

# Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 29.06.2023

SR/BeVoSr/860/2023

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	10.07.2023	Ö

Verfasser/in: Höltig, Julia

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

## Bebauungsplan Nr. 78 "Am Güterbahnhof" - (erneuter) Aufstellungsbeschluss

**Zielsetzung:** Umnutzung der ehemaligen Eisenbahnfläche – aktuell genutzt als Parkplatz und Lagerfläche – zum Wohnmobilstellplatz und zur öffentlichen Verkehrsfläche; Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans

### **Beschlussvorschlag:**

- Für das Gebiet „Am Güterbahnhof“ südöstlich des Bahnhofgebäudes an der Bahnhofsallee, östlich der Bahnstrecke Lübeck-Lüneburg und westlich der Bebauungen am Ricarda-Huch-Weg und dem Heinrich-Heine-Weg wird der Bebauungsplan Nr. 78 im regulären Verfahren aufgestellt. Der genaue Geltungsbereich kann dem der Originalvorlage anliegendem Lageplan entnommen werden. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Nutzung als Wohnmobilstellplatz und öffentliche Verkehrsfläche.***
- Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.***

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 29.06.2023

Wolf, Michael am 29.06.2023

**Sachverhalt:**

Für den Bereich Am Güterbahnhof hat der damalige Ausschuss für Bau und Umwelt der Stadt Ratzeburg am 04.02.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 78 gefasst, um die planungsrechtliche Grundlage zur dauerhaften Errichtung von Einrichtungen für Jugendliche und multifunktionalen Freiflächen zu schaffen. Der am 14.09.2009 beschlossene Vorentwurf sah vor, das brachliegende ehemalige Bahngelände im südlichen Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet und im nördlichen Bereich als öffentliche Verkehrsfläche zu entwickeln. Es erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Themen aus der Beteiligung z.B.: Lärm, Erschütterungen, Artenschutz, Entwässerung, Denkmalschutz). Zuvor hatte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden und Gutachten (z.B. Lärmimmissionen) waren erstellt worden. Jedoch ist die Planung aufgrund fehlender konkreter Nutzer für die geplanten Bauflächen nicht weiter verfolgt worden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 ist auch die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich geworden.

Im Hinblick auf ein geändertes Planungsziel – der Schaffung von Planungsrecht zur Nutzung als Wohnmobilstellplatz und öffentlichen Verkehrsfläche – soll für das zuvor benannte Gebiet erneut der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 78 und die 72. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12.900 m<sup>2</sup> (Flurstücke Nr. 1/421 und 1/397), ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten. Die Fläche wird über den Bahnhofsvorplatz erschlossen, von dem aus auch der Kundenparkplatz des Lidl-Discountermarktes an der Bahnhofsallee angefahren wird. Sie befindet sich zwischen der aktiven Bahnstrecke Lübeck-Lüneburg, den zu Freizeit Zwecken genutzten Gleisen (Draisinen) im Westen und der z.T. verdichteten Siedlungsfläche des Stadtteil St. Georgsberg im Osten. Die Fläche des Geltungsbereiches wurde gemeinsam mit einer weiteren Fläche im Jahr 2005 von der Deutschen Bahn erworben (insgesamt ca. 15.000 m<sup>2</sup>). Die Entwidmung dieser bis dato zu Bahnbetriebszwecken genutzten Fläche des Geltungsbereiches (ca. 12.900 m<sup>2</sup>) erfolgte per Bescheid vom 17.12.2007. Damit wurde die Möglichkeit geschaffen, das Gebiet einer anderen Nutzung zuzuführen. Die andere ebenfalls im Eigentum der Stadt stehende Fläche (Flurstück Nr. 1/422, ca. 2.300 m<sup>2</sup>) ist noch Eisenbahnbetriebsanlagenfläche, liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist zum größten Teil verpachtet (Draisinen).

Die Fläche des Geltungsbereiches wird im Norden als Ruheplatz für den Linienbusverkehr genutzt und diente bis Sommer 2023 als verpachtete PKW-Stellplatzanlage. Südlich davon befinden sich temporäre Lagerflächen z.B. für städtische Tiefbaumaßnahmen, die in eine brachliegende Fläche übergehen. Die östlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereiches bilden Gehölze.

Dieser Beschlussvorlage gehen u.a. die Ausschusssitzungen des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Stadtmarketing am 23.11.2022 (Auftrag Standortevaluierung), des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 30.01.2023 (Standortevaluierung + Bericht Bauvorbescheid), des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Stadtmarketing am 20.02.2023 (Standortevaluierung + Auftrag Einschaltung Wohnmobilexperte) und die Sitzung des zuletzt genannten

Ausschusses am 15.05.2023 (Standortfokussierung nach Einschaltung Wohnmobilexperte) voraus. Im Ergebnis steht die Entwicklung eines dauerhaften Wohnmobilstellplatzes am Standort Am Güterbahnhof.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Planungskosten - in der Haushaltsstelle 610.9407 stehen für das Haushaltsjahr 2023 aktuell noch 30.000 € zur Verfügung.

**Anlagenverzeichnis:**

- Übersichtsplan Geltungsbereich