

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 23.11.2023

SR/BeVoSr/949/2023

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	04.12.2023	Ö

Verfasser/in: Höltig, Julia

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 "Kreisverwaltung - östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

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

Beschlussvorschlag:

1. *Den der Originalvorlage anliegenden Abwägungsvorschlägen zu den während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird zugestimmt.*
2. *Der Entwurf und die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 für das Gebiet „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“ werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.*
3. *Der Entwurf der Bebauungsplansatzung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen und nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.*

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 23.11.2023

Wolf, Michael am 23.11.2023

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. 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.

Den Aufstellungsbeschluss für die zugehörige Bauleitplanung zur 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3.2 „Stadtinsel“ hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 26.07.2021 gefasst. Nach Beschlussfassung am 30.01.2023 folgte die frühzeitige Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis zum 17.03.2023; die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 03.05.2023.

Der Entwurf 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 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vor. Die bauliche Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Der Entwurf orientiert sich an dem umgebenden Bestand und trifft beispielsweise hinsichtlich der Baufensterzuschnitte und Höhenstafflung entsprechende Festsetzungen. Es werden im südlichen Baufenster maximal vier Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 23,5 m über Normalhöhennull (ü. NHN) und im nördlichen Baufenster maximal fünf Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 27,0 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 unterhalb des Kreishauses ein Fahrrecht ausgesprochen. Weitere Festsetzungen, z.B. zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als auch bauordnungsrechtlicher Art sind erfolgt und liegen vor.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Kreisverwaltung - östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und wird vom Planungsbüro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH aus Lübeck bearbeitet. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird zudem der Flächennutzungsplan seine 86. Änderung durch Berichtigung erfahren. 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.

Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen. Während der Ausschusssitzung wird Herr Borchers vom Planungsbüro PROKOM den Entwurf vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen. Auch Herr Kuhmann als Fachbereichsleiter FB Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen vom Kreis Herzogtum Lauenburg hat seine Teilnahme an der Sitzung zugesagt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Kreis Herzogtum Lauenburg.

Anlagenverzeichnis:

- Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Entwurf 2. Änd. Bebauungsplans Nr. 3.2 – Planurkunde
- Entwurf 2. Änd. Bebauungsplans Nr. 3.2 – Plan (DIN A4/ DIN A3)
- Entwurf 2. Änd. Bebauungsplans Nr. 3.2 – Text (DIN A4)
- Entwurf 2. Änd. Bebauungsplans Nr. 3.2 – Begründung
- Entwurf 86. Änd. Flächennutzungsplan durch Berichtigung
- Entwurf 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 3.2 – Entwässerungskonzept/ ARW 1-Nachweis inkl. Anlagen
- 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 3.2 – Bestandskartierung
- 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 3.2 – Artenschutzgutachten
- 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 3.2 – Fledermauskartierung
- 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 3.2 – Lärmschutzgutachten
- 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 3.2 – Verkehrsgutachten
- 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 3.2 – Baugrundgutachten