

Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg

Im Jahre 2005 wurde durch die BulwienGesa AG, Hamburg, ein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Ratzeburg erstellt. Das Gutachten wurde am 20.10.2005 vorgelegt, den mit der Thematik befassten Ausschüssen durch den Gutachter vorgestellt und von diesen mit großer Zustimmung aufgenommen. Daraufhin wurde die Verwaltung beauftragt, in kurzer Form Leitlinien und Grundsätze für die künftige Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu entwickeln.

Die nachfolgenden Leitlinien gehen auf das genannte Gutachten zurück bzw. finden u.a. dort ihre fachliche Basis und Begründung. Sie sollen eine sichere Planungsgrundlage für die Stadt, die Verbände und den Einzelhandel darstellen.

Sie dienen in erster Linie dazu, 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.

Leitvorstellung für die räumliche Steuerung ist die Konzentration des Einzelhandels auf die Innenstadt und keine Neuansiedlungen auf der „Grünen Wiese“.

Perspektivisch soll sich Ratzeburg als städtebaulich attraktiver Einkaufsort mit einem besonderen städtebaulichen Ambiente und einer einladenden Aufenthalts- und Verweilqualität profilieren und in der Region verankern.

1. Innenstadt

Die Innenstadt im eigentlichen Sinne umfasst räumlich vor allem den Marktplatz und die angrenzenden Straßenzüge Herrenstraße, Töpferstraße, Rathausstraße, Domstraße, Schrangengstraße, Große Wallstraße, Kleine Wallstraße und Langenbrücker Straße. Als eher „periphere Innenstadtlage“ sind die übrigen, außerhalb dieses Gebietes liegenden Bereiche der Stadtinsel zu sehen, die nicht der eigentlichen Innenstadt zuzurechnen sind.

- 1.1 Die Innenstadt soll als Einzelhandelsstandort stabilisiert und gestärkt werden.
- 1.2 Dazu ist es erforderlich, durch einen qualitativen Verkaufsflächenzuwachs in der Innenstadt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen innerstädtischer und peripherer (auch auf der Stadtinsel peripherer) Verkaufsfläche herzustellen. Innenstadt und großflächiger Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet sollen möglichst komplementär entwickelt werden.
- 1.3 Ein weiterer Expansionsdruck bei Einzelhandelsflächen soll primär in die Innenstadt – im Bereich der Güter des periodischen Bedarfs auch in die Versorgungsbereiche in den Stadtteilen – gelenkt werden, um einen weiteren Funktionsverlust der Innenstadt zu vermeiden.
- 1.4 Der Erhalt des Kaufhauses Mohr als Magnetbetrieb der Innenstadt ist zu unterstützen.

- 1.5 Vorrangig soll die Ansiedlung von weiteren, auch größeren Betrieben mit aperiodischen innenstadtypischen Sortimenten in der Innenstadt unterstützt werden.
- 1.6 Der Innenstadt und insbesondere der Verkehrsentwicklung in diesem Bereich wird planerischer Vorrang eingeräumt. Ein einmal beschlossenes Verkehrskonzept ist konsequent und zielgerichtet fortzuführen bzw. umzusetzen.
- 1.7 Mit Blick auf die besondere Bedeutung des Umlands für den Ratzeburger Einzelhandel soll die gegenwärtig attraktive Parkplatzsituation erhalten bleiben. Die Erreichbarkeit gerade der Insel durch den ÖPNV soll zusätzlich ein besonderes stadtplanerisches Gewicht erhalten.
- 1.8 Die städtebauliche Attraktivierung der Innenstadt, insbesondere die Umgestaltung des Marktplatzes, ist ebenso konsequent und zielgerichtet fortzuführen bzw. umzusetzen.
- 1.9 Die Innenstadt auf der Ratzeburger Insel soll sich in Richtung auf ein stadtypisches "erlebnisorientiertes Shopping" orientieren. Daher ist eine Verdichtung im Kernbereich anzustreben und ein besonderes Gewicht auf die Barrierefreiheit der Shoppingwege zu legen. Einer Blockinnennutzung im Umfeld des Kaufhauses Mohr kann besondere Bedeutung zukommen.

2. Sonstiges Stadtgebiet

2.1 Einzelhandelsschwerpunkt Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße

Das Gebiet des Versorgungsbereiches und Einzelhandelsschwerpunktes im westlichen Stadtteil St. Georgsberg umfasst die Lagen im südlichen Teil des Gewerbegebietes Heinrich-Hertz-Straße, der im Norden durch das Einkaufszentrum Markant / Aldi / „Ratzeburger Achter“ und im Süden durch die Bahnhofsallee begrenzt wird. Die Lage des Discounters „Lidl“ südlich der Bahnhofsallee kann zu dieser Lage hinzugerechnet werden. Der an der Peripherie liegende Teil des Gewerbegebietes nördlich der beschriebenen Lagen soll für Einzelhandelsansiedlungen weitestgehend nicht zur Verfügung stehen.

- 2.1.1 Ein erhöhter Bedarf an der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe wird an dem Standort nicht gesehen.
- 2.1.2 Umstrukturierungsprozesse und Neuansiedlungen sind primär auf zentrenverträgliche Sortimente zu begrenzen.
- 2.1.3 Zur Stärkung und Sicherung der überörtlichen Konkurrenzfähigkeit soll diese "Fachmarktlage" bedarfsgerecht entwickelt werden, soweit die Zentrumsfunktion der Innenstadt davon nicht beeinträchtigt wird. Im Zweifelsfall soll wie unter Ziffer 2.3.2 beschrieben verfahren werden.

2.2 Wohngebietsbezogene Versorgung (periodisches Angebot)

Die wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs wird für das gesamte Stadtgebiet alles in allem als gut gewährleistet gesehen.

- 2.2.1 Der Ausstattungsunterschied zwischen westlichem und östlichem Stadtgebiet kann durch die Ansiedlung eines Discounters an der Schweriner Straße ausgeglichen werden.

2.2.2 Im westlichen Stadtgebiet (St. Georgsberg) sind Discounter bereits gut vertreten, so dass ein weiterer Ausbau dieser Vertriebsform hier derzeit nicht erforderlich ist.

2.2.3 Im gesamten Stadtgebiet ist perspektivisch immer auf eine zeitgemäße und ansprechende Fortentwicklung und Modernisierung der periodischen Angebotskomponente, insbesondere auch des Vollsortimenter-Angebotes, zu achten.

2.3 Sonstiges Stadtgebiet / Nicht-integrierte Lagen

2.3.1 Die Ausweisung weiterer Sondergebiete zwecks Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Auch andere Lebensmittelmärkte sind in Gewerbegebieten, außer in den Lagen des Einzelhandlesschwerpunktes Heinrich-Hertz-Straße und entlang der Schweriner Straße ausgeschlossen.

2.3.2 Sondergebietsausweisungen für Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs sollen grundsätzlich nur erfolgen, wenn sich in den Kern- und Randsortimenten keine wesentlichen Überschneidungen mit dem innerstädtischen Angebot ergeben. Im Zweifelsfall ist vom Antragsteller in Abstimmung mit der Stadt auf der Grundlage klarer Sortimentsvorgaben eine Verträglichkeitsanalyse in Auftrag zu geben oder eine Projektentwicklungsstudie durchzuführen, die solche Besatzvorschläge ermittelt, deren Verträglichkeit gewährleistet ist.

2.3.3 Bei Märkten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten in der Größenklasse 400-700 qm VKF (Verkaufsfläche) ist in Abstimmung mit der Stadt zu prüfen, ob eine Atypik vorliegt, d.h. dass auch hier sichergestellt sein muss, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt ergeben.

2.3.4 Im Bestand sind moderate Flächenerweiterungen auch künftig möglich, sofern die zusätzlichen Flächen nicht für innenstadtrelevante Sortimente genutzt werden. Führt die Erweiterung bestehender Betriebe zu einer Überschreitung der in § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 genannten BGF (Bruttogeschossfläche), müssen die für diese Größenordnung geltenden Regeln gelten. Wird der Wert nicht überschritten, ist die Atypik zu prüfen.

2.3.5 Grundsätzlich hat die Nichtbeeinträchtigung der Innenstadt einen vergleichsweise höheren städtebaulichen Stellenwert als die Nachnutzung von neu angefallenen Gewerbebrachen mit Einzelhandelsnutzungen.

3. Stadt / Umland

Es ist auf die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben, nach denen in den Umlandgemeinden Ratzeburgs keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, zu achten. Ausnahmen müssen sorgsam abgewogen werden und einvernehmlich mit der Landesplanung umgesetzt werden.

Aufgestellt, Ratzeburg, 11. Januar 2006,
geändert, 27. Januar 2006
Im Auftrage
Wolf

Die vorstehenden Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg wurden nach Beschlussempfehlungen des Ausschusses für Bau und Umwelt vom 06.02.2006 und des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Stadtmarketing vom 13.02.2006 **am 06.03.2006 durch die Stadtvertretung beschlossen.**