

# Stadt Ratzeburg Bebauungsplan Nr. 78 „Am Güterbahnhof“

## Kurzerläuterung zum Erschließungs- und Nutzungskonzept des B-Planes

### Vorgeschichte

Bereits im Jahre 2008 haben sich die Gremien der Stadt Ratzeburg Gedanken zur Nutzung und Gestaltung der Fläche „Am Güterbahnhof“ in Verlängerung des Bahnhofsvorplatzes gemacht. Der hierfür aufgestellte Vorentwurf des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2009 ging hierbei im vorderen Teil von einer Nutzung als Park+Ride Parkplatz zugunsten von etwa 150 Parkplätzen und im rückwärtigen Bereich von einer Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer bis zu 3-geschossigen Bebauung aus. Das B-Planverfahren für diese Planung wurde dann allerdings nicht weiter fortgeführt.

In der Sitzung des Planungs- Bau- und Umweltausschusses am 10.07.2023 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst, nunmehr mit dem Ziel neben dem P+R Parkplatz hier anstatt des Gewerbegebietes einen Wohnmobilparkplatz (*keinen Campingplatz*) zuzulassen. Hierfür wird ein dringlicher Bedarf gesehen, zumal die vorhandenen 14 Plätze für Wohnmobile am Aqua Siwa im Zuge der Neubebauung zukünftig entfallen.

### Zum neuen Planungskonzept mit Stand vom 26.03.2024

Der Plangeltungsbereich ist vom Zuschnitt mit einer Ausdehnung von knapp 320 m Länge und einer nutzbaren Breite von ca. 30 bis tlw. 35 m planerisch eine Herausforderung. Zwangsläufig werden für die Erschließung umfangreiche Verkehrsflächen erforderlich, zumal die vorliegende Planung drei unterschiedlichen Hauptnutzungsanforderungen gerecht werden soll:

1. **P+R Parkplatz**
2. **Wohnmobilplatz und**
3. **Parkplatz für mind. 4 Busse als Überlieger**

**Zu 1 und 3** Der P+R Platz im Anschluss an den Bahnhofsvorplatz ist so konzipiert, dass hier etwa 70 – 75 PKWs abgestellt werden können. Die Größe des in etwa mittig angelegten Wendplatzes ist der gleichzeitigen Nutzung durch Busse geschuldet. Planungsrechtlich vorgesehen ist mit Ausnahme der vorgesehenen Entsorgungsstation für die Wohnmobile im Norden eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten eines P+R Parkplatzes und von 4 Busparkplätzen als Überlieger.

**Zu 2** Der südliche Bereich des Plangeltungsbereiches ist vorgesehen als Parkplatz für Wohnmobile. Beispielhaft dargestellt sind in dem Vorschlag etwa 37 Parkplätze für Wohnmobile üblicher Größe. Hier ist auch eine andere Unterteilung der Flächen denkbar. Festgesetzt werden soll dieser Bereich flächig ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten eines Wohnmobilparkplatzes. Als Entsorgungsstation für die Wohnmobile ist eine Fläche im Norden des Plangeltungsbereiches vorgesehen, um hier die Kosten für eine unnötig lange Schmutzwasserleitung zu reduzieren.

### Sonstige Nutzungsanforderungen

Zusätzlich soll das Gebiet auch für Radfahrer und Fußgänger erschlossen werden. Hierbei sollen auch Anbindungen an den Ricarda-Huch-Weg und an den Heinrich-Heine-Weg geschaffen werden. Ein entsprechender Trampelpfad zum Ricarda-Huch-Weg ist bereits in der Örtlichkeit vorhanden.

### Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Der Plangeltungsbereich ist an der Ostseite gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung auf einer Länge von etwa 200 m recht gut durch einen ca. 3-5 m breiten Gehölzstreifen abgeschirmt. Der Bestand dieses Gehölzstreifens soll auch langfristig gesichert werden und wird deshalb in der Planzeichnung als Grünfläche (Abschirmgrün) mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Der geplante P+R Parkplatz wurde nicht mit Baumpflanzungen unterteilt, um die Fläche bei Bedarf flexibler nutzen zu können. Eine Untergliederung des Wohnmobilplatzes durch Anpflanzungen ist für Teilflächen vorgesehen. Eine vorhandene Baumgruppe in der Nähe des südlichen Wendplatzes soll zur Erhaltung festgesetzt werden.