

# Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 20.01.2023

SR/BeVoSr/768/2023

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	30.01.2023	Ö

Verfasser: Höltig, Julia

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 "Kreisverwaltung - östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße" - Vorentwurf

**Zielsetzung:** Bauliche Erweiterung der Kreisverwaltung Herzogtum Lauenburg in Ratzeburg, Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch Änderung des Bebauungsplanes

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Dem der Originalvorlage anliegenden Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 als Basis für die durchzuführende frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.***
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Behörden entsprechend zu beteiligen.***

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

### **elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 20.01.2023

Wolf, Michael am 19.01.2023

### **Sachverhalt:**

Die Kreisverwaltung des Herzogtums Lauenburg wird sich in den folgenden Jahren, verbunden mit neuen Aufgabenbereichen und steigenden Einwohnerzahlen im Kreisgebiet, personell vergrößern und plant daher die Erweiterung ihres Standortes in der Barlachstraße 2 in Ratzeburg.

Verbunden mit diesem Vorhaben wird die 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3.2 „Stadtinsel“ der Stadt Ratzeburg für den Bereich Wasserstraße/ Schulstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2021 vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gefasst. Mit der Durchführung der Änderungsplanung hat der Kreis das Planungsbüro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH aus Lübeck beauftragt. Der Hochbauplanung ging ein Wettbewerbsverfahren im Jahr 2022 zur Sanierung und Erweiterung des Kreishauses voraus, den das Büro Petersen Pörksen Partner (ppp architekten + stadtplaner GmbH) aus Lübeck für sich entschieden hat.

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 sieht die Nutzung des Gebiets als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kreisverwaltung und im südlichen Part als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vor. Die bauliche Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt, die maximale Gebäudehöhe ist mit 25,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) geplant. Darüber hinaus werden technische Anlagen benannt, durch die diese Gebäudehöhe – unter bestimmten Voraussetzungen – überschritten werden darf. Verbunden mit der Grünfläche soll der Baum an der Ecke Schulstraße/ Wasserstraße zum Erhalt festgesetzt werden. Von der Wasserstraße aus kommend wird den Nutzenden der Tiefgarage ein Fahrrecht nördlich des Neubaus ausgesprochen. Weitere Festsetzungen, z.B. zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als auch bauordnungsrechtlicher Art, erfolgen im weiteren Verfahren.

Das Gelände des Geltungsbereiches ist derzeit durch ein Wohngebäude und die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage bebaut. Umgeben wird die Bebauung von einer Grünfläche mit verschiedenen Gehölzen und teils großgewachsenen Einzelbäumen, wie der Bestandskartierung in der Anlage entnommen werden kann. Prägend für das Plangebiet ist die Topographie, die sich durch steil abfallende Böschungen – teilweise mit hohen Stützmauern – in Richtung Schul- bzw. Wasserstraße darstellt.

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Standort der Kreisverwaltung in Ratzeburg zu stärken. Unter Würdigung der Denkmalschutzanforderungen soll dieser energetisch saniert und durch den Neubau erweitert werden. Dabei ist geplant, den Neubau direkt an die ersten beiden Obergeschosse des Bestands anzubauen. Die Kreisverwaltung soll durch die Erweiterung außerdem einen neuen Eingang an der Ecke Schulstraße/ Wasserstraße erhalten. In dem Neubau sind Büro- und Besprechungsräume sowie ein neuer Kreissaal geplant. Eine nötige Stellplatzerweiterung soll durch Ausnutzung der Hanglage im Gebäudesockel erfolgen.

Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen. Während der Ausschusssitzung wird Herr Clasen vom Planungsbüro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure den Vorentwurf vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Kosten der Änderung des Bebauungsplanes übernimmt der Kreis Herzogtum Lauenburg.

**Anlagenverzeichnis:**

- Vorentwurf 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 3.2 – Plan
- Vorentwurf 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 – Textliche Festsetzungen
- Vorentwurf 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 – Begründung
- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 – Bestandskartierung Biotop- und Nutzungstypen