

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 21.05.2026

SR/BeVoSr/270/2026

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	01.06.2026	Ö

Verfasser/in: Mohammadi, Melanie

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Bebauungsplan Nr. 78 "Am Güterbahnhof" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Zielsetzung: Umnutzung der ehemaligen Eisenbahnfläche – aktuell größtenteils genutzt als Parkplatz und Lagerfläche – zum Wohnmobilparkplatz und zur öffentlichen Verkehrsfläche; Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag:

- 1. Den der Originalvorlage anliegenden Abwägungsvorschlägen zu den während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie 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 des Bebauungsplanes Nr. 78 „Am Güterbahnhof“ werden in den vorliegenden Fassungen 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 21.05.2026

Wolf, Michael am 20.05.2026

Sachverhalt:

Für den Bereich Am Güterbahnhof für das Gebiet südlich des Bahnhofvorplatzes, westlich des LIDL-Marktes und der Wohnbebauung Ricarda-Huch-Weg bzw. Heinrich-Heine-Weg, nördlich des mit Garagen genutzten Geländes sowie östlich der ehemaligen Bahnfläche mit touristischer Nutzung (Draisinen-Vermietung) hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 10.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 78 und am 09.09.2024 für die 72. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Im Zeitraum vom 21.07. bis 31.08.2025 fand für beide Planverfahren die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.07.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes aufgefordert. Ziel des B-Planes und der im Parallelverfahren aufgestellten 72. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Nutzung als Wohnmobilparkplatz und als öffentliche Verkehrsfläche.

In der Sitzung vom 13.04.2026 wurde der Auslegungs- und Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 78 zurückgestellt. Hintergrund war der Wunsch, planungsrechtlich dieselben Voraussetzungen zu schaffen, wie sie bisher sich in der Nutzung des Wohnmobilparkplatzes am Aqua Siwa darstellen. In der hier vorangehenden Beschlussvorlage zum Auslegungs- und Entwurfsbeschluss zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dargelegt, warum dies planungsrechtlich auf der Fläche am Güterbahnhof schwierig ist (siehe dort, SR/BeVoSr/269/2026). Eine Fläche, die in Ihrer Nutzungsqualität einem Campingplatz entspricht, lässt sich dort nicht umsetzen und wurde bisher auch im Vorentwurf nicht angestrebt. Um keine verkehrsrechtlichen Konflikte zu erzeugen, wurde die Planung im Vergleich zur letzten Sitzung dahingehend geändert, dass die Parkplatzflächen, wo die Wohnmobile stehen dürfen, als Sondergebiet mit der Zweckbindung Wohnmobilparkplatz nach § 11 BauNVO festgesetzt werden. Zudem wird in den textlichen Festsetzungen die zeitliche Nutzung sowie die Inbesitznahme der Fläche durch Campingmöbel etc. eingeschränkt, um sich klar von einer Campingplatznutzung abzugrenzen.

Mit dem Wegfall der Wohnmobilparkplätze am Aqua Siwa im Zuge der Baustelleneinrichtung für die Sanierung der Kleinbahndammbrücke seit dem 18.05.2026 sowie nachfolgend für den Neubau des Aqua Siwas besteht ein dringender Bedarf für diese Nutzung im Stadtraum. Im Zuge der angestrebten Mobilitätswende soll der Bahnhof in seiner Funktion als Umsteigeknotenpunkt gestärkt werden, so dass es sinnvoll erscheint, im Rahmen des angestrebten Umbaus weitere Pkw-Parkplätze zu schaffen. Der Standort wurde im Zuge der Standortalternativenprüfung, die dem Ausschuss am 30.01.2023 sowie dem Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Stadtmarketing am 20.02.2023 vorgestellt wurde, als präferierter Standort ausgewählt. Die anderen dort präsentierten Standorte (Sedanwiese, Am Wall, am Kanu-Club sowie auf der Schlosswiese) wurden aufgrund ungeeigneter Zufahrtsmöglichkeiten, städtebaulicher Beeinträchtigungen als auch möglicher nachteiliger Auswirkungen auf den Baumbestand verworfen. Die ca. 10 Parkplätze am Wedenberg, die ebenfalls als Standortmöglichkeit geprüft wurden, wurden zwischenzeitlich als Tagesparkplätze in

Betrieb genommen. Die Fläche am Güterbahnhof bietet ausreichen Ersatzflächen für die Aqua Siwa entfallenden Wohnmobilparkplätze.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird zurzeit im Norden als Ruheplatz für den Linienbusverkehr genutzt und diente bis Sommer 2023 als verpachtete PKW-Stellplatzanlage. Südlich davon befinden sich temporäre Lagerflächen z.B. für städtische Tiefbaumaßnahmen, die in eine brachliegende Fläche übergehen. Die östlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereichs bilden Gehölze.

Die eingegangenen Stellungnahmen und intensive Abstimmungsgespräche mit den beim Kreis Herzogtum Lauenburg angesiedelten unteren Landesbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde, führten z.T. zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs im Vergleich zum seinerzeitigen Vorentwurf.

Im vorliegenden Entwurf wurde der Geltungsbereich gen Westen verkleinert, insbesondere um den zahlreichen arten- und naturschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden, die sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und danach seitens der Unteren Naturschutzbehörde ergeben haben. Neben den streng geschützten Zauneidechsen wurden auf der Fläche rote Waldameisen aufgefunden, zudem hat die frühzeitige Beteiligung ergeben, dass der Verdacht auf das Vorkommen der Haselmaus besteht. Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft im Westen in Verlängerung entlang zu der im Gebiet bestehenden Böschungskante. Der ökologisch wertvolle Bereich westlich davon kann durch die Umplanung erhalten bleiben. Der Bereich für die Wohnmobile wird jetzt als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnmobilparkplatz ausgewiesen, um einerseits das Übernachten zu ermöglichen, und um sich andererseits von der Erholungsnutzung Campingplatz abzugrenzen.

Die anliegende Erschließungs- und Nutzungskonzept stellt die geplante Struktur des Areals dar: Park+Ride-Anlage im Norden mit 43 Parkplätzen, Wohnmobilparkplatz für bis zu 30 Fahrzeuge unterschiedlicher Abmessungen. Das Platzangebot verdoppelt sich gegenüber dem am Aqua Siwa vorhandenen. Bis auf eine Entsorgungsstation wird auf weitere Ausstattungsmerkmale verzichtet, da es sich nicht um einen Campingplatz handelt, sondern nur kurzzeitige Übernachtungen gestattet werden sollen. Die in der Beteiligung geforderten acht Überliegeplätze für Busse sollen dadurch realisiert werden, in dem die der Bushaltestelle unmittelbar gegenüberliegenden Flächen am Bahnhof ausschließlich für ruhende Busse freigegeben werden. Die angrenzenden Wohngebäude im Osten können künftig durch eine fußläufige Verbindung zum Bahnhof besser und auf Höhe des Heinrich-Heine-Weges auch barrierefrei über eine Rampe angebunden werden. Ergänzt wird die Planung durch Grünstrukturen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird 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 der Verkehrsanlagen sind. 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. Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Zunächst keine weiteren, die Kosten sind über das Produktsachkonto Planungskosten eingestellt. Für die Umsetzung der Planung sind weitere Mittel erforderlich.

Anlagenverzeichnis:

- Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung
- Entwurf Bebauungsplan Nr. 78
- Entwurf Begründung Bebauungsplan Nr. 78
- Anlagen zur Begründung:
 - Umweltbericht mit Grünordnungsplan
 - Biotopbestandsplan
 - Biologische Untersuchungen und Artenschutzrechtliche Prüfung
 - Faunagutachten Brutvögel und Reptilien
 - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78
 - Prüfung der Alternativstandorte vom 18.01.2023