

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 31.03.2026

SR/BeVoSr/251/2026

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	13.04.2026	Ö

Verfasser/in: Koop, Kim

FB/Aktenzeichen:

89. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 neu "Erweiterung Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße" für den Bereich "nördlich Bahnhofsallee, östlich B208 und westlich Hagebaumarkt" - Einstellung der Verfahren

Zielsetzung: Vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Bindungen und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist die Fortführung der Verfahren 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes städtebaulich und rechtlich nicht zielführend. Demnach sollen die Bauleitplanverfahren eingestellt werden.

Beschlussvorschlag:

- 1. Für das Gebiet nördlich der Bahnhofsallee, östlich der B208 und westlich des Hagebaumarktes werden die Verfahren zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 (neu) eingestellt. Die Geltungsbereiche können dem der Originalvorlage anliegendem Plan entnommen werden.***
- 2. Die Einstellung der Bauleitplanverfahren ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 31.03.2026

Wolf, Michael am 31.03.2026

Sachverhalt:

Am 27.05.2024 wurden in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses die Aufstellungsbeschlüsse für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 neu „Erweiterung Gewerbegebiet Heinrich-hertz-Straße“, sowie für die 89. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Grund hierfür war die Erweiterung des bestehenden Hagebaumarktes um zusätzliche Außenverkaufsflächen, nachrangig auch um Lagerflächen. Planungsrechtlich wurde eine Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel angestrebt. Die Verkaufsfläche sollte das Sortiment Holz im Garten, Gartenbaustoffe und Gartenausstattung ergänzen und die Situation im Bestand entspannen. Angeliefert werde voraussichtlich über die Fläche bei der vorhandenen Bäckerei Knaack, ggf. unter Inanspruchnahme des angrenzenden Grundstücks, das ebenfalls im Geltungsbereich erfasst ist.

Nach eingehender Prüfung der vorliegenden Planunterlagen sowie der Akten zum Planfeststellungsverfahren im Zusammenhang mit der Beseitigung des Bahnübergangs und der Umverlegung der B 208 (Neubau „Harmsdorfer Kreuz“ Beschlusslage 2010) haben sich maßgebliche planungsrechtliche und tatsächliche Rahmenbedingungen ergeben, die einer Fortführung des Bauleitplanverfahrens entgegenstehen.

Im Zuge des damaligen Planfeststellungsverfahrens wurden verbindliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Diese sehen insbesondere im westlich angrenzenden Bereich einen Sukzessionsstreifen sowie daran anschließend eine Gehölzfläche vor, deren Entwicklung ausdrücklich gewollt und im landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzt wurde. Die Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und unterliegen keiner weitergehenden pflegerischen Nutzung im Sinne einer baulichen Entwicklung. Die zwischenzeitlich entstandenen Gehölzstrukturen entsprechen somit den planfestgestellten Zielsetzungen.

Eine nachträgliche Umwandlung oder Reduzierung dieser Flächen wird vom Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH) nicht unterstützt. Der LBV.SH hat damals beim Bau der B 208 einen hohen Aufwand betreiben müssen, um den schützenswerten Bahndamm zu erhalten bzw. zu entwickeln. Demnach entspricht die derzeitige Situation dem gewollten Ziel und einer Waldumwandlung wird seitens des LBV.SH nicht zugestimmt, zumal hierzu eine Planänderung erforderlich wäre.

Zudem ist festzustellen, dass die betreffenden Flächen nicht Bestandteil des aktuell gültigen Bebauungsplanes Nr. 14 sind. Insbesondere das zwischenzeitlich durch den Vorhabenträger erworbene Flurstück (Gemarkung Neu-Vorwerk, Flur 1, Flurstück 178) liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Eine nachträgliche Einbeziehung ist auch deshalb nicht möglich, da zum Zeitpunkt der damaligen Bebauungsplanaufstellung die entsprechenden Gehölzstrukturen noch nicht in ihrer heutigen Form (Wald) vorhanden waren und somit keine nachrichtliche Übernahme erfolgen konnte.

Darüber hinaus sah die ursprüngliche städtebauliche Konzeption ausdrücklich keine Erweiterung in westlicher Richtung vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes endet unmittelbar an den bestehenden baulichen Anlagen. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten wurden ausschließlich in östlicher Richtung vorgesehen. Diese planerische Grundsatzentscheidung gilt weiterhin.

Vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Bindungen und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die Bundesstraße ist die Fortführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes städtebaulich und rechtlich nicht zielführend. Demnach ist die Einstellung des Verfahrens notwendig.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine.

Anlagenverzeichnis:

- Geltungsbereich B-Plan 14 (neu), 1 Änderung