

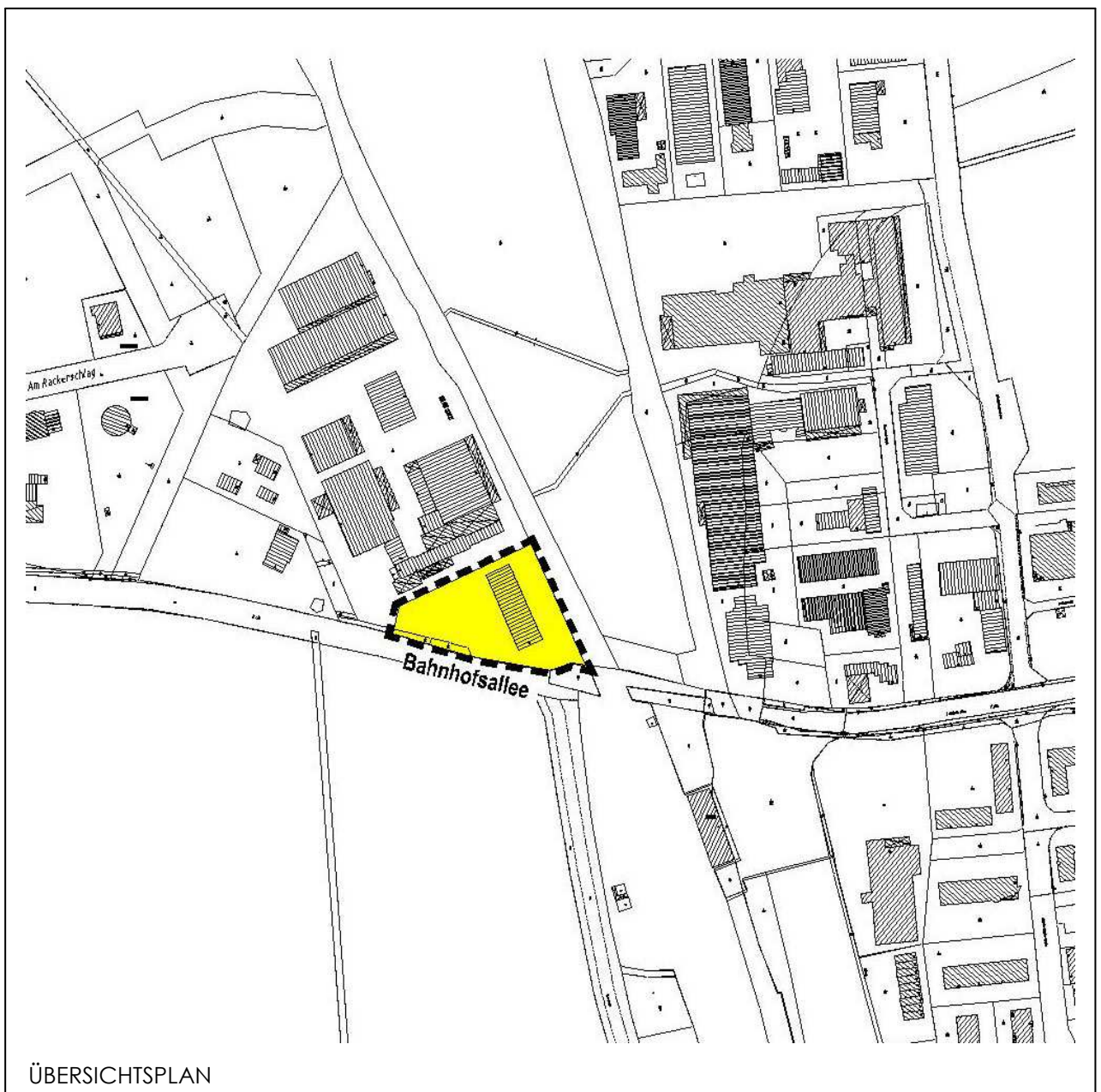
# STADT RATZEBURG

## SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 43/1

Für das Gewerbegebiet (GE 3) westlich der Bahnstrecke Lübeck-Büchen und nördlich der  
Bahnhofsallee

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

### BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN

Planungsstand

**SATZUNG**

# Begründung zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 43/1 der Stadt Ratzeburg

## Inhaltsübersicht

Seite

<b>1.</b>	<b>Grundlagen für die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 43/1</b>	<b>1</b>
1.1	Gesetzliche Grundlagen	2
1.2	Plangrundlage	2
1.3	Planvorgaben	2
1.3.1	Regionalplan	2
1.3.2	Flächennutzungsplan	2
1.3.3	Bestehendes Planungsrecht	2
1.4	Altlasten/ Altablagerungen	3
<b>2.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>3</b>
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
<b>3.</b>	<b>Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
3.1	Ziel und Zweck der Planung	3
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
4.1	Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe	3
4.2	Art der baulichen Nutzung	3
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	4
4.4	Gestalterische Festsetzungen	4
4.5	Erschließung	4
4.5.1	Verkehrliche Erschließung	4
4.5.2	Ver- und Entsorgung	4
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
5.1	Immissionsschutz	5
5.2	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
<b>6.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>6</b>

**Anlage:** Schienenverkehrslärmuntersuchung

# **1. Grundlagen für die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 43/1**

## **1.1 Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Das Landesnaturschutzgesetz vom 3. März 2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007 S. 136)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

## **1.2 Plangrundlage**

Die Plangrundlage im Maßstab 1:1.000 wurde vom Vermessungsbüro Schneider aus Berkenthin erstellt und beglaubigt.

## **1.3 Planvorgaben**

### **1.3.1 Regionalplanung**

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.“*

### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist der Plangeltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **1.3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43/1 aus dem Jahre 1998 setzt für den hier überplanten Bereich ein Gewerbegebiet fest. Zulässig sind eine GRZ bis zu 0,25, eine GFZ bis zu 0,5, eine Firsthöhe bis zu 8 m und eine Traufhöhe bis zu 6 m. Unmittelbar nördlich an das jetzt überplante Gebiet

grenzt der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes 43/1, die seit dem 20.7.2008 rechtskräftig ist.

#### **1.4 Altlasten/ Altablagerungen**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43/1 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten und Altablagerungen vor.

### **2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt am westlichen Ortseingang der Stadt Ratzeburg im Ortsteil St. Georgsberg unmittelbar nördlich der Bahnhofsallee und betrifft das Gewerbegebiet GE 3 des Bebauungsplanes 43/1. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen der Bahnhofsallee im Süden, dem Plangeltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes 43/1 im Norden sowie der Bahntrasse im Osten, wobei ein ca. 5,90 m breiter Streifen entlang der Bahntrasse östlich des ursprünglichen Plangeltungsbereiches in den Geltungsbereich mit einbezogen wurde. Dieser Streifen wurde bereits vor einigen Jahren durch den Landhandel von der Deutschen Bahn erworben und dient als Parkplatz für die Angestellten.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 4.600 m<sup>2</sup>.

#### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen**

Der Plangeltungsbereich gehört zu einem größeren Areal, das von einem Landhandel genutzt wird. Es wird geprägt durch größere Lagerhallen und Silogebäude mit vorhandenen Höhen bis über 48 m über Oberkante Fahrbahn der Bahnhofsallee. Im jetzt überplanten Bereich befindet sich das dreigeschossige Bürogebäude des Betriebes.

Der Plangeltungsbereich liegt im Umgebungsschutzbereich des Bahnhofsgebäudes, das als Kulturdenkmal gemäß § 1 DSchG einzustufen ist. In der Satzung des Bebauungsplanes wurde deshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die Gestaltung von baulichen Maßnahmen ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Herzogtum Lauenburg abzustimmen.

### **3. Planungsanlass und Planerfordernis**

Für den ortsansässigen Landhandel ist es aufgrund der Größe des Betriebes und der Dynamik des Marktes unumgänglich, seinen Gebäudebestand an sich immer wieder ändernde Anforderungen anzupassen, zu modernisieren und weiterzuentwickeln. Aufgrund der Expansion des Betriebes in jüngster Zeit ist die Nutzfläche des vorhandenen Bürogebäudes trotz Um- bzw. Ausbaumaßnahmen in den vergangenen Jahren nicht mehr ausreichend, um dringend benötigte zusätzliche Büroplätze vorhalten zu können.

Aus diesem Grunde hat sich das Unternehmen mit der Bitte an die Stadt gewandt, den Bebauungsplan Nr. 43/1 erneut zu ändern, damit ein Anbau an das vorhandene Bürogebäude realisiert werden kann.

Die Stadtvertretung hat sich dafür ausgesprochen, dem Antrag zu entsprechen und ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 43/1 durchzuführen.

Die Stadt hat diese B-Planänderung auf der Grundlage von § 13a der jüngsten Änderung des Baugesetzbuches vom Dezember 2006 durchführen. Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Der Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung eines bebauten Innenbereiches.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch diese Bebauungsplanänderung 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*.

### **3.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43/1 wie folgt zusammenfassen:

Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung einschließlich Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Osten für eine Erweiterung des vorhandenen Bürogebäudes.

## **4. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan wird an der Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) festgehalten.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß zur baulichen Nutzung ist für ein Gewerbegebiet in dem bestehenden Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 extrem niedrig. Um hier auch für die Zukunft einen ausreichenden Puffer zu haben, wird die GRZ auf 0,6 erhöht. Dies entspricht auch der festgesetzten GRZ in dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 43/3. Zulässig sind 3 Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m oberhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunktes. Die heute vorhandene Gebäudehöhe beträgt bereits ca. 8,70 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,9 wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 2** ermöglicht. Dieses Maß der Versiegelung im Gewerbegebiet ist unumgänglich, da neben der geplanten Büroerweiterung nach wie vor auch Stellplätze unterzubringen sind.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wurde nach Osten zur Bahnfläche großzügig erweitert. Auch wenn zurzeit nur eine Teilfläche benötigt wird, soll die jetzt ausgewiesene überbaubare Fläche auch langfristig einem möglicherweise weiterhin wachsenden Bedarf an Büroflächen genügen.

Zur optimalen Ausnutzung der Fläche wurde die Baufläche mit einem Abstand von 1m zur Bahnfläche festgesetzt. Eine volle Ausnutzbarkeit bis zur nordöstlichen Baugrenze ist allerdings nur in Abstimmung mit der Deutschen Bahn bei Eintragung einer Baulast möglich.

Für diese Bebauungsplanänderung wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** wird hierzu bestimmt, dass Baulängen über 50m zulässig sind und dass eine Unterschreitung des Grenzabstandes im Osten bis zu 1m zulässig ist.

### **4.4 Gestalterische Festsetzungen**

Unter Berücksichtigung des Bestandes und des Umfeldes enthält der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu den Fassaden und den geneigten Dächern. Das vorhandene Bürogebäude wird überwiegend durch eine Ziegelfassade in Verbindung mit gefalztem Zinkblech geprägt. Auch die vorhandenen nachträglich entstandenen Gauben sind mit Zinkblech eingedeckt. Diese Materialien sollen vorrangig auch für bauliche Erweiterungen verwendet werden. Gleichwohl sollen von vornherein nicht andere Materialien ausgeschlossen werden, solange sie nicht glänzend bzw. reflektierend sind.

### **4.5 Erschließung**

#### **4.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Plangeltungsbereich wird durch die Bahnhofsallee erschlossen. Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

#### **4.5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Immissionsschutz**

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich keine Wohn- bzw. Mischgebiete oder sonstigen Gebiete mit sensiblen Nutzungen. Von daher sind Nutzungskonflikte aufgrund von Emissionen des Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Die nächstgelegenen Wohngebäude liegen an der Bahnhofsallee /Ecke Matthias Claudius Straße, etwa südöstlich ab 300-400 m Luftlinie. Weiter östlich unmittelbar im Anschluss an die Lauenburgische Gelehrtenschule und das Finanzamt schließen sich weitere Wohngebiete an (Am Rensemoor, Auf der Amtskoppel und Hufeisen). Diese Gebiete haben zwar eine Entfernung von ca. 800 m, liegen allerdings in der Hauptwindrichtung.

Nach Maßgabe des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der zu beachtenden Verwaltungsvorschriften sind auch für Betriebe in einem Gewerbegebiet Grundsätze des Immissionsschutzes zu beachten. So heißt es u.a. in § 5 Abs. 1 des BImSchG:

*(1) Genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt*

*1. schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können;*

*2. Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen.;*

Im Falle von baulichen Veränderungen müssen die ansässigen Betriebe im bauaufsichtlichen Verfahren deshalb nachweisen, dass die zulässigen Grenzwerte der TA-Lärm<sup>1</sup> - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - eingehalten werden. Einer besonderen Festsetzung bedarf es hierzu nicht.

Gemäß TA Lärm ist grundsätzlich die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen.

Die von der nordöstlich liegenden Bahnstrecke Lübeck – Büchen verursachten Immissionen für den Plangeltungsbereich wurden bei der Planung berücksichtigt. Hierzu wurde von dem Ingenieurbüro für Schallschutz Ziegler aus Mölln<sup>2</sup> eine Lärmschutzuntersuchung durchgeführt, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Gemäß Empfehlung des Gutachtens werden in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche festgesetzt, da aufgrund der durch die Deutsche Bahn AG prognostizierten starken Erhöhung des Güterbahnverkehrs tagsüber im Gewerbegebiet von einer Überschreitung des geltenden Orientierungswertes von 65dB(A) um bis zu 5 dB(A) auszugehen ist. Deshalb sind für den geplanten Anbau des Bürogebäudes zwischen dem bestehenden Büro und der

---

<sup>1</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (6. BImSchV) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)

<sup>2</sup> Gutachten Nr. 08-11-2 vom 17.11.2008. Diesem Gutachten beigefügt ist als Anlage 2 eine ältere Version dieser B-Planänderung, in der lediglich 2 Vollgeschosse zugelassen sind. Da die zulässige Zahl der Vollgeschosse im vorliegenden Fall jedoch immissionsschutzrechtlich nicht relevant ist, wurde diese Anlage nicht ausgetauscht.

Bahnstrecke höhere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu stellen.

Die konkreten Anforderungen an die Schalldämmung im Bereich der festgesetzten Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der **textlichen Festsetzung Nr. 5.**

## **5.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

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.

Aufgrund des kleinen Plangeltungsbereiches mit der vorhandenen fast vollflächigen Versiegelung sind negative Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter durch diese Bebauungsplanänderung nicht zu befürchten. Allenfalls während der Bauphase sind für die Schutzgüter Menschen und Landschaft und für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft vorübergehend nachteilige Wirkungen zu erwarten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist eine Relevanz aufgrund fehlender Lebensräume ebenfalls nicht anzunehmen, sodass sich eine Prüfung gemäß §42 BNatSchG erübrigt.

Durch die geplante 3. Änderung des B-Planes 43.1 sind somit durch die geplante Erweiterung der überbaubaren Flächen und die Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

## **6. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung Ratzeburg in der Sitzung am 29.06.2009 gebilligt.

Ratzeburg, den 30.06.2009

gez. Voß

.....  
(Bürgermeister)

(Siegel)

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276

Güster, den 30.06.2009

gez. H. S. Feenders  
(Der Planverfasser)