

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

Verfasser/in: Wolf, Michael

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

84. Änderung des Flächennutzungsplanes "südliche Fischerstraße, westlich Stadtsee, nördlich Küchensee" (Aqua Siwa) - Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

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

Beschlussvorschlag:

- 1. Für das Gebiet „südliche Fischerstraße, westlich Stadtsee, nördlich Küchensee“ wird die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die folgende Änderungen der Planung vorsieht: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für den Neubau einer Schwimmhalle und Neugestaltung der umliegenden Flächen.***
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***
- 3. 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.***
- 4. Der Entwurf der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „südliche Fischerstraße, westlich Stadtsee, nördlich Küchensee“ und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.***
- 5. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten 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 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. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II, aufgestellt.

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

Zur Umsetzung der Planung ist die Änderung des bestehenden 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 der Flächennutzungsplanänderung bis einschließlich 14.12.2023 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen führten z.T. zu Änderungen des Entwurfs im Vergleich zum seinerzeitigen Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung. Diese werden in der Sitzung erläutert.

Nach den frühzeitigen Beteiligungen soll es im nächsten Planungsschritt zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den vorliegenden Entwurfsunterlagen kommen.

Der gleichzeitige Aufstellungsbeschluss für die 84. Flächennutzungsplanänderung (siehe Beschlussvorschlag) war bisher nicht erfolgt und wird der Vollständigkeit halber nachgeholt. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes war es notwendig, verschiedene Fachgutachten zu erstellen, die der Aufstellung der Bauleitplanung und somit auch der Flächennutzungsplanänderung 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 Planzeichnung 84. Flächennutzungsplanänderung
- Entwurf Planzeichnung (Einzelblätter)
- Entwurf Begründung 84. Flächennutzungsplanänderung
- 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
 - Prüfung von Standortalternativen
 - Simulation/ Lichttechnische Berechnungen der Lichtimmissionen
 - Schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Schwimmhalle