neubaus kann in die bestehenden Schmutzwasserkanäle eingeleitet werden. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Oberflächenentwässerung

Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser wird in die vorhandenen Anlagen eingeleitet. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Herzogtum Lauenburg sichergestellt.

Denkmale

Das im Eingangsbereich des bestehenden Gebäudekörpers befindliche Kulturdenkmal; die Bronzeplastik „Der Taschenmann“, wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren kulturellen oder archäologischen (Boden-) Denkmäler innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Altlasten, Altablagerungen oder Kampfmittel bekannt. Bei Bau- und Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde (Kreis Stormarn) zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen oder Kampfmittel gefunden werden.

Brandschutz

Die Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist grundsätzlich möglich. Die Grundversorgung mit Löschwasser obliegt der Stadt Ratzeburg. Grundsätzlich erfüllt die Stadt Ratzeburg ihre gesetzliche Verpflichtung gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes Schleswig-Holsteins vom 10. Februar 1996 (BrSchG SH) für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Erforderlichkeit einer entsprechenden Nebenanlage, wie z.B. einem Hydranten, wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und gegebenenfalls in der Baugenehmigung zur Auflage gemacht.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll für die Gestaltung des Neubaus ein gestalterischer Rahmen definiert werden, der sich am ortstypischen Bestand orientiert und dennoch einen gewissen Spielraum zur Gestaltung ermöglicht. Dabei wird sich grundsätzlich eng an der Gestaltungssatzung für die Stadtinsel Ratzeburgs orientiert. Teilweise sollen jedoch vertretbare Abweichungen erlaubt werden, um das konkret geplante Vorhaben umsetzen zu können. Bei den folgenden Festsetzungen handelt es sich um Gestaltungsfestsetzungen auf Grundlage des § 84 Absatz 1 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO).

Fassadengestaltung

Das Stadtgebiet Ratzeburgs weist eine vergleichsweise homogene Gebäudegestaltung auf. Besonders ortsbildprägend sind daher Fassadengestaltungen sowie Dachgestaltung und -formen. Durch grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung sollen das charakteristische Ortsbild bewahrt und städtebauliche Fehlentwicklungen, wie grelle und somit störende Farben oder ein zu starker Materialmix, vermieden werden. Bei Neubauten sollen die örtlichen Bauvorschriften zu einem verträglichen Einfügen in den vorhandenen Bestand beitragen. Die getroffenen Regelungen bilden einen verträglichen Rahmen, der die Baufreiheit der zukünftigen Bauherren nicht unangemessen einschränkt, aber gleichzeitig eine an die Stadt Ratzeburg angepasste, städtebauliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen dabei auch als Stahl-Glaskonstruktion errichtet werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Gebäudeteile im Erdgeschoss zur Ausgestaltung der Fassaden der gewerblichen Nutzungen oder um weniger wahrnehmbare, kleinere Gebäudeteile wie etwa einen Witterungsschutz an Gebäudeeingängen. Mit der Festsetzung sind zudem etwaige Verglasungen von Loggien abgedeckt, die ggf. aufgrund des Schutzes der wohnungsnahen Freiräume vor Verkehrslärm entlang der Langenbrücker Straße erforderlich werden könnten. Eine schalltechnische Untersuchung befindet sich derzeit in Erarbeitung. Sollten sich aus der Untersuchung konkrete Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ergeben, werden jene im weiteren Bebauungsplanverfahren zur Umsetzung festgesetzt. Bezüglich der Gestaltung der Fassade wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Für die Hauptbaukörper ist ausschließlich die Verwendung von Ziegelmauerwerk, das annähernd dem roten bis rotbraunen, hellelfenbeinfarbenen, grauweißem oder cremeweißem RAL-Farbspektrum zugeordnet ist, zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden.“ (örtliche Bauvorschrift Nr. 6.1).

Dachgestaltung

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl an Dachgauben sowohl an den straßenseitigen, als auch den rückwärtigen, zu den Innenhöfen ausgerichteten Fassaden. Um nicht zu sehr vom ortstypischen Gestaltungsrahmen der Dachgauben abzuweichen, dürfen diese in ihren äußeren Abmessungen nur eine Breite von maximal 2 m sowie eine Höhe von maximal 1,8 m aufweisen. Des Weiteren dürfen die Dachgauben ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten, sodass sich der Neubau in seiner Gestaltung an den in der Umgebung des Plangebietes vorzufindenden Dachgestaltungen orientiert und in das städtebauliche Bild einfügt:

„Dachgauben dürfen in ihren äußeren Abmessungen eine Breite von maximal 2 m sowie eine Höhe von maximal 1,8 m aufweisen. Sie dürfen ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.“ (örtliche Bauvorschrift Nr. 6.2).

Da Dacheinschnitte eine deutlich untergeordnetere gestalterische Wahrnehmung ausüben als Dachgauben, sind ebenfalls Dacheinschnitte (z.B. in Form von Loggien) an den straßenseitigen Fassaden zulässig. Die Größe der Dacheinschnitte sowie der Anteil an der Fassadenlänge sollen sich dabei an den eben erläuterten Abmessungen und Vorgaben für die Dachgauben orientieren, um ein strukturiertes, einheitliches Gestaltungsbild der Dächer zu formen:

„Dacheinschnitte in Form von Loggien sind an den straßenseitigen Dachflächen. Die Dacheinschnitte sind dabei in ihrer Dimensionierung an den zulässigen Abmessungen der

Dachgauben zu orientieren. Sie dürfen ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.“
(örtliche Bauvorschrift Nr. 6.3).

Da Dachflächenfenster eine gestalterisch geringere Wirkung auf Passanten haben als Fenster in den Obergeschosszonen, können diese eine proportional größere Dimensionierung aufweisen. Um jedoch nicht zu sehr vom ortstypischen Gestaltungsrahmen der Dachflächenfenster abzuweichen, dürfen diese maximal eine Breite von 1 m aufweisen.

„Dachflächenfenster dürfen eine Breite von maximal 1 m aufweisen. Sie dürfen jedoch eine proportional größere Dimensionierung als Fenster der Obergeschosszone aufweisen.“
(örtliche Bauvorschrift Nr. 6.4).

Dachform

Für die Fernwirkung der Gebäude maßgeblich sowie für den Ratzeburger Marktplatz prägend ist grundsätzlich nicht nur die Fassade des geplanten Gebäudekörpers, sondern auch die Dachform. Gemäß der Gestaltungssatzung sind nur steile Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 48° zulässig. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes sollen die Wohnflächen bestmöglich ausgenutzt und hochwertige Wohnräume hergestellt, gleichzeitig jedoch das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund wird folgende Festsetzung getroffen:

„Entlang der mit (A) bezeichneten Linien muss das oberste Geschoss durch eine Dachfläche mit einer Neigung von 48° bis 60° ausgebildet werden, sodass eine Traufkante entsteht. Die Ausbildung von Flachdächern ist unter Berücksichtigung des Satzes 1 im Einzelfall zulässig. Eine abweichende Ausführung als durchgängiges Flachdach ist im Einzelfall zulässig.“
(örtliche Bauvorschrift Nr. 6.5)

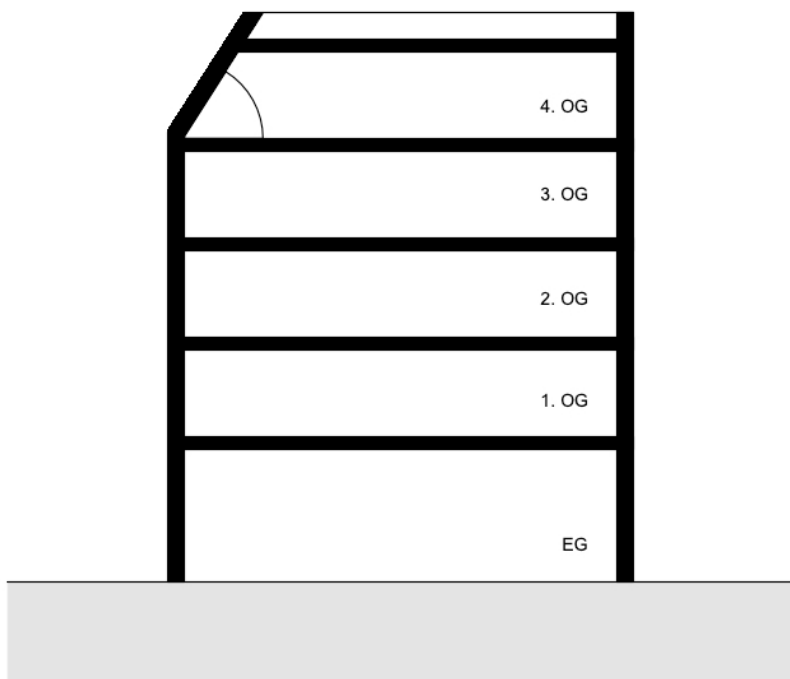


Abbildung 8: Dachform und -neigung (ohne Maßstab), zur Aufsicht des Daches siehe Kapitel 4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Abweichung von der Gestaltungssatzung ist vertretbar, da durch ein Flachdach die Mindestneigung entlang der mit (A) bezeichneten Linien sichergestellt wird, dass die Fernwirkung eines Satteldaches hin zu den das Plangebiet umgebenden Straßen sowie dem Marktplatz reduziert wird und damit eine ortsbildtypische Gestaltung gewahrt bleibt.

Gleichzeitig werden hierdurch im Dachgeschoss die Dachschrägen auf ein Minimum reduziert und damit die Realisierung qualitätsvoller und praktikabel nutzbarer Wohnflächen ermöglicht. Für den eingeschossigen Gebäudeschenkel, der sich lediglich zum Innenhof erstreckt, sowie für den östlichen viergeschossigen Gebäudeteil ist die Umsetzung eines Flachdaches vorgesehen.

Einfriedungen

Um eine angemessene Gestaltung des Innenhofs des Neubaus zu gewährleisten, wird zudem eine Regelung zu Einfriedungen von Terrassen aufgenommen, die vorschreibt, dass diese zum Innenhof 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 gestalterischen Gründen nicht gewollt, da eine durchlässige und grüne Gestaltung zum Innenhof sichergestellt werden soll, um diesen für einen Aufenthalt zu qualifizieren:

„Als Einfriedungen von Terrassen zum Innenhof sind Laubhecken, auch in Verbindung mit einem Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. In Verbindung mit einem Stabgitterzaun ist dieser an der vom Innenhof abgewandten Seite aufzustellen.“ (örtliche Bauvorschrift Nr. 6.6)

Begrünung

Wie eben erläutert, soll der Innenhof des Neubaus eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner bieten, um einen gemeinschaftlich nutzbaren, wohnungsnahen Freiraum zur Verfügung zu stellen. Um eine gewisse Begrünung des Innenhofs sicherzustellen, wird entsprechend nachfolgende Festsetzung aufgenommen. Im Zusammenspiel mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 zur Begrünung der Tiefgarage bzw. zur Herstellung eines ausreichenden Substrataufbaus wird diesem Planungsziel Rechnung getragen:

„Der Innenhof ist zu begrünen.“ (örtliche Bauvorschrift Nr. 6.7)

5. Hinweise

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüschern und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG).

Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Fassadengestaltung, Dachgestaltung und -form, Einfriedungen sowie Begrünung gem. Ziffer 1 bis 7 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

6. Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung

6.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 2.500 m² groß, wovon nahezu die vollständige Fläche (2.460 m²) auf das Urbane Gebiet entfällt. Die Straßenverkehrsfläche nimmt eine Fläche von 40 m² ein.

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ratzeburg entstehen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Kosten, da alle Erschließungs- und Planungskosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

6.3 Maßnahmen zur Verwirklichung

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

6.4 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet gibt es bislang keinen rechtsgültigen Bebauungsplan. Es wird somit kein bestehender Bebauungsplan aufgehoben.

Billigung

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

Stadt Ratzeburg, den

.....
(Unterschrift)