

Herrn Bürgervorsteher Ottfried Feußner  
Herrn Bürgermeister Voß  
Herrn Vorsitzenden des Bau-und Planungsausschusses Werner Rütz  
Damen und Herren der Stadtvertretung

Betr. Beschlussvorschlag zur Sitzung der Stadtvertretung am 16.03.2015  
zu Leitlinien und Eckwerten für die Innenstadtentwicklung, insbesondere  
für das ehemalige Realschulgrundstück und den Uferbereich am  
Küchensee

Eine nachhaltige Entwicklung der „Insel“ als Ort mit besonderer Bedeutung und Charisma macht es erforderlich, insbesondere den Bereich zwischen Schulstraße/Seestraße und Küchenseeufer auf Veränderungspotenziale für Entwicklungsimpulse zu untersuchen. Die Weiterentwicklung und Vitalisierung des Zentrums allgemein und im Rahmen der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung der Stadt und des Umlandes darf nicht nach der Realisierung der Südlichen Sammelstraße und dem Umbau des Marktplatzes stehenbleiben und darf auch nicht auf oberflächliche Dekoration des öffentlichen Raumes abzielen. **Es geht um die Rückgewinnung teilweise verloren gegangener städtebaulicher Kultur und um die Sicherung und Stärkung des Zentrums durch gezielte Einbindung von notwendigen Maßnahmen aus der Untersuchung zur Daseinsvorsorge .**

Werden hierzu keine- oder falsche Entscheidungen getroffen, läuft die Insel Gefahr, ihren über Jahrhunderte hinweg entwickelten Ganzheitscharakter mit hohem Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zu allen anderen Städten unserer Region durch funktionale Mängel und durch städtebauliche Zäsuren zu verlieren. Dies gilt ganz besonders für

- einen Großteil der öffentlichen Straßenräume, die einen schlechten Zustand ohne Aufenthaltsqualität aufweisen ( Schrankenstr., Domstr., Theaterplatz, Aqua Siwa Platz),

- für die sehr heterogen strukturierten Blockränder entlang des östlichen Teils der Südlichen Sammelstraße, mit teilweise mangelhaften Gebäudestrukturen (Gestaltung, baulicher Zustand, städtebaulicher Zusammenhang),
- für die geringe Qualität des „Kurparks“ entlang des Kuchenseeufers als Spiel-, Freizeit-, und Veranstaltungsort, ohne Flair im Vergleich zur Seemeile im Uferbereich des Ratzeburger Sees ,
- für den derzeitigen Zustand des Aqua Siwa als eine auf Dauer notwendige Einrichtung der Daseinsvorsorge für Stadt, Land und alle Bevölkerungsgruppen
- für das Gelände der ehemaligen Ernst-Barlach- Realschule einschließlich Umgebungsbereich, ohne spürbare Klammerfunktion zwischen Kurpark und angrenzenden Quartieren des Zentrums und den Grünanlagen Unter den Linden.

Die genannten Zustände und Strukturen wirken teilweise wie Katalysatoren für Beziehungsschwächen und Trennlinien zwischen einzelnen angrenzenden Quartieren.

Mit der Realisierung der Südlichen Sammelstraße besteht nun die Möglichkeit, den Ganzheitscharakter der Insel durch gezielte Verbesserung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Stadträume –Straßen, Freianlagen, Plätze, Uferbereiche- zurückzugewinnen (siehe Beschlüsse der Stadtvertretung zur Einrichtung von Share-Space Zonen). Hinzu kommt, dass durch signifikante Veränderungen in der“ Schullandschaft“, ehemals intensiv schulisch genutzte Grundstücke demnächst auf Dauer für anderweitige Nutzungen zur Verfügung stehen.

Der jetzige Kurpark ist als Ort für Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Daseinsvorsorge und als Klammer für auseinander driftende Quartiere auf der Insel durch seine Lage und Ausdehnung und seinem hohen lokalen und überörtlichen Freizeit- und Erholungswert sowie für eine qualitativ gute Fahrradverbindung zwischen der Vorstadt , St.Georgsberg und dem Zentrum entlang des nördlichen Kuchenseeufers bzw. der gesamten südlichen Stadtkante der Insel bestens geeignet.

Die von der Stadt beantragte und vom Innenminister zugesagte Aufnahme in das „Städtebauförderungsprogramm bietet realistische Finanzierungshilfen für einzelne Maßnahmen.

Selbst dann, wenn entsprechende Finanzhilfen ausblieben oder nicht im gewünschten Umfang gewährt würden, käme die Stadt nicht umhin, sich mit der Entwicklung einzelner Inselquartiere intensiv zu beschäftigen. Um Handlungsspielräume sowohl für die Stadt selbst, als auch für Privatinvestoren aufzeigen zu können und Rechtssicherheit durch Bauleitpläne zu schaffen, sind die Veränderungsprozesse permanent zu beobachten, zu analysieren und in die Rahmenplanung einzuarbeiten, ähnlich einem Update von Softwareprogrammen. Stadtentwicklung nur über Vorhaben bezogene Bebauungspläne auf Grundstücksgröße zu regeln und zu steuern, ohne Gesamtbetrachtungen anzustellen, um Planungskosten zu sparen, ist nur bei überschaubaren Planungen ein probates Mittel, nicht aber bei strukturellen und umfassenden Veränderungen.

Die Stadt muss, um Fehlplanungen mit letztlich höheren Kosten zu vermeiden, selbst erst einmal bei struktureller Gesamtbetrachtung wissen, wo Defizite und Handlungsspielräume für Veränderungen bestehen, bevor konkrete Maßnahmen unterstützt oder abgelehnt werden. Der Gesetzgeber hat im Grundgesetz aus gutem Grunde die Planungshoheit bei den Gemeinden angesiedelt, dann müssen die Gemeinden auch die Konsequenzen tragen und können sich nicht aus der Verantwortung durch Verzicht auf eigene Planungen davonstehlen und die Entwicklung anderen überlassen.

Man kann nur hoffen, dass alle am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten verinnerlichen, dass insbesondere der Handel, das Dienstleistungsgewerbe und die Wohnungswirtschaft bei der großen Konkurrenz von Städten untereinander eher in urban interessante als in urban uninteressante Bereiche investieren und Rechtssicherheit benötigen. Urbane, städtische Qualität entsteht aber nicht zufällig, sondern ist das Produkt geschichtlicher Kontinuität, gepaart mit theoretisch fundierten Kenntnissen über die Wirkung gestalteter Stadträume auf den Menschen.

Die Ratzeburger Insel hat aufgrund der einmaligen Lage mit großer Außenwirkung die Chance, die Anziehung und Ausstrahlung des Zentrums für Bürger und Besucher und für private Investoren zu stärken.

Voraussetzung ist, dass alle Maßnahmen einen Beitrag zu einer nachhaltigen

urbanen Entwicklung leisten und die geschichtlichen Entwicklungslinien der Stadt ohne zu historisieren berücksichtigen müssen. Hierbei geht es nicht um Reproduktion der Vergangenheit mit Stilmitteln der Vergangenheit sondern um Gestaltung mit den Mitteln unserer Zeit.

Dazu Georg Dehio, der bekannteste Denkmalpfleger des 19. Jahrhunderts:

„Der Historismus des 19. Jahrhunderts hat außer seiner echten Tochter, der Denkmalpflege auch ein illegitimes Kind gezeugt, das Restaurationswesen. Sie werden oft miteinander verwechselt und sind doch Antipoden. Die Denkmalpflege will Bestehendes verwalten, die Restauration will Nichtbestehendes wiederherstellen. Der Unterschied ist durchschlagend. Auf der einen Seite die vielleicht verkürzte Wirklichkeit, aber immer Wirklichkeit- auf der anderen die Fiktion... Man kann nur konservieren, was noch ist. Mitten unter die ehrliche Wirklichkeit Masken und Gespenster sich einmischen sehen, erfüllt mit Grauen.“

Karl Friedrich Schinkel um 1835 drückt es wie folgt aus:

„Überall ist man nur da wahrhaftig lebendig, wo man Neues schafft, überall, wo man sich ganz sicher fühlt, hat der Zustand schon etwas Verdächtiges, denn da weiß man etwas gewiss, also etwas, was schon da ist, wird nur gehandhabt, wird wiederholt angewendet. Dies ist schon eine halbtote Lebendigkeit.“

In diesem Geiste und auf Basis von Vorplanungsüberlegungen haben fraktionsübergreifende Gespräche stattgefunden um programmatische Aussagen und Vorgaben für notwendige Planungen zu Projekten im Rahmen der Städtebauförderung aus Sicht der Selbstverwaltung zu treffen. Nach Aussage aller Fraktionen sollten folgende Planungsvorgaben zu den Städtebauförderungsprojekten Berücksichtigung und Beachtung finden.

1. Entwicklung des „Kurparks“ mit vielfältigen Funktionen (Spiel, Veranstaltung, Freizeit, Erholung) unter gezielter Einbeziehung der Uferzone des Kückensees.

-Einrichtung einer Seebühne für vielfältige Veranstaltungen mit maritim wirkender Gestaltung und Ausdrucksform (Segelüberdachung, Holzbeplankung),

-Fußwegeverbindung entlang der Uferzone mit begleitenden Ufertreppen,

-in die Uferzone sind an geeigneten Stellen Anlegestellen für Ruderboote und zum Einbringen von Rennbooten bei Rudergroßveranstaltungen zu integrieren.

-Anordnung von Sitzterrassen am Seeufer an den Hauptzugängen zur Parkfläche (z.B. Theaterterrasse, Bastionsterrasse, Küchenseeterrasse), ebenfalls in maritim wirkender Gestaltung.

-

2. Nutzung der sogenannten Promenade als Fahrradroute für eine schnelle, attraktive Fahrradwegeverbindung zwischen Lüneburger Damm und Königsdamm.
3. Die Hauptzugänge ( Theaterplatz, Aqua Siwa, ehem. Realschulgelände) zur Parkfläche und zum Zentrum sind gut auffindbar und einladend zu gestalten. Die Übergänge zur Innenstadt sind fußgängerfreundlich auszubilden.
4. Gestaltung der Grünanlagen mit integrierten Spielflächen, Spielplätzen und Ruheazonen.
5. Installation eines Leuchtpfades um die Insel, entlang der ufernahen Fußwege mit Vernetzung zu den wichtigsten Punkten der Insel (Markt, Dom, Rathaus, Küchenseekarree etc.) zur Verbesserung der Orientierung für Bürger und Besucher .
6. Das große Alleinstellungsmerkmal der Insel ist durch ein für Ratzeburg Typisches Corporate Design mit authentischem Profil zu verstärken ( z.B. Segel und keine Sonnenschirme als Wetterschutz an den Terrassen und anderen zentralen Punkten, z.B. Marktplatz, Küchenseekarree),
7. Umnutzung des ehemaligen Realschulgeländes zu einem Kulturzentrum. In dem Gebäude sollen relevante öffentliche Einrichtungen wie die VHS, das städtische Archiv, die Musikschule und andere kulturellrelevante Einrichtungen zusammengefasst werden. Das Gebäude ist als Begegnungsstätte für Bürger und Besucher offen und barrierefrei zu gestalten und mit einem Bistro zur Steigerung der Besuchsqualität auszustatten. Das

Integrationsklassengebäude ist in die Kulturkonzeption mit zu integrieren oder durch eine verträgliche, ergänzende Privatnutzung nach Inklusion der Schülerinnen und Schüler der Integrationsklassen zu nutzen.

Aufgrund des aktuellen Bedarfs zur endgültigen Unterbringung des wertvollen Archivmaterials in zur Aufbewahrung geeigneten Räumlichkeiten ist ein qualifizierter Architekt für eine mit der Denkmalpflege und dem Innenminister abzustimmende tragfähige Kulturzentrumslösung zu beauftragen. Diese Lösung sollte im Sinne der obigen Ausführungen das Kulturangebot der Stadt für vielfältige Zwecke wirkungsvoll ergänzen und Grundlage für eine Förderung aus dem Städtebauförderungsprogramm und für statische Tragfähigkeitsnachweise sein.

Das unter Denkmalschutz gestellte ehemalige Realschulgebäude sowie das Integrationsklassengebäude ist nach Beseitigung der unmittelbar an der Schulstraße liegenden abgängigen Gebäudeteile, durch neue Gebäudemassen mit geeigneten Privatnutzungen so zu ergänzen, dass ein städtebaulich und stadtfunktional bedeutender Raum als Klammer zwischen dem „Inselpark“ und dem Rathausplatz mit vorgelagerter Grünanlage Unter den Linden entsteht. Zur Verstärkung des Raumes ist das alte Realschulgebäude mit dem Integrationsklassentrakt baulich in angemessener Form zu verbinden.

Die freigelegte Bastion aus dem Mittelalter der Stadt ist in progressiver Form in die Konzeption des Kulturzentrums einzubeziehen.

Der Innenbereich zwischen den Gebäuden des Kulturzentrums, z.B. in Form eines Karrees, ist als öffentlicher Raum ohne sichtbare Grundstücksteilungen mit gut gestalteten Zugängen zur Schulstr./Seminarweg und zur Parkfläche am Kückensee zu gestalten. Stellplätze sind ohne Störung der Qualität, Nutzung und Funktion der Räume in vertretbarer Form zu integrieren.

Vorschlag des Verfassers: Die Stadt sucht für die Parkfläche, für das Kulturzentrum und für die wichtigsten Aufenthaltsorte gehaltvollere Namen aus, die einen stärkeren Bezug zur historischen Örtlichkeit haben als bisher. Es ist kaum nachvollziehbar und verwunderlich, dass bei der Namensgebung auf der Insel der Kuchensee nicht auftaucht.

Statt Kurpark-hat jede Stadt- deshalb Kuchenseepark oder Inselpark statt Promenade Kuchenseeufer,

Bezeichnungen für Terrassen: Bastionsterrasse, Kuchenseeterrasse, Theaterplatzterrasse,

Für die Seebühne: Kuchenseebühne.

Für den neuen städtebaulichen Raum am Kulturzentrum: z.B. Kuchenseekarree und kein neues Zentrum oder Forum

Um Rechtssicherheit bei der Entwicklung für alle Beteiligten zu schaffen, sind für das Kuchenseekarree, für den Kuchenseepark mit Kuchenseebühne und Terrassen Bebauungspläne im Sinne des §30 BauGB zeitnah aufzustellen. Zur Sicherung von Gebäudequalitäten, die den zuvor gemachten Ausführungen gerecht werden, sind neben den öffentlich-rechtlichen Festsetzungen, Prüfungsvorbehalte in angemessener Weise in die Grundstückskaufverträge mit den Privatinvestoren aufzunehmen.

8. Ertüchtigung oder Neubau des „Aqua Siwa“ am bestehenden Standort als wichtige Infrastruktureinrichtung für die Daseinsvorsorge von Bürgerinnen und Bürgern der Stadt und des Umlandes. Vor einer Entscheidung sind kurzfristig zu beiden Varianten die vorliegenden Kostenschätzungen zu aktualisieren und in den zuständigen Gremien in enger Abstimmung mit den Stadtwerken und der Städtebauförderung zu beraten und zu entscheiden.

Die Freibadzone ist in die neu zu gestaltende Uferzone des Kuchenseeparks familienfreundlich sowie mit einer Sprungturmanlage zu integrieren. Die Plattform für die Badeaufsicht ist funktional und baulich mit anderen Funktionseinrichtungen (Toiletten, Servicepoint) zusammenzufassen.

9. Die alte Stadttorposition an der Kreuzung Unter den Linden/Schulstr/Herrenstr/ Demolierung ist in Form modern gestalteter Leuchtstehlen wieder sichtbar zu machen.

10. Das alte Postgrundstück zwischen Töpfer- und Herrenstrasse ist zur qualitativen Verbesserung des westlichen Töpferstrassenquartiers und der Zentralität mit einer attraktiven Handelseinrichtung und mit Wohnungen zu nutzen. Die Töpferstrasse ist über die vorhandene Postpassage in kundenfreundlicher Form mit der Herrenstrasse zu verzahnen. Das Ergebnis des studentischen Wettbewerbs und der darauf basierende Bebauungsplan aus dem Jahre 2006 ist unter Beibehaltung der Grundaussagen zu überprüfen und gegebenenfalls für eine wirtschaftlich tragbare Geschäftslage anzupassen. Die Verwaltung wird gebeten, die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers für Veränderungen und für eine intensivere Geschäftsnutzung zu prüfen und zu berichten.

Zum besseren Verständnis der Vorgaben liegen städtebauliche Entwicklungsstudien in Form von Vorplanungen im M.1:250 vor, diese können allerdings nicht vervielfältigt werden. Im Bedarfsfall können sie beim Verfasser eingesehen werden.

Hohe Priorität für konkret auf Realisierung abzielende Planungen haben nach Auffassung der Fraktionen, nicht zuletzt als Voraussetzung für eine Städtebauförderung, Planungen zum Kuchenseekarree sowie zum Aqua Siwa.

Es handelt sich bei den Ausführungen um Grundlagenermittlungen mit teilweise Vorplanungscharakter und nicht um fertige Entwurfsplanungen. Sie dienen dem weiteren Planungsprozess als Stütze und geben Anregungen und Anstöße für nach Auffassung der Selbstverwaltung sinnvolle Stadtentwicklungsimpulse und Veränderungen.

Der Verfasser möchte sich an dieser Stelle für die konstruktive Mitarbeit bedanken und hofft darauf, dass der weitere Entscheidungsprozess bei diesen bedeutenden Veränderungen in der gleichen kollegialen und konstruktiven Atmosphäre gemeinsam mit der Verwaltung verläuft.

Die Stadtvertretung wird gebeten, die fraktionsübergreifenden Vorschläge zur Inselentwicklung auf der kommenden Stadtvertreterversammlung zu beschließen, falls weiterer Beratungsbedarf besteht, an den Bau- und Planungsausschuss zu überweisen.

Wilhelm Thiele

Stadtvertreter der CDU-Fraktion und Mitglied des Bau- und Planungsausschusses

