

Stadt Ratzeburg Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 79 Teilbereich I

„südlich Seestraße, östlich Fischerstraße,
westlich Palisadenweg (Stadtsee)“

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Planaufstellung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, der aufgegeben Fläche der ehemaligen Meierei eine neue standortgerechte Nutzung für die Stadt Ratzeburg zuzuweisen.

Das ehemalige Meiereigebäude mit seinen Nebenanlagen wird rückgebaut und es entsteht eine neue, an der See- und Fischerstraße orientierte mehrgeschossige Wohnbebauung, mit einer Mischung aus Genossenschafts- und Eigentumswohnungen. Diese Bebauung bildet eine neue städtebauliche Raumkante aus und wertet gleichzeitig die Seestraße weiter in ihrer Funktion und Bedeutung zu einer Sammelstraße auf. Zusätzlich entsteht an der nordöstlichen Ecke des Wohngebietes ein eingeschossiger Anbau. Dieser soll als Gemeinschaftsraum und Treffpunkt von den zukünftigen Bewohnern genutzt werden.

Die Wohnbebauung, mit einem geringen Anteil an gewerblichen Flächen, öffnet sich zu einem großzügigen begrünten Innenbereich und zum Kleinen Küchensee, so dass die besondere Lagegunst am Wasser optimal ausgenutzt wird. Dazu kommt die unmittelbare Nähe zur belebten Innenstadt, welche das Plangebiet für seine zukünftigen Bewohner und Investoren besonders reizvoll macht. Insgesamt kommt es zu einer Aufwertung der Lebens- und Aufenthaltsqualität rund um das ehemalige Meiereigelände.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Vorhaben befindet sich auf der historisch dicht besiedelten Altstadtinsel Ratzeburgs. Es ist ein übergeordnetes Ziel, die Stadtinsel im Kontrast zur umgebenden Landschaft mit Seen und Wäldern als kompakte Stadt zu erhalten. Die Bauleitplanung soll die Nachnutzung eines nicht mehr genutzten gewerblichen Bereiches regeln. Auf der Ebene des städtebaulichen Entwurfs wurden Vorentwurfsvarianten zur Höhenentwicklung und Bauform der Gebäude betrachtet. Grundsätzlich kam aus Gründen der Vorsorge (Lärmschutz) für den neuen Baukörper nur eine geschlossene Bauweise in Frage. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Varianten als nicht wesentlich unterschiedlich zu beurteilen. Allen Varianten ist gemeinsam, dass ein zusammenhängender Baukörper um einen gemeinsamen zum See hin ausgerichteten grünen Innenhof überwiegend in dreigeschossiger Bauweise (+ Staffelgeschoss) realisiert werden soll. Der Innenhof ist z.T. durch eine Tiefgarage unterbaut. Die letztlich dem B-Plan zu Grunde liegende Variante weist eine Tiefgarage auf, die wegen der Grundwasserverhältnisse in Teilbereichen als Vollgeschoss aus dem vorhandenen Gelände herausragt. Die Gebäudehöhen nehmen von der Ecke Seestraße / Fischerstraße nach Nordosten und Südosten in Richtung See ab.

In Abstimmung mit denkmalpflegerischen Belangen wurde insbesondere auf die Höhenentwicklung im Gesamtensemble der Altstadtinsel und in Konkurrenz zum Baukörper des historischen Burgtheaters geachtet.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde für die Fledermäuse ein Ausnahmeantrag gestellt. Für die Brutvögel war keine Ausnahmegenehmigung erforderlich, weil dafür Maßnahmen (FCS-Maßnahmen d.h. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes; FCS = favourable conservation status = günstiger Erhaltungszustand) getroffen wurden.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau und Umwelt der Stadt Ratzeburg vom 10.03.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.03.2008 im "Ratzeburger Markt" erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.07.2008 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.07.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Bau und Umwelt der Stadt Ratzeburg hat am 10.11.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.02.2009 bis zum 03.03.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 30.01.2009 und am 15.04.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.04.2009 bis zum 18.05.2009 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 08.04.2009 bis zum 20.04.2009 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde gleichzeitig durch Aushang hingewiesen.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hinweise, Anregungen und Bedenken

Als wesentliche Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden im Laufe des gesamten Verfahrens folgende Punkte angesprochen, welche größtenteils zu Ergänzungen oder Korrekturen der Begründung und der Umweltprüfung/ des Umweltberichts führten:

- Hinweis auf mögliche vorhandene archäologische Kulturdenkmäler im Boden
- Hinweis auf benachbarte Kulturdenkmale
- Bedenken um eine auf Beeinträchtigung des Stadtbildes und Berücksichtigung benachbarter Denkmäler durch die Neuplanung
- Anregung zur Überprüfung der geplanten Baumasse in der Nähe der Kulturdenkmale und des Gewässers
- Anregung zur Darstellung der Kulturgüter im städtebaulichen Zusammenhang mit Neuplanung
- Anregung zu einer Bewertung der Auswirkungen auf Kulturgüter
- Anregung zu detaillierten baugestalterischen Festsetzungen zur Einfügung in das historische Umfeld
- Anregung zur Festsetzung der Dachformen im Zusammenhang mit der Geschossigkeit für WA 2
- Hinweis auf Altlastenstandort und Altablagerungen im Plangebiet
- Hinweis auf Untersuchungsergebnis zur Altablagerung – Bedenken wegen Überschreitung der Belastungswerte des Grundwassers, Hinweis auf Erfordernis von der Errichtung eines Beobachtungsbrunnen
- Hinweis auf vorhandene Tanks, Chemiekaliengedinde und Welleternitplatten, Einhaltung bestimmter Auflagen
- Hinweis auf artesischen Brunnen im Plangebiet
- Hinweis auf mögliche temporäre Wasserhaltung während der Bauzeit
- Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Wasserhaltungsmaßnahmen

- Hinweis auf Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte, Anregung zu Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm
- Hinweis auf Lage des Geltungsbereiches im Gewässerschutzstreifen; Hinweis auf Inaussichtstellung der erforderlichen Ausnahmegenehmigung
- Anregung zur Kartierung und Potenzialanalyse relevanter Tiergruppen, Biotopkartierung
- Anregung zur Festsetzung von Höhenbegrenzungen; Anregung zur Erhaltung bedeutender Landschaftsbestandteile
- Hinweis auf mögliche Berücksichtigung der Neuordnung und Renaturierung der Uferzone der Anlagen des Sportboothafen
- Anregung zur Zurücknahme der Baugrenze im WA 2 zur Minimierung der nachteiligen Prägung des Landschaftsbildes im Uferbereich
- Anregung zur Erweiterung der artenschutzrechtlichen Betrachtung
- Hinweis auf mögliches Vorkommen einer seltenen Käferart (*Osmoderma eremita*, der Eremit)
- Anregung zur Kartierung und Potenzialanalyse von Fledermäusen
- Anregung zur konkreten Angaben zu Ersatzquartieren für Fledermäuse, Standorte, Sicherung etc.
- Anregung zur Begleitung der Artenschutzmaßnahmen durch Fachpersonen
- Hinweis auf rechtzeitige Beantragung zur erforderlichen Ausnahme möglicher Winterquartiere für Fledermäuse im Meiereigebäude
- Hinweis auf Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln – Anregung zu Ausgleichsmaßnahmen
- Anregung zur Verwendung von heimischen Baumarten
- Anregung zur Festlegung und Sicherung von Ersatzbäumen außerhalb des Geltungsbereiches

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist, unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher und denkmalrechtlicher Belange, die Planung eines geschlossenen Baukörpers, welcher sich in seiner Lage, Ausrichtung, Baumasse, maximalen Höhe, Geschossigkeit, Fassade, Material, Dachform gut in seine Umgebung einpasst. Durch zahlreiche detaillierte baugestalterische Festsetzungen wird eine Beeinträchtigung des Stadtbildes, dem Gesamtensemble der Altstadtinsel und der benachbarten Kulturdenkmale vermieden bzw. vermindert.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.06.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 79.I durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde gleichzeitig durch Aushang hingewiesen.

4. Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, kommen andere Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht in Frage, da die Realisierung am Standort durch die vorhandene städtebauliche Situation begrenzt wird (bestehende Bebauung des Umfeldes, Uferkante, bestehende Erschließung).

Die geplante Nutzung fügt sich positiv in die umliegende Bebauung und somit in das Stadtbild ein. Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan 79 Teilbereich I die städtebaulich attraktive Entwicklung durch eine standortgerechte Nutzung einer innerstädtischen aufgegebenen gewerblichen Fläche erreicht. Die Umweltwirkungen sind als relativ gering einzuschätzen.

Ratzeburg, 30.07.2009

Stadt Ratzeburg
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften

Im Auftrage
gez. Wolf

(Siegel)