

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 05.08.2026

SR/BeVoSr/278/2026

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	17.08.2026	Ö

Verfasser/in: Mohammadi, Melanie

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Zwischen Möllner Straße, Barkenkamp und Sopotweg" für den nördlichen Bereich zwischen Möllner Straße und Sopotweg - Aufstellungsbeschluss

Zielsetzung: Wiedererrichtung des Supermarktes nach Einsturz mit größerem Baukörper als der bisherige Markt, Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

- 1. Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 "Zwischen Möllner Straße, Barkenkamp und Sopotweg" wird für den nördlichen Bereich zwischen Möllner Straße und Sopotweg die 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der genaue Geltungsbereich kann dem der Originalvorlage anliegenden Lageplan entnommen werden. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Errichtung eines Supermarktes.***
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***
- 3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 05.08.2026

Wolf, Michael am 04.08.2026

Sachverhalt:

Ende Juli 2024 ist das Dach des bestehenden Discountmarktes an der Möllner Straße teilweise eingestürzt. Aufgrund weiterer Einsturzgefahr wurde das Gebäude im Oktober 2024 teilweise abgerissen. Der Eigentümer der Fläche plant die Wiedererrichtung eines Marktes an selbiger Stelle. Im Zuge der Modernisierung und Anpassung an heutige Betriebsabläufe sowie den zukünftigen Betrieb als Vollsortimenter sind bauliche Anpassungen erforderlich, die die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes unter- bzw. überschreiten.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat eine Änderung des Bebauungsplanes für das Vorhaben gefordert, da andernfalls Befreiungen in sieben Fällen notwendig wären, die in der Menge nicht mehr mit dem Geringfügigkeitsgrundsatz vereinbar wären. Zudem hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 02.03.2026 dem Bauvorhaben zunächst nicht zugestimmt. Es war seinerzeit nicht geklärt, ob es mit der anvisierten niedrigeren Höhe des Baukörpers nicht zu einer stärkeren Lärmbelastung für die dahinterliegende Wohnbebauung kommt. Städtebaulich diene der Markt bisher auch als Schallschutzriegel für die dahinterliegende Wohnbebauung gegenüber dem nicht unerheblichen Verkehrsaufkommen der Möllner Straße. Festgesetzt war bisher eine Mindestfirsthöhe von 55,55 m ü. NN, was einer Gebäudehöhe von 9,75m entspricht.

In der Sitzung vom 01.06.2026 wurde in Aussicht gestellt, niedrigere Höhen des künftigen Baukörpers zu akzeptieren, sofern im erforderlichen Bebauungsplanverfahren mit zugehörigem Schallschutzgutachten nachgewiesen werden kann, dass die für Wohnbebauung erforderlichen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet, in dem gem. DIN 18005 tagsüber ein max. Außenlärmpegel von 50 dB (A) und nachts von 40 dB (A) im Hinblick auf den Verkehrslärm zulässig ist.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Bezweckt wird mit der Aufstellung die Wiedernutzbarmachung der Fläche, wobei der Maßgabe der Innenentwicklung auch dahingehend gefolgt wird, dass ein zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Siedlungsbereiches wieder ertüchtigt wird. Mit einer zu überplanenden Fläche von 5.239 m² liegt das Vorhaben im Bereich der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² im Geltungsbereich.

Es handelt sich um einen erneuten Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74. Ein gleichlautender Aufstellungsbeschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 30.03.2009 für den gesamten Geltungsbereich war dann nicht zur Umsetzung gekommen. Hintergrund war damals eine Änderung der Landesbauordnung (LBO), in der großflächige Werbeanlagen bis zu 10m Höhe verfahrensfrei hätten errichtet werden dürfen. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses hätten Vorhaben dieser Art zurückgestellt werden können. Mittlerweile gelten andere, geringere Maße. Der neue Beschluss ersetzt den vorherigen.

Die Eigentümer (= Vorhabenträger) beabsichtigen, das bereits für die Erstaufstellung zuständige Planungsbüro des Bebauungsplan Nr. 74 mit der Erarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes zu beauftragen. Da grundlegend keine neuen Nutzungen geplant werden und um den Prozess zu beschleunigen, soll von der Möglichkeit auf eine Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten Gebrauch gemacht werden. Ein städtebaulicher Vertrag, der die Kostenübernahme für die Planaufstellung und zugehörigen Gutachten durch die Eigentümer regelt, ist in Arbeit.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung ist nicht erforderlich, da sich an der Art der Nutzung der Fläche nichts ändern soll.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Kosten der Änderung des Bebauungsplanes übernimmt der Vorhabenträger. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist in Arbeit. Die Beauftragung eines Planungsbüros erfolgt durch den Eigentümer nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses.

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74
- bestehender B-Plan Nr. 74