

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	24.02.2025	Ö
Hauptausschuss	03.03.2025	Ö
Stadtvertretung	17.03.2025	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 KÜchensees" - abschließender Beschluss

Zielsetzung: Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes „Ernst-Barlach-Schule“ sowie der umgebenden Flächen im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“, Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen durch Änderung des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

- 1. Die während der öffentlichen Auslegungen des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Realschule - südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des KÜchensees" abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft. Den aus der Anlage der Originalvorlage ersichtlichen Abwägungsvorschlägen wird gefolgt. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.***
- 2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches beschließt die Stadtvertretung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Realschule - südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des KÜchensees" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.***
- 3. Die Begründung wird gebilligt.***
- 4. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet unter der Adresse „www.ratzeburg.de“ eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 12.02.2025

Wolf, Michael am 12.02.2025

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.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich zahlreicher Fachplanungen und -gutachten hat vom 27.11.2024 bis zum 10.01.2025 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig beteiligt.

Mit der rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen liegt dann die planungsrechtliche Basis für eine entsprechende Baugenehmigung für das Vorhaben vor, die wiederum für den Förderantrag im Rahmen des Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ notwendig ist. Der Entwurf des eigentlichen Vorhabens wird voraussichtlich in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 07.04.2025 zum Abschluss der Leistungsphase 3 HOAI vorgestellt.

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:

- Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB inkl. Vorbemerkung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand: 23.10.2023
- Abwägungstabelle zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB inkl. Vorbemerkung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand: 11.02.2025
- Bebauungsplan (Planurkunde) Nr. 56, 2. Änderung
- Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung
- textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung
- Begründung Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung
- 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