

Hausanschrift:
Lorentzendam 16
D-24103 Kiel

Vereinsregister: Kiel VR 2794 KI
Steuernummer: 20/290/75910

Der BUND ist anerkannter
Naturschutzverein nach
§ 63 Bundesnaturschutzgesetz

An

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Str. 1

23564 Lübeck

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland e.V.**

**Landesverband
Schleswig-Holstein e.V.**

Kreisgruppe
Herzogtum Lauenburg
Uta von Bassi
E-Mail: Uta.vonbassi@bund-herzogtum-
lauenburg.de
Tel. 04541/82738

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum: 8.1.2024

Betr.: Bebauungsplan Nr. 3.2 (2. Änderung) „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“ der Stadt Ratzeburg, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrtes Planungsteam,

der BUND bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen und nimmt wie folgt Stellung:

eine vorausschauende Stadtplanung ist ein Gewinn für alle Einwohner*innen des Kreises. Aus städteplanerischer Sicht gibt es daher zwei Gründe, die bestehende Planung noch einmal zu reflektieren, inne zu halten und ggf. umzuplanen:

- a) Wohnraum in attraktiver Lage an der Wasserstraße ermöglichen
- b) Sanierung und Nutzung des Kreissparkassengebäudes durch die Kreisverwaltung, um dadurch Kosten und Ressourcen zu sparen

Ad a)

Nimmt man die Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1989 ernst, dürfte das Gelände nicht für eine Erweiterung des Kreishauses genutzt werden, sondern müsste Wohnzwecken zugeführt werden, denn der wirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Plangebietes ein Mischgebiet dar. Prokom konstatiert denn auch:

*Der hier behandelte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1989. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich die gesamte Stadtinsel einschließlich der Dämme und deren Anbindungsbereiche (Brückenköpfe) an die Vorstadt bzw. St. Georgsberg. Das von der Satzung betroffene Gebiet soll angesichts der städtebaulichen Eigenart, die das Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung aufweist, erhalten werden. **Neben der städtebaulichen Gestaltung soll durch die Satzung auch die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erhalten bleiben.** Daher bedürfen Abbrüche, Änderungen oder Nutzungsänderung der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung einer Genehmigung seitens der Stadt Ratzeburg.*

Der zum Abbruch freigegebene Gebäudekomplex hat ursprünglich Wohnzwecken gedient. Der Standort wäre mit Sicherheit auch noch heute für eine Wohnbebauung attraktiv, denn er befindet sich in einer eher ruhigen Nebenstraße. In den Prokom-Planungsunterlagen wird konzediert:

*Zwar liegt im Falle des Kreishauses planungsrechtlich kein Gewerbe- oder gar Industriegebiet vor, würdigt man jedoch die tatsächlich vorhandenen örtlichen Verhältnisse, so zeigt sich, dass im näheren Umfeld des Kreishauses lediglich öffentliche Einrichtungen (Kreishaus, Gesundheitsamt, Amtsgericht, ehem. Katasteramt jetzt Polizeinutzung) **und keinesfalls Wohnnutzungen** vorzufinden sind. Aus diesem Grund sind für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Verringerung der Abstandsflächentiefen auch lediglich gesunde Arbeitsverhältnisse heranzuziehen.*

Auch wenn es in dieser Passage um Ausnahmen für Abstandsregelungen für ein Bürogebäude geht, ist hieraus doch ersichtlich, dass eine Durchmischung der städtischen Strukturen im Sinne der o.g. Erhaltungssatzung angemessen wäre. Schließlich geht es darum, die Kreisstadt in ihrer Eigenart zu bewahren. Außerdem bietet sich eine riesige Chance: Durch eine Umplanung könnte eine für die Stadt Ratzeburg fatale Situation mit einer brachliegenden Großimmobilie im Zentrum der Stadt auf eine gute Weise gelöst werden. Entgegen den Planungen des Investors (Abbruch und Neubau) lassen sich die ursprünglichen Vorhaben aus finanziellen Gründen nicht mehr realisieren.

Ad B)

Die Vorarbeiten für die Planung des Kreishauses wären nicht vergebens, denn sie ließen sich auf eine Planung für ein Wohngebäude übertragen. Es gibt einen Bedarf an Wohnraum auf der Insel. Bei den z.Z. ruhenden Planungen zum Abriss und Neubau des Kreissparkassengebäudes hatte man für die dort geplanten Wohnungen solvente junggebliebene Senior*innen als Zielgruppe avisiert. Die ruhigere Lage* an der Wasserstraße ist für Wohnzwecke sicher geeigneter als der durch Straßenverkehr stärker belastete Standort am Marktplatz. Die dort geplanten Wohnungen sollten ursprünglich den Abbruch und Neubau mitfinanzieren.

In den Prokom-Planungsunterlagen steht:

*Trotz aller Gunstfaktoren eines Standortes auf der Altstadtinsel in Ratzeburg z.B. durch eine gute Erreichbarkeit, bringt die Lage auch Herausforderungen mit sich. So ist der Platz durch die Insellage begrenzt. Verschiedenste Nutzungsansprüche wie beispielsweise öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultureinrichtungen, Freiräume oder **Wohnen** treten in eine Konkurrenz zueinander um den begrenzten Raum.*

Der BUND möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass man mit dem Kreissparkassengebäude ein Bürogebäude in großer Nähe zum geplanten Neubau hat, welches keine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,2 H (mind. 3,0m) nötig machen würde (im Sinne der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein nach § 6 Abs. 5 LBO S-H), da ja alle Voraussetzungen für eine Nutzung als Bürogebäude vorhanden sind. Allein die nötige Abstandsreduzierung ist ein Indiz dafür, dass das geplante Bürogebäude an der Wasserstraße vermutlich nach kurzer Zeit wieder zu klein für die wachsenden Aufgaben der Kreisverwaltung sein wird.

*Schaut man sich das Lärmschutzgutachten näher an, erscheint es erstaunlich, dass mit einer Formel gearbeitet wird, die in der Schulstraße von einer Belastung von 100 Lastern und in der Wasserstraße von 5 ausgeht, denn LKW dürfen die Altstadtinsel nur über die Herrenstraße queren:

2.3 Bemessungsverkehrsstärke DTV, DTVSV

Die Analyse-Verkehrszahlen des 8-stündigen Erhebungszeitraumes im Zuge des westlichen Streckenabschnittes der Schulstraße werden entsprechend dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2001/2009 [2] auf die durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) aller Tage des Jahres umgerechnet (siehe Tabelle 2.1). Demnach beträgt die Verkehrsstärke des Straßenquerschnittes im Zuge der westlichen Schulstraße im DTV 13.800 Kfz/24h mit einem Anteil von 100 Lkw/24h. Der Umrechnungsfaktor vom 8-stündigen Erhebungszeitraum auf den DTV ergibt sich

somit als Übertragung auf die weiteren Streckenabschnitte zu 1,793 für den Kfz-Verkehr und zu 1,449 für den Schwerverkehr.

Durch den Umzug in das Kreissparkassengebäude müsste man lediglich energetisch sanieren und sich mit dem Investor einigen, der möglicherweise mit einem Tauschhandel und der Realisierung eines Wohnkomplexes an der Wasserstraße glücklicher wäre als mit einer brachliegenden Immobilie, die durch den Leerstand zurzeit immense Kosten (allein durch Heizen) verursacht.

Zusätzlich wiegen die hohen CO₂ Emissionen schwer, die durch Abbruch des Bürogebäudes (Kreissparkasse) und durch einen Neubau entstehen, und sind in heutiger Zeit als nicht mehr vertretbar abzulehnen, will man die Klimaziele erreichen, zu denen sich der Kreis mit seinem Klimaschutzkonzept bekennt. Man sollte kein Bürogebäude mehr abbrechen, wenn man gleichzeitig plant, an anderer (vergleichbarer) Stelle ein neues zu errichten. Auch die Baubranche sollte ihr Bewusstsein für CO₂-Emissionen schärfen. Im Oktober 2021 schrieb Landrat Dr. Mager im Vorwort zum Klimaschutzkonzept des Kreises:

Die durch den Klimawandel bzw. durch den immer stärker werdenden Anstieg von Treibhausgasen in der Atmosphäre bedingte Erderwärmung lässt sich nur begrenzen, wenn der Ausstoß dieser klimarelevanten Gase gesenkt wird. (...) Gemeinsam mit den kreisangehörigen Städten, Ämtern und Gemeinden werden wir die Herausforderungen des Klimawandels angehen: Bei sich überschneidenden Themen wollen wir durch eine gezielte Zusammenarbeit die Umsetzung von Maßnahmen zügig voranbringen.

Darüber hinaus haben wir auf Kreisebene durch die Zusammenarbeit mit Akteuren des kommunalen Klimaschutzes die Chance, Synergieeffekte auf- und auszubauen sowie Multiplikatoreffekte im Kreis Herzogtum Lauenburg anzustoßen.

Lassen Sie uns gemeinsam aufbrechen, um unseren Beitrag zum Pariser Klimaabkommen zu leisten.

*Dr. Christoph Mager
Landrat*

Angesichts der jetzt schon befürchteten Kostensteigerung von mindestens 15 Millionen (LN online) für den geplanten Erweiterungsbau des Kreishauses erscheint es sowohl ökonomisch als auch mit Blick auf den Klimawandel sinnvoll, im Sinne der Nachhaltigkeit umzuplanen. Man hätte jetzt eine sehr gute Möglichkeit einer Kurskorrektur, die man im Sinne der Nachhaltigkeit als Kreisstadt unbedingt nutzen sollte. Der BUND erinnert daran, dass es sich schon einmal als segensreich erwiesen hat, flexibel auf sich ändernde Umstände zu reagieren, nämlich als es um den Abriss und den Wiederaufbau der Jugendherberge ging. Nur die Bebauung des ursprünglichen Standortes mit Wohnungen hat seinerzeit den Erhalt der JH in Ratzeburg ermöglicht.

Eine zugegeben etwas andere, aber ebenfalls kreative Lösung bietet sich jetzt auch, da der Investor seine ursprünglichen Pläne nicht realisiert. Die in der Kreisstadt Ratzeburg vorhandenen Behörden leiden beständig unter Platzmangel und haben schon viele Versuche unternommen, an Büroflächen zu kommen (Finanzamt, Stadt Ratzeburg, Amt Lauenburgische Seen, Kreis). Vielleicht ließen sich auch Bedarfe der o.g. Behörden (u.a.) ermitteln und dort am Markt sinnvoll befriedigen, ganz im Sinne des Landrats, Synergien zu suchen und umzusetzen. Schließlich suchen Arztpraxen, Kanzleien und andere Einrichtungen auch immer wieder Flächen. Zu häufig werden auf der Insel Wohnungen für diese Zwecke umgebaut und stehen dann dauerhaft nicht mehr für Wohnzwecke zur Verfügung.

Der BUND regt also an, sich das Kreissparkassengebäude unter dem Gesichtspunkt der Nachnutzung anzusehen. Sogar die aufwändig zu erstellenden zusätzlichen Parkplätze wären in der Tiefgarage bereits vorhanden. Da es immer auch um Steuergelder geht, die verplant werden, weist der BUND unter dem Gesichtspunkt der möglichen Kostenersparnis auf die Alternative der energetischen Sanierung und Nachnutzung hin und bittet die Entscheidungsträger*innen, **den**

Entscheidungsprozess noch einmal unter den veränderten Bedingungen (brachliegendes Kreissparkassengelände) zu überdenken.

Genauso wichtig für die Stadt wie die Finanzen ist auf lange Sicht aber auch das Stadtbild, denn es wäre ein enormer Vorteil, wenn das Stadtzentrum belebt bliebe und sich nicht zu einem Schandfleck entwickelte. Sollte ein Tauschhandel mit dem Kreissparkassengebäude nicht möglich sein, könnte man immer noch versuchen, das **Alte Postamt**, das noch dichter am Plangebiet liegt, wieder mit neuem Verwaltungsleben zu füllen und als alternativen Standort zu prüfen. Alle Bemühungen um Umnutzung eines bestehenden Verwaltungsgebäudes sind einem Neubau vorzuziehen.

Alle drei z.Z. in Planung befindlichen Bauprojekte (Barlachs Schule, Aqua Siwa, Kreisverwaltung) auf der Insel haben jeweils ein Artenschutzgutachten für Fledermäuse erforderlich gemacht. Zusätzlich hat auch der Abriss und Neubau des Ruderclubgebäudes am Kückensee Auswirkungen auf die dort lebenden Tiere.

In ihrer Gesamtheit haben die Baumaßnahmen nachteilige Folgen für die für eine Stadt bemerkenswert hohe dort jagende Fledermauspopulation. Ihre Habitate werden beeinträchtigt. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen sehr sorgfältig fest- und umgesetzt werden, wie vom Gutachter vorgeschlagen, um den Bestand nicht nachhaltig zu schädigen. Eine biologische Baubegleitung für alle Baumaßnahmen sollte erfolgen und auch ein Monitoring für alle vier Bauvorhaben muss im Nachhinein festgesetzt werden, damit die Maßnahmen auch verbindlich umgesetzt werden.

Ratzeburg trägt eine große Verantwortung für seinen reichen Naturschatz, auch dies ist gemeint in der Erhaltungssatzung von 1989, wenn von städtebaulicher Eigenart die Rede ist. Diese Eigenart ist für nachwachsende Generationen zu erhalten.

Der BUND bittet um die Mitteilung der Abwägungsergebnisse. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Uta von Bassi, Mitglied im Kreisvorstand des BUND Herzogtum Lauenburg