

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

Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II "südliche Fischerstraße, westlich Stadtsee, nördlich Kuchensee" (Aqua Siwa) - abschließender Beschluss

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. Die während der öffentlichen Auslegungen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II "südliche Fischerstraße, westlich Stadtsee, nördlich Kuchensee" 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 den Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II "südliche Fischerstraße, westlich Stadtsee, nördlich Kuchensee" 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 14.02.2025

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 13.02.2025

Wolf, Michael am 12.02.2025

Sachverhalt:

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ im Bundesprogramm „Lebendige Zentren“ (ehem. „Kleinere Städte und Gemeinden“) ist 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 Kuchensees 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 Kuchensee“ 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 in der Objekt- und Freianlagenplanung (u.a.) führten dann zu z.T. wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs im Vergleich zum seinerzeitigen Vorentwurf des Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der zahlreichen Fachplanungen und -gutachten hat vom 25.09.2024 bis einschließlich 25.10.2024 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig beteiligt. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt dann die planungsrechtliche Basis für einen entsprechenden Bauvorbescheid für das Vorhaben vor, die wiederum für den Förderantrag im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ notwendig ist.

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:

- Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB inkl. Vorbemerkung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Abwägungstabelle zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB inkl. Vorbemerkung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Bebauungsplan (Planurkunde) Nr. 79.II
- Bebauungsplan Nr. 79.II
- Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 79.II
- textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 79.II
- Begründung Bebauungsplan Nr. 79.II mit Umweltbericht,
- 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
 - Verortung der Ausgleichspflanzung im Stadtgebiet