

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 16.05.2024

SR/BeVoSr/002/2024

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.05.2024	Ö

Verfasser/in: Höltig, Julia

FB/Aktenzeichen:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 neu "Erweiterung Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße" für den Bereich "nördlich Bahnhofsallee, östlich B208 und westlich Hagebaumarkt" - Aufstellungsbeschluss

Zielsetzung: Umnutzung von Fläche für Bahnanlagen und
landwirtschaftlicher Fläche zur Nutzung als Sondergebiet/
Gewerbegebiet; Schaffung der planungsrechtlichen
Voraussetzungen durch Änderung des Bebauungsplans und
Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Beschlussvorschlag:

- Für das Gebiet nördlich der Bahnhofsallee, östlich der B208 und westlich des Hagebaumarktes wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 (neu) durch Erweiterung im regulären Verfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich kann dem der Originalvorlage anliegendem Plan entnommen werden. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Nutzung als Sondergebiet/ Gewerbegebiet.***
- 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 16.05.2024

Wolf, Michael am 15.05.2024

Sachverhalt:

Im Nordwesten der Stadt Ratzeburg soll das bestehende Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße erweitert werden. Die Fläche befindet sich nördlich der Bahnhofsallee, östlich der B208 (und ATR) sowie westlich des bestehenden Hagebaumarkts. Aktuell bildet diese Fläche den Übergang zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und der ökologischen Ausgleichsfläche zum Bau der B 208. Der Bereich besteht aus den Flurstücken Nr. 178 und 179 der Flur 1 in der Gemarkung Neu-Vorwerk und weist eine Fläche von 2.855 m² auf. Das zu überplanende Gebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und zeigt als ehemalige Bahnstrecke Bewuchs auf, der zum Teil biotopgeschützt ist (Feldhecken). Hinweis: Aufgrund von weiteren Vorhabeninteressen in angrenzenden Bereichen sowie einem sich anbietenden Überplanen des Flächennutzungsplans im östlichen Bereich (rechtskräftiger B-Plan Nr. 14 neu, Sondergebietsfläche) kann es im weiteren Verfahren zur Ausdehnung des Geltungsbereichs für die Flächennutzungsplanänderung kommen. Hierzu sind weitere Gespräche ausstehend.

Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Hagebaumarkts um zusätzliche Außenverkaufsflächen, nachrangig auch um Lagerfläche. Planungsrechtlich wird eine Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel angestrebt. Die Verkaufsfläche soll das Sortiment Holz im Garten, Gartenbaustoffe und Gartenausstattung ergänzen und die Situation im Bestand entspannen (s.u.). Angeliefert werde voraussichtlich über die Fläche bei der vorhandenen Bäckerei Knaack, ggf. unter Inanspruchnahme des angrenzenden Grundstücks, das ebenfalls im Geltungsbereich erfasst ist. Mit diesem Interesse kam die Hagebaumarkt Ratzeburg GmbH & Co. KG im März 2024 auf die Stadt Ratzeburg zu und begründet die Absicht folgendermaßen:

„Aufgrund der sehr kleinen Warenannahme müssen Gartenbaustoffe aktuell auf dem Parkplatz gelagert werden, da auch die Gartenfreifläche im Vergleich zu neuen Märkten eher gering dimensioniert ist. Aktuell können wir im Bereich Gartenbaustoffe, Holz im Garten und Gartenausstattung nur ein Grundsortiment anbieten. Die Hagebau hat insbesondere im Garten einen Schwerpunkt, den wir in Ratzeburg nur bedingt abbilden können. Weiterhin muss die komplette Ware des Außenbereiches über die Warenannahme durch den Markt beschickt werden, was einen unverhältnismäßig hohen Aufwand (für Mensch und Material) bedeutet. Zusammenfassend wollen wir mit der Erweiterung folgende Punkte erreichen:

- Keine Warenlagerung mehr auf den Parkplätzen
- Sortimentserweiterung im Bereich Gartenbaustoffe, Holz im Garten und Gartenausstattung
- Warentransporte durch den Markt vermeiden
- Moderneres Erscheinungsbild des Außenbereiches“

Aufgrund des vorhandenen Bestands an Vegetation und damit verbundenen potenziellen Lebensräumen hat die Hagebau bereits faunistische Erfassungen und einen Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer erweiterten Potenzialabschätzung gem. § 44 BNatSchG beauftragt.

Südlich angrenzend zur Fläche des Hagebaumarkts hat der dortige Eigentümer sein Interesse bekundet, bahnhofsnah einen E-Auto-Ladeparkplatz im Sinne von Park & Charge zu errichten und damit das E-Ladeangebot im Stadtgebiet zu erweitern. Die

Stromgewinnung solle mittels PV-Anlagen direkt vor Ort erfolgen. Die Intention des Vorhabenträgers ist folgende:

„Ladegäste sollen dann eine "Park&Charge Flat" bei uns abonnieren können, d.h. sie können ihr Auto morgens abstellen und an die Ladestation anschließen, um dann mit dem Zug zur Arbeit zu fahren. Abends ist das Fahrzeug dann mit Sonnenstrom geladen und kann wieder abgeholt werden.

Die Einfahrt auf das Gelände soll von der Bäckerei Knaack aus erfolgen, die Ausfahrt nördlich am Hagebaumarkt. Die Ausfahrt soll so gestaltet werden, dass der Hagebaumarkt dort auch rückwärts auf das Gelände fahren und seine Lkws auf- und abladen kann.“

Zur Umsetzung des zuvor beschriebenen Konzepts wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 neu.

Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlage und siehe Vorlage zur Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Zunächst keine. Die Vorhabenträger kommen für die Planungskosten auf. Die Kostenübernahme soll durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Anlagenverzeichnis:

- Übersichtsplan Geltungsbereich (Stand: 14.05.2024)