



STADT RATZEBURG

SATZUNG ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB)

VORHABENTRÄGER:

CONPLAN BETRIEBS- UND PROJEKTBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH
LÜBECK

„WOHNANLAGE FISCHERSTRASSE 20“

BEGRÜNDUNG



Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (dicke rote Linie)

Quelle: Stadt Ratzeburg

Verfahrensstand :

ENTWURF

Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Ratzeburg

Inhaltsübersicht	Seite
<u>1. Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 10</u>	
1.1 Rechtliche Grundlagen	1
1.2 Planvorgaben	1
1.2.1 Regionalplan	1
1.2.2 Flächennutzungsplan	1
1.2.3 Bestehendes Planungsrecht	2
1.2.4 Sonstige Vorgaben für die Planung	2
1.2.5 Denkmalschutz	3
<u>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</u>	3
2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche	3
2.2 Altlasten	4
<u>3. Planungsanlass, Planerfordernis und Ziel der Planung</u>	4
<u>4. Inhalt des Bebauungsplanes</u>	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4 Erschließung	6
4.5. Gestaltung	6
5. Ver- und Entsorgung	7
<u>6. Auswirkungen dieses Bebauungsplanes</u>	7
6.1 Immissionsschutz	7
6.2. Natur und Landschaft	7
<u>7. Beschluss über die Begründung</u>	8

Anlage 1 75. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

1. Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-Holst. 2010, S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-Holst. 2011, S. 225)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Planvorgaben

1.2.1 Regionalplan

In dem Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 ist Ratzeburg als Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche „Jugendherberge“ dargestellt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Eine entsprechende Abweichung liegt im vorliegenden Fall vor, da der hier überplante Bereich zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll.

Die Voraussetzungen dafür, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, liegen vor. Hierzu wird verwiesen auf die Ausführungen im Kapitel 4.1 dieser Begründung zur Art der baulichen Nutzung.

Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das überplante Gebiet deshalb berichtigt. Ein formelles Verfahren ist hierfür nicht erforderlich. Als Anlage 1 zu dieser Begründung ist zur Übersicht eine Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Plangeltungsbereich beigelegt. Hierbei handelt es sich um die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg.

1.2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich besteht zurzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Stadt Ratzeburg hat allerdings im Jahre 2008 einen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 79 gefasst. Ein erster Teilbereich, der nördliche Teil 1 „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße und westlich Palisadenweg (Stadtsee)“ ist seit dem 29.07.2009 rechtskräftig.

Der südliche Teilbereich, der auch das Grundstück Fischerstraße 20 beinhaltet, wurde allerdings noch nicht weiter bearbeitet.

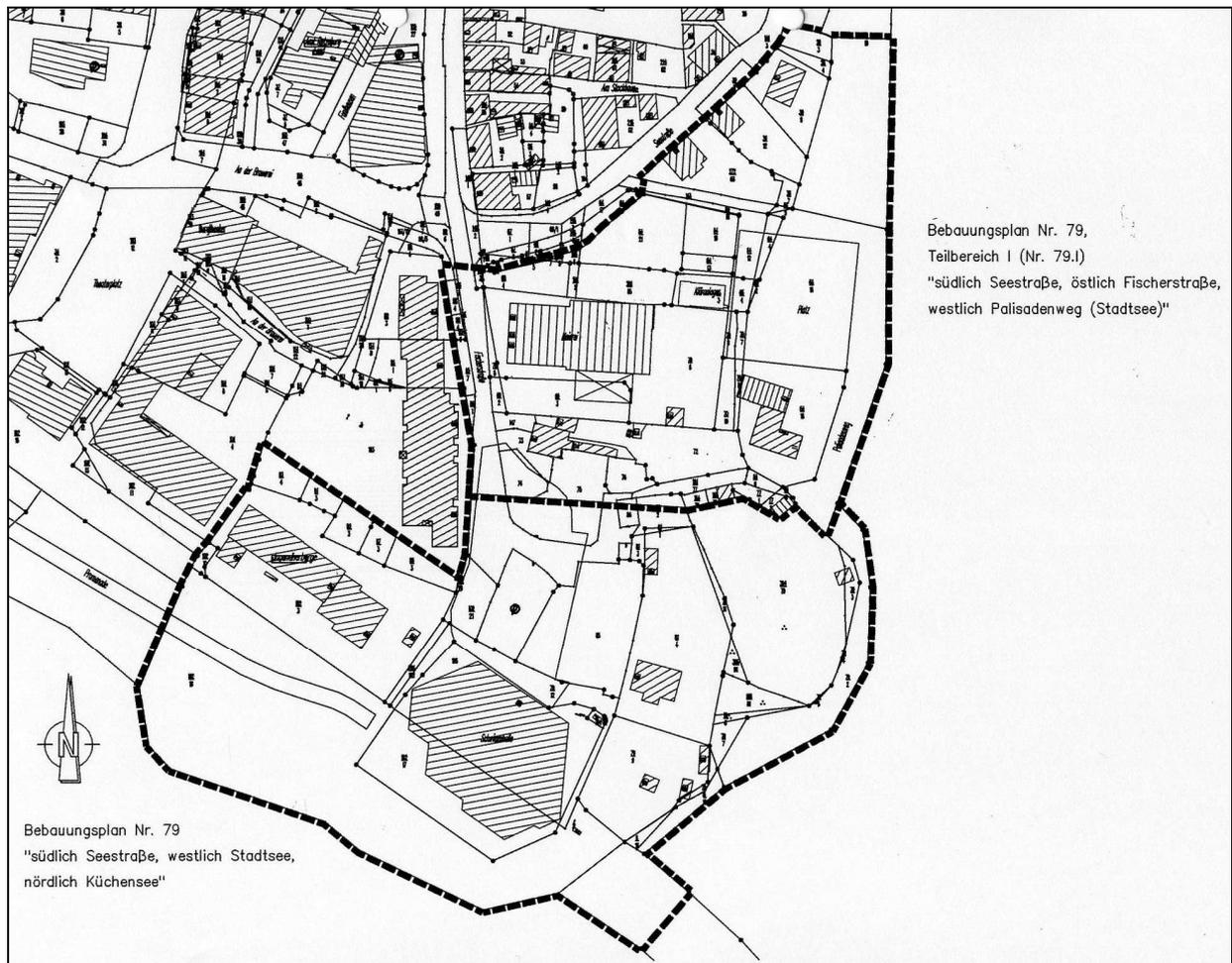


Abbildung 1 Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 79

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des B-Planes Nr. 79 wird deshalb der Bereich dieses vorhabenbezogenen B-Planes aus dem Geltungsbereich des B 79 herausgenommen.

1.2.4 Sonstige Vorgaben für die Planung

Für die Stadtinsel besteht eine Ortsgestaltungssatzung (Oktober 2011).

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens nach den §§ 61 Abs. 1 BNatSchG und 35 Abs. 2 LNatSchG.

1.2.5 Denkmalschutz

In teilweise unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Das Burgtheater am Theaterplatz - eingetr. Kulturdenkmal gemäß § 5 Abs. 3 DSchG,
- der ehemalige Kleinbahnbahnhof am Theaterplatz - sog. einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG und
- die Schwimmhalle Aqua Siwa, ebenfalls als sog. einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG.

2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im südöstlichen Teil der Stadtinsel unmittelbar an der Kurparkpromenade westlich der Schwimmhalle „AQUA SIWA“ und umfasst das Grundstück Fischerstraße 20 sowie eine kleine südlich anschließende Teilfläche des Kurparks.

2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Nutzungen

Das überplante Grundstück Fischerstraße 20 wird bereits seit den 30er Jahren als Jugendherberge genutzt und später mehrfach erweitert.



Abbildung 2: Vorhandene Jugendherberge (rechts) mit angrenzender Wohnbebauung von der Promenade aus



Abbildung 3. Jugendherberge von Norden mit Wohnbebauung an der Fischerstraße

Das Deutsche Jugendherbergswerk errichtet zurzeit einen Neubau am Nordwestufer des Ratzeburger Sees und wird diesen Standort nach Fertigstellung des Neubaus – voraussichtlich im Oktober 2012, - aufgeben. Unmittelbar östlich grenzt das Plangebiet an das städtische Hallenbad Aqua Siwa. Hier befindet sich im Erdgeschoss auch ein Cafe. Zwischen dem Aqua Siwa und dem Grundstück Fischerstraße 20 verläuft eine Fußwegverbindung zur Promenade. Die Bereiche nördlich und östlich angrenzend werden durch drei- bis viergeschossige Wohngebäude genutzt.

2.2 Altlasten /Altablagerungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten und Altablagerungen vor.

3. Planungsanlass, Planerfordernis und Ziel und Zweck der Planung

Das Deutsche Jugendherbergswerk baut zurzeit eine neue Jugendherberge auf der Stadtinsel an der Reeperbahn Nr. 6 -14 und wird deshalb den Standort Fischerstraße 20 aufgeben. Das Grundstück wird verkauft. Die Firma Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH aus Lübeck beabsichtigt auf dem Grundstück ein Wohnprojekt bestehend aus zwei dreigeschossigen Baukörpern mit ca. 30 Wohneinheiten sowie mindestens 200 m² zugunsten einer gewerblichen Nutzung zu errichten. Sie hat hierfür einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Hiermit soll die planungsrechtliche Voraussetzung für das geplante Vorhaben geschaffen werden.

Das Grundstück ist zurzeit im Flächennutzungsplan zweckgebunden als Gemeinbedarfsfläche Jugendherberge dargestellt und kann deshalb nicht zugunsten des Wohnungsbaus genutzt werden. Die Stadt will dem vorliegenden Antrag entsprechen und hat deshalb bereits am 21.05.2012 einen Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage von § 13 a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Kinder und Jugendliche an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hier auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Die vorliegende Planung betrifft nicht unmittelbar Kinder- bzw. jugendspezifische Belange, so dass auf besondere zusätzliche Beteiligungsformen von Kindern und Jugendlichen verzichtet werden kann.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Stadt will im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes neben der zeichnerischen Festsetzung auch durch textliche Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** werden deshalb einige Nutzungseinschränkungen für die allgemeinen Wohngebiete gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO vorgenommen.

So werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Plangebiet ausgeschlossen, da an dem Standort hierfür kein Bedarf gesehen wird.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ebenfalls ausgeschlossen.

Der Vorhabensträger beabsichtigt die Errichtung von ca. 30 Wohnungen zusammen mit einzelnen gewerblichen Einheiten von insgesamt mindestens 200 m², die vorwiegend im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss untergebracht werden sollen. Geplant sind hier z.B. eine gastronomische Einheit, Büros, Praxen sowie eine Galerie/Atelier.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung der Jugendherberge ist zweigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss und entspricht insgesamt einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,23 zuzüglich der Flächen für Stellplätzen und Nebenanlagen. Die vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht zurzeit ca. 0,45.

Die jetzt festgesetzte GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 ermöglichen die Errichtung des geplanten Vorhabens, bestehend aus zwei dreigeschossigen Baukörpern mit ausgebauten Dachgeschossen und einer Tiefgarage.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da in der offenen Bauweise nur Gebäudelängen bis zu 50m zulässig sind. Die beiden geplanten Baukörper sind durch die darunterliegende Tiefgarage verbunden und gelten damit als ein Gebäude. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** wird deshalb bestimmt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Der Bereich zwischen den beiden dreigeschossigen Baukörpern oberhalb der Tiefgarage wird als Fläche für Terrassen genutzt. Die Oberkante dieser Terrassen liegt bei etwa 1,30 m oberhalb des Geländes.

Die überbaubare Fläche ist so festgesetzt, dass das geplante Bauvorhaben realisiert werden kann. Sie lässt jedoch aus Gründen der Praktikabilität einen kleinen Spielraum, falls es im Rahmen der Realisierung noch zu einer Verschiebung des konzipierten Baukörpers kommt. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist zugunsten von untergeordneten Bauteilen wie Dachüberständen oder Balkonen bis zu einem Meter zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** wird bestimmt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wie z.B. Gartengerätehäuser oder ähnlich, zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und dem angrenzenden Kurpark nicht zulässig sind. Hiermit soll sichergestellt werden, dass hier keinerlei bauliche Anlagen entstehen. Dies gilt allerdings nicht für den Bereich nördlich der überbaubaren Fläche.

4.4 Erschließung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben wird genau wie die Jugendherberge im Nordosten durch eine Anbindung an die Fischerstraße erschlossen. Der ruhende Verkehr wird nahezu vollständig in einer Tiefgarage untergebracht. Hier sind 30 Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt für die Tiefgarage erfolgt über eine Rampe an der Nordseite des Gebäudes. Oberirdisch sind weitere 9 Stellplätze geplant, drei davon behindertengerecht.

4.5 Gestaltung des Vorhabens

Grundsätzlich gelten für die Gestaltung des Vorhabens die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 2011.

Die gestalterischen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan ermöglichen jedoch eine Abweichung von der Gestaltungssatzung, die gemäß § 5 Abs. 1 eine Mindestdachneigung von 48° vorschreibt. Dies wird wie folgt begründet:

Eine Einhaltung dieser Vorgabe würde bei drei Vollgeschossen zu einem deutlich höheren Gebäude führen, bzw. bei Reduzierung der Höhe zum Wegfall eines Vollgeschosses. In der Konsequenz könnten dann aber nur deutlich weniger und zwangsläufig deutlich teure Wohnungen realisiert werden. Dies ist allerdings nicht vom Vorhabenträger gewünscht und wäre auch nicht im Sinne der Stadt Ratzeburg.

Auch unter ortsgestalterischen Gesichtspunkten und der Lage des Vorhabens (nicht innerhalb der Altstadt) wird eine Mindestdachneigung von 15° im vorliegenden Fall für vertretbar gehalten. So haben auch die nördlich und westlich angrenzenden Wohngebäude deutlich niedrigere Dachneigungen und halten diesbezüglich nicht die Vorgaben der Gestaltungssatzung ein.

Außerdem wurde eine Regelung zu Einfriedungen aufgenommen, die vorschreibt, dass diese zu öffentlichen Flächen wie dem Kurpark oder der östlich angrenzenden Wegeverbindung zwischen der Fischerstraße und der Kurpark-Promenade nur als Hecke aus Laubgehölzen ggfs. auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun zulässig sind. Die nach Gestaltungssatzung ansonsten zulässigen Mauern sind hier bei der vorliegenden Planung unmittelbar am Kurpark aus ortsgestalterischen Gründen nicht gewollt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangeltungsbereiches ist gesichert. Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Fischer Straße vorhanden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt direkt in den See durch eine vom Vorhabenträger auszubauende Leitung.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Immissionsschutz

Von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen für das Plangebiet oder für die unmittelbar angrenzende Bebauung ist nicht auszugehen. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden deshalb nicht erforderlich.

6.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, solange nicht naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche betroffen sind.

Durch das geplante Bauvorhaben wird sich die Bebauungsdichte gegenüber dem Bestand erhöhen. Neben zusätzlichen versiegelten Flächen sind aber von vornherein keine erheblichen

Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu erkennen und auch nicht zu erwarten.

Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, liegt ein kleiner Teilbereich der überbaubaren Fläche innerhalb des 50m Gewässerschutzstreifens gemäß § 35 Abs. 2 des LNatSchG. Eine Beeinträchtigung des Gewässerschutzstreifens ist jedoch aus Sicht der Stadt Ratzeburg nicht erkennbar, zumal der unmittelbar angrenzende Kurpark mit seinen Grünflächen erhalten bleibt. Dies gilt insbesondere, da eine dem Geltungsbereich vorgelagerte Teilfläche, die bisher von der Jugendherberge genutzt wurde, zukünftig wieder dem Kurpark zugeschlagen wird.

7. **Beschluss über die Begründung**

Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 in der Sitzung am als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Ratzeburg, den

.....
Voß

(Bürgermeister)

Arbeitsvermerk

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 – 890 277
Fax: 04158 – 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

Güster, den

.....
Hermann S. Feenders

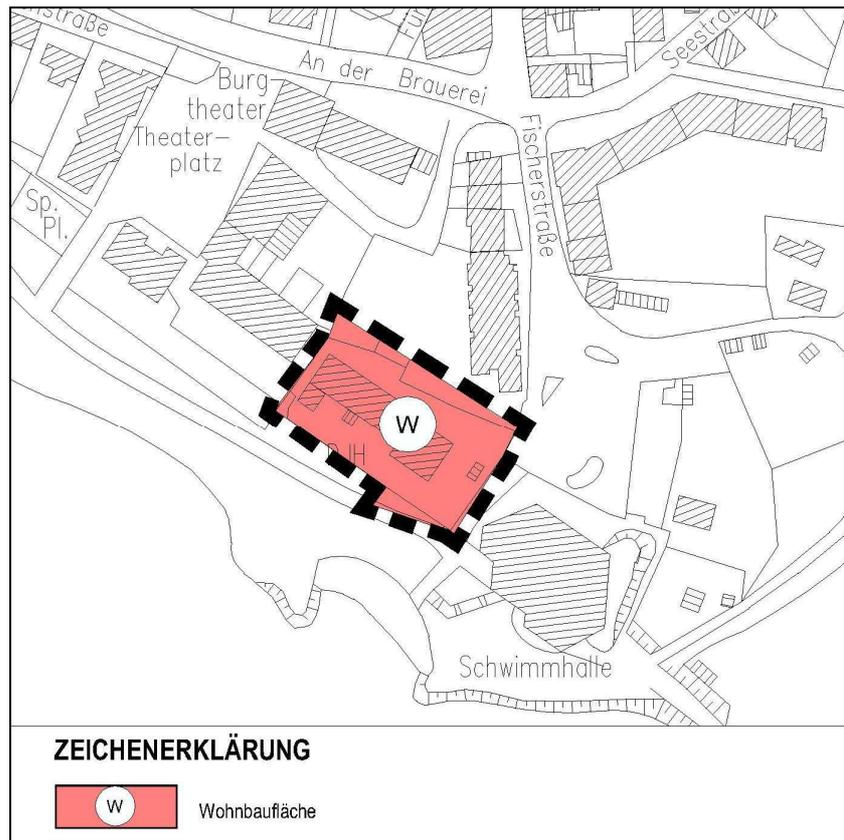
(Planverfasser)

Stand: 14.08.2012

Anlage 1 zur Begründung

75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 durch Berichtigung

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg für den unten dargestellten Bereich „Fischerstraße 20“ von einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche (**W**) durch Berichtigung geändert.



Übersichtsplan M. 1: 2.500 mit Darstellung der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg.