

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	11.11.2024	Ö

Verfasser/in: Wolf, Michael

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Realschule - südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Kuchensees" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Zielsetzung:** Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes „Ernst-Barlach-Schule“ sowie 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Realschule - südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Kuchensees" 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:

Bruns, Martin am 29.10.2024

Wolf, Michael am 28.10.2024

### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ im Bundesprogramm „Lebendige Zentren“ (ehem. „Kleinere Städte und Gemeinden“) ist die Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes „Ernst-Barlach-Schule“ sowie der umgebenden Flächen geplant. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes und der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Kultur- und Bildungszentrums in dem historischen Gebäude der Ernst-Barlach-Schule sowie die Absicherung des Bestandes der Pestalozzi-Förderschule.

Dazu gehört u.a. eine Freistellung des Solitärs und die Ergänzung durch einen untergeordneten Anbau der Ernst-Barlach-Schule, sowie eine Qualifizierung der Freiflächen rund um die Ernst-Barlach-Schule und die Pestalozzi-Förderschule unter Berücksichtigung des Denkmalschutzstatus des historischen Gebäudes. Es ist angedacht ein Kultur- und Bildungszentrum mit u.a. Schulungsräumen für alle Generationen, einer Lehrküche, Werk- und Kunsträumen sowie Besprechungs- und Multifunktionsräumen zu etablieren. Untergeordnet und in begrenztem Umfang werden zudem Verkaufsstätten im Zusammenhang mit der Touristeninformation der Stadt Ratzeburg ermöglicht. Neben der Unterbringung des Stadtarchivs ist die Einrichtung von Räumen für die Verwaltung vorgesehen. In seiner Sitzung am 27.05.2024 hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss dem hochbaulichen Vorentwurf zur Modernisierung und Instandsetzung der Ernst-Barlach-Schule zugestimmt.

Zur Umsetzung der Planung ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Hierzu hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg bereits am 13.09.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 für den Bereich „Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Küchensees“ der Stadt Ratzeburg beschlossen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung am 30. März 2022 in der Lauenburgischen Gelehrtenschule stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 15.11.2023 bis zum 15.12.2023 stattgefunden. Nunmehr konnte der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich zahlreicher Fachplanungen und -gutachten erarbeitet werden und kann nun öffentlich ausgelegt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

### **Anlagenverzeichnis:**

- Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung
- Entwurf textl. Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung
- Entwurf Bebauungsplan (Planurkunde) Nr. 56, 2. Änderung
- Entwurf Begründung Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung
- Entwurf F-Plan Berichtigung
- Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung, , Stand: 08.11.2023
- Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz (Bestand)
- Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz (Neubau)
- Artenschutzfachlicher Ergebnisbericht zum Vorkommen von Fledermausquartieren an der ehemaligen Ernst-Barlach-Realschule in Ratzeburg
- Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56
- Geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Lageplan Außenanlagen (Entwurf) Umbau ehemalige Ernst-Barlach-Schule, hannes hamann landschaftsarchitekten
- Entwässerungskonzept Übersicht (Entwurf) Umbau ehemalige Ernst-Barlach-Schule, hannes hamann landschaftsarchitekten
- Artenschutzprüfung