

## - Planungs-, Bau- und Umweltausschuss -

Hiermit werden Sie

### zur 27. Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am Montag, 27.08.2012, 18:15 Uhr, in den Ratssaal

eingeladen.

Bitte benachrichtigen Sie den Vorsitzenden und die/den zuständigen Vertreter/in, falls Sie verhindert sind.

## T a g e s o r d n u n g

### Öffentlicher Teil

- |          |  |                     |
|----------|--|---------------------|
| Punkt 1  | Eröffnung der Sitzung durch die/den Vorsitzende/n und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit |                     |
| Punkt 2  | Anträge zur Tagesordnung mit Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Tagesordnungspunkten  |                     |
| Punkt 3  | Beschluss über die Einwendungen zur Niederschrift vom 21.05.2012   |                     |
| Punkt 4  | Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung vom 21.05.2012  |                     |
| Punkt 5  | Bericht der Verwaltung   |                     |
| Punkt 6  | Fragen; Anregungen und Vorschläge von Einwohnerinnen und Einwohnern  |                     |
| Punkt 7  | Ausbau der südlichen Sammelstraße 4. und 5. Bauabschnitt/ Anschluss Königsdamm (B 208) - Sachstandsbericht                                   | SR/BerVoSr/173/2012 |
| Punkt 8  | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 (VEP 10) "ehemalige Jugendherberge" im Verfahren nach § 13a BauGB - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | SR/BeVoSr/328/2012  |
| Punkt 9  | Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 (VEP 10) "ehemalige Jugendherberge"  | SR/BeVoSr/331/2012  |
| Punkt 10 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 (VEP 11) "Sonderpostenmarkt" im Verfahren nach § 13a BauGB - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss        | SR/BeVoSr/329/2012  |
| Punkt 11 | Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 (VEP 11) "Sonderpostenmarkt"   | SR/BeVoSr/330/2012  |
| Punkt 12 | Städtebaulicher Vertrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Burgfeld"  | SR/BeVoSr/332/2012  |
| Punkt 13 | Anträge  |                     |
| Punkt 14 | Anfragen und Mitteilungen  |                     |

### Voraussichtlich nicht Öffentlicher Teil (Vorschlag der Verwaltung)

- |          |            |  |
|----------|------------|--|
| Punkt 15 | Bauanträge |  |
|----------|------------|--|

Vorsitzende/r

**Berichtsvorlage Stadt Ratzeburg**

Stadt Ratzeburg 2008 – 2013  
Datum: 16.08.12

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.08.2012	Ö

Verfasser: Klossek

FB/Az: 6/ 66

**Ausbau der südlichen Sammelstraße 4. und 5.  
Bauabschnitt/ Anschluss Königsdamm (B 208) -  
Sachstandsbericht**

**Zusammenfassung:**

Der Ausbau der Südlichen Sammelstraße 4. und 5. Bauabschnitt mit Anbindung an die Bundesstraße B 208, Königsdamm, geht stetig, aber nicht ohne Schwierigkeiten voran. Insbesondere die Untergrundverhältnisse weisen sich als problematischer aus, als die vor Baubeginn durchgeführten Baugrunduntersuchungen aufzeigen. Entwässerungsleitungen sind zu einem Großteil in bewehrten Stahlbetonpaketen eingepackt und der Baugrund in erheblichem Umfang mit organischen Bestandteilen belastet ( $\geq Z2$ ), die eine gesonderte Entsorgung erfordern. Insbesondere die Bohrarbeiten für die Bohrpfähle des Brückenwiderlagers bereiten Probleme, da Ziegelfundamente, Stahlbewehrungen und Eichenpfähle das Vordringen in die Tiefe behindern. Das angestrebte Ziel, 2 Bohrpfähle pro Tag, ist auf maximal ein Bohrpfahl pro Tag geschrumpft, so dass sich das Zeitfenster für das Einbringen der fachgerechten Bohrpfahlwand auf der Nordseite verdoppelt hat und dadurch auch die einseitige Verkehrsführung verlängert werden musste.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Bürgermeister Rainer Voß am 16.08.2012

Michael Wolf am 15.08.2012

**Sachverhalt:**

Wie in der Zusammenfassung dargestellt, erweisen sich die Bauarbeiten in der gesamten Südlichen Sammelstraße schwieriger als die vorangegangenen Untersuchungen aufzeigen. Dadurch bedingt wird sich die Bauzeit um ca. 6 Wochen verlängern bis zum Ende November 2013. Das Unternehmen ist mit dem zeitlichen Aufwand für das Hinabbringen der Bohrpfähle nicht zufrieden, da die Bohrpfahlgründung Voraussetzung für den Abriss des nördlichen Brückenteils ist, um anschließend die nördliche Brücke mit dem Widerlager herstellen zu können. In der Langenbrücker Straße zwischen der Einmündung Am Wall und der Einmündung Seestraße wurden nicht eingetragene unbekannte Leitungsabschnitte gefunden, die früher als Entwässerungsleitungen genutzt wurden. Zur genauen Lagebestimmung mussten Suchschachtungen vorgenommen werden. Auch diese

Ergebnisse zeigen weitere Probleme in Höhe und Lage der Ver- und Entsorgungsleitung auf.

Bis zum 13.08.2012 mussten 6 berechnete Zuschläge für Nachträge beauftragt werden:  
(Begründung – siehe Anlagen)

<u>Nachtrag 1</u> Spundwandbohlen/Regenwasserklärbecken	5.012,28 €
<u>Nachtrag 2</u> Zersägen der Betonummantelung Schmutzwasserkanal	27.626,14 €
<u>Nachtrag 3</u> Schraubmuffenverbindung Brückenbauwerk	5.991,76 €
<u>Nachtrag 4</u> Kiesbohrpfahl - Brücke	5.531,48 €
<u>Nachtrag 5</u> Mehrmengenbodenaushub $\geq$ Z2 Regenwasserklärbecken	19.426,75 €
<u>Nachtrag 6</u> Tauchereinsatz Brücke Königsdamm	4.508,17 €

Die Nachträge wurden zum 1. Nachtragshaushalt 2012 angemeldet.

Die Summen der Nachträge sind auf die unterschiedlichen Kostenträger und Kostenblöcke aufzuteilen (Bund -Stadt - Wirtschaftsbetriebe - KAG - GVFG).

**Wolf**

---

**Von:** Klossek  
**Gesendet:** Montag, 13. August 2012 15:19  
**An:** Wolf  
**Betreff:** WG: 120813 SÜSA, hier: Begründung der Nachträge

-----Ursprüngliche Nachricht-----

**Von:** Boller [mailto:s.boller@ksking.de]  
**Gesendet:** Montag, 13. August 2012 15:12  
**An:** Klossek  
**Betreff:** 120813 SÜSA, hier: Begründung der Nachträge

Sehr geehrter Herr Klossek,

nachfolgend die Begründung der von uns bearbeiteten Nachträge:

**laufende Nr. 3 - Nachtragsangebot Nr. 03 - Schraubmuffen:**

Begünstigung des Bauablaufes und Vergrößerung der für die bauzeitliche Verkehrsführung zur Verfügung stehenden Breiten.

Entgegen der bisher zur Ausführung angedachten Bewehrungsführung mit Übergreifungsstößen führen die Schraubmuffen dazu, dass die Anschlussbewehrung für den zweiten Bauabschnitt entfallen kann. Somit kann die Abbruchkante um die Übergreifungslänge der Anschlussbewehrung verschoben werden. Dies verbreitert den für den Verkehr verbleibenden Teil des Altbauwerkes und verbessert die Fahrdynamik.

**laufende Nr. 4 - Nachtragsbearbeitung Nr. 04 - Kiesbohrpfahl:**

Der abgestimmte Bauablauf bedingt eine längere Pausenzeit zwischen den einzelnen Bauabschnitten der Bohrpfahlwände. In dieser Zeit würde der eingebrachte Beton in den Pfahl an Ende des 1. Bauabschnittes eine zu hohe Festigkeit entwickeln, als dass ein Einbohren des folgenden Pfahles aus dem 2. Bauabschnitt möglich wäre.

**laufende Nr. 6 - Nachtragsangebot Nr. 26 - Tauchereinsatz:**

Bei einer Besprechung mit dem Baukontor Dümcke am 26.06.2012 zum Thema Grundbruchsicherheit beim Bauzustand eines teilweise leergepumpten Stichkanals wurde die Notwendigkeit der Feststellung der Gründungstiefe des vorhandenen Brückenbauwerkes Königsdamm (B 208) zur Ermittlung der Grundbruchsicherheit festgestellt. Da aus den vorhandenen Unterlagen der Brücke die Gründungstiefe nicht erkennbar ist, ist der zusätzliche Tauchereinsatz erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen,

i. A. Boller

Tel.: 04521 / 70 45 - 26  
Fax.: 04521 / 70 45 - 22  
Mob.: 0176 / 23 19 02 32

KSK Ingenieure  
Dipl.-Ing. Horstmann, Dr.-Ing. Scheele,  
Dr.-Ing. Vogt GmbH & Co. KG  
Beratende Ingenieure VBI  
NL: Weidestrasse 7, 23701 Eutin  
E-Mail: [s.boller@ksking.de](mailto:s.boller@ksking.de)

**Wolf**

**Von:** Klossek  
**Gesendet:** Montag, 13. August 2012 15:26  
**An:** Wolf  
**Betreff:** WG: 2012-07-25 SÜSA Nachträge

-----Ursprüngliche Nachricht-----

**Von:** Michael Mohns [mailto:mohns@gsp-ig.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 25. Juli 2012 15:47  
**An:** Klossek; Jakubczak; Wolf; Köpcke; 'Dr. Scheele'; 'Boller'; Lutz Steffen  
**Betreff:** 2012-07-25 SÜSA Nachträge

Sehr geehrter Herr Klossek,

anbei senden wir Ihnen die zur Zeit aktuelle Nachtragsliste mit den beauftragten und noch nicht beauftragten Nachträgen.

Beauftragt sind zur Zeit die folgenden Nachträge:

**NA 1: Spundwandbohlen****NA 2: Zersägen betonummantelten Schmutzwasserkanal****NA 3: Schraubmuffenverbindungen****NA 4: Kiesbohrpfahl****NA 20: Mehrmenge aus Bodenaushub Regenklärbecken Belastung > Z2**

Als textliche Hilfe für Sie haben wir die folgenden Auszüge aus Anschreiben der von uns bearbeiteten Nachträge beigefügt:

**NA 1: Spundwandbohlen**

*Die Nachtragsleistung beinhaltet die Ausführung der umspundeten Baugrube mit dem Spundwandprofil AZ 13. Dieses Profil hat gegenüber dem ursprünglich ausgeschriebenen Profil AZ 12 eine größere Profilstärke und soll auf Grund der Erfahrungswerte des Nachunternehmers für den Verbau bei den anstehenden Bodenverhältnissen besser einbaubar sein. (Der AG und sein Nachunternehmer hatten zum ausgeschriebenen Profil Bedenken angemeldet, siehe Schreiben der Fa. Eurovia vom 28.02.2012; in der Baubesprechung vom 07.03.2012 wurde zu diesem Thema Einigkeit erzielt). Das Nachtragsangebot schließt mit Mehrkosten in Höhe von brutto € 5.012,28. Der Einheitspreis wurde auf der Grundlage des ursprünglichen Profils kalkuliert (Angebot des Profilverstellers AcelorMittal).*

**NA 2: Zersägen betonummantelten Schmutzwasserkanal**

*Wie im 9. Baustellenprotokoll vom 07.03.2012 festgehalten (siehe Punkt 9.08) wurde vom AN festgestellt, dass in der Seestraße vom Spritzenberg in Richtung B 208 die hier verlegten Schmutz- und Regenwasserkanäle betonummantelt sind. Hier handelt es sich z. T. um geschalteten Beton. Dies betrifft auch die Kanalisationen in Richtung Spritzenberg. Im 12. Baustellenprotokoll vom 20.03.2012 (siehe Punkt 12.03) wurden vom AN Behinderung des Bauablaufes, sowie Mehrkosten hierzu angemeldet. Mit Datum vom 28.03.2012 hat der AN dann die vorgenannten Behinderungen und Mehrkosten schriftlich angemeldet.*

*Bei der 15. Baubesprechung vom 17.04.2012 (siehe Punkt 15.07) wurde vom AN der Vorschlag gemacht, zur Vermeidung von Erschütterungen des Baubereiches beim Ausbau der vorhandenen betonummantelten Schmutzwasserkanalisation, diese erschütterungsfrei zu zersägen, mit Bagger auf LKW zu verladen und diese Blöcke außerhalb der Baustelle zu verkleinern. Diesem Vorschlag wurde zugestimmt.*

*Mit Datum vom 09.05.2012 hat nun der AN hierfür einen Nachtrag vorgelegt.*

*Bei der Aufstellung der Ausschreibungsunterlagen war nicht bekannt, dass die Schmutz- und Regenwasserkanalisationen, sowie deren Hausanschlussleitungen in Teilbereichen betonummantelt hergestellt worden sind. Aufgrund der geringeren Dimensionen der Hausanschlussleitungen und deren Betonummantelungen, wurde hier mit dem AG abgestimmt, zusätzlich zu den Aufmaßblättern hierfür Zeitnachweise aufzunehmen zur Ermittlung der Mehrkosten gegenüber der Ausschreibung.*

*Aufgrund der Dimensionen der Betonummantelung bei der Schmutzwasserkanalisation in der Seestraße vom Spritzenberg in Richtung B 208 ist ein Ausbau nach Leistungsverzeichnis nicht möglich.*

*Durch die Vorgaben des Baugrundgutachtens sollen Verdichtungsarbeiten im Baubereich mit maximal mittelschweren Gerät ausgeführt werden um Erschütterungsschäden an den angrenzenden Gebäuden zu vermeiden. Des Weiteren ist es durch die unmittelbare Nähe von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, bzw. bereits neuverlegten Leitungsführungen nicht möglichen größere Arbeitsräume neben dem betonummantelten Schmutzwasserkanal herzustellen. Zudem besteht die Gefahr das die neuverlegten Leitungsführungen beim Ausbau beschädigt werden.*

*Dies schließt eine Zerstörung der betonummantelten Schmutzwasserkanalisationen mit „normalen“ Hilfsmitteln, wie z.B. einem Stemmeisel am Bagger aus. Zwar wäre es möglich, dies mit Hilfe von Vibrationsmessungen an den angrenzenden Gebäuden zu versuchen, jedoch kann dieser Ausführung schädigenden Vibrationen an den angrenzenden Gebäuden nicht ausschließen.*

*Für Bereiche in denen keine andere Ausbaumöglichkeit besteht, als das vom AN angebotene Zersägen (unmittelbare Nähe von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, bzw. bereits neuverlegten Leitungsführungen) anzunehmen, sollte der betonummantelte Schmutzwasserkanal in einem wirtschaftlicheren Verfahren ausgebaut werden. In diesen Bereichen, welche vor Ort festzulegen sind,*

in denen keine räumlichen Zwänge (Baufreiheit beidseitig ca. 0,50 m) erforderlich werden, wäre z.B. ein zerstören Mittels Betonschere möglich. Diese Möglichkeit ist vom AN zu prüfen und preislich zu kalkulieren.

Es wird angenommen das ca. 50% des betonummantelten Schmutzwasserkanals zersägt werden müssen und die verbleibenden ca. 50% mit einem noch zu wählenden Verfahren (eventuell Betonschere) ausgebaut werden kann.

Somit empfehlen wir, dass Nachtragsangebot Nr. 2: Zersägen des betonummantelten Schmutzwasserkanals anzunehmen.

Das Nebenangebot wurde in Ihren Leistungsansätzen und preislich geprüft, wobei eine Prüfung auf der Grundlage der Urkalkulation kurzfristig nicht möglich ist, die im Nachtrag angegebenen Leistungsansätze sind angemessen.

Das Nachtragsangebot schließt mit Mehrkosten, vorbehaltlich der Öffnung der Urkalkulation, in Höhe von brutto 30.814,28 €.

Gemäß beiliegender Kostentabelle entfallen im Leistungsverzeichnis die Positionen 06.03.0042 bis 06.03.0047 zu ca. 25% mit einer Summe von -3.188,14 €, so dass sich eine Erhöhung der Auftragssumme, einschließlich des 1. Nachtrages, in Höhe von 6.495.758,97 € um 27.626,14 € auf eine neue Auftragssumme in Höhe von 6.523.385,11 € ergibt.

#### **NA 20: Mehrmenge aus Bodenaushub Regenklärbecken Belastung > Z2**

Der Nachtrag beinhaltet die Zulage für die Entsorgungskosten für 500 to belasteten Boden > Z 2 aus der umspundeten Baugrube für das Regenklärbecken.

Vor Beginn der Erdarbeiten erfolgte am 16.04.2012 eine Probennahme und anschließende Untersuchung auf TOC gem. LAGA 2004. Auf Grund der Untersuchung wurde der Boden in die Klasse > Z 2 eingestuft.

Im vorliegenden Leistungsverzeichnis ist im Titel 09 „Einleitstelle 20, Regenklärbecken“ in der Position 09.03.0006 lediglich eine Zulage für belasteten Boden Z 2 enthalten. Diese Position kann nicht heran gezogen werden. Im Leistungsverzeichnis sind jedoch an anderer Stelle Positionen für die Entsorgung belasteter Böden > Z 2 enthalten, sodass der Einheitspreis für das Nachtragsangebot nicht kalkulatorisch nachgewiesen werden muss.

Das Nachtragsangebot schließt mit Kosten in Höhe von brutto € 29.375,15.

Mit der Beauftragung des Nachtragsangebotes entfällt die o.g. Position 09.06.0006 (500 to \* 16,72 €/to = 8.360,00 €, netto, bzw. 9.948,4 €, brutto), sodass die Mehrkosten € 19.426,75 €, brutto betragen.

Des Weiteren haben wir Ihnen die Kostenfortführungstabelle für die einzelnen Lose zugeschickt, sowie den Listen mit den einzelnen Losen für die Kostenaufteilungen (bitte hier beachten: NUR FÜR DIE BEAUFTRAGTEN NACHTRÄGE).

Bei Nachträgen die mehrere Lose betreffen, haben wir die Kosten des Nachtrages erstmal gleichmäßig auf die betroffenen Lose verteilt.

Für die Nachträge der Lose 10 und 11 sind zwei Verteilungsschlüssel möglich:

1. Schlüssel: Verteilung der Kosten des Loses 10 und 11 und aller Nachträge über die Fläche Brücke Bund und Brücke Stadt
2. Schlüssel: Verteilung der Kosten des Loses 10 und 11 über die Fläche Brücke Bund und Brücke Stadt, Zuordnung der Nachträge dem jeweiligen Los.

**Bitte beachten Sie, dass wir bei der Kostenfortführungstabelle und den Listen der Lose für die Kostenaufteilungen noch am RUMBASTELN sind.**

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Michael Mohns**

**Gosch – Schreyer – Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure VBI**

**Tel.: 04531 / 6707 - 39**

**e-mail: [mohns@gsp-ig.de](mailto:mohns@gsp-ig.de)**

Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Stephan Gosch  
Dipl.-Ing. Michael Priewe

**23 843 Bad Oldesloe**  
Paperberg 4  
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0  
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79  
e-mail: [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)

Deutsche Bank AG  
BLZ 230 707 00  
Kto.: 1824 200  
Sparkasse Holstein  
BLZ 230 516 10 Kto.: 7254

**23 795 Bad Segeberg**  
Jasminstraße 2  
Tel.: 0 45 51 / 95 65 - 60  
Fax: 0 45 51 / 95 65 - 80  
e-mail: [segeberg@gsp-ig.de](mailto:segeberg@gsp-ig.de)

Kreissparkasse Südholstein  
BLZ 230 510 30 Kto: 4 000 358

Sitz der Gesellschaft: Bad Oldesloe • Amtsgericht Bad Oldesloe HRB 1401 • St.-Nr.: 30 292 3137 8

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten.  
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben,  
informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte  
Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

**Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg**

Stadt Ratzeburg 2008 – 2013

Datum: 16.08.12

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.08.2012	Ö

Verfasser: Wolf

Amt/Aktenzeichen: 6/ 61

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 (VEP 10)  
"ehemalige Jugendherberge" im Verfahren nach § 13a  
BauGB - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Zielsetzung:** Nachnutzung des alten Standortes der Jugendherberge, Fischerstraße 20, Erstellen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um durch Nutzungsfestlegungen etwaige Konflikte bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen

**Beschlussvorschlag:**

1. *Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10) „ehemalige Jugendherberge“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.*
2. *Die Entwürfe der Bebauungsplansatzung und der Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.*
3. *Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.*

—

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Lutz Jakubczak am 14.08.2012

Bürgermeister Rainer Voß am 16.08.2012

**Sachverhalt:**



In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 21.05.2012 hatte die Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH aus Lübeck erste Planungen zu einer Neubebauung des Grundstückes der im Herbst 2012 leer fallenden Jugendherberge (alter Standort) an der Fischerstraße vorgestellt. Die Conplan tritt hier nicht als „Investor“ sondern als Betreuer einer zukünftigen Bau-/Eigentümergeinschaft auf und ist der Stadt von der Zusammenarbeit im Hinblick auf das derzeit entstehende Wohnprojekt „Alte Meierei“ bekannt.

Nachdem die zunächst vorgeschlagene Bebauung mit nur einem langen Baukörper durch den Ausschuss äußerst kritisch gesehen wurde, konnte nun, u.a. durch die Planung von zwei Baukörpern mit insgesamt weniger Volumen, eine städtebaulich ansprechende Lösung entwickelt werden, die in vielerlei Hinsicht dem Ort gerecht wird (siehe auch anliegende Pläne). Die vorliegende Planung vermittelt in ansprechender Weise zwischen den belebten Seiten zum Kurpark sowie zum Schwimmbad „AquaSiwa“ und der ruhigeren Innenhofsituation im Bereich Fischergang. Das nun geplante Vorhaben soll in der Sitzung durch den Architekten erläutert werden und die Basis für den nun ebenso vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darstellen. Auch dieser wird in der Sitzung durch den Planer erläutert werden.

Parallel wird der Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 vorgelegt (siehe gesonderte Vorlage).

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Die Kostentragung wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Vorentwurf Lageplan Vorhaben
- Vorentwurf Südwest-Ansicht vom Küchensee (in 2 Varianten)
- Planzeichnung, Planzeichenerklärung und Text
- Begründung



# 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
<b><u>1. Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 10</u></b>	
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
<b><u>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</u></b>	<b>3</b>
2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche	3
2.2 Altlasten	4
<b><u>3. Planungsanlass, Planerfordernis und Ziel der Planung</u></b>	<b>4</b>
<b><u>4. Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>	<b>5</b>
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
<b><u>6. Auswirkungen dieses Bebauungsplanes</u></b>	<b>7</b>
6.1 Immissionsschutz	7
6.2. Natur und Landschaft	7
<b><u>7. Beschluss über die Begründung</u></b>	<b>8</b>

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.

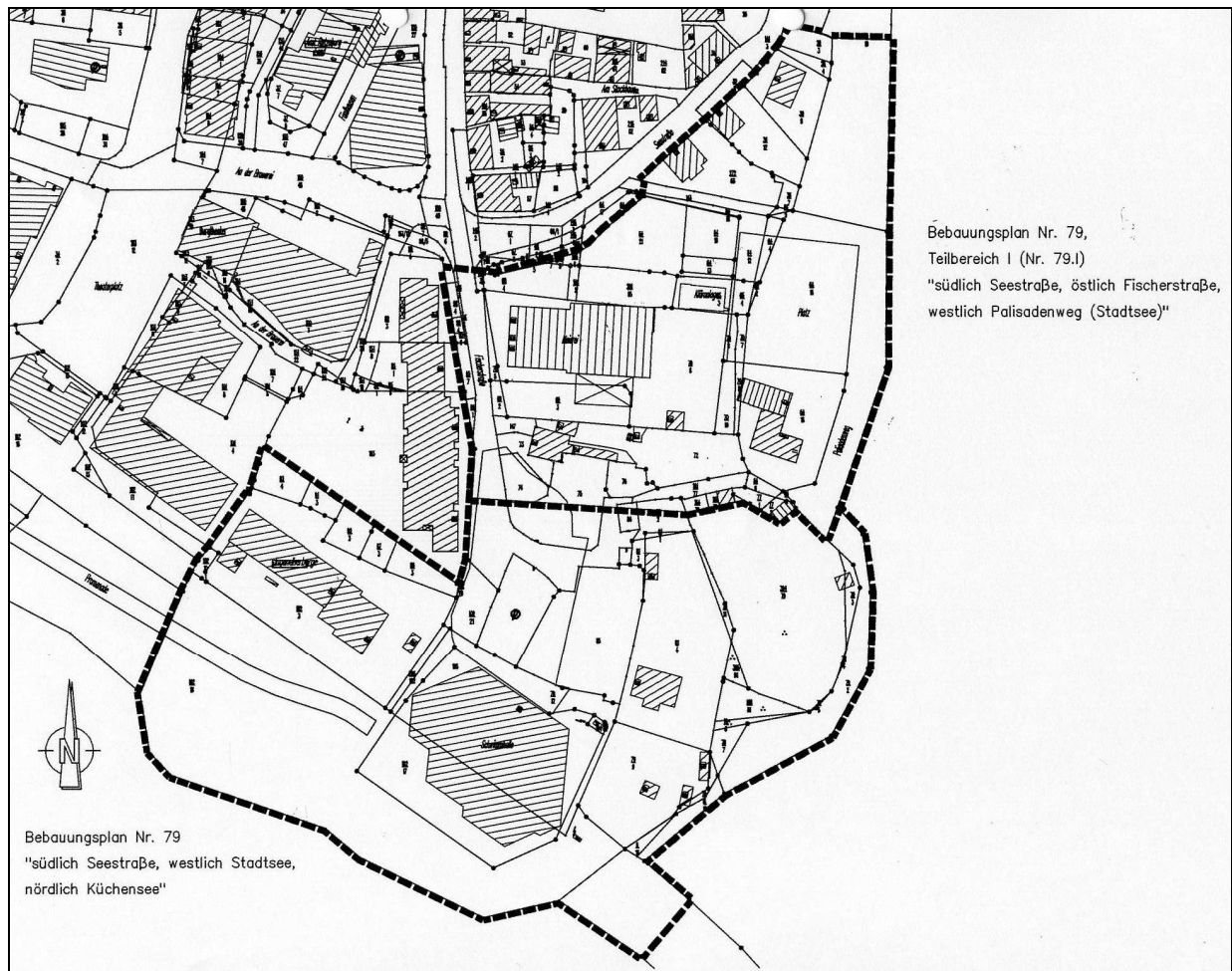


Abbildung 1 Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 79

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>, 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

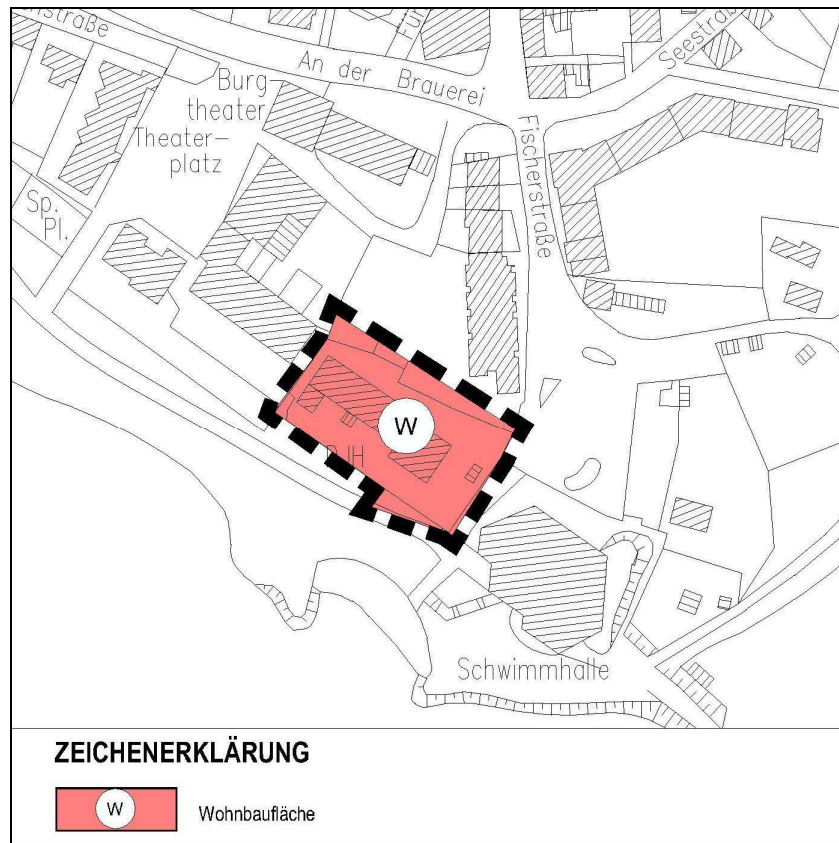
(Planverfasser)

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 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.

**Stadt Ratzeburg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10  
„Fischerstraße 20“**

**Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften – TEXT –TEIL B**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 BauNVO)**

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe

Alle übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist zugunsten von Dachüberständen und untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

**4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem südlich angrenzenden Kurpark sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

**1. Dachformen**

Als Dachformen sind ausschließlich geeignete Dächer in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

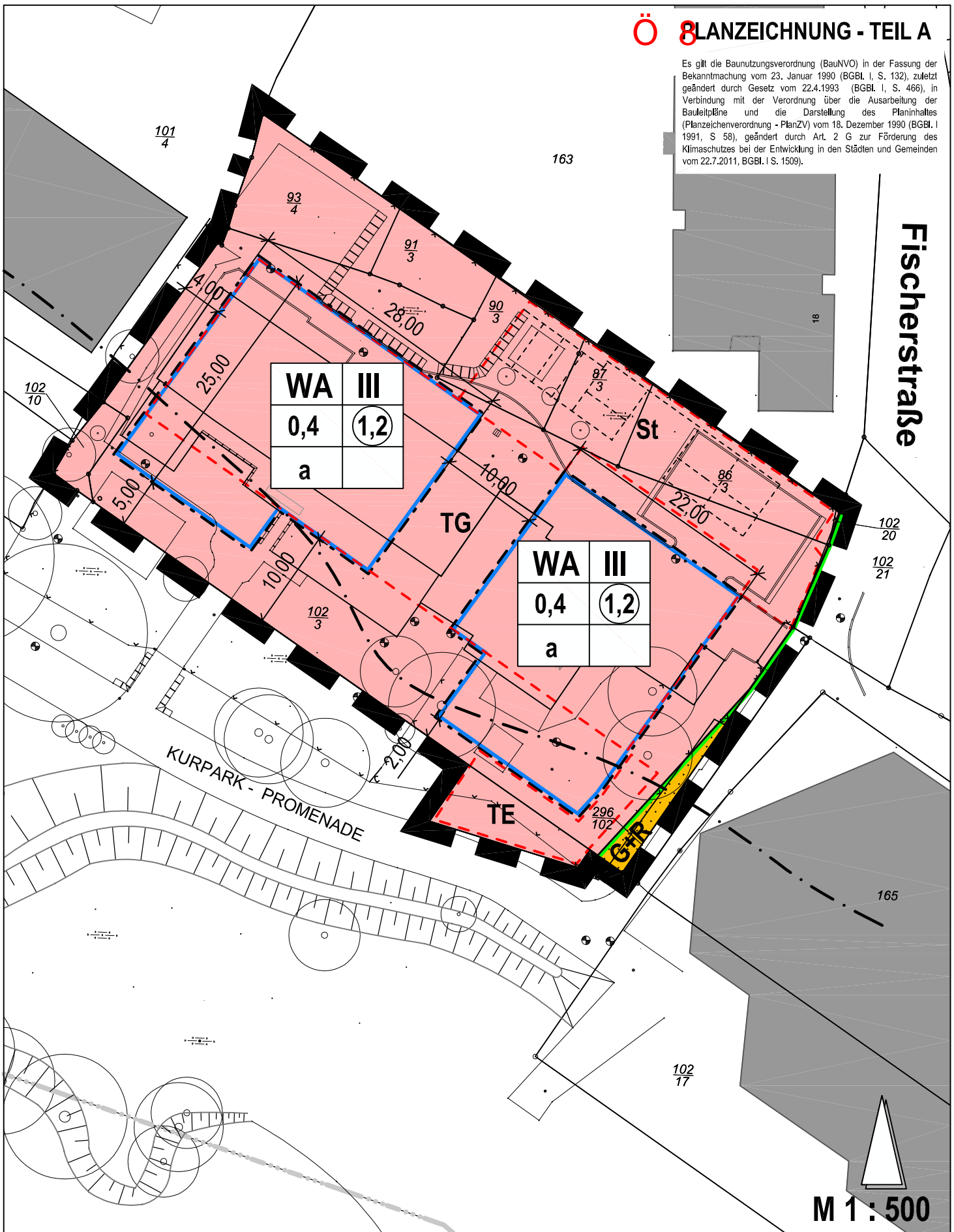
**2. Einfriedungen**

Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich Laubhecken, auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. In Verbindung mit einem Maschendrahtzaun ist dieser an der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite aufzustellen.

Hinweis:

Abgesehen von den o.g. örtlichen Bauvorschriften zu Dachformen und Einfriedungen gilt die Ortsgestaltungssatzung für die Stadtinsel aus dem Jahre 2011.

Es gilt 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), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - 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).



**STADT RATZEBURG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 10**  
**"FISCHERSTRASSE 20"** **STAND: ENTWURF 14.08.2012**


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN


Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 1
0,4	max. zulässige Grundflächenzahl
⊙ 1,2	max. zulässige Geschossflächenzahl
III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß



Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

<b>a</b>	abweichende Bauweise - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3
	Baugrenze


Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

<b>G+R</b>	öffentliche Verkehrsfläche - Geh- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie



Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Flächen für Nebenanlagen
St/TG/TE	ST= Stellplätze einschl. Zufahrt, TG= Tiefgarage einschl. Zufahrtsrampe, TE= Terrasse

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Gewässerschutzstreifen gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenzen (vorhanden)
$\frac{27}{97}$	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Bebauung
	Vorschlag zur Anordnung von Stellplätzen



Bestand Mehrfamilienwohnhhaus

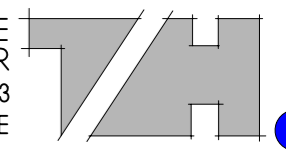
Südwest-Ansicht vom Kuchensee

Bestand Aqua Siwa

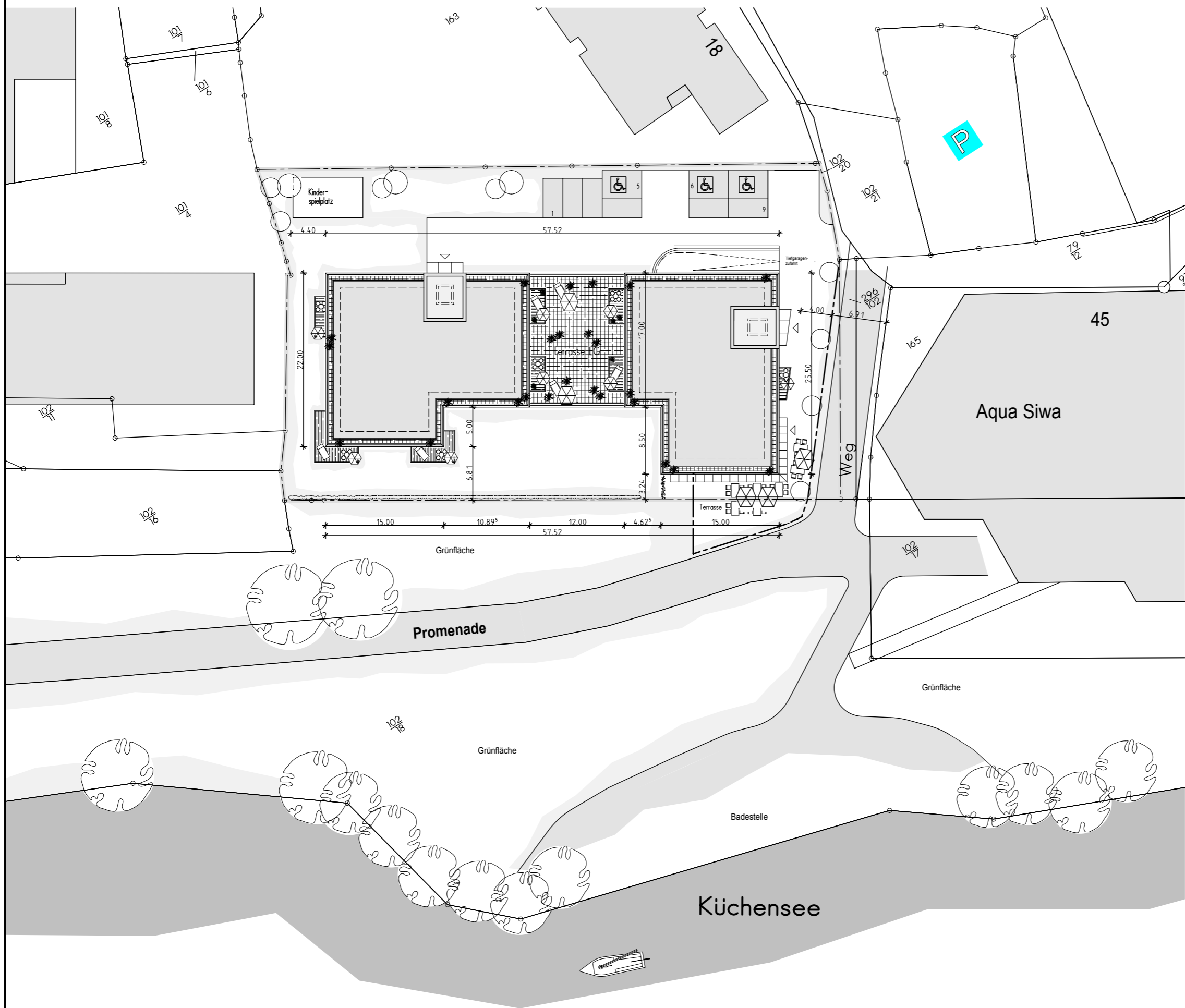
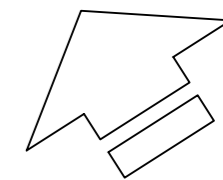


Südwest-Ansicht vom Kuchensee

PROJEKT-NR. <b>449</b>	GEZ. PK	MASZTAB 1:500/1:250	BLATT.-NR. 449/V6.02.2	PLAN <b>6. Vorentwurf</b> Südwest-Ansicht	DATUM 27.06.2012
BAUVORHABEN <b>Neubau von Wohnungen</b> Fischerstraße 20 in 23909 Ratzeburg		BAUHERR Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH Hansestraße 24 in 23558 Lübeck		ARCHITEKTURBURO . DIPL. ING. THOMAS HAAKE FREISCHAFFENDER ARCHITEKT UND STADTPLANER 23566 LUBECK . MOLTKEPLATZ 2 . Tel. 0451/622018 . Fax 0451/67563 E-MAIL: ARCHITEKT.THOMAS.HAAKE.LUEBECK@T-ONLINE.DE	
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt, verwendet, noch Dritten zugänglich gemacht werden.					







Grundstücksgröße ca. 2.975 m<sup>2</sup>

BGR - KG (ohne Rampe Tiefgarage) ca. 980 m<sup>2</sup>

BGF - gesamt (EG, 1.OG, 2.OG u. Staffelgeschoss) ca. 3.800 m<sup>2</sup>

NGF - gesamt (EG, 1.OG, 2.OG u. Staffelgeschoss, Loggien, Balkone und Dachterrassen je zur Hälfte angerechnet, incl. ca. 180m<sup>2</sup> Gewerbefläche im EG) ca. 3.100 m<sup>2</sup>

ca. 29 Wohnungen  
 ca. 30 Stellplätze in der Tiefgarage,  
 9 Außen - Stellplätze,  
 insgesamt ca. 39 PKW - Stellplätze.

----- Abbruch Bestand

PROJEKT-NR:	449	
BAUVORHABEN	Neubau von Wohnungen Fischerstraße 20 in 23909 Ratzeburg	
PLAN	7. Vorentwurf Lageplan / Dachaufsicht	MASSTAB 1:500
BAUHERR	Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH Hansestraße 24 in 23558 Lübeck	
BLATT-NR.	DATUM	GEZ.
449/V7.01.1	28.06.2012	PK

ARCHITEKTURBÜRO . DIPL. ING. THOMAS HAAKE  
 FREISCHAFFENDER ARCHITEKT UND STADTPLANER  
 23566 LÜBECK . MOLTKEPLATZ 2 . Tel. 0451/622018 . Fax 0451/67563  
 E-MAIL: ARCHITEKT.THOMASHAAKE@LUEBECK@T-ONLINE.DE



Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt, verwendet, noch Dritten zugänglich gemacht werden.



Bestand Mehrfamilienwohnhaus

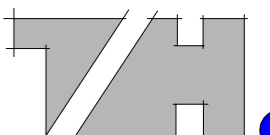
Südwest-Ansicht vom Kuchensee

Bestand Aqua Siwa



Südwest-Ansicht vom Kuchensee

PROJEKT-NR. <b>449</b>	GEZ. PK	MASZTAB 1:500/1:250	BLATT.-NR. 449/V7.02.1	PLAN <b>7. Vorentwurf</b> Südwest-Ansicht	DATUM 27.06.2012
BAUVORHABEN <b>Neubau von Wohnungen</b> Fischerstraße 20 in 23909 Ratzeburg		BAUHERR Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH Hansestraße 24 in 23558 Lübeck		ARCHITEKTURBURO . DIPL. ING. THOMAS HAAKE FREISCHAFFENDER ARCHITEKT UND STADTPLANER 23566 LUBECK . MOLTKEPLATZ 2 . Tel. 0451/622018 . Fax 0451/67563 E-MAIL: ARCHITEKT.THOMAS.HAAKE.LUEBECK@T-ONLINE.DE	
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt, verwendet, noch Dritten zugänglich gemacht werden.					



**Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg**

Stadt Ratzeburg 2008 – 2013  
Datum: 16.08.12

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.08.2012	Ö
Hauptausschuss	03.09.2012	Ö
Stadtvertretung	17.09.2012	Ö

Verfasser: Wolf

Amt/Aktenzeichen: 6/ 61

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 (VEP 10) "ehemalige Jugendherberge"**

**Zielsetzung:** Nachnutzung des alten Standortes der Jugendherberge, Fischerstraße 20, Erstellen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um durch Nutzungsfestlegungen etwaige Konflikte bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen

**Beschlussvorschlag:** *Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "ehemalige Jugendherberge" zwischen der Stadt Ratzeburg und der Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH wird zugestimmt.*

-

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Lutz Jakubczak am 14.08.2012

Bürgermeister Rainer Voß am 16.08.2012

**Sachverhalt:**

Die Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH aus Lübeck, die hier nicht als „Investor“ sondern als Betreuer einer zukünftigen Bau-/Eigentümergeinschaft auftritt und ist der Stadt von der Zusammenarbeit im Hinblick auf das derzeit entstehende Wohnprojekt „Alte Meierei“ bekannt ist,

entwickelt eine Neubebauung des Grundstückes der im Herbst 2012 leer fallenden Jugendherberge (alter Standort) an der Fischerstraße.

Der Abschluss eines Durchführungsvertrages ist nach § 12 Absatz 1 BauGB regelmäßig notwendig, um den Vorhabenträger zur Durchführung und zur Kostentragung zu verpflichten. Weiterer Sachverhalt: siehe anliegenden Durchführungsvertrag sowie die Sitzungsvorlagen für den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss (21.05. und 27.08.2012) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Die Kostentragung wird in dem Vertrag geregelt.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Vertragsentwurf mit Lageplan

## Durchführungsvertrag

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Vorhaben- und Erschließungsplan – Nr. 10 der Stadt Ratzeburg "ehemalige Jugendherberge"

Die Stadt Ratzeburg  
- nachfolgend Stadt genannt -,

vertreten durch den Bürgermeister, Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg,

und

die Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH,  
Hansestraße 24, 23558 Lübeck,  
– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Volker Spiel

schließen aufgrund der §§ 11 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) folgenden  
Durchführungsvertrag (städtebaulichen Vertrag):

### Präambel

Die Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH aus Lübeck möchte eine Neubebauung des Grundstückes der voraussichtlich im Herbst 2012 leer fallenden Jugendherberge (alter Standort) an der Fischerstraße entwickeln. Es soll sich dabei um ein Mehr-Generationen-Wohnprojekt handeln, bei der die Baugemeinschaft als Bauherr plant und baut. Neben dem nachbarschaftsorientierten Bauen und Wohnen ist die Einbindung freiberuflicher/ gewerblicher Nutzungen vorgesehen, die im Erdgeschoss öffentlich orientierte Nutzungen (Café/ Atelier) beinhalten sollen. Es ist beabsichtigt, die Bestandsgebäude auf dem Grundstück abzubrechen.

## **Teil I Allgemeines**

### **§ A 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben "Errichtung eines Wohnprojektes mit Gewerbeflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Jugendherberge am KÜchensee" und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke (Gemarkung Ratzeburg, Flur 15, Flurstücke 102/3, 102/10, 86/3, 87/3, 90/3, 91/3 und 93/4, Belegenheit: Fischerstraße 20).

### **§ A 2 Bestandteile des Vertrages**

- (1) Bestandteile des Vertrages sind
  - a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
  - b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan, Maßstab 1:500 (Anlage 2),
  - c) die Bauzeichnungen und Baubeschreibungen (Anlage 3),
  - d) die Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen mit den Baubeschreibungen (Entwässerungsplan und Außenanlagenplan einschließlich Bepflanzungskonzept – Anlagen 4 und 5) und
  - e) die Kostenübersicht (Anlage 6).
- (2) Die unter Absatz 1 c) und d) aufgeführten Vertragsbestandteile liegen dem Vertrag zunächst nicht an. Sie bedürfen jedoch der Zustimmung der Stadt vor Einreichung des Bauantrages. Mit der Zustimmung werden diese Unterlagen Bestandteile des Vertrages.

## **Teil II Vorhaben**

### **§ V 1 Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben betrifft die Errichtung einer Wohn- und Geschäftshausbebauung mit etwa 30 Wohnungen und auf mindestens 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche Gewerbeeinheiten einschließlich aller Erschließungsanlagen gemäß den in § A 2 aufgeführten Plänen. Die Gewerbeeinheit(en) im Erdgeschoss soll(en) vorwiegend gastronomischen Zwecken dienen und eine öffentliche Orientierung haben.

## **§ V 2 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es danach innerhalb von 2 Jahren fertig stellen. Sollte das Deutsche Jugendherbergswerk das Grundstück bis zu dem Zeitpunkt des spätest möglichen Baubeginns nach Satz 2 nicht freigezogen haben, verlängert sich der in Satz 2 genannte Zeitraum von 6 Monaten um den Zeitraum des verspäteten Freizugs durch das DJH.

## **§ V 3 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbedingungen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in vollem Umfang einzuhalten und das Grundstück für die Dauer von 20 Jahren nicht anders als im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeiten zu nutzen.

## **§ V 4 Vorbereitungsmaßnahmen**

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören sämtliche Abbruch- und Rodungsarbeiten, auch auf Flächen außerhalb des Vertragsgebietes, sofern sie bisher der Nutzung Jugendherberge dienten (§ E 3 Abs. 2).

## **Teil III Erschließung**

### **§ E 1 Herstellung der Erschließungsanlagen**

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben.

## **§ E 2 Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigelegten Plänen dargestellte Entwässerung sowie die Freiflächenanlagen in dem Umfang innerhalb der sich aus § V 2 Abs. 2 ergebenden Frist fertigzustellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung ergibt.
- (2) Mit der Durchführung der Erschließung darf, sofern Anschlüsse an öffentliche Flächen oder Einrichtungen betroffen sind, erst nach der Anzeige durch den Vorhabenträger an die Stadt begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten fertig gestellt sein.
- (3) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, ohne weitere Rücksprache mit dem Vorhabenträger die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

## **§ E 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
  - a) die Herstellung der Kanäle und Anschlussleitungen für die Abwasserentsorgung einschließlich der Grundstücksanschlusskanäle vom Straßenkanal bis zur Grundstücksgrenze;
  - b) die Herstellung der Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Elektrizität, in Abstimmung mit den regionalen oder kommunalen Versorgungsunternehmen sowie
  - c) der privaten Grün- und Erschließungsanlagen nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.
- (2) Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der Erschließungsanlagen über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus, soweit und sofern dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist. Hierzu gehören insbesondere auch die kapazitäts- und fachgerechte Herstellung der Einleitstelle Nr. 22a in den Kuchensee, über die das Oberflächenwasser aus dem Vertragsgebiet abzuleiten ist sowie Abbruch- und Rodungsarbeiten von Einrichtungen und auf Flächen, die bisher der Nutzung „Jugendherberge“ dienten. Dies betrifft insbesondere die Flächen zwischen der südwestlichen Grundstücksgrenze und dem Promenadenweg des Kurparks.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige



Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

- (4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- (5) Im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m im Radius) zu erhaltender bzw. geschützter Gehölze sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie das Befahren mit schwerem Gerät unzulässig. Die zu erhaltenden Gehölze sind am Rand der Kronentraufe mit einem stabilen Bauzaun abzugrenzen. Bei Zuwiderhandlung hat der Vorhabenträger die entstandenen Schäden in Abstimmung mit der Stadt nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Ratzeburg zu beseitigen bzw. Ersatz zu leisten.

#### **§ E 4 Baudurchführung**

- (1) Der Baubeginn ist der Stadt zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel vom Vorhabenträger zu verlangen.
- (2) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf begründetes Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien für die öffentlichen Erschließungsanlagen nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (3) Die Erschließungsanlagen sind vor Erstbezug der hochbaulichen Anlagen fertigzustellen.

#### **§ E 5 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme der Anlagen, sofern es sich um öffentliche Anlagen handelt, für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Versicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten

Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

- (3) Bis zur Abnahme durch die Stadt gemäß § E 6 ist die Müllentsorgung und die Straßenreinigung für das Vertragsgebiet durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Ebenfalls hat der Vorhabenträger dafür zu sorgen, dass eine Verunreinigung der anliegenden Straßen durch die Bautätigkeit auf ein Minimum beschränkt bleibt und deren regelmäßige Reinigung erfolgt. Durch die Bautätigkeit verursachte Gebührenaufschläge sind zu erstatten.

### **§ E 6**

#### **Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme der öffentlichen Anlagen gemäß § E 3 durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, dem Stand der Technik und den anerkannten Regeln der Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Mängelanspruchsfrist beträgt jedoch fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien öffentlichen Erschließungsanlage gemäß § E 3 durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Anlagen gemäß § E 3 schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

### **§ E 7**

#### **Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gemäß § E 3 übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen ist, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten oder Baulast zugunsten der Stadt gesichert sind und der Vorhabenträger vorher

- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne übergeben hat,
  - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
  - c) einen Bestandsplan (Maßstab 1:500, zweifach sowie in digitaler Form (Formate pdf sowie dwg oder dxf)) über die Entwässerungseinrichtungen übergeben hat,
  - d) Nachweise erbracht hat über
    - aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien
    - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

#### **Teil IV Schlussbestimmungen**

##### **§ S 1 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, landschaftspflegerische Maßnahmen gemäß den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) getroffenen Festsetzungen und dem Bepflanzungskonzept (Anlage 4.3) durchzuführen. Die Durchführung ist mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertigzustellen.
- (3) Alle gemäß Absatz 1 angelegten Grünflächen werden durch den Vorhabenträger entsprechend dem Bepflanzungskonzept und den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf Dauer fachgerecht gepflegt und unterhalten.

## **§ S 2 Kostentragung, Haftung**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.
- (3) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages.

## **§ S 3 Sicherheitsleistungen**

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ E 1 bis E 7, insbesondere aus § E 3, Absatz 2, für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von € 50.000 ( in Worten: fünfzigtausend Euro) durch eine a-conto-Zahlung oder durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft, bei Erteilung einer Abbruch- bzw. Bau- oder Teilbaugenehmigung. Die Bürgschaft wird durch die Stadt nach Erfüllung der Verpflichtungen des § E 3, Absatz 1 und 2 und Vorlage einer etwaigen Gewährleistungsbürgschaft gemäß Absatz 3 freigegeben.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

## **§ S 4 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Absatz 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den

Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens bzw. eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens herausstellt.

## **§ S 5 Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem/n Rechtsnachfolger/n mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ S 6 Vertragsänderungen. Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei, der Vorhabenträger eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ S 7 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird mit seinem Abschluss durch die Vertragsparteien wirksam. Das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet die Geschäftsgrundlage dieses Vertrags.

## **§ S 8 Gerichtsstand**

Der Gerichtsstand ist Ratzeburg.

Ratzeburg, .....

Lübeck, .....

für die Stadt:

für den Vorhabenträger:

(Siegel)

(Stempel)

.....  
Voß  
Bürgermeister

.....  
Spiel  
Geschäftsführer

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
Anlage 2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 mit Begründung
Anlage 3.1	Lageplan (Vorhaben)
Anlage 3.2	Grundrisse
Anlage 3.3	Ansichten, Schnitte
Anlage 3.4	Baubeschreibung
Anlage 4.1	Freianlagen, Lageplan
Anlage 4.2	Baubeschreibung Außenanlagen
Anlage 4.3	Bepflanzungskonzept
Anlagen 5	Entwässerung
Anlage 6	Kostenübersicht



**Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg**

Stadt Ratzeburg 2008 – 2013  
Datum: 16.08.12

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.08.2012	Ö

Verfasser: Wolf

Amt/Aktenzeichen: 6/ 61

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 (VEP 11)  
"Sonderpostenmarkt" im Verfahren nach § 13a BauGB -  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Zielsetzung:** Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der genauen planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt des Betriebes auf dem Grundstück Heinrich-Hertz-Straße 18-20

**Beschlussvorschlag:**

1. *Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11) „Sonderpostenmarkt“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.*
2. *Die Entwürfe der Bebauungsplansatzung und der Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.*
3. *Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.*

—

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Lutz Jakubczak am 14.08.2012

Bürgermeister Rainer Voß am 16.08.2012

**Sachverhalt:**



Der Sonderpostenmarkt „Jawoll“ in der Heinrich-Hertz-Straße 18-20 verfügt über eine bauordnungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche von 1.380 m<sup>2</sup>, deren Erweiterung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 14 nicht möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt hier ein Gewerbegebiet fest, in dem Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig bzw. nur unter äußerst restriktiven Bedingungen möglich sind. Übereinstimmend mit den „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“ sind im Bebauungsplan Nr. 14 bestimmte Einzelhandelsbetriebe nur in dem Bereich zwischen Bahnhofsallee und Markant/ Aldi zulässig.

Um zu einer planungsrechtlich ausreichenden Basis für den Fortbestand des Betriebes in der bisherigen (nicht in Gänze genehmigten) Größe zu kommen, hat der Ausschuss auf Antrag des Vorhabenträgers am 21.05.2012 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Betriebsgrundstückes gefasst. Mit dem nun vorliegenden Entwurf soll gewährleistet werden, dass der Betrieb als Sonderpostenmarkt mit bestimmten Sortimenten an dieser Stelle weitergeführt werden kann. Gleichzeitig wird aber ausgeschlossen, dass hier ein anderer großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit ggf. völlig anderen (zentrenschädlichen) Sortimenten geführt werden kann. Da es sich im weitesten Sinne um eine „Bestandssicherung“ handelt, können die durch die Stadtvertretung aufgestellten „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“ weiterhin ihren Bestand haben.

Parallel wird der Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 vorgelegt (siehe gesonderte Vorlage).

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Der Vorhabenträger trägt sämtliche Planungskosten. Die Kostentragung wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

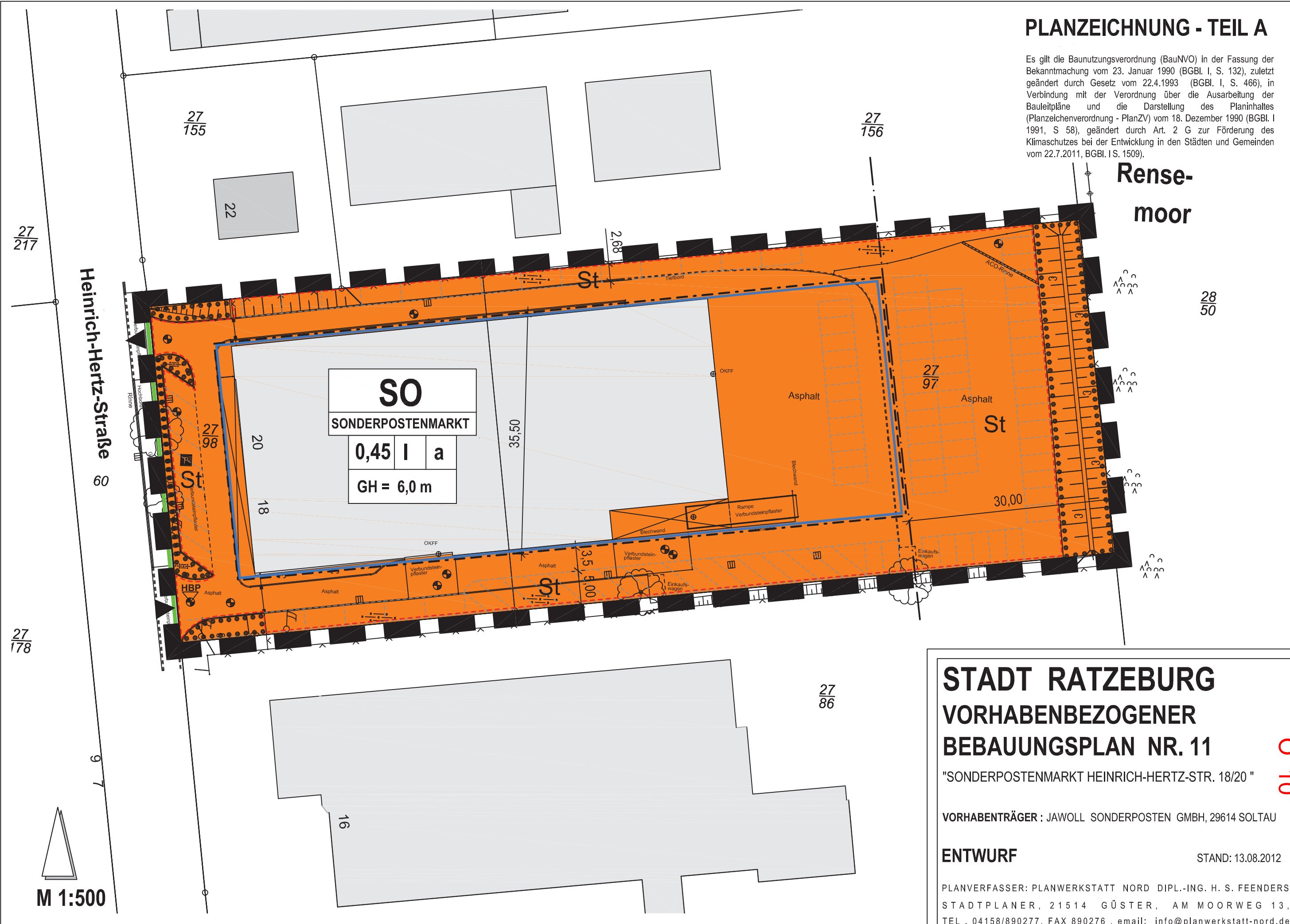
### **Anlagenverzeichnis:**

- Planzeichnung, Planzeichenerklärung und Text
- Begründung

# PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt 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), in Verbindung mit der 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).

Rense-  
moor



**SO**  
**SONDERPOSTENMARKT**  
 0,45 | a  
 GH = 6,0 m

## STADT RATZEBURG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 11

"SONDERPOSTENMARKT HEINRICH-HERTZ-STR. 18/20 "

VORHABENTRÄGER : JAWOLL SONDERPOSTEN GMBH, 29614 SOLTAU

ENTWURF

STAND: 13.08.2012

PLANVERFASSER: PLANWERKSTATT NORD DIPL.-ING. H. S. FEENDERS  
 STADTPLANER, 21514 GÜSTER, AM MOORWEG 13,  
 TEL . 04158/890277, FAX 890276 , email: info@planwerkstatt-nord.de

0:10

M 1:500

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**SO**

sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2

SONDERPOSTENMARKT

Zweckbestimmung: Sonderpostenmarkt

**0,45**

max. zulässige Grundflächenzahl - siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

**II**

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

**GH = 6m**

max. zul. Gebäudehöhe = 6 m oberhalb Höhenbezugspunkt **HBP**

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**a**

abweichende Bauweise - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



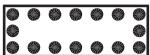
Straßenbegrenzungslinie



Ein- bzw. Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Flächen für Nebenanlagen

St

Stellplätze

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Waldabstandsgrenze gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenzen (vorhanden)

$\frac{27}{97}$

Flurstücksbezeichnungen



vorhandene Bebauung



Vorschlag zur Anordnung der Stellplätze



# STADT RATZEBURG

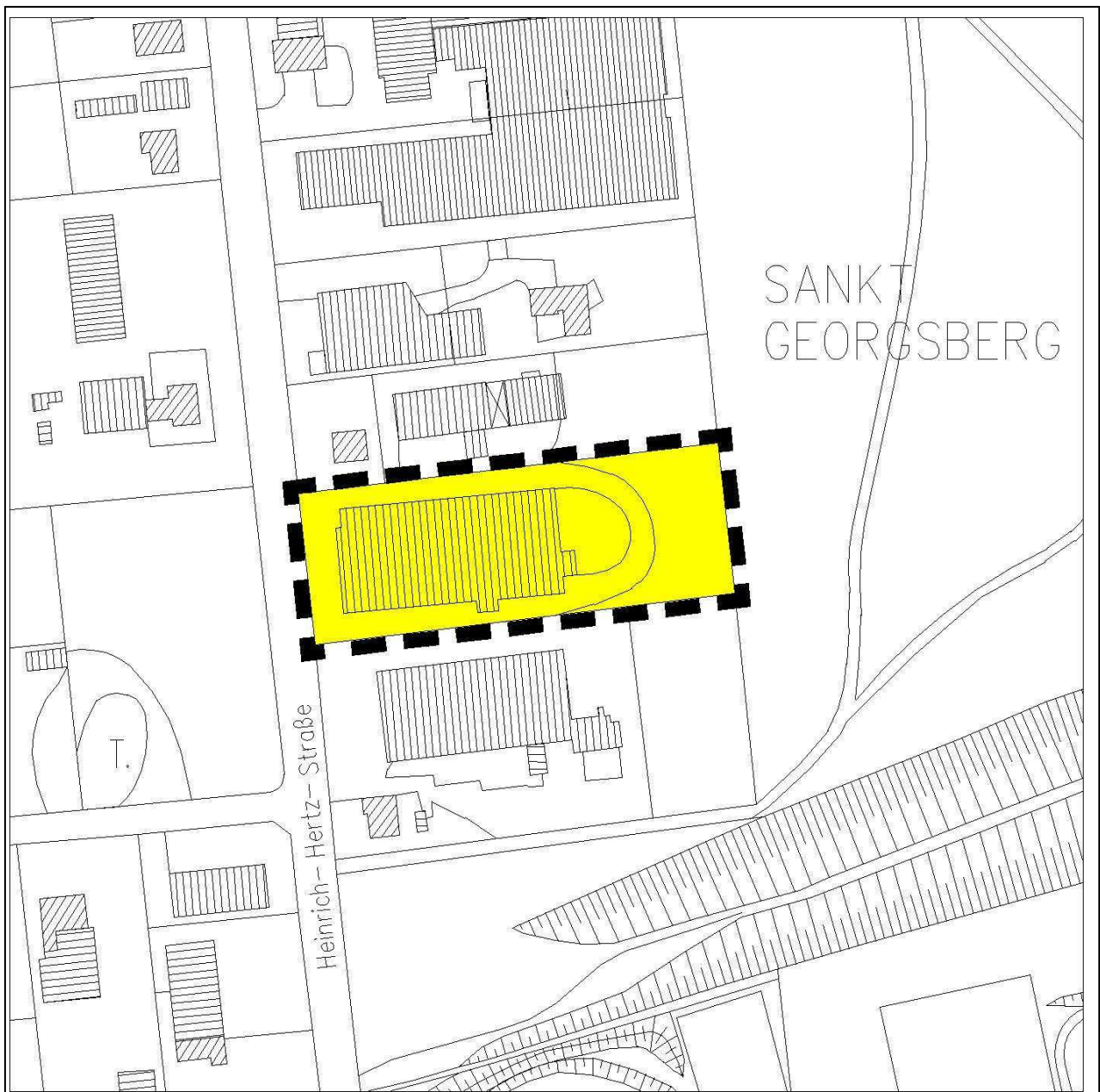
## SATZUNG ÜBER DEN

### VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB)

„SONDERPOSTENMARKT HEINRICH–HERTZ-STRASSE 18/20“

## BEGRÜNDUNG



Verfahrensstand :

**ENTWURF**

# Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ratzeburg

Inhaltsübersicht	Seite
<b><u>1. Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 11</u></b>	
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
<b><u>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</u></b>	<b>3</b>
2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche	3
2.2 Altlasten	4
<b><u>3. Planungsanlass, Planerfordernis und Ziel der Planung</u></b>	<b>4</b>
<b><u>4. Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4 Erschließung/Stellplätze	6
4.5. Gestalterische Festsetzungen	6
5. Ver- und Entsorgung	6
<b><u>6. Auswirkungen dieses Bebauungsplanes</u></b>	<b>7</b>
6.1 Immissionsschutz	7
6.2. Natur und Landschaft	7
<b><u>7. Beschluss über die Begründung</u></b>	<b>8</b>

Anlage 1 76. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

## **1. Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11**

### **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)
- 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.

Unter Punkt 5.5 Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden heißt es für die Stadt Ratzeburg unter anderem:

*„Neben den Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen der Stadt ist zukünftig vor allem der gewerbliche und der touristische Sektor weiter zu stärken. Möglichkeiten zur Ausweisung von neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen bestehen insbesondere im Bereich westlich und südwestlich des derzeitigen Siedlungsgebietes im Anschluss an den Stadtteil St. Georgsberg.“*

#### **1.2.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche 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 Sondergebiet 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 beigefügt. Hierbei handelt es sich um die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg.



### 1.2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahre 2003. Ein verkleinerter Auszug dieses einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB kann der folgenden Abbildung entnommen werden.

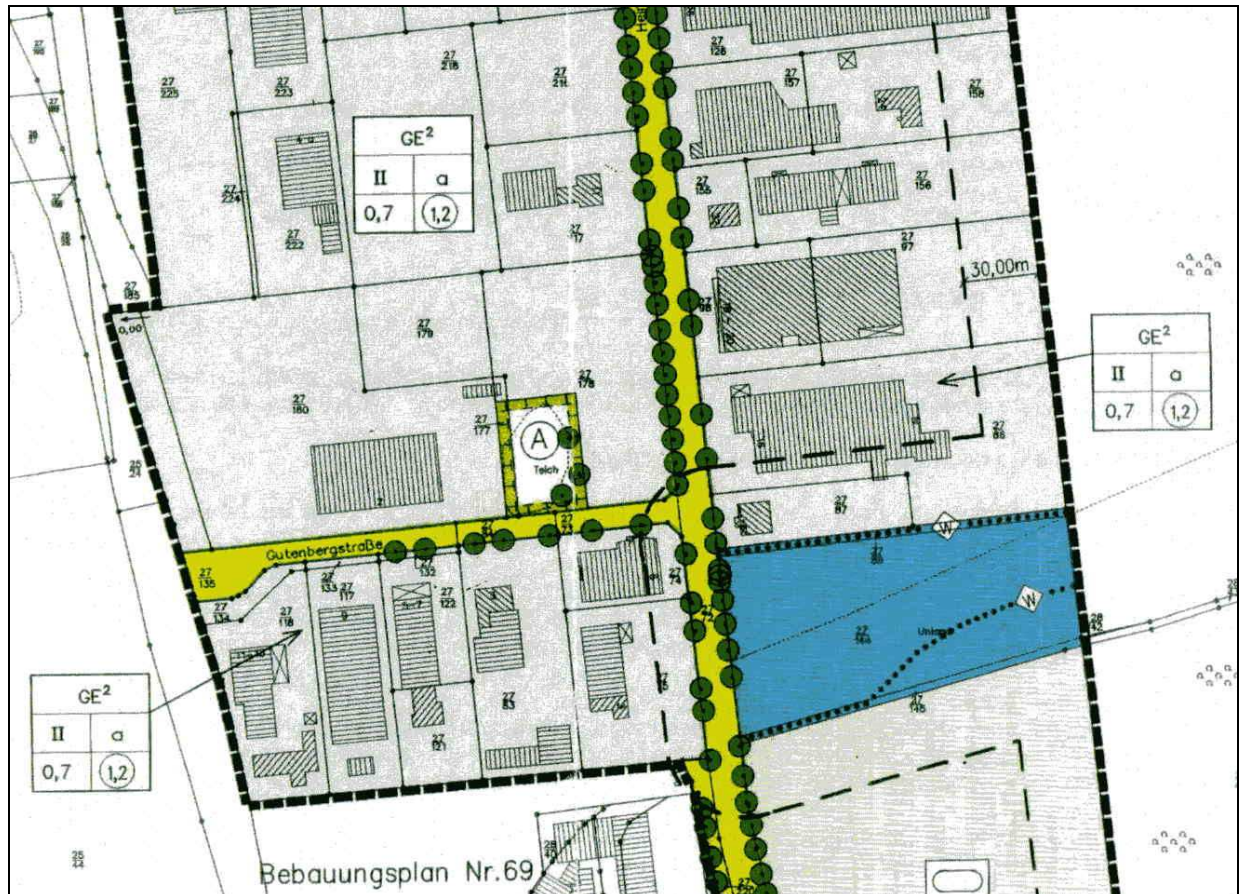


Abbildung 1 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahre 2003

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 des B-Planes Nr. 14 sind Einzelhandelsbetriebe im festgesetzten GE 2 nicht zulässig. Allerdings sind gemäß Textziffer Nr. 1.2.4 in dem Gebiet GE 2 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungseinschränkungen und Erneuerungen der für Einzelhandelsbetriebe genutzten baulichen Anlagen ausnahmsweise zulässig.

### 1.2.4 Sonstige Vorgaben für die Planung

Die Stadtvertretung hat am 06.03.2006 „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlung in der Stadt Ratzeburg“ beschlossen.

Diese Leitlinien sollen in erster Linie dazu beitragen, nach einer Phase der Expansion von Einzelhandelsflächen an der Peripherie – an nicht integrierten Standorten in den Gewerbegebieten – für die Innenstadt (Insel) und teilweise für die Versorgungsbereiche in den Stadtteilen (St. Georgsberg und Vorstadt) eine Phase der Konsolidierung sicherzustellen.

Insbesondere soll der Einzelhandel im Bereich der Innenstadt konzentriert werden und keine Neuansiedlungen auf der „grünen Wiese“ zugelassen werden.

In den Leitlinien wird unter Punkt 2.1.1 für den Einzelhandelsschwerpunkt Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße kein erhöhter Bedarf für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe gesehen. Gemäß Ziffer 2.1.3 soll allerdings zur Stärkung der überörtlichen Konkurrenzfähigkeit die bestehende „Fachmarktlage“ im angrenzenden südlichen Bereich der Heinrich-Hertz-Straße bedarfsgerecht entwickelt werden, soweit die Zentrumsfunktion der Innenstadt davon nicht beeinträchtigt wird.

Des weiteren heißt es unter Punkt 2.3.4 der Leitlinien jedoch auch, dass moderate Flächenerweiterungen auch künftig möglich sein sollen, sofern die zusätzlichen Flächen nicht für innenstadtrelevante Sortimente genutzt werden. Außerdem sind die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 der BauNVO 1990 zu beachten.

### **1.2.5 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Kulturdenkmäler.

## **2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich liegt im Westen der Stadt Ratzeburg im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles St. Georgsberg in der Nähe des Einzelhandelsschwerpunktes Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße und umfasst das Grundstück Heinrich-Hertz-Straße Nr. 18/20. Westlich grenzt das Grundstück unmittelbar an eine Waldfläche.

### **2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Nutzungen**

Das überplante Grundstück Heinrich-Hertz-Straße 18/20 wird bereits seit 17 Jahren als Sonderpostenmarkt genutzt und wurde im Jahre 2007 vom Vorhabensträger der Jawoll Sonderposten GmbH aus Soltau übernommen. Nördlich und südlich sowie gegenüber schließen sich gewerblich genutzte Grundstücke an.



Abb. 2 Ansicht des Sonderpostenmarktes von der Heinrich-Hertz-Straße aus



## **2.2 Altlasten /Altablagerungen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten und Altablagerungen vor.

## **3. Planungsanlass, Planerfordernis und Ziel und Zweck der Planung<sup>1</sup>**

Der bestehende Sonderpostenmarkt „Jawoll“ in der Heinrich-Hertz-Str. 18/20 verfügt über eine bauordnungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche von 1.380 m<sup>2</sup>. Bis vor kurzem wurden darüber hinaus eine Lagerfläche von 600 m<sup>2</sup> sowie eine Außenfläche zusätzlich als Verkaufsfläche genutzt. Aufgrund einer entsprechenden Feststellung der Bauaufsichtsbehörde wurde die Nutzung dieser zusätzlichen Flächen für den Verkauf inzwischen eingestellt.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage bezüglich dieser zusätzlichen Verkaufsflächen auf der Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.4 des B-Planes Nr. 14 (siehe Hierzu Kapitel 1.2.3 dieser Begründung) wurde eine nachträglichen Genehmigung vom Kreis hierfür nicht in Aussichtgestellt. Dies wurde damit begründet, dass der Markt unter Berücksichtigung der dann erreichten Verkaufsfläche von 2.330 m<sup>2</sup> nicht in einem Gewerbegebiet, sondern gemäß § 11 BauNVO nur in einem Kerngebiet bzw. einem Sondergebiet zulässig wäre.

Auf der Grundlage eines Abstimmungsgesprächs zwischen der Stadt, dem Kreis und dem Vorhabenträger hat man sich dann dafür entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass der Betrieb des vorhandenen Sonderpostenmarktes am Standort weitergeführt werden kann und darüber hinaus unter Berücksichtigung einer vorgegebenen Sortimentsauswahl eine Entwicklungsmöglichkeit zugunsten der größeren beantragten Verkaufsfläche erhält.

Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich einen Antrag zur Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und sich bereit erklärt, sämtliche Planungskosten hierfür zu übernehmen. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 21.05.2011 einen Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

Somit kann durch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verhindert werden, dass sich hier ein sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit gegebenenfalls völlig anderen zentrenschädlichen Sortimenten ansiedeln kann. Da es sich im weitesten Sinne letztlich um eine Bestandssicherung handelt, steht die vorliegende Planung auch nicht im Widerspruch zu den „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen der Stadt Ratzeburg“ (siehe hierzu Kapitel 1.2.4 der Begründung).

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 m<sup>2</sup>.
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Ge-

---

<sup>1</sup> Vergleiche hierzu den in der Vorlage vom 10.05.2012 zum Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes dargestellten Sachverhalt

setz 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

Aufgrund der Größenordnung der geplanten Verkaufsfläche, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist, wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird hierbei bestimmt, dass innerhalb dieses Sondergebietes ausschließlich ein Sonderpostenmarkt zulässig ist.

„Als Sonderpostenmarkt bezeichnet man eine Betriebsform im Einzelhandel, die durch ein ständig wechselndes Sortiment überwiegend aus dem Niedrigpreissektor gekennzeichnet ist.

Das Herkunftsspektrum der Sonderpostenartikel setzt sich (unter anderem) zusammen aus:

- Überproduktionen
- Auslaufware aufgrund Sortimentswechsel
- In anderen Betriebsformen nicht abverkaufte Waren
- Insolvenz- bzw. Liquidationsmassen
- Graumarktwaren (z. B. Reimporte)
- Speziell für Sonderpostenverkäufe produzierte Ware“<sup>2</sup>

Auch bauliche Veränderungen oder Erweiterungen sind ausschließlich zugunsten der bereits bestehenden Nutzung des Sonderpostenmarktes zulässig.

Um eine Beeinträchtigung bestehender Einzelhandelsbereiche wie insbesondere der Innenstadt Ratzeburgs auszuschließen, wird eine Sortimentsaufteilung für den Sonderpostenmarkt festgeschrieben, in der insbesondere der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente<sup>3</sup> deutlich

<sup>2</sup> Quelle: [www.wikipedia.org/wiki/Sonderpostenmarkt](http://www.wikipedia.org/wiki/Sonderpostenmarkt)

<sup>3</sup> Hierzu zählen generell Blumen, Zeitungen und Zeitschriften, Bekleidung/Schuhe/Lederwaren, Uhren/ Schmuck/ Metallwaren, Parfümeriewaren, Geschenkartikel, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Spielwaren/Hobbybedarf, Bücher/Zeitschriften, Papier/Büro/Schreibwaren, Elektro/Musikalien/Computer (ohne Weiße Ware und ohne Lampen/ Leuchten). In Ratzeburg haben hierbei nachweislich insbesondere die Sortimentsgruppen Oberbekleidung, Schuhe/Lederwaren und Uhren/Schmuck/Optik sehr hohe Flächenanteile in der Innenstadt und sind von tragender Bedeutung für das Zentrum (siehe hierzu auch die Begründung zum B-Plan Nr. 14 der Stadt Ratzeburg).

reglementiert werden. Die Sortimentsaufteilung berücksichtigt allerdings die vorhandene genehmigte Nutzung und ermöglicht im Wesentlichen zusätzlich eine saisonal eingeschränkte Außenverkaufsfläche z.B. für Pflanzen, Blumenerde und Gartenbedarf sowie eine Erweiterung für den Bereich Camping-, Garten-, Kleinmöbel und sog. Saisonwaren.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Heinrich-Hertz-Straße 18/20 ist eingeschossig und entspricht insgesamt einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,38 zuzüglich der Flächen für Stellplätzen und Nebenanlagen. Das Grundstück ist bereits heute zu ca. 80% versiegelt.

Die jetzt festgesetzte GRZ von 0,45 berücksichtigt den Bestand einschließlich der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche. Zulässig ist entsprechend des Bestandes ein Vollgeschoss. Eine Zweigeschossigkeit wie nach bestehendem B-Plan Nr. 14 zulässig, wird für das Vorhaben nicht benötigt.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ergibt sich ein Mehrbedarf an Stellplätzen, so dass durch **Text Nr. 2.1** eine Regelung zur Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,9 aufgenommen wird. Eine entsprechende Regelung besteht auch bereits im bestehenden B-Plan Nr. 14.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Sondergebiet wird wie im bestehenden B-Plan eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Das bedeutet, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Die festgesetzte überbaubare Fläche erfasst den bestehenden Baukörper sowie eine zusätzliche Fläche zugunsten einer saisonal eingeschränkten Außenverkaufsfläche bis zu einer Größe von 400 m<sup>2</sup>. Die zusätzliche überbaubare Fläche wurde großzügig festgesetzt, um dem Vorhabensträger mehr Flexibilität zur Nutzung der Außenverkaufsfläche zu ermöglichen. Maßgeblich sind letztlich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.

#### **4.4 Erschließung /Stellplätze**

Das Grundstück ist über die Heinrich-Hertz-Straße erschlossen.

Aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche gegenüber dem bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand werden zusätzliche Stellplätze erforderlich. Diese sind nördlich bzw. südlich des bestehenden Gebäudes vorgesehen. In der Planzeichnung sind diese Bereiche als Flächen für Stellplätze (St) festgesetzt. Die Aufteilung der Stellplatzflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung sondern nur eine beispielhafte Darstellung ohne Normcharakter.

Das südliche Grundstück liegt vom Geländenniveau im Mittel um gut 1m höher als der Eingangsbereich des Marktes. Zur Unterbringung zulässiger Stellplätze ist an der Grenze die Errichtung einer Mauer zum Abfangen des Geländenniveaus vorgesehen.

#### **4.5 Örtliche Bauvorschriften**

§ 84 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Diese können auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.

Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B. die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Die Stadt hat für den vorliegenden Bebauungsplan lediglich Regelungen zu Werbeanlagen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um überdimensionierte Werbeanlagen auszuschließen.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangeltungsbereiches ist gesichert. Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Heinrich-Hertz-Straße vorhanden.

## **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.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen Baurechte gegenüber der bereits bestehenden Bebauung geschaffen. 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. Dies gilt umso mehr, da das Maß der zulässigen baulichen Nutzung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 14 nicht erhöht wird und auch im Rahmen der Herstellung zusätzlicher Stellplatzflächen naturschutzrechtlich sensible Bereiche nicht betroffen sind. So bleibt der Gehölzbestand im rückwärtigen Bereich auf dem vorhandenen Wall unberührt und ist auch zukünftig durch eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB geschützt.

Wie bereits dargestellt, grenzt der Plangeltungsbereich im Osten an Waldflächen des Rensemoores. Gemäß § 24 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ist in der Planzeichnung deshalb ein 30 m tiefer Waldschutzstreifen nachrichtlich eingetragen. Hier sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

## 7. **Beschluss über die Begründung**

Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Ratzeburg, den .....

.....  
Voß

(Bürgermeister)

### Arbeitsvermerk

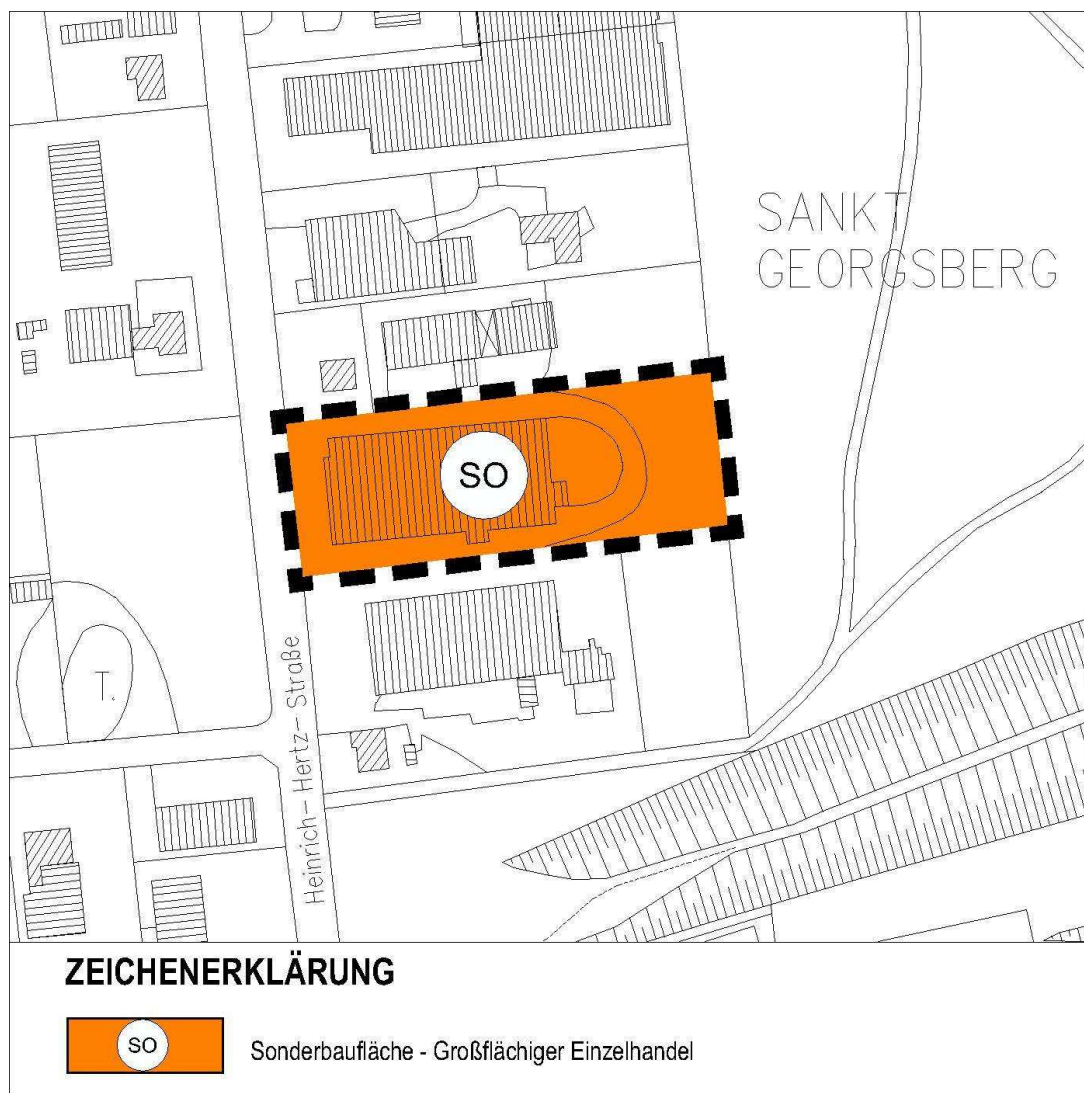
Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 – 890 277  
Fax: 04158 – 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

(Stand: 13.08.2012)

**Anlage 1 zur Begründung**

## 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 durch Berichtigung

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der der Stadt Ratzeburg für den unten dargestellten Bereich „**Heinrich-Hertz-Straße 18/20**“ von einer gewerblichen Baufläche (G) in ein sonstiges Sondergebiet (SO) durch Berichtigung geändert.



Übersichtsplan M. 1: 2.500 mit Darstellung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg.

**Stadt Ratzeburg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11  
 „Sonderpostenmarkt Heinrich-Hertz-Straße 18/20“  
 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften – TEXT –TEIL B**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 BauNVO)**

1.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist ausschließlich ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 2.000 m<sup>2</sup> zulässig, zuzüglich einer Außenverkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup> mit zeitlich eingeschränkter Nutzung jeweils vom 01.03 bis 31.11.2012. Bauliche Änderungen bzw. Erweiterungen sind ausschließlich zugunsten des bestehenden Sonderpostenmarktes zulässig.

1.2 Der Einzelhandel ist nur eingeschränkt auf der Grundlage folgender Sortimentsaufteilung innerhalb der insgesamt zulässigen VKF von 2.400 m<sup>2</sup> zulässig:

Sortimentsbezeichnung	zul. auf einer Verkaufsfläche bis zu maximal
Camping-, Garten- Kleinmöbel und Saisonwaren (Weihnachten, Ostern u. Sylvester)	700 m <sup>2</sup>
Pflanzen, Blumenerde, Gartenbedarf	600 m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke einschließlich Tiernahrung	350 m <sup>2</sup>
Bekleidung/Schuhe/Lederwaren/Taschen und Koffer	350 m <sup>2</sup>
Spielwaren/Hobby- bzw. Heimwerkerbedarf/Fahrräder/-zubehör/Autozubehör	300 m <sup>2</sup>
Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik einschl. Elektro, CDs und Datenträger	250 m <sup>2</sup>
Drogeriewaren	150 m <sup>2</sup>
Geschenkartikel/ Schreibwaren/Büroartikel	150 m <sup>2</sup>
Heimtextilien/Bettwaren	100 m <sup>2</sup>
Uhren/Schmuck/Optik	50 m <sup>2</sup>
Zeitungen/Zeitschriften und Bücher	25 m <sup>2</sup>

**2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO)**

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,9 zulässig.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

**4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bepflanzungen sind durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)**

**1. Werbeanlagen**

1.1 Werbeanlagen sind nur Unterhalb der Schnittkante von Außenhaut und Dachfläche zulässig.

1.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5 m zulässig.

1.3 Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

**Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg**

Stadt Ratzeburg 2008 – 2013  
Datum: 16.08.12

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.08.2012	Ö
Hauptausschuss	03.09.2012	Ö
Stadtvertretung	17.09.2012	Ö

Verfasser: Wolf

Amt/Aktenzeichen: 6/ 61

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 11 (VEP 11) "Sonderpostenmarkt"**

**Zielsetzung:**      **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der genauen planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt des Betriebes auf dem Grundstück Heinrich-Hertz-Straße 18-20**

**Beschlussvorschlag:**      ***Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Sonderpostenmarkt" zwischen der Stadt Ratzeburg und der J.A. Woll Handels GmbH wird zugestimmt.***

–

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Lutz Jakubczak am 14.08.2012  
Bürgermeister Rainer Voß am 16.08.2012

**Sachverhalt:**

Der Sonderpostenmarkt „Jawoll“ in der Heinrich-Hertz-Straße 18-20 verfügt über eine bauordnungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche von 1.380 m<sup>2</sup>, deren Erweiterung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 14 nicht möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt hier ein Gewerbegebiet fest, in dem Einzelhandelnutzungen nicht zulässig bzw. nur unter äußerst restriktiven Bedingungen möglich sind. Übereinstimmend mit den „Leitlinien für die räumliche



Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“ sind im Bebauungsplan Nr. 14 bestimmte Einzelhandelsbetriebe nur in dem Bereich zwischen Bahnhofsallee und Markant/ Aldi zulässig.

Um zu einer planungsrechtlich ausreichenden Basis für den Fortbestand des Betriebes in der bisherigen (nicht in Gänze genehmigten) Größe zu kommen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich des Betriebsgrundstückes aufgestellt. Mit dem Plan soll gewährleistet werden, dass der Betrieb als Sonderpostenmarkt mit bestimmten Sortimenten an dieser Stelle weitergeführt werden kann. Gleichzeitig wird aber ausgeschlossen, dass hier ein anderer großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit ggf. völlig anderen (zentrenschädlichen) Sortimenten geführt werden kann. Da es sich im weitesten Sinne um eine „Bestandssicherung“ handelt, können die durch die Stadtvertretung aufgestellten „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“ weiterhin ihren Bestand haben.

Der Abschluss eines Durchführungsvertrages ist nach § 12 Absatz 1 BauGB regelmäßig notwendig, um den Vorhabenträger zur Durchführung und zur Kostentragung zu verpflichten. Weiterer Sachverhalt: siehe den anliegenden Durchführungsvertrag sowie die Sitzungsvorlagen für den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss (21.05. und 27.08.2012) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Die Kostentragung wird in dem Vertrag geregelt.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Vertragsentwurf mit Lageplan

## Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ratzeburg  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Sonderpostenmarkt“

Zwischen

der Stadt Ratzeburg, vertreten durch den Bürgermeister,  
Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg,  
– im folgenden „Stadt“ genannt –

und

der Firma J.A. Woll Handels GmbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Ingo Stern,  
Am Hornberg 6, 29614 Soltau,  
– im folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt –

wird aufgrund der §§ 11 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) folgender  
Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) geschlossen.

### **P r ä a m b e l**

Die Vorhabenträgerin betreibt seit 1995 den auf der Vorhabenfläche befindlichen „Jawoll Sonderpostenmarkt“. Aufgrund zwischenzeitlicher Änderungen des Verhaltens von Kunden und Wettbewerbern im Bereich des Einzelhandels sieht sich die Vorhabenträgerin gezwungen, die vorhandene Außen- und Innenverkaufsfläche in zeitgemäßer Weise innerhalb der bestehenden baulichen Anlagen zu erweitern. Gerade Discounter bieten zwischenzeitlich in erheblichem Umfang und teilweise jede Woche Sortimente an, die mit dem des Sonderpostenmarktes der Vorhabenträgerin vergleichbar sind. Auch der Internet-Handel ist zu einer großen Konkurrenz geworden. Mit den bestehenden Einschränkungen durch den Bebauungsplan Nr. 14, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt, in dem Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig

bzw. nur unter äußerst restriktiven Bedingungen möglich sind, kann der bestehende Sonderpostenmarkt in seinen im Jahre 1999 genehmigten Grenzen dieser stark gewachsenen Konkurrenz nicht mehr wirksam entgegentreten. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Betriebsgrundstückes soll gewährleistet werden, dass der Betrieb als Sonderpostenmarkt mit bestimmten Sortimenten an dieser Stelle weitergeführt werden kann. Gleichzeitig soll aber ausgeschlossen werden, dass hier ein anderer großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit ggf. völlig anderen (zentrenschädlichen) Sortimenten geführt werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 werden für das Grundstück des Sonderpostenmarktes dann durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt. Ziel der Planung ist es daher, der Vorhabenträgerin planungsrechtlich zu ermöglichen, den bestehenden Markt an seinem derzeitigen Standort auch weiterhin zu sichern.

## § 1 Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die Verwirklichung des Vorhabens auf dem Grundstück Heinrich-Hertz-Straße 18-20 in Ratzeburg auf Grundlage der Konzeptbeschreibung der Vorhabenträgerin, welche diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt ist, sowie des von der Vorhabenträgerin vorgelegten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans) Nr. 11 „Sonderpostenmarkt – Heinrich-Hertz-Straße 18-20“ der Stadt Ratzeburg einschließlich dessen Begründung.
- (2) Das Vorhabengebiet umfasst die im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 (Vorhaben- und Erschließungsplan) dargestellte Fläche (Vorhabenfläche). Die Planzeichnung ist Bestandteil des Vertrags. Es handelt sich um die folgende Fläche: Gemarkung: Neu-Vorwerk, Flur: 1, Flurstücke: 27/97, 27/98; Flächengröße: 6.985 m<sup>2</sup>.
- (3) Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung der Verkaufsfläche des auf der Vorhabenfläche bereits genehmigten und entsprechend betriebenen Sonderpostenmarktes im Bestandsgebäude um 600 m<sup>2</sup> von gegenwärtig 1.380 m<sup>2</sup> auf 1.980 m<sup>2</sup> sowie die Errichtung der dort bisher nicht zugelassenen Außenverkaufsfläche (für die Zeit von März bis November jedes Jahres) auf 400 m<sup>2</sup> Fläche.
- (4) Bei der vorgesehenen Nutzung handelt es sich um eine solche, die einer Bauleitplanung bedarf. Der konkrete Umfang des Vorhabens wird, soweit dieses nicht in diesem Vertrag konkretisiert wird, im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- (5) Die Festsetzungen der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden durch diesen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ergänzt, zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin verpflichtet.

## **§ 2 Bestandteile dieses Vertrags**

Bestandteile dieses Vertrags sind:

- (a) die Betriebsbeschreibung der Vorhabenträgerin einschließlich Lageplan und Grundriss (Anlage 1),
- (b) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets gemäß § 1 Abs. 2 (Anlage 2),
- (c) die Kostenübersicht (Anlage 3).

Die Parteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

## **§ 3 Eigentumsverhältnisse/ Nutzungsberechtigung**

(1) Die in § 1 Abs. 2 dieses Vertrags bezeichnete Vorhabenfläche steht im Eigentum der RS Immobilien GmbH & Co.KG, Am Friedeholz 25, 28857 Syke. Der Stadt liegen entsprechende beglaubigte Grundbuchauszüge vor.

(2) Die Vorhabenträgerin hat bereits zum 01.01.2007 mit der in § 3 Abs. 1 dieses Vertrags genannten Eigentümerin einen Mietvertrag über die Vorhabenfläche mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2017 geschlossen. Sie verfügt über eine Option zu fünfmaliger Verlängerung dieses Zeitraums um jeweils drei Jahre, mithin bis zum Ende des 31.12.2032. Über diesen Zeitpunkt hinaus kann der Mietvertrag stillschweigend zwischen den Parteien verlängert werden. Eine absolute zeitliche Obergrenze des Mietverhältnisses besteht nicht. Dieser Vertrag berechtigt ausdrücklich – und ausschließlich – zum Betrieb eines Sonderpostenmarktes (§ 2 Abs. 1 des Mietvertrags). Er beinhaltet auch die Berechtigung, bauliche Veränderungen im/am Mietobjekt vorzunehmen (§ 12 Abs. 1 des Mietvertrags). Eine entsprechend den Bestimmungen des Mietvertrags schriftlich erklärte Einwilligung der Vermieterin zur Verwirklichung des Vorhabens wird die Vorhabenträgerin der Stadt zusätzlich bis zum 10.09.2012 vorlegen. Hierdurch wird der Vorhabenträgerin die uneingeschränkte rechtliche Befugnis zur Realisierung des Vorhabens auf der Vorhabenfläche eingeräumt.

## **§ 4 Beschreibung des Vorhabens**

(1) Die Vorhabenträgerin verwirklicht das Vorhaben gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ nach Maßgabe der folgenden Regelungen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in vollem Umfang einzuhalten und das

Grundstück nicht anders als im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeiten zu nutzen. Die Vorhabenträgerin wird im Vorhabengebiet

(a) vorhandene bauliche Anlagen zur Erweiterung der Verkaufsfläche des dort vorhandenen Sonderpostenmarktes umnutzen und dabei die derzeitige Verkaufsfläche des Sonderpostenmarktes um ca. 600 m<sup>2</sup> von gegenwärtig 1.380 m<sup>2</sup> auf maximal 2.000 m<sup>2</sup> erweitern,

(b) in den Monaten März bis November jedes Jahres die Verkaufsfläche des auf der Vorhabenfläche vorhandenen Sonderpostenmarktes um ca. 400 m<sup>2</sup> Außenverkaufsfläche erweitern sowie

(c) auf der Vorhabenfläche entsprechend den Festsetzungen der zu erteilenden Baugenehmigung die geforderte Anzahl Stellplätze für den Betrieb des erweiterten Sonderpostenmarktes herrichten. Die Vorhabenträgerin wird hierzu beim Kreis Herzogtum Lauenburg die erforderlichen Genehmigungen beantragen.

## **§ 5 Durchführungsverpflichtung**

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten ab Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die in § 4 Abs. 2 genannten Maßnahmen sowie Anträge für eventuelle im Zusammenhang damit erforderliche weitere behördliche Genehmigungen oder Erlaubnisse zu stellen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der in Absatz 1 genannten Baugenehmigung mit der Durchführung der in § 4 Abs. 2 dieses Vertrags genannten Maßnahmen zu beginnen und diese bis spätestens innerhalb von zwei Jahren abzuschließen. Sollte es zur Einlegung von Drittrechtsbehelfen gegen die Baugenehmigung kommen, so beginnt die erstgenannte Frist mit Eintritt einer vorläufigen Vollziehbarkeit zu laufen.

(3) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in Absatz 1 und 2 bestimmten Fristen durchgeführt, soll die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ aufheben (§ 12 Abs. 6 BauGB). In diesem Fall kann die Vorhabenträgerin keine Ansprüche gegen die Stadt geltend machen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

## **§ 6 Nachweis der Leistungsfähigkeit**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis zum 10.09.2012

(a) eine ingenieurtechnische Ermittlung der Kosten für die in § 4 Abs. 2 dieses Vertrags genannten Maßnahmen, und

(b) einen dieses Kostenvolumen erfassenden Finanzierungsnachweis durch Finanzierungszusage der Kreissparkasse Syke der Stadt vorzulegen. Die Finanzierungszusage darf unter dem Vorbehalt eines Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ sowie der Erteilung der in § 5 Abs. 1 dieses Vertrags genannten Genehmigungen und Erlaubnisse stehen.

## **§ 7**

### **Kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans**

(1) Die Stadt verpflichtet sich, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“, welches mit Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 21.05.2012 eingeleitet worden ist, zügig zu betreiben und alle Verzögerungen zu vermeiden, die nicht auf einem sachlichen Grund beruhen.

(2) Die Vertragsparteien sind sich jedoch darüber einig,

(a) dass durch diesen Vertrag keinerlei Anspruch auf Aufstellung des erwogenen Bebauungsplans begründet wird (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB) und

(b) dass die Vorhabenträgerin für den Fall, dass das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nicht mit einem Satzungsbeschluss endet, sondern vielmehr aufgegeben werden sollte, keinerlei Schadenersatz oder Aufwendungsersatz oder sonstige Ansprüche gegenüber der Stadt zustehen.

## **§ 8**

### **Rückbauverpflichtung**

Im Hinblick darauf, dass mit der Verwirklichung des Vorhabens – abgesehen von den zu schaffenden Stellplätzen – keine Neuerrichtung und keine Erweiterung bestehender baulicher Anlagen verbunden ist, sondern lediglich eine Umnutzung bereits vorhandener Baulichkeiten erfolgen soll, wird von der Vereinbarung einer Pflicht zur Erbringung einer gesonderten Sicherheitsleistung gegenüber der Stadt zur Sicherung einer Rückbauverpflichtung abgesehen.

## **§ 9**

### **Kostenübernahme**

(1) Die Vorhabenträgerin führt die ihr nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch.

(2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Ausarbeitung der für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ erforderlichen Planunterlagen einschließlich eventueller weiterer erforderlicher Planungen, Gutachten oder Untersuchungen. Die Stadt verpflichtet sich, die Vorhabenträgerin kurzfristig zu unterrichten, sofern und sobald es Erkenntnisse darüber geben sollte, dass weitere Gutachten oder Planungen erforderlich sind, durch welche zusätzliche Kosten ausgelöst werden.

(3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrags und seiner Durchführung, insbesondere auch die Kosten der Durchführung des Vorhabens. Die Kosten einer hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans oder des Abschlusses dieses Vertrags eventuell von der Stadt in Anspruch genommenen Beratung trägt die Stadt selbst.

(4) Der Stadt entstehen keine weiteren eigenen Kosten, insbesondere keine Folgekosten durch das Bauleitplanungsverfahren. Eine ausreichende öffentliche Erschließung des Vorhabengeländes ist vorhanden.

## **§ 10 Haftungsausschluss**

(1) Für den Fall, dass – gleich aus welchem Grunde – der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ nicht wirksam wird, sind Ansprüche der Vorhabenträgerin auf Schadenersatz gegen die Stadt ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens bzw. eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens herausstellt.

## **§ 11 Verkaufsflächen und Sortimente**

(1) Um den Belangen der Stadt hinsichtlich ihrer Einzelhandelsstruktur entgegenzukommen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu,

(a) im entsprechend den Bestimmungen nach § 4 Abs. 2 Buchst. a dieses Vertrags erweiterten Markt auf der Innenverkaufsfläche Waren der Warengruppen

- Uhren/Schmuck/Optik,
- Oberbekleidung und
- Schuhe/Lederwaren

lediglich auf einer Verkaufsfläche von höchstens 400 m<sup>2</sup> anzubieten, was der Fläche entspricht, auf welcher im vorhandenen Markt diese Sortimente angeboten werden, und

(b) auf der Außenverkaufsfläche gemäß § 4 Abs. 2 Buchst. b dieses Vertrags keine Waren der Warengruppen

- Uhren/Schmuck/Optik,
- Oberbekleidung und
- Schuhe/Lederwaren

anzubieten.

(2) Weitere Sortimentsbeschränkungen ergeben sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“.

## **§ 12**

### **Wechsel der Vorhabenträgerin/ Rechtsnachfolge**

(1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Fristen gemäß § 5 dieses Vertrags gefährdet ist (§ 12 Abs. 5 BauGB).

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle der Rechtsnachfolge, ihrem Rechtsnachfolger bzw. ihrer Rechtsnachfolgerin sämtliche Beschränkungen in derselben Weise aufzuerlegen, denen sie sich selbst mit Abschluss dieses Vertrags unterwirft.

## **§ 13**

### **Vertragsänderungen/ Salvatorische Klausel**

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei, der Vorhabenträger eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Sollte sich eine Bestimmung oder sollten sich einzelne Bestimmungen als unwirksam herausstellen, so verpflichten sich die Parteien wechselseitig dazu, diese Bestimmung oder diese Bestimmungen durch eine solche oder durch solche zu ersetzen, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen rechtlich und wirtschaftlich am ehesten entspricht bzw. entsprechen.

(3) Sollten bei der Durchführung dieses Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen in einer Weise zu treffen, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrags vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von



vornherein bedacht. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen des Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

## **§ 14 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird mit seinem Abschluss durch die Vertragsparteien wirksam. Das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ der Stadt Ratzeburg bildet die Geschäftsgrundlage dieses Vertrags.

Ratzeburg, den

Für die Stadt Ratzeburg:

(Siegel)

Für die Vorhabenträgerin:

(Stempel)

\_\_\_\_\_  
Rainer Voß, Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Ingo Stern, Geschäftsführer

### Anlagen:

Anlage 1	Betriebsbeschreibung der Vorhabenträgerin einschließlich Lageplan und Grundriss
Anlage 2	Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
Anlage 3	Kostenübersicht



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11  
 (VEP 11) "Sonderpostenmarkt"

Blatt:

Stand : 7.05.2012

Maßstab 1:1000

**Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg**

Stadt Ratzeburg 2008 – 2013  
Datum: 16.08.12

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.08.2012	Ö
Hauptausschuss	03.09.2012	Ö
Stadtvertretung	17.09.2012	Ö

Verfasser: Wolf

Amt/Aktenzeichen: 6/ 61

**Städtebaulicher Vertrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Burgfeld"**

**Zielsetzung:** Realisierung von Bauvorhaben in Ratzeburg im Einklang mit den rechtlichen Grundlagen und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt, Veräußerung und Bebauung des bisher brachliegenden Grundstückes der Stadt

**Beschlussvorschlag:** *Dem städtebaulichen Vertrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Burgfeld" zwischen der Stadt Ratzeburg und der Alpha Projektentwicklung GmbH wird zugestimmt.*

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Lutz Jakubczak am 14.08.2012  
Bürgermeister Rainer Voß am 16.08.2012

**Sachverhalt:**

Die Alpha Projektentwicklung Gmbh, Bad Schwartau, (in Zusammenarbeit mit der Fa. Invest-Projekt, Bernd Stegemann, Berkenthin) möchte das Baugrundstück der Stadt am Burgfeld erwerben und bebauen. Geplant ist hier die Errichtung von Senioren-Reihenhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten in eingeschossiger Bauweise mit begrünten Dächern und der entsprechenden Anzahl von Stellplätzen. Notwendige, aktive Schallschutzeinrichtungen gegenüber der südlich gelegenen Bundesstraße 208 sollen errichtet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem eine Bebauung mit „Gartenhofhäusern“ vorgesehen ist. Mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss wurde am 21.05.2012 die Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet. In dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB wird u.a. die Übernahme sämtlicher Planungs-, Bau- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger geregelt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Stadt Ratzeburg kann das Grundstück veräußern. Sämtliche Planungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Entwurf des städtebaulichen Vertrages mit Anlagen

**ENTWURF**

Stand: 25.06.2012

**Städtebaulicher Vertrag**

(B-Plan 62, 1. Änderung – Burgfeld)

Zwischen

der Stadt Ratzeburg,  
– nachfolgend „Stadt“ genannt –

vertreten durch den Bürgermeister, Unter den Linden 1,  
23909 Ratzeburg,

und

Alpha Projektentwicklung GmbH  
Herrn Peter Bogenschneider,  
Pariner Straße 7, 23611 Bad Schwartau,  
– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender

**städtebaulicher Vertrag  
gemäß § 11 BauGB**

geschlossen:

**Präambel:**

Die Firma Alpha Projektentwicklung GmbH, vertreten durch Herrn Peter Bogenschneider, beabsichtigt ein noch zu vermessendes Grundstück zwischen den Straßen Burgfeld und Schweriner Straße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 62 von der Stadt Ratzeburg zu erwerben. Er beabsichtigt dort die Errichtung von Senioren-Reihenhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten in eingeschossiger Bauweise mit begrünten Dächern und der entsprechenden Anzahl von Stellplätzen. Notwendige, aktive Schallschutzeinrichtungen gegenüber der südlich gelegenen Bundesstraße 208 (Schweriner Straße) sollen errichtet werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 „Burgfeld“ setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem eine Bebauung mit „Gartenhofhäusern“ vorgesehen ist. Um das Vorhaben und die geplanten Nutzungen planerisch rechtssicher zu ermöglichen, soll der für diesen Bereich bestehende Bebauungsplan Nr. 62 geändert werden. Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des zukünftigen Bebauungsplanes und um etwaige Probleme im Vorfeld des Vorhabens auszuräumen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages/Vertragszweck**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Grundstück Schweriner Straße/ Burgfeld Flurstück 120/237 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Ratzeburg, das der Vorhabenträger erwerben möchte – nachfolgend „Vertragsgebiet“ genannt – und seine zukünftige Nutzung. Das Vertragsgebiet ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot gekennzeichnet.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 aufzustellen (Geltungsbereich: Anlage 2), um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen. Für das Vertragsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen; zudem liegt das Vorhaben innerhalb des Schalleinflussbereiches der Bundesstraße 208. Unter diesen Voraussetzungen – der Bebauungsplan setzt hier eine Bebauung mit „Gartenhofhäusern“ mit entsprechendem Schallschutz fest – ist das Vorhaben „Senioren-Reihenhäuser“ an dem geplanten Standort derzeit nicht zulässig. Grundlage des Vertrages ist die beigefügte Skizze des Bauvorhabens des Vorhabenträgers (Anlage 3). Nach dem Stand der Planung ergeben sich folgende Notwendigkeiten: Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist die Erstellung eines Schallschutzgutachtens erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erscheint nicht erforderlich.
- (3) Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes. Er beabsichtigt, im Vertragsgebiet folgende Vorhaben zu realisieren: Errichtung von Senioren-Reihenhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten in eingeschossiger Bauweise mit begrünten Dächern mit Zuwegungen und der entsprechenden Anzahl von Stellplätzen.

## **§ 2**

### **Städtebauliche Planungen/ Leistungen / Fachgutachten**

- (1) Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten die Entwürfe der Bebauungsplanänderung und dazugehöriger Fachplanungen durch qualifizierte Planungsbüros, deren Beauftragung mit der Stadt abzustimmen ist, erstellen lassen.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich z.Z. nicht bezifferbarer sonstiger Kosten (z.B. Gutachterkosten, Vermessungskosten (Erstellung der Plangrundlage sowie die Richtigkeitsbescheinigung nach Abschluss des Verfahrens durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur), Vervielfältigungskosten, u.a.) sowie die Kosten dieses Vertrages. Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wird, trägt Vorhabenträger auch hierfür die Kosten. Die Kosten sind von dem Vorhabenträger auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.
- (3) Bei der Erarbeitung der Bauleitpläne wird die Stadt mit dem Vorhabenträger zusammenarbeiten. Dieser gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Verfahrens. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung der Bauleitplanentwürfe ausschließlich dazu erfolgt, die Verwaltung der Stadt Ratzeburg zu entlasten und Kosten durch diese Planungen für die Stadt zu vermeiden. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und der Stadtvertretung, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, bei eventuellen Satzungsbeschlüssen sowie während der gesamten Aufstellungsverfahren für diese Bauleitplanungen bleiben dadurch unberührt.

### **§ 3**

#### **Landschaftspflegerische Maßnahmen / Anpflanzungen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden landschaftspflegerischen Maßnahmen und Anpflanzungen auf seine Kosten durchzuführen, spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes oder Erteilung einer Baugenehmigung fertigzustellen und danach ihrer Bestimmung entsprechend dauerhaft zu unterhalten.

### **§ 4**

#### **Zusätzliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Rahmen der Realisierung des geplanten Bauvorhabens, Erschließung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes in vollem Umfang einzuhalten und das Grundstück für die Dauer von 20 Jahren nicht anders als im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeiten zu nutzen.
- (2) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Vertragsgebietes erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (3) Die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet erfolgt im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers.
- (4) Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der Erschließungsanlagen über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus, soweit und sofern dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungs- bzw. Leitungsnetz erforderlich ist. Hierzu gehört insbesondere auch das Umsetzen der Bushaltestelle bzw. des sich im Vertragsgebiet befindlichen Fahrgastunterstandes (Buswartehaus) an die dafür vorgesehene Stelle.
- (5) Die folgenden Regelungen (§§ 5-8) gelten nur für die Anlagen und Leistungen im Sinne von § 4 Abs. 4:

### **§ 5**

#### **Durchführung der Erschließung**

- (1) Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach der Anzeige durch den Vorhabenträger an die Stadt begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten fertig gestellt sein.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Leistungen nur auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse – 14 Tage vor deren Ausgabe – und bei beschränkter Ausschreibung die Auswahl der Bieter. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde verweigert werden.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.
- (4) Der Baubeginn ist der Stadt zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel vom Vorhabenträger zu verlangen.

- (5) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf begründetes Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen nach den Absätzen 3 und 4 verwendeten Materialien für die Erschließungsanlagen nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

## **§ 6**

### **Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Versicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

## **§ 7**

### **Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme der Anlagen durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, dem Stand der Technik und den anerkannten Regeln der Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien öffentlichen Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

## **§ 8**

### **Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen ist, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten oder Baulast zugunsten der Stadt gesichert sind und der Vorhabenträger vorher
- a) in dreifacher Ausfertigung, davon einmal pausfähig, die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufma-



- Ben, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne übergeben hat,
- b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
  - c) einen Bestandsplan (Maßstab 1 : 500, zusätzlich in Dateiform im dxf- und im pdf-Format) über die Erschließungseinrichtungen übergeben hat,
  - d) Nachweise erbracht hat über
    - aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien
    - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (4) Sofern der Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt oder Ver- und Entsorgungsträgern wird der Vorhabenträger diese entsprechend grundbuchlich sichern.

## **§ 9 Rücktrittsrecht**

Für den Fall, dass innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird oder von den in diesem Vertrag formulierten Planungszielen nicht nur unwesentlich abweicht, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei den in diesem Vertrag getroffenen Kostenregelungen.

## **§ 10 Sicherheitsleistungen**

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ 4 bis 8 sowie insbesondere aus § 4 Absatz 4 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er eine Sicherheit in Höhe von € 50.000,00 (in Worten: fünfzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer EU-europäischen Bank/ Sparkasse/ Versicherungsgesellschaft, bei Erteilung einer Bau- oder Teilbaugenehmigung. Die Bürgschaft wird durch die Stadt freigegeben, wenn alle sich aus den §§ 4 bis 8 ergebenden Verpflichtungen durch den Vorhabenträger erfüllt sind.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Anlagen nach § 4, Absatz 4 und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen für diese Maßnahmen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gewährleistungsbürgschaft an die Stadt abzutreten. Nach Eingang der Gewährleistungsbürgschaft wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

## **§ 11**

### **Nutzung des Grundstücks/ Haftungsausschluss**

- (1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

## **§ 12**

### **Rechtsnachfolge**

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

## **§ 13**

### **Kündigung und Anpassung**

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages wirtschaftlich, technisch und/ oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.
- (3) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweichen. Der Vorhabenträger oder die Stadt hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

## **§ 14**

### **Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird wirksam, wenn die Stadtvertretung diesem Vertrag zugestimmt hat. Hinsichtlich der Regelungen, die dem Vollzug des Bebauungsplanes dienen, wird der Vertrag erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. im Falle einer Genehmigung nach § 33 BauGB mit Erteilung der Genehmigung wirksam.

## **§ 15**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach auszufertigen. Die Stadt erhält zwei, der Vorhabenträger

ger eine Ausfertigung(en).

- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Ratzeburg, .....

Bad Schwartau, .....

für die Stadt:

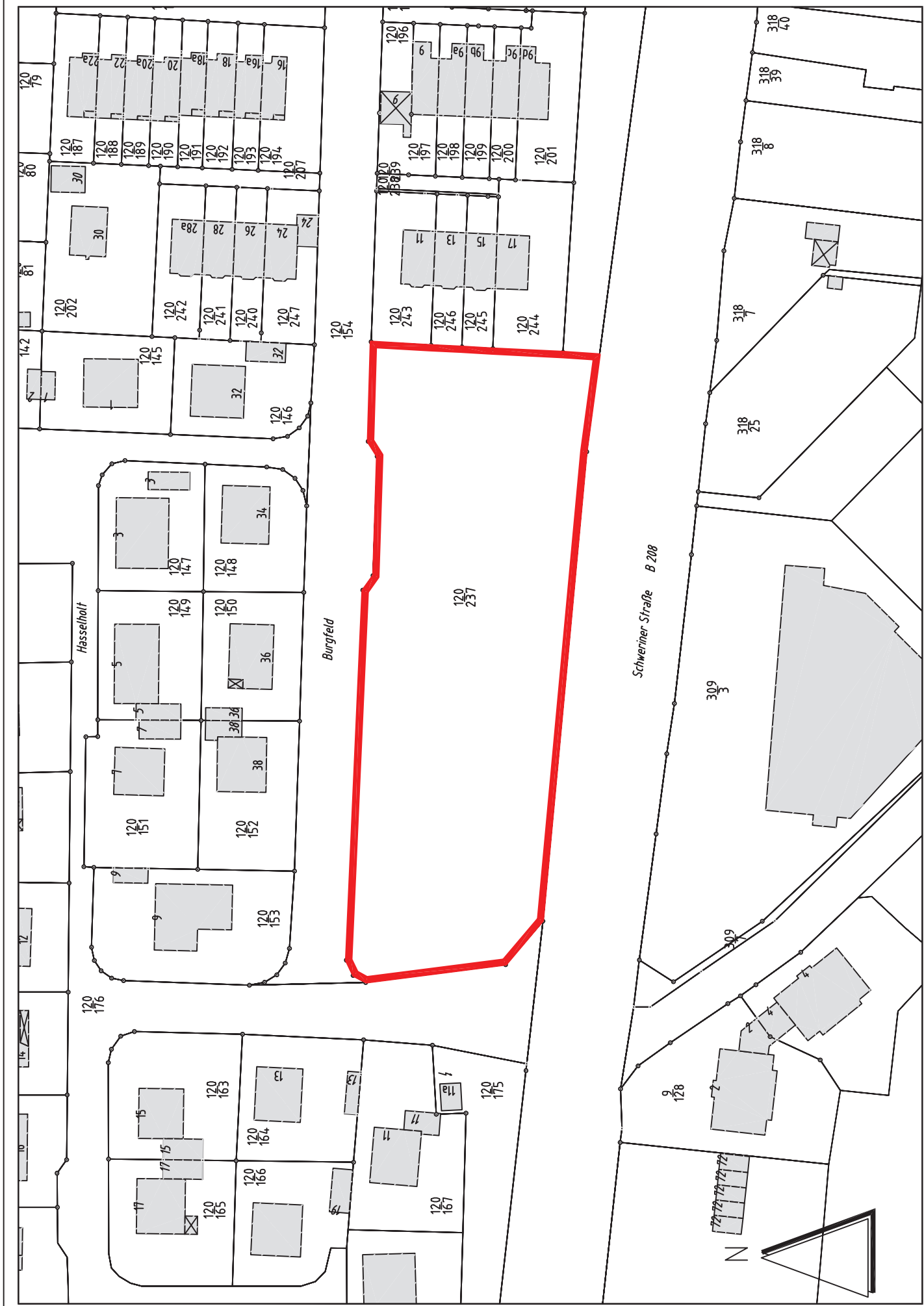
für den Vorhabenträger:

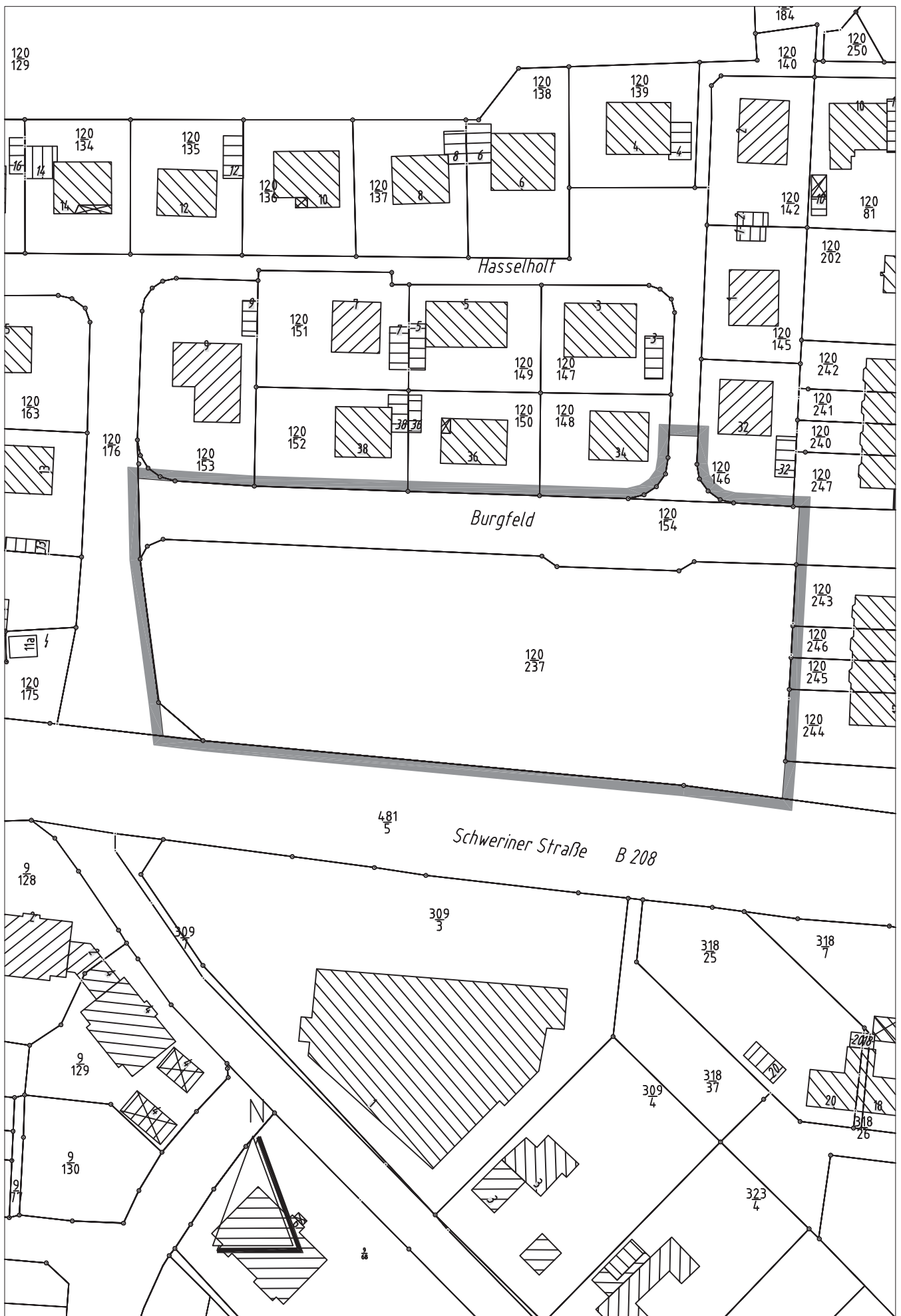
.....  
Voß  
Bürgermeister

.....  
Bogenschnaider

Anlagen:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Lageplan mit den Grenzen der Bebauungsplanänderung
3. Skizze des Vorhabens

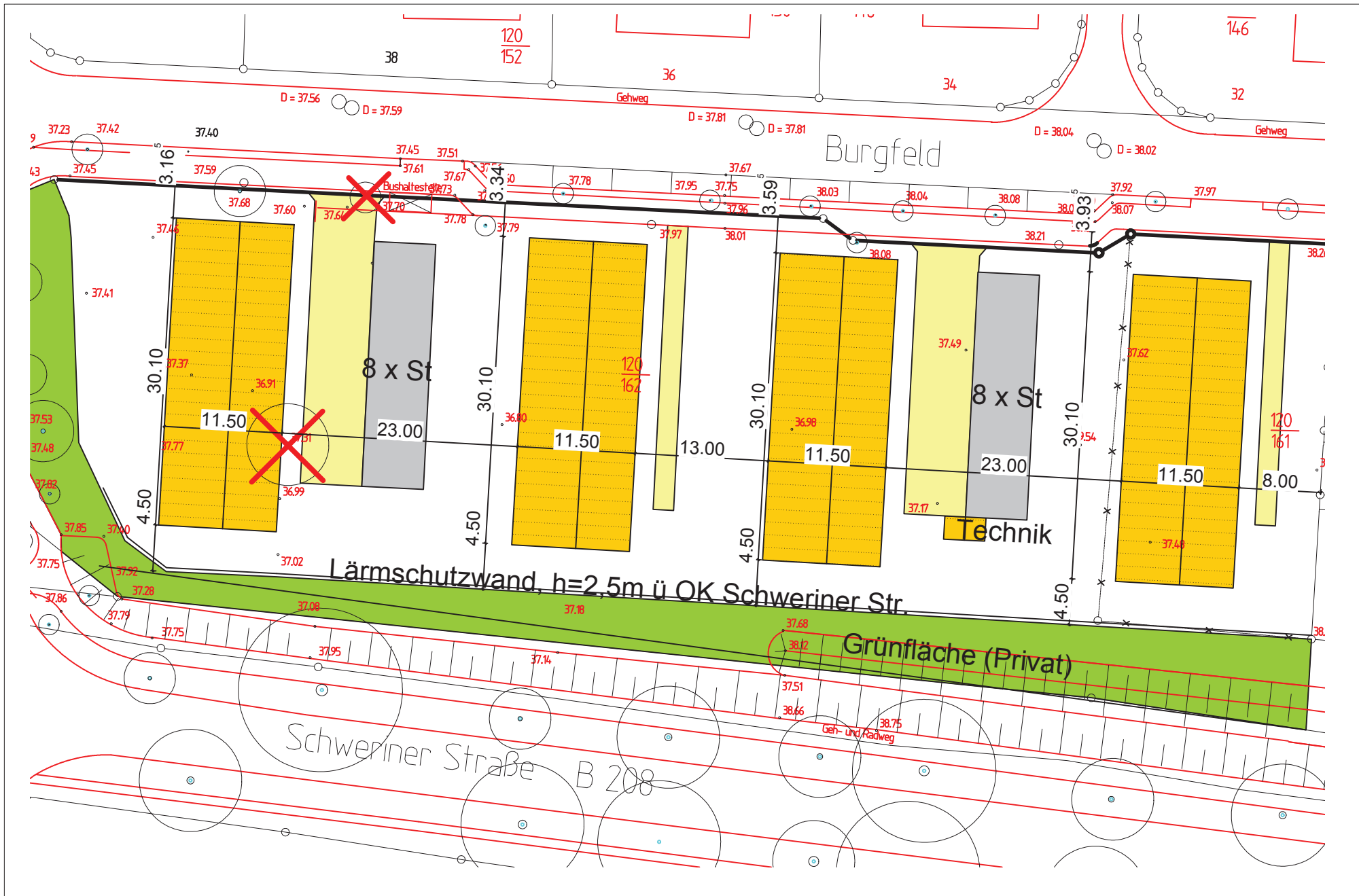




1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Burgfeld"  
Geltungsbereich

Datum 12.01.2009

Maßstab 1:1000



Wolfgang GERMANN Architekt Düvelsbrook 13 24306 Plön

Projekt	Datum <b>03.05.12</b>
Modell <b>B-Plan</b>	Maßst <b>1:500</b>
Sicht <b>Lageplan</b>	Bearb <b>Ego</b>