

# Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 29.08.2024

SR/BeVoSr/028/2024

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.09.2024	Ö

Verfasser/in: Wolf, Michael

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

## **Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II "südliche Fischerstraße, westlich Stadtsee, nördlich Küchensee" (Aqua Siwa) - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Zielsetzung:** Neubau eines Schwimmbades, sowie die Aufwertung der umgebenden Flächen im Rahmen der Maßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“, Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen durch Änderung des Bebauungsplanes

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Den der Originalvorlage anliegenden Abwägungsvorschlägen zu den während der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird zugestimmt.***
- 2. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II "südliche Fischerstraße, westlich Stadtsee, nördlich Küchensee" werden in den vorliegenden Fassungen 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 29.08.2024

Wolf, Michael am 29.08.2024

**Sachverhalt:**

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ im Bundesprogramm „Lebendige Zentren“ (ehem. „Kleinere Städte und Gemeinden“) ist der Neubau eines Schwimmbades und die Aufwertung der umgebenden Flächen geplant.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II und der im Parallelverfahren aufzustellenden 84. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Neubaus des Schwimmbades auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg. Der Neubau der Schwimmhalle stellt hierbei eine Schlüsselmaßnahme des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts dar, die den Auftakt für eine weitreichende Neugestaltung und Aufwertung des Kurparks und des Uferbereichs des KÜchensees bildet.

Das Städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes basiert auf dem Siegerentwurf des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes der Architekten Venneberg, Zech und Partner aus dem Jahre 2020.

Zur Umsetzung der Planung ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes bzw. die Schaffung eines verbindlichen Planungsrechtes erforderlich. Hierzu hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg bereits am 17.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II für den Bereich „Südliche Fischerstraße – westlich Stadtsee – nördlich KÜchensee“ der Stadt Ratzeburg beschlossen.

Nachdem bereits im Vorfeld des Wettbewerbs eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit stattfand, wurde am 21.11.2023 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als Informationsveranstaltung/ Bürgeranhörung durchgeführt. Zudem fanden nach dem Beschluss über den Vorentwurf vom 09.10.2023 die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bis einschließlich 14.12.2023 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen und intensive Abstimmungsgespräche mit den beim Kreis Herzogtum Lauenburg angesiedelten unteren Landesbehörden aber auch die fortschreitenden Planungsarbeiten der Leistungsphase 2 HOAI in der Objekt- und Freianlagenplanung (u.a.) führten z.T. zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs im Vergleich zum seinerzeitigen Vorentwurf des Bebauungsplanes. Diese werden in der Sitzung erläutert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einem „umfassenden“ Verfahren durchgeführt, bei dem u.a. die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich ist. Zudem war es notwendig, verschiedene Fachgutachten zu erstellen, die der Aufstellung der Bauleitplanung dienen, aber teilweise ebenso Basis für die Planungen zum Hochbau oder der Freianlagen sind.

Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Zunächst keine. Die Kosten der Bauleitplanung sind im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig und können aus dem Treuhandvermögen bestritten werden.

**Anlagenverzeichnis:**

- Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung
- Entwurf Bebauungsplan Nr. 79.II
- Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 79.II
- Entwurf textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 79.II
- Entwurf Begründung Bebauungsplan Nr. 79.II,
- Anlagen zur Begründung:
  - Bestand Biotop- und Nutzungstypen
  - Bestand Baumkataster
  - Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag
  - Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung
  - Artenschutzfachlicher Ergebnisbericht zum Vorkommen von Fledermäusen und Fledermausquartieren
  - Geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung
  - Präsentation Entwurfsherleitung
  - Simulation/ Lichttechnische Berechnungen der Lichtimmissionen
  - Schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Schwimmhalle