

**Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.2
„Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“**

für den Bereich Wasserstraße / Schulstraße in der Stadt Ratzeburg.



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	7
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	8
2.3	Landschaftsrahmenplan	8
2.4	Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem	8
2.5	NATURA 2000-Gebiete	9
2.6	Landschaftsplan	10
2.7	Flächennutzungsplan	11
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	11
3	Bestandssituation	14
3.1	Städtebauliche Situation.....	14
3.2	Verkehrliche Erschließung	15
3.3	Natur und Umwelt	16
3.3.1	Vegetationsbestand	16
3.3.2	Topografie.....	18
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen	19
3.3.4	Altlasten	19
3.3.5	Natur- und Artenschutz	19
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild	19
3.4	Denkmalschutz	19
3.5	Eigentumsverhältnisse	20
3.6	Ver- und Entsorgung	20
3.7	Weitere infrastrukturelle Versorgung	21
4	Planung	21
4.1	Ziele und Zweck der Planung	21

4.2	Flächenbilanz.....	21
4.3	Städtebauliches Konzept.....	21
4.4	Erschließung und Stellplätze.....	22
4.5	Grün- und Freiraumkonzept	22
4.6	Ver- und Entsorgung	23
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	24
5.1	Flächen für den Gemeinbedarf.....	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Verkehrsflächen	25
5.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
5.5	Grünflächen	25
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.7	Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	25
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
7	Hinweise	26
8	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	27
9	Kosten/Finanzwirksamkeit	27
10	Beschluss	27

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 3.2 (2. Änderung), Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 17.01.2023

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Die Kreisverwaltung des Herzogtums Lauenburg beschäftigt aktuell rund 700 Mitarbeitende an mehreren Standorten. Die größte Dichte des kommunalen Dienstleistungsangebotes ist dabei in der Kreisstadt Ratzeburg verortet. Bedingt durch die steigenden Einwohnerzahlen des Kreises und zusätzliche Aufgaben der Kreisverwaltung, wird sich das Arbeitspensum der Kreisverwaltung zukünftig noch weiter erhöhen. Die Kreisverwaltung begegnet den daraus resultierenden Herausforderungen zum einen mit Modernisierungs- und Digitalisierungsmaßnahmen, zum anderen aber auch mit der Erhöhung des Personalstandes.

Um sowohl den Modernisierungs- und Digitalisierungsmaßnahmen als auch dem gesteigerten Personalstand Rechnung zu tragen, hat die Kreisverwaltung eine Gesamtstrategie zur Standortentwicklung erarbeiten lassen. So soll die Kreisverwaltung am Standort Ratzeburg insgesamt zu einem modernen Arbeitgeber u.a. mit verbesserten Arbeitsbedingungen sowie einem aufgewerteten energetischen Zustand entwickelt werden, der auch den aktuellen technischen und sicherheitstechnischen Anforderungen gerecht wird. Um diese Ziele zu erreichen ist der Ausbau des Standortes an der Barlachstraße in Ratzeburg geplant.

Das Bestandsgebäude in der Barlachstraße 2 soll zukünftig als zentraler Standort der Kreisverwaltung gestärkt und unter Würdigung der Denkmalschutzanforderungen behutsam angepasst und energetisch saniert werden. Für die bauliche Erweiterung des Kreishauses sollen mehrere Grundstücke an der Wasserstraße und der Schulstraße überplant werden.

In dem Anbau der Kreisverwaltung sollen zukünftig diverse Büros sowie Besprechungsräume und ein neuer Kreissaal Platz finden. Es ist geplant, dass der Neubau direkt an das erste und zweite Obergeschoss des Bestandsgebäudes anknüpft. Darüber hinaus soll das Kreishaus durch den Neubau auch einen neuen Eingang an der Schulstraße Ecke Wasserstraße erhalten. Unter Ausnutzung der Hanglage soll zudem im Gebäudesockel die nötige Stellplatzerweiterung verortet werden.

Zur Umsetzung der Planung ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Hierzu hat der Planungs-, Bau und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg am 26.07.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 für den Bereich „östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“ der Stadt Ratzeburg beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und beinhaltet die Flurstücke Nr. 63/8, 63/9, 65/2, 66/2, 77/3, 77/4 tlw., 77/6, 77/7 tlw., 78/12 tlw., 81/4, 81/5, 81/7, 81/8, 102,2 und 231/81 jeweils auf der Flur 12 der Gemarkung Ratzeburg.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch:

- das bestehende Kreishaus sowie das Gesundheitsamt im Osten (Barlachstraße 2 und 4)
- die Schulstraße im Süden,
- die Wasserstraße im Westen und
- die Bebauung des Grundstückes Herrenstraße 9 im Norden.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung einer innerörtlichen Grünfläche. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4.100 m². Hieraus ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m², als im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als der wirksame Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche darstellt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden wird durchgeführt.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 wird die Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums innerhalb eines 10 km Radius des Mittelzentrums Mölln dargestellt. Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums übt Ratzeburg für den Nahbereich mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs aus. Die Stadt ist in dieser Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln.

Weiterhin stellt der Landesentwicklungsplan die Stadt Ratzeburg und das Umland als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ dar. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen u.a. als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Zudem ist das Gebiet als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Lauenburgische Seen“. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Der angrenzende Ratzeburger See stellt eine wichtige Biotopverbundachse auf Landesebene und damit einen Vorbehaltsraum bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dar. Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Dabei sollen eine Erweiterung der Biotope um Entwicklungs- bzw. Pufferzonen sowie die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopkomplexen angestrebt werden. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur möglichst erhalten bleiben.

In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen.

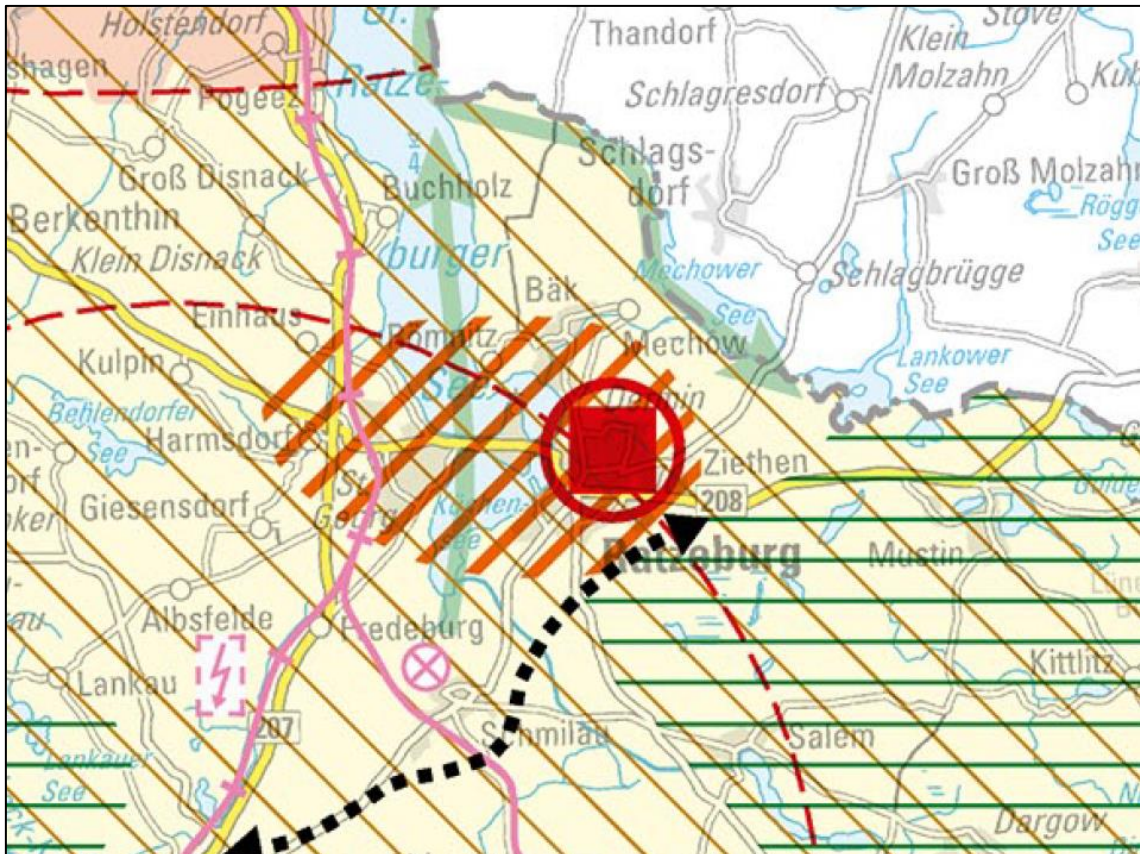


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus dem Jahr 1998. Der Regionalplan stellt die zuvor beschriebenen Inhalte des Landesentwicklungsplanes dar.

Darüber hinaus stellt der Regionalplan nachrichtlich dar, dass die Stadt Ratzeburg zur Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“ zählt.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Naturpark und in einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (geplantes Landschaftsschutzgebiet). Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Ratzeburger See wird zudem als „Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer 20 Hektar“ dargestellt.

2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung wie auch im Geoportal der Metropolregion Hamburg

liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Die Ufer des Ratzeburger Sees werden, das bebaute Stadtgebiet ausgenommen, als Schwerpunktbereiche des Biotopverbundes dargestellt.



Abb. 2: Darstellung des Biotopverbundsystems; Grüne Flächen = Schwerpunktbereiche Biotopverbund (Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg)

2.5 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Nördlich, östlich und südlich von der Altstadtinsel Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von 2,0 km bis 3,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-391)“. Dieses umfasst Teile der dort ausgeprägten Wald- und Offenlandkomplexe der Jungmoränenlandschaft.

Westlich der Stadt Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von 5,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-304)“. Die acht Teilflächen des Gebietes liegen in einer vielfältig strukturierten Agrarlandschaft westlich des Ratzeburger Sees. Die größeren Teilflächen setzen sich überwiegend aus Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Waldmeister-Buchenwäldern zusammen. Im Bereich nasser Senken gehen sie in Erlenbruchwäldern über.

In einem Abstand von 6,0 km zum Plangeltungsbereich befindet sich das FFH-Gebiet „Moorwald am Ankerschen Ziegelbruch (FFH DE 2330-351)“. Dieses umfasst einen Waldbestand in einer größeren Senke des oberen Pirschbachtals.

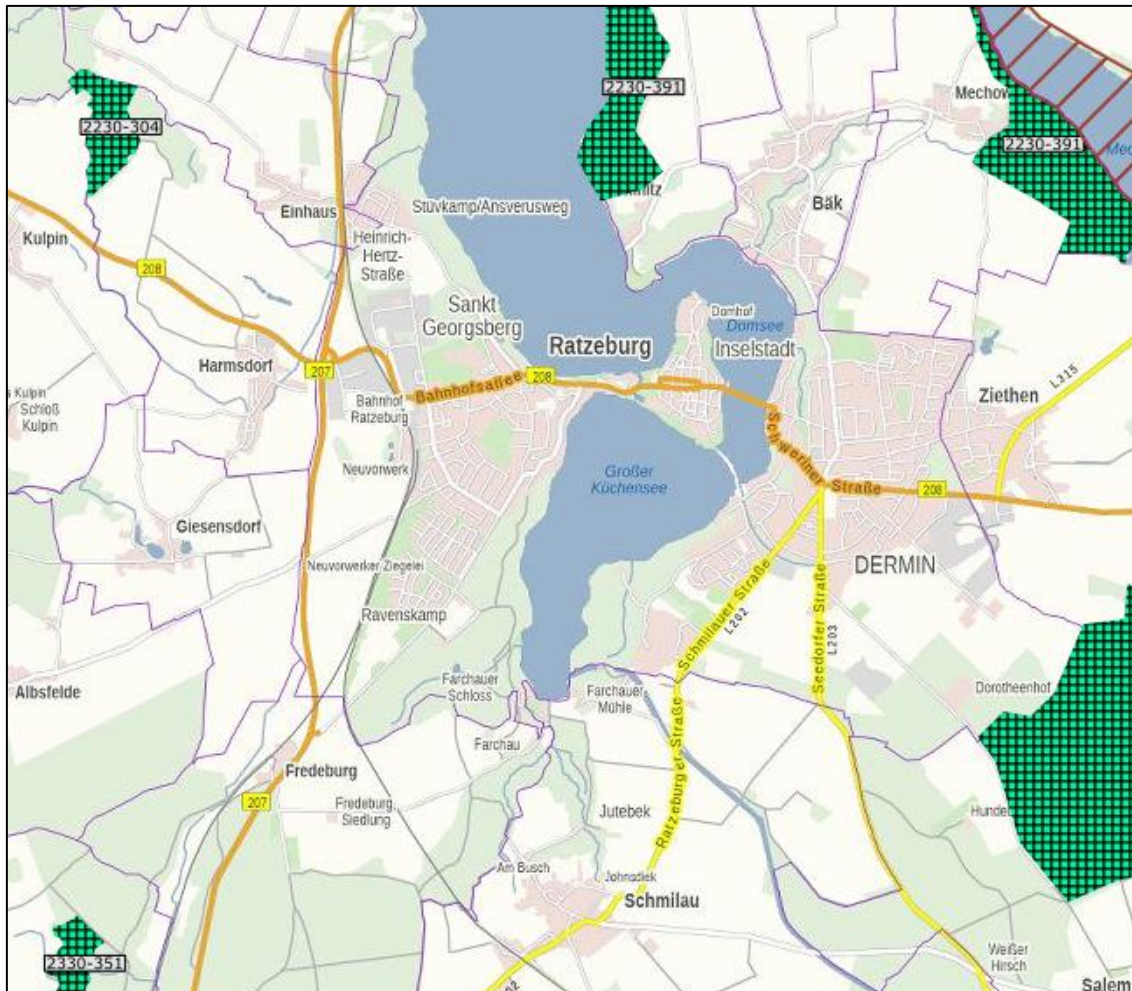


Abb. 3: Übersicht über die Natura 2000 Gebiete
(Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg)

2.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Ratzeburg aus dem Jahr 1997 umfasst das gesamte Stadtgebiet und enthält Vorschläge für eine ökologische und gestalterische Sicherung und Erhaltung der Landschaft mit dem Ziel, die Landschaft mit ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln. Das Plangebiet gehört hierbei zum Naturraum „östliches Hügelland“, dem Teillandschaftsraum „Ratzeburger Seenplatte“. Ein Großteil des südlichen Inselrandes wird im Landschaftsplan als Parkanlage festgelegt. Der östliche Uferbereich des Stadtsees (Kleiner Kuchensee) wird als zu entwickelnde und erhaltende Grünverbindung dargestellt. Im Leitbild des Landschaftsplanes werden die orts- und landschaftsbildprägenden Uferbereiche der gesamten Stadtinsel als wesentlich für das „Inselerlebnis“ dargestellt. Ihrem Schutz und der Pflege kommt eine besondere Bedeutung zu.

2.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist am 25. März 1967 wirksam geworden. Nach seiner Beschlussfassung wurde er in den letzten Jahrzehnten vielfach in Teilbereichen geändert.

Das Plangebiet wird durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1973 abgedeckt. Dort ist es als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Demgemäß wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf angepasst. Unter Berücksichtigung dieser Berichtigung ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

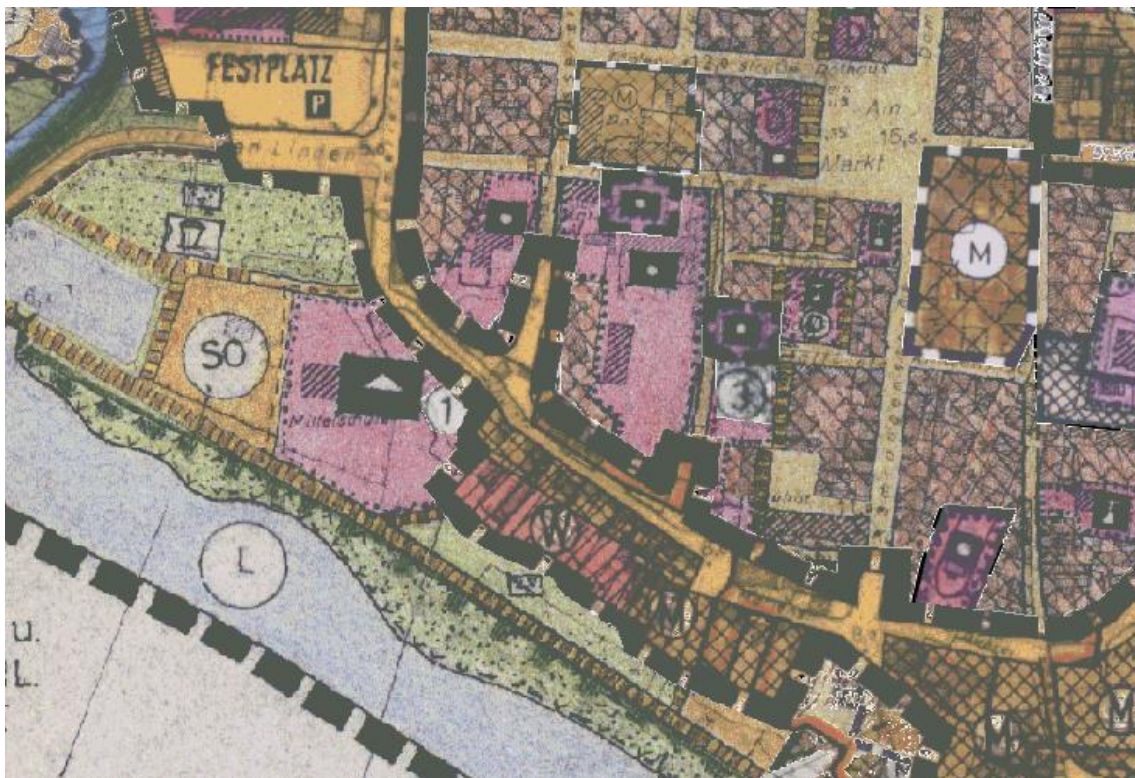


Abb. 4: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg (1973)

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Demnach ist das Plangebiet zum Großteil als Mischgebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Kleinere Bereiche sind als Flächen für den Gemeinbedarf und der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ festgesetzt. Hier gilt ebenfalls die geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6. Im nördlichen Bereich der hier vorliegenden Änderung setzt der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger fest.

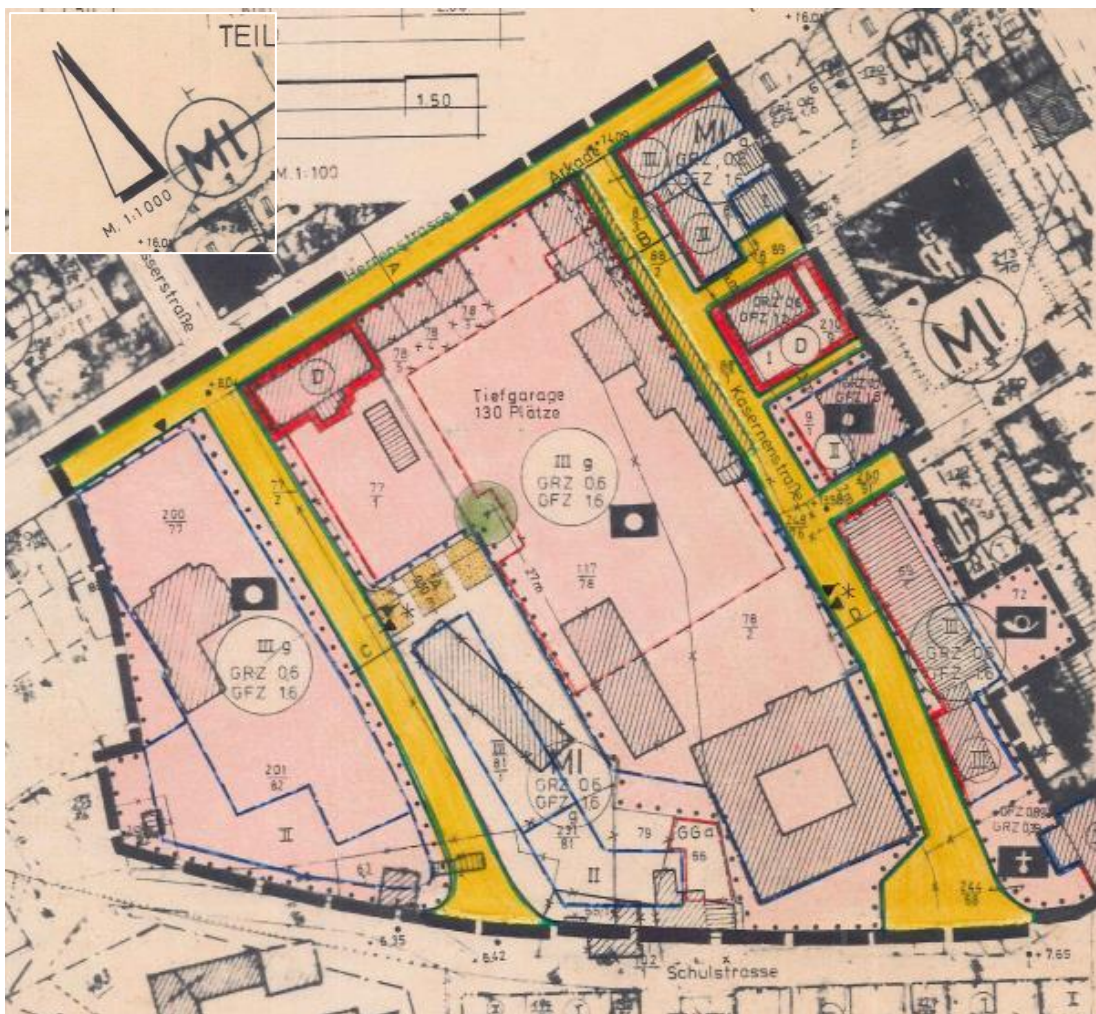


Abb. 5: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Ratzeburg (1976)

An das hier betrachtete Plangebiet grenzt unmittelbar die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Amtsgericht/Realschule“ aus dem Jahr 2004 an. In dem Plan sind überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und abweichender Bauweise festgesetzt. Nach der hier festgesetzten abweichenden Bauweise richten sich die seitlichen Grenzabstände nach der offenen Bauweise, die Baukörper dürfen jedoch eine maximale Länge von 50 m überschreiten. Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs sind zwei unterschiedliche Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. In dem einen sind zwei Vollgeschosse in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig. Für das zweite Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt die offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie maximal ein Vollgeschoss. Zudem sind im südwestlichen Bereich, in direkter Nähe des Küchen-sees eine private Grünfläche (Schulwiese) und eine öffentliche Parkanlage festgesetzt. Dabei wird die öffentliche Parkanlage von Nordwesten nach Südosten durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durchschnitten, die hier einen Fuß- und Radweg festsetzt.

Darüber hinaus befindet sich nördlich des hier betrachteten Plangebietes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „An der Post“ aus dem Jahr 1998. Dort sind verschiedene Kerngebiete (MK) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,6 und 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,95 und 2,1 festgesetzt.

Erhaltungssatzung

Der hier behandelte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1989. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich die gesamte Stadtinsel einschließlich der Dämme und deren Anbindungsbereiche (Brückenköpfe) an die Vorstadt bzw. St. Georgsberg.

Das von der Satzung betroffene Gebiet soll angesichts der städtebaulichen Eigenart, die das Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung aufweist, erhalten werden. Neben der städtebaulichen Gestaltung soll durch die Satzung auch die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erhalten bleiben. Daher bedürfen Abbrüche, Änderungen oder Nutzungsänderung der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung einer Genehmigung seitens der Stadt Ratzeburg.

Diese Satzung gilt unbeschadet der bestehenden Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie der Bestimmungen über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmälern und baulichen Ensembles nach den Vorschriften des Denkmalschutzrechts.

Auch nach Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes gelten daher weiterhin die Regelungen zur Genehmigungspflicht innerhalb des Plangebietes.

Ortsgestaltungssatzung

Die Ortsgestaltungssatzung aus dem Jahre 2011 sowie die 1. Änderung aus dem Jahr 2022 der Stadt Ratzeburg gelten für große Teile der Altstadtinsel. Sie wurden zu dem Zweck erlassen das historische, kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Stadt Ratzeburg mit seinen vielfältigen Funktionen als Standort für Dienstleistungen, Handel, Wohnen, Kultur, Fremdenverkehr und Erholung zu erhalten und auszubauen und dabei gleichzeitig die überwiegenden barocken Stadtstrukturen zu sichern.

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung. Die Satzung trifft Regelungen zu der äußeren Gestalt von Gebäuden, Werbeanlagen und für von öffentlichen Flächen einsehbare befestigte Freiflächen. Anwendung findet sie bei allen Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstigen baulichen Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Dabei sind vor allem Maßnahmen hinsichtlich des Gebäudetyps, der Art und Größe der Baukörper, der Dachausbildung, der Gliederung der Straßenfassade, das Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen, sowie die Ausbildung der Öffnungen, Materialien und Farben der Oberflächen, Werbeanlagen und die Materialien der von öffentlichen Flächen aus einsehbaren befestigten Freiflächen nach Maßgabe der Bestimmungen der Satzung auszuführen.

Die Vorgaben der Satzung sind entsprechend zu berücksichtigen.

Stellplatzsatzung

Die Satzung der Stadt Ratzeburg als örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Fahrradabstellanlagen (Stellplatzsatzung) wurde am 12.12.2022 beschlossen und bekannt gemacht. Sie umfasst das vollständige Stadtgebiet der Stadt Ratzeburg und betrifft alle Stellplätze und Fahrradabstellanlagen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen. Sie gilt bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von entsprechenden Anlagen und regelt die Anzahl und die Beschaffenheit sowie die Ablösung der Herstellerpflicht und die Höhe der Ablösungsbeiträge entsprechender Anlagen. Eine Herstellungspflicht tritt ein, wenn Anlagen errichtet werden bei dem ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist oder bei Änderungen bzw. Nutzungsänderungen entsprechender Anlagen. Nähere Regelungen sind der Satzung zu entnehmen.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich ist aktuell vor allem durch das Wohngebäude in der Wasserstraße 2/2a geprägt. Das zweigeschossige Mehrfamilienhaus steht zentral auf der Fläche des Plangebietes. Nördlich des Wohngebäudes befindet sich zudem die Zufahrt zur Tiefgarage unterhalb des Kreishauses. Der übrige Geltungsbereich ist geprägt von einer parkähnlichen Grünanlage rund um das Kreishaus mit verschiedenen Gehölzen und teils großgewachsenen Einzelbäumen. Durch diese Grünanlage verläuft auch eine Fußwegeverbindung, die das Kreishaus über die Schulstraße an den Kuchensee anbindet. Prägend für das Plangebiet sind zudem die größtenteils steil abfallenden Böschungen z. T. mit hohen Stützmauern in Richtung Schul- bzw. Wasserstraße.

Außerhalb des Plangebietes

Die Stadt Ratzeburg wird im Bereich der Altstadtinsel vor allem durch den historischen Gebäudebestand geprägt, der sich im nördlichen Bereich zum Domhof und allseitig zu den Uferbereichen städtebaulich in seiner Bebauungsdichte auflockert. Markante Punkte im historischen Stadtgebiet sind der langgestreckte Kurpark mit Schwanenteich und Uferpromenade entlang des Kuchenseeufers, die ehemalige Ernst-Barlach-Schule und das Burgtheater mit Theaterplatz. Die Stadtinsel ist eingebettet in die Ratzeburger Seen und die bewaldeten Ufer auf den gegenüberliegenden Seeseiten.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich zumeist Gebäude der öffentlichen Verwaltung, das Amtsgericht und vereinzelt Wohnbebauung aus unterschiedlichen Entwicklungszeiten.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV- Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Wasserstraße und die Schulstraße an das übergeordnete Straßennetz der Bundesstraße B 208 angebunden.

Über die Bundesstraßen B 207 und B 208 ist Ratzeburg auch an die Ostseeautobahn A 20 im Norden (Anschlussstelle Lübeck Süd) und die A 24 im Süden (Anschlussstelle Talkau) angebunden.

Fuß- und Radwege

Durch seine zentrale Lage auf der Altstadtinsel ist das Plangebiet im Hinblick auf Fuß- und Radwege sehr gut erschlossen. So verlaufen unmittelbar am Plangebiet, straßenbegleitend an der Schulstraße bzw. der Wasserstraße, Fußwegeverbindungen in die nähere Umgebung. Darüber hinaus gibt es eine direkte Wegverbindung zwischen dem Kreishaus und dem Küchensee südlich des Plangebietes. Auch diverse kulturelle Einrichtungen (z.B. St. Petri-Kirche, Ernst-Barlach-Museum) sind vom Plangebiet aus fußläufig über entsprechende Wege zu erreichen. Ferner sind mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten entlang der Herrenstraße (B 208) und dem Ratzeburger Marktplatz auch wichtige Nahversorgungsmöglichkeiten über Fuß- und Radwege an das Plangebiet angebunden.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Der nächstgelegene Anschlusspunkt an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m zentral auf der Stadtinsel in Form der Haltestelle „Ratzeburg, Markt“. Neben Regionalbussen fahren auch Stadt- und Schulbusse die Stadtinsel an. Die zentrale Umstiegs-Haltestelle liegt nach dem Umbau des Marktplatzes jedoch am Rathausplatz/Unter den Linden in ebenfalls ca. 250 m Entfernung zum Plangeltungsbereich.

Angebunden sind die Bus-Überlandlinien nach Hamburg-Wandsbek (8700), Lübeck (8710), Mölln (8710 und 8750), Ahrensburg (8730), Bad Oldesloe (8740) und Schwerin (35).

Die Buslinien ermöglichen ebenfalls den Anschluss an den ca. 2,2 km entfernten Bahnhof der Stadt Ratzeburg.

Der nächste regionale Verkehrsflughafen liegt in Lübeck-Blankensee und ist ca. 20 km vom Stadtzentrum entfernt. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Hamburg-Fuhlsbüttel mit einer Entfernung von ca. 70 km zum Stadtgebiet.

Ruhender Verkehr

Auf der Stadtinsel gibt es neben Parkplätzen im Straßenraum auch mehrere Parkplatzanlagen. So grenzt die Parkgarage des Kreishauses unmittelbar an das Plangebiet an. Weitere, kostenpflichtige Parkplätze befinden sich am Rathausplatz/Unter den Linden oder Richtung Südosten am Theaterplatz.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Die Biotoptypenkartierung wurde Anfang März 2022 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2021) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Plan „Bestand Biotop- und Nutzungstypen“ dargestellt.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadtinsel von Ratzeburg, direkt westlich angrenzend an das Gebäude der Kreisverwaltung und das Gesundheitsamt. Der Plangeltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Wasserstraße, ein derzeit bewohntes Gebäude mit kleinflächigen Gärten sowie die Außenanlagen und Zuwegungen der Kreisverwaltung. Ein Großteil der Außenanlagen wird intensiv gepflegt, der südliche Hang hinunter zur Schulstraße erscheint westlich des Weges über Treppen jedoch durch Ruderalbewuchs teilweise verwildert.

Biotop- und Nutzungstypen der freien Landschaft sind innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht vorhanden und somit können die Vegetationsstrukturen im Plangebiet den Siedlungsbiotopen bzw. den Biotopen in Zusammenhang mit besiedelten Bereichen zugeordnet werden.

Das Plangebiet wird südlich durch die Schulstraße, westlich durch die Wasserstraße und die Außenanlagen des Amtsgerichts sowie nördlich und östlich durch die Gebäude der Kreisverwaltung und des Gesundheitsamtes begrenzt.

Urbane Gehölzbestände

Im Untersuchungsgebiet befinden sich sowohl einheimische Bäume, wie z.B. Rot-Buchen, Stiel-Eichen, Spitz-Ahorn, Hainbuchen und Vogelkirschen als auch nicht heimische Gehölze aus z.B. Platanen und Akazien sowie Zierformen von Kirschen und anderen Bäumen. Ein Großteil der Bäume steht einzeln im Plangebiet, es gibt jedoch auch flächige Gehölze aus mehreren Bäumen und Efeu als Bodendecker oder Rhododendren als Gebüsche unter den Bäumen. Dabei wird unterschieden nach urbanen Gehölzen heimischer Baumarten (SGy) und urbanen Gehölzen nicht heimischer Baumarten (SGx). Zusätzlich zu den Laubgehölzen befinden sich im Plangebiet auch einzelne und in zusammenhängenden urbanen Gehölzen mit Nadelbäumen (SGn) befindliche Kiefern, Eiben und Tannen.

Ebenfalls wird im Untersuchungsgebiet auch unterschieden nach urbanen Gebüschen mit heimischen (SGg) und nicht heimischen Arten (SGf). Die Gebüsche sind häufig linear als Hecken angelegt und werden regelmäßig beschnitten. Zu den heimischen Arten zählen vorrangig Hainbuchen in Strauchform und bei den nicht heimischen Arten sind Liguster, Buchsbaum, Rhododendron und ähnliche Ziersträucher zu nennen.

Flächen, die überwiegend mit Bodendeckern aber auch mit Stauden und Kräutern bewachsen sind, wie Efeu, Spindelsträucher, Zwergmispeln, Immergrün, Winterling und Krokusse, sind im Bestandsplan als Ziergehölze und Staudenbeete (SGs) aufgeführt.

Ruderales Gras- und Staudenfluren

Die Vegetation im Untersuchungsgebiet wird durch regelmäßigen Rückschnitt und Mähen von Rasenflächen intensiv gepflegt. Lediglich am Hang zwischen dem Wohnhaus und der Schulstraße befindet sich ein Bereich, in dem sich Brombeeren ausgebreitet haben, die scheinbar seltener zurückgeschnitten werden. Von Brombeeren dominierte Bereiche sind gemäß Biotopschlüssel als Brombeerflur (RHr) einzustufen.

Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Große Flächenanteile im Untersuchungsgebiet bestehen aus asphaltierten Straßenflächen, gepflasterten und geklinkerten Wegen und Treppen sowie Nebenflächen von Gebäuden, wie Lüftungsschächte. Die Flächen im Untersuchungsgebiet werden gemeinsam unter dem Biotoptyp vollversiegelte Verkehrsflächen (SVs) geführt.

Das Wohnhaus innerhalb des Plangeltungsbereichs ist von mehreren Parteien bewohnt und wird als Einzel-, Doppel- und Reihenhause (SBe) klassifiziert. Zu dem Wohnhaus gehört ein Garten, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme jedoch durch Lebensbäume und einen Zaun nur gering einsehbar war. Aufgrund der vielen Lebensbäume und dem Fehlen von Laubbäumen, wird der Garten als arten- und strukturarm mit geringem Laubholzbestand (SGo) eingestuft. Ein Teil der umliegenden Flächen um das Wohnhaus sowie ein geringer Teil der Außenanlagen der öffentlichen Gebäude (SBf) ist lediglich als arten- und strukturarme Zierrasenfläche (SGr) ausgeprägt.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelbäume • Urbane Gehölze heimischer Baumarten • Urbane Gebüsche heimischer Arten 	
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> • Brombeerflur • Urbane Gehölze mit heimischer Arten • Urbane Gehölze mit Nadelbäumen 	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Urbane Gebüsche mit nicht heimischen Arten • Urbane Ziergehölze und Staudenbeete • Strukturarme Gärten ohne Laubgehölze • Arten- und strukturarmer Zierrasen 	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelte Verkehrsfläche • Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser • Öffentliche Gebäude 	

Es kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) (Feuchtwiesen, Ufer), Froschzunge (*Luronium natans*) (Gewässerpflanze), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen.

3.3.2 Topografie

Insgesamt weist das Plangebiet eine bewegte Topografie auf. Die Höhen bewegen sich zwischen 14,83 m ü. NHN am höchsten Punkt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und fallen auf 5,66 m ü. NHN im Süden ab. Die höchsten Bereiche des Plangebietes befinden sich unmittelbar westlich und südlich des Kreishauses. Zum Bestandsgebäude an der Wasserstraße 2/2A liegt bereits ein Gefälle von bis zu 4,0 m vor. In westliche Richtung zur Wasserstraße und in südliche Richtung zur Schulstraße fällt das Gelände wiederum stark ab. Hier sind Hänge zu erkennen, die bis zu 5,5 m abfallen. Hinzu kommt, dass auch die Wasserstraße von Norden nach Süden um ca. 2,5 m abfällt. Die Schulstraße senkt sich ebenfalls um rund 0,75 m von Osten nach Westen ab, sodass der

niedrigste Punkt des Plangebietes etwas östlich der Kreuzung Schulstraße/Wasserstraße liegt.

3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Das Plangebiet ist derzeit von einem Bestandsgebäude (Wasserstraße 2/2A) sowie von der Zufahrt zur Parkgarage und mehreren Fußwegeverbindungen und Treppenanlagen versiegelt. Ergänzend kommen an einigen Stellen Hangabsicherungen hinzu.

3.3.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

3.3.5 Natur- und Artenschutz

Ziel der Aufstellung des Bauleitplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten Neubaus für die Erweiterung des Kreishauses. Zwar ist das Plangebiet bereits heute bebaut, trotzdem erfolgt auch aufgrund der Hangsituation im weiteren Verfahren eine detaillierte Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden, sofern relevant für den Bebauungsplan, in der Folge in die Planung eingearbeitet.

3.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus der Insellage mit dem Spannungsfeld aus der bebauten „steinernen“ historischen Altstadtinsel, den Wasserflächen des Großen Kuchensees, dem Stadtsee (Kleinen Kuchensee) dem Domsee und dem Ratzeburger See sowie den einrahmenden bewaldeten (naturnah wirkenden) Ufern. Durch diese verfügt das Orts- und Landschaftsbild über eine starke Relief- und Strukturvielfalt.

Der Plangeltungsbereich fügt sich in die historischen Stadtstrukturen ein und zeichnet sich durch einen vergleichsweise hohen Grünanteil in Form der bestehenden Bäume und Gehölze entlang des Hanges sowie südwestlich des Kreishauses aus.

3.4 Denkmalschutz

Kulturdenkmalschutz

Das Kreishaus in Ratzeburg wurde im Zeitraum von 1977 bis 1980 als E-förmiger Verwaltungsbau mit drei Höfen als Stahlbeton-Skelettkonstruktion mit roter Klinkerverkleidung errichtet. Die Außenfassade zieren reiche Klinkerzierverbände, die Außenanlagen sind geprägt von Pflanzungen, Brunnen, Stufenanlagen und einer Bronzeplastik von Karlheinz Goedtke aus dem Jahr 1981. Als solches stehen das Kreishaus, die

unmittelbar angrenzenden Freiflächen und die Bronzeplastik „Der Kranich“ im Hof des Kreishauses nach § 8 Abs. 1 DSchG SH unter Schutz.

Neben dem Kreishaus sind auch das Katasteramt (Herrenstraße 9) nördlich des Plangebietes und das Gesundheitsamt (Barlachstraße 4) als Kulturdenkmäler geschützt.

Bei Veränderungen an bzw. im näheren Umfeld der Kulturdenkmäler ist im Vorfeld zu prüfen, ob das Vorhaben der Genehmigung der unteren oder oberen Denkmalschutzbehörde bedarf (§ 12 Abs. 1 und 2 DSchG SH).

Bodendenkmale

Die Altstadtinsel befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes mit der Gebietsnummer 1. Gebiete dieser Art sind Flächen, von denen bekannt ist oder die Vermutung nahe liegt, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig gesetzlich geschützt, auch ohne eine Erwähnung in etwaigen Denkmallisten.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich vollständig im Eigentum des Kreises Herzogtum Lauenburg.

3.6 Ver- und Entsorgung

Gas-, Wasser und Stromversorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg.

Telekommunikation

Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbietende.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswassersbeseitigung erfolgt derzeit durch Anschluss an die vorhandenen Netze der Stadt Ratzeburg.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

3.7 Weitere infrastrukturelle Versorgung

Auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg und den angrenzenden Stadtteilen finden sich eine Vielzahl unterschiedlicher sozialer und touristischer Infrastruktureinrichtungen. Neben der Stadtverwaltung Ratzeburg und der Kreisverwaltung des Kreises Herzogtum Lauenburg finden sich hier Kindergärten, Bildungseinrichtungen, Kirchen und Museen. Ergänzt wird dieses Angebot durch Sport- und Freizeiteinrichtungen.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Neubaus zur Erweiterung des Kreishauses des Herzogtums Lauenburg auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg.

Grundlage für die Erweiterung war eine im Vorfeld durchgeführte Studie zur Suche nach Optimierungspotentialen des Verwaltungsstandortes. So soll der Standort an der Barlachstraße gestärkt werden und unter Würdigung des Denkmalschutzstatus auch energetisch saniert werden.

Es ist angedacht, in der Erweiterung des Kreishauses ein Besprechungsraumzentrum wie auch den neuen Kreissaal zu verorten. Gleichzeitig sollen aber auch neue Büroflächen gewonnen werden. Um die Hanglage optimal auszunutzen, wird zudem unterhalb des Gebäudes Parkraum in Form einer Parkgarage geschaffen.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	4.134 m ²
Fläche für Gemeinbedarf „Kreishaus“		2.637 m ²
Verkehrsflächen		308 m ²
Öffentliche Grünflächen		1.189 m ²

4.3 Städtebauliches Konzept

Für den neuen Anbau des Kreishauses in Ratzeburg wurde ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt. Diesen Wettbewerb konnte das Büro ppp Architekten GmbH aus Lübeck für sich entscheiden. Die Entwürfe sehen einen Baukörper vor, der insgesamt fünf Stockwerke aufweist. Dazu zählen ein Sockelgeschoss, ein Kellergeschoss sowie ein Erdgeschoss und das erste und zweite Obergeschoss. Das Sockelgeschoss sowie das Kellergeschoss werden dabei, unter Ausnutzung der örtlichen Topografie, teilweise in den Hang gebaut. So passt sich der Baukörper, trotz seiner fünf Stockwerke, höhen-technisch an das Bestandsgebäude des Kreishauses an. Zudem werden der Neubau

und der Altbau über zwei schwebende Gänge, die sich im ersten und zweiten Obergeschoss des Neubaus befinden, miteinander verbunden.

Neben den Hochbauarbeiten findet auch eine Umgestaltung der Freiflächen südlich des geplanten Neubaus statt. Die Arbeiten werden im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert und fließen dann, sofern sie für den Bebauungsplan relevant sind, in die weiteren Planungen mit ein.



Abb. 6: Lageplan Erweiterung Kreishaus Ratzeburg, ppp Architekten, Lübeck
(Stand: 2022)

4.4 Erschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr - wie im Bestand - über die Wasserstraße erschlossen. Der Stellplatzbedarf wird mittels Parkgarage, die im Sockel des Neubaus verortet ist, abgedeckt. Zudem besteht auch unterhalb des Bestandsgebäudes des Kreishauses eine Parkgarage, die für den Stellplatzbedarf herangezogen werden kann.

Für den Radverkehr ist das Plangebiet zusätzlich über die Barlachstraße und einen Weg südlich des Kreishauses zu erreichen. Fußgängern eröffnet sich neben den Verbindungen über die Wasserstraße und die Barlachstraße auch noch die Möglichkeit, eine Treppeanlage zu nutzen, die von der Schulstraße zu erreichen ist.

4.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept für das Plangebiet sieht südlich des Neubaus in Richtung Schulstraße eine größere Grünfläche vor. Dabei handelt es sich aktuell um eine dicht

bewachsene Böschung.

Im Zuge der Hochbauarbeiten findet auch eine Umgestaltung dieser Freiflächen statt. Die Arbeiten werden im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert und fließen dann, sofern sie für den Bebauungsplan relevant sind, in die weiteren Planungen mit ein.

Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Nachverdichtung erfolgt keine grundlegende Änderung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Gas-, Wasser und Stromversorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg.

Telekommunikation

Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswassersbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze der Stadt Ratzeburg.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGWs sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt nach jetzigem Kenntnisstand 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden. Soweit in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant sind, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Fläche für den Neubau zur Erweiterung der Kreisverwaltung des Herzogtums Lauenburg. Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 5 BauGB handelt es sich zunächst nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Dies bedingt u.a. eine konkrete Definition der planerisch gewollten „Art der baulichen Nutzung“ der Fläche.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung „Kreisverwaltung“ festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt dabei, dass im unmittelbaren Umfeld bereits mehrere Gebäude der Kreisverwaltung zu finden sind. So wird der Verwaltungsstandort an der Barlachstraße insgesamt gefestigt.

Der Neubau soll vor allem als Verwaltungsgebäude mit entsprechenden Büro- und Sozialräumen dienen. Darüber hinaus wird er Sitzungsort für die diversen politischen Gremien des Kreises sein. Als Kreisverwaltung ist das zukünftige Gebäude zudem Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger mit verschiedensten Anliegen und somit die zentrale Repräsentanz des Kreises Herzogtum Lauenburg.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kreisverwaltung“ festgesetzt. Basierend auf dem städtebaulichen Konzept sowie dem Bestand in der näheren Umgebung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0. Damit wird jedoch im Hinblick auf das gesamte Plangebiet keine Vollversiegelung ermöglicht, denn die südlich gelegene Grünfläche bleibt als solche erhalten.

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzt wird die Festsetzung der Grundfläche durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhen sind auf 13,0 m über dem anstehenden Gelände festgesetzt und liegen daher bei maximal 25,0 m ü. NHN. *Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die Hochbaupläne für das Kreishaus weiter konkretisiert. Daraus können sich ggf. noch Anpassungen bezüglich der Höhenentwicklungen ergeben.*

Die Nutzung des Kreishauses erfordert unterschiedliche technische Einrichtungen, die zum Teil oberhalb des Daches platziert werden müssen. Gleichwohl sollen diese Anlagen möglichst orts- und landschaftsbildverträglich gestaltet werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan fest, dass die festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten bis zu max. 1,5 m überschritten werden dürfen, soweit diese von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Ergänzend kann bei Flach- und flachgeneigten Dächern die Attika die festgesetzte Gebäudehöhe ebenfalls um 1,5 m überschreiten, so dass die technischen Anlagen zudem verdeckt werden können.

Das Baufenster spiegelt insgesamt den geplanten Baukörper wider und ermöglicht in östliche Richtung zusätzliche Spielräume.

5.3 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt lediglich zum Teil die bestehende „Wasserstraße“ als Straßenverkehrsfläche fest. Somit wird die Erschließung des Plangebietes weiterhin sichergestellt.

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche zwischen der Wasserstraße und der Tiefgarage unterhalb des Parkhauses wird mit entsprechenden Rechten zu Gunsten der Nutzenden der Tiefgarage im Bebauungsplan festgesetzt.

5.5 Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine, teils üppig bewachsene Grünfläche mit Böschungen. Die Gestaltung dieser Grünfläche wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Sofern sich daraus für den Bebauungsplan relevant Änderungen ergeben, wird die Planung entsprechend angepasst. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse werden als Hinweise und/oder Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

5.7 Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein einzelner Baumstandort innerhalb der Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes, der durch seine Größe das Stadtbild an dieser Stelle prägt, soll auch langfristig erhalten werden. Bei dem entsprechenden Baum handelt es sich um eine Buche (lt. Vermessung mit einem Stammumfang von 0,6 m und einem Kronendurchmesser von 12,0 m). Dieser Baum wird mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Der Baum ist entsprechend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Ferner wird im Laufe des weiteren Verfahrens die Gestaltung der Freiflächen weiter konkretisiert. Sollten sich aus diesen Planungen weitere Baumfestsetzungen oder andere Anpflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen ergeben, werden diese entsprechend ergänzt.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Erarbeitung der genannten gestalterischen Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

7 Hinweise

Artenschutz

Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse werden als Hinweise und/oder Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

Denkmalschutz § 15 DSchG

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. "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 oder des Gewässers, 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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGWs sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt nach jetzigem Kenntnisstand 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden. Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende

Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

8 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich zwischenzeitlich im Eigentum des Kreises Herzogtum Lauenburg. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

9 Kosten/Finanzwirksamkeit

Die durch die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten werden durch den Kreis Herzogtum Lauenburg getragen, so dass eine weitestgehende Kostenneutralität für die Stadt Ratzeburg gegeben ist.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt ausschließlich zu privaten Herstellungs- und Unterhaltungskosten für Gebäude und Freiflächen innerhalb des Plangebietes.

10 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Ratzeburg, den

.....

Bürgermeister
(Graf)