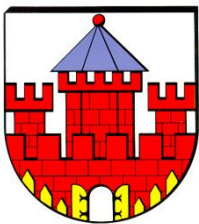


# Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“ der Stadt Ratzeburg

## - VORENTWURF -

Herausgeber:



Stadt Ratzeburg  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften  
Michael Wolf, Fachdienst Hochbau und Planung  
Unter den Linden 1  
23909 Ratzeburg  
Tel. 04541 / 8000 - 161  
Fax 04541 / 8000 - 9161  
E-Mail: [wolf@ratzeburg.de](mailto:wolf@ratzeburg.de)  
[www.ratzeburg.de](http://www.ratzeburg.de)

Bearbeiter:

**S.T.E.R.N**  
Behutsame Stadterneuerung

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH  
Prenzlauer Promenade 28, 13089 Berlin  
Tel.: (030) 44 36 36 10  
Fax: (030) 44 36 37 17  
E-Mail: [gf@stern-berlin.de](mailto:gf@stern-berlin.de)  
[www.stern-berlin.com](http://www.stern-berlin.com)

Ratzeburg / Berlin, Februar 2016

## Inhalt

1.	Einleitung.....	4
1.1.	Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen .....	4
1.2.	Methodik .....	5
2.	Analyse und Bewertung des Gebietes.....	6
2.1	Funktion und Lage in der Stadt .....	6
2.2	Geschichte und Siedlungsentwicklung.....	6
2.3	Planungsrechtliche Situation.....	7
2.3.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein .....	7
2.3.2	Regionalplan Planungsraum I.....	8
2.3.3	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge .....	8
2.3.4	Flächennutzungsplan.....	8
2.3.5	Landschaftsplan.....	9
2.3.6	Bebauungsplanung .....	10
2.3.7	Städtebaulicher Rahmenplan .....	13
2.3.8	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.....	13
2.4	Fachrechtliche Situation.....	14
2.4.1	Immissionsschutz.....	14
2.4.2	Naturschutz .....	15
2.4.3	Wasser .....	16
2.4.4	Altlasten und Kampfmittelverdacht .....	17
2.5	Eigentümer- und Grundstücksstruktur.....	17
2.6	Städtebauliche Struktur, Gebäude- und Wohnungsstruktur .....	18
2.7	Denkmalschutz .....	20
2.8	Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....	22
2.9	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten .....	26
2.10	Nutzungsstruktur.....	28
2.10.1	Öffentlicher Raum und Grünflächen .....	28
2.10.2	Bildung, Soziales, Kultur und Sport .....	33
2.10.3	Verkehr und Erschließung .....	41
2.10.4	Technische Infrastruktur .....	45
2.11	Tourismus .....	46
2.12	Zusammenfassende Bewertung, Darstellung der Mängel und Potenziale .....	47
3.	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	51
3.1	Leitbild.....	51

3.2	Maßnahmenbereiche und Entwicklungsziele .....	51
3.3	Darstellung der Entwicklung ohne Eingriff.....	52
3.4	Handlungs- und Maßnahmenkonzept.....	53
3.4.1	Übergeordnete Maßnahmen .....	53
3.4.2	Teilbereich Seebadeanstalt und Schlosswiese .....	56
3.4.3	Teilbereich Ernst-Barlach-Schule.....	59
3.4.4	Teilbereich Kurpark .....	62
3.4.5	Teilbereich Theaterplatz und Burgtheater .....	64
3.4.6	Teilbereich Aqua Siwa .....	66
3.4.7	Teilbereich Rundweg Kleiner Küchensee mit Kleinbahndamm und –brücke .....	68
3.5	Maßnahmenplan .....	71
4.	<b>Mitwirkungsbereitschaft .....</b>	<b>75</b>
4.1	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....</b>	<b>75</b>
4.2	<b>Beteiligung der Verwaltung und Politik.....</b>	<b>75</b>
4.3	<b>Beteiligung der Eigentümer, Anwohner und wichtiger Akteure .....</b>	<b>75</b>
4.4	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit .....</b>	<b>75</b>
4.5	<b>Mitwirkungsbereitschaft .....</b>	<b>75</b>
5.	Durchführung der Städtebaufördermaßnahme.....	76
5.1	Erforderlichkeit der Städtebaufördermaßnahme .....	76
5.2	Empfehlung zur Darstellung des Maßnahmengebietes .....	78
5.3	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht.....</b>	<b>79</b>
5.4	<b>Umsetzung, Organisation und Strategie .....</b>	<b>79</b>
5.5	<b>Vorschlag zur Abgrenzung der Gebietskulisse .....</b>	<b>79</b>
6.	<b>Monitoring.....</b>	<b>79</b>
7.	<b>Verzeichnisse.....</b>	<b>79</b>
7.1	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>79</b>
7.2	<b>Verzeichnis der ausgewerteten Gutachten, Planungen und Studien .....</b>	<b>79</b>
7.3	<b>Verzeichnis der Gesprächspartner und Institutionen .....</b>	<b>79</b>
7.4	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>79</b>
7.5	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>79</b>

➔ **Kapitel 4 und 5.3 bis 7 werden nach weiteren Abstimmungsschritten eingefügt**

## 1. Einleitung

### 1.1. Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen

Das insgesamt ca. 46 ha große Untersuchungsgebiet ist geprägt durch seine reizvolle Lage an den Ratzeburger Seen mit seinen großen Grün- und Freiflächen und den Infrastrukturstandorten wie das Schwimmbad „Aqua Siwa“, die Ernst-Barlach-Schule und das Burgtheater mit Programm kino. Alle genannten Bereiche weisen derzeit Defizite auf – in der Gestaltung oder auch Nutzbarkeit – sind aber für die künftige Entwicklung der Stadt Ratzeburg von enormer Bedeutung. Trotz vielfältiger Bemühungen zur Aufwertung wichtiger Infrastruktureinrichtungen und Qualifizierung der Stadt- und Grünräume, die den demographischen Herausforderungen begegnen können, ist der Fortbestand der sozialen Infrastruktur, insbesondere der kulturellen und gesundheits- sowie freizeitbezogenen Einrichtungen, nicht im ausreichendem Maße gesichert.

Am 17. März 2014 hat die Stadtvertretung Ratzeburg die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Südlicher Inselrand“ beschlossen.<sup>1</sup> Zuvor ist Ratzeburg mit dem Programmjahr 2011 in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen worden. Anlass für die Aufnahme waren beizeiten die bereits erwähnten Herausforderungen zur langfristigen Sicherung und Gestaltung der Daseinsvorsorge. Im Rahmen der VU werden nach BauGB die vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Gesamtmaßnahme festgestellt. Hiermit werden Beurteilungsgrundlagen ermittelt für die

- Aufgabenstellung (Rechtfertigung der förmlichen Festlegung, Erforderlichkeit von Planungen, z. B. durch Beschluss der Gemeinde über das Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme oder in Form einer Sanierungssatzung)<sup>2</sup>,
- Beurteilung der Notwendigkeit der Gesamtmaßnahme,
- Sicherstellung einer zügigen Durchführbarkeit der Maßnahmen (zweckmäßiger Gebietszumschnitt, Mitwirkungsbereitschaft von Behörden und öffentlichen Trägern sowie von Betroffenen, voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme, Zeit-Maßnahmen-Plan, Finanzierbarkeit und Förderung),
- soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse und Zusammenhänge im künftig festgesetzten Gebiet,
- sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Gesamtmaßnahme inklusive eventueller nachteiliger Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen.

Projekte können im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ insbesondere gefördert werden, wenn sie der künftigen Sicherung und Anpassung der öffentlichen Daseinsvorsorge dienen, bürgerschaftliches Engagement fördern und / oder Investitionen zur Behebung sogenannter städtebaulicher Missstände vorsehen. Dazu wurde in den Jahren 2013 und 2014 das „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland“ erarbeitet. Als zentrales Entwicklungsziel wurde die bedarfsgerechte Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur an die sich stetig verändernden Rahmenbedingungen formuliert. Schwerpunktmäßig wurden für den südlichen Inselbereich folgende erste Projektideen und Handlungsempfehlungen formuliert:

---

<sup>1</sup> Vgl. Amtliche Bekanntmachung zum Einleitungsbeschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB vom 05. April 2014

<sup>2</sup> Vgl. StBauFR SH 2015 Pkt. A2.2(3)2.

- Aufwertung der Seebadeanstalt an der Schlosswiese,
- Umnutzung der alten Realschule,
- Qualifizierung und Neugestaltung des Kurparkes und der Promenade,
- Barrierefreie Gestaltung der Badestelle,
- Sanierung oder Erneuerung des Schwimmbades Aqua Siwa,
- Erhalt des Burgtheaters,
- Gestaltung eines Rundwanderweges,
- Sanierung der Kleinbahndammbrücke.<sup>3</sup>

Die Aufgabe der VU ist es, diese Ziele zu konkretisieren und, soweit erforderlich, anzupassen und zu ergänzen.

### **1.2. Methodik**

Mit den Arbeiten zur VU gemäß § 141 BauGB für das Gebiet „Südlicher Inselrand“ wurde die S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH im Sommer 2015 beauftragt.

Der Untersuchungs- und Planungsprozess im Rahmen der VU lässt sich im Wesentlichen in die folgenden, sich jeweils überlagernden, Arbeitsphasen gliedern:

- Analyse der örtlichen Ausgangssituation und übergeordneter Rahmenbedingungen mit Hilfe von Ortsbegehungen sowie Analyse vorhandener Konzepte, Daten und Pläne,
- Bestandsaufnahme der öffentlichen Freiflächen im Untersuchungsgebiet mit mehreren Begehungen,
- Fotografische Dokumentation der Strukturen, öffentlichen Räume und Gebäude,
- Analyse der Gutachten zur Umnutzung der ehemaligen Ernst-Barlach-Realschule und Schwimmbad Aqua Siwa,
- Datenanalyse bestehender Statistiken,
- planungsraumbezogene Bestandserfassung sowie eine sich anschließende Stärken- und Schwächen-Analyse,
- Analyse der sektoralen, handlungs- und themenfeldbezogenen Rahmenbedingungen,
- Erarbeitung und Diskussion von Entwicklungsmöglichkeiten sowie eines Vorschlags zur Festsetzung des Fördergebietes.

In regelmäßigen Treffen fanden Präsentationen und Diskussionen von Arbeitsständen bzw. Gespräche mit der Auftraggeberin, den Vertretern von Fachämtern und weiteren Experten statt.<sup>4</sup> Die Einbindung konkreter Vorhaben und Planungen erfolgte im Rahmen weiterer Abstimmungsrunden. Die Gutachter nahmen darüber hinaus an Abstimmungsgesprächen mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein sowie an Besprechungen mit Vertretern der Kreisverwaltung Herzogtum Lauenburg und Nachbargemeinden teil.

Zahlreiche Interviews wurden mit Bewohnern, Eigentümern, Gewerbetreibenden und Fachexperten unterschiedlicher Themenbereiche geführt. Im Rahmen zweier Stadtspaziergänge im September 2015 wurden mit Interessierten und Experten direkt vor Ort die Chancen einer Neuentwicklung erörtert. Die Ergebnisse wurden jeweils in Gesprächsvermerken festgehalten und flossen in die VU mit ein.

---

<sup>3</sup> Vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland, März 2014, S. 189-193.

<sup>4</sup> Siehe dazu auch das Verzeichnis der Gesprächspartner und Institutionen im Anhang.

Über die Notwendigkeit, das Vorgehen sowie die Folgen einer VU und den Stand der Entwicklungen auf der Ratzeburger Stadtinsel wurden die Bürger Anfang November 2015 in einer interaktiven Planungswerkstatt informiert und zur Mitwirkung an den Entwicklungsszenarien für das gesamte Gebiet und die Schwerpunktbereiche eingeladen. Die Anregungen wurden aufgenommen und in der weiteren Untersuchung berücksichtigt.

Weitere Informationen sind dem Kapitel 4 zur Mitwirkungsbereitschaft zu entnehmen.

## **2. Analyse und Bewertung des Gebietes**

### **2.1 Funktion und Lage in der Stadt**

Ratzeburg liegt im Nordosten des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern. Wie Ratzeburg selbst auch, ist das Umland eher ländlich geprägt. In der Metropolregion Hamburg liegend hat die Stadt als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums sowie als Kreisstadt eine besondere Funktion aufgrund der zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und weiteren Dienstleistungsangeboten der Daseinsvorsorge.

Der Untersuchungsraum befindet sich im Stadtgebiet der Inselstadt Ratzeburg, welcher im Naturpark Lauenburgische Seen zu verorten ist. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst insgesamt eine Fläche von 45,9 ha. Jedoch entfallen davon ca. 27,3 ha auf Wasserflächen, weshalb das eigentliche Untersuchungsgebiet ca. 19 ha groß ist. Es befindet sich am südlichen Inselrand, direkt angrenzend an die historische Altstadt. Markante Punkte im Gebiet sind die Schlosswiese mit historischer Badeanstalt im östlichen Teil der Insel, der langgestreckte Kurpark mit Schwanenteich und Uferpromenade entlang des Küchenseeufers, die ehemalige Ernst-Barlach-Schule, das Burgtheater mit Theaterplatz, das Schwimmbad Aqua Siwa sowie der Rundweg um den kleinen Küchensee.

Das Areal zeichnet sich aufgrund des landschaftlichen Charakters durch einen hohen Naherholungswert aus.<sup>5</sup> Einrichtungen, wie das Burgtheater mit Programm kino, die Schwimmhalle Aqua Siwa und das entstehende Bildungs- und Kulturzentrum in der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule, bilden einen strukturellen Übergang zu der angrenzenden historischen Altstadt.

### **2.2 Geschichte und Siedlungsentwicklung**

Erste Besiedlungen des Ratzeburger Stadtgebietes sind seit der jüngeren Steinzeit (400-1800 v Chr.) bekannt. Um 800 nach Chr. erfolgte die Besiedlung durch die Slawen. „Racesburg“ geht auf den slawischen Fürst Ratibor („Rat’se) zurück, welcher eine Ringburg im Ratzeburger See bewohnte. Eine erste amtliche Erwähnung erhielt der Name im Jahre 1062. Die Christianisierung 1044 förderte die Ansiedlung und der berufene Abt Ansversus begründete das Kloster St. Georgsberg. Bereits 1066 wurden der Abt und seine 18 Gefährten gesteinigt und das Kloster zerstört. Heinrich der Löwe übertrug im Jahre 1143 Heinrich von Bodewide die Aufgabe der Ansiedlung. Die Ringburg wich einer steinernen Burg auf der Schlossinsel. 1261 erhielt Ratzeburg Stadtrechte. Damit wurde die Stadt ein mittelalterlicher Gewerbestandort und profitierte von ihrer Insellage, welche Wasserhandelswege ermöglichte. In dieser Zeit wurde die mittelalterliche Burg abgerissen und neue, größere Befestigungsanlagen errichtet. Bei der Belagerung und Zerstörung durch die Dänen im Jahre 1693 wurde die Stadt in ihrer Grundsubstanz stark reduziert; lediglich fünf Häuser, der Dom, sowie die Stadtkirche blieben erhalten. Der Wiederaufbau war durch eine barocke, geometrische Stadtstruktur geprägt, welche bis heute erhalten ist. Es entstanden wiederum starke Befestigungen.

---

<sup>5</sup> Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014c: 41.

Anfang des 19. Jahrhunderts erfuhr die Stadt eine starke Verarmung, in Folge dessen es Plünderungen und Einquartierungen durch französische und dänische Truppen gab. Der Abriss der Festung und der Bau von Straßen, sowie die Entstehung des Königsdamms folgten. Der ehemalige Standort der Festung wird heute als Demolierung bezeichnet. Der Straßename „Demolierung“ erinnert noch daran. Geblieben ist der Verbindungskanal zwischen Ratzeburger See und Küchensee als Rest des ehemaligen Festungsgrabens und die daran angrenzenden, den Grundriss der Befestigungsanlagen aufgreifenden Grünanlagen sowie ein Teilstück der Stadtmauer (heute Denkmal). 1843 wurde das Rathaus am Marktplatz eingeweiht. Den Kleinbahnanschluss an die Lübeck-Büchener Eisenbahn erhielt Ratzeburg erst 1903. Geplant war eine Verbindung zwischen Bahnhof und Stadt weiter bis nach Schwerin. Die geplante Weiterführung bis Schwerin wurde nicht durchgeführt. Wegen Unrentabilität wurde der Personenverkehr bereits 1933 eingestellt. Der ehemalige Streckenverlauf mit Dammschüttungen und Einschnitten als Grünzug prägt das Orts- und Landschaftsbild bis heute.

Während des 2. Weltkrieges, 1939 - 1945, blieb die Stadt von unmittelbaren Kriegseinwirkungen weitgehend verschont. Nach dem Zweiten Weltkrieg war die Stadt durch die Engländer besetzt. Es gab einen massiven Zuzug tausender Flüchtlinge, sodass sich die Einwohnerzahl auf 12.000 verdoppelte. Diese hat sich seitdem lediglich auf rund 13.500 Einwohner erhöht. Auf der Insel wurden u.a. Großbauten am Markt, die Schwimmhalle, die Ruderakademie und ein Sport- und Segelzentrum gebaut.

Vor den Siedlungsgründungen war das Gemeindegebiet neben den Wasserflächen und kleineren Sumpf- und Mooregebieten vor allem von Waldflächen besonders an den Hängen geprägt. Mit zunehmender Besiedelung begann die Rodung der Waldflächen, Sümpfe und Wasserflächen bleiben ursprünglich zum Schutz unangetastet. Die Wasserflächen dienten als Nahrungsquelle, zur Trinkwassergewinnung und später für die Bierbrauerei. Unter anderem die Uferbereiche des Ratzeburger Sees und des Küchensees wurden 1954/55 aufgeforstet. Durch die Dammaufschüttungen für die Inselverbindungen, die Kleinbahntrasse, die Uferanschüttungen und -befestigungen für den Uferwegebau sowie die Schutt- und Müllablagerungen für den Bau des Kurparks, wurde die Gewässer- und Uferlandschaft wesentlich verändert.

## **2.3 Planungsrechtliche Situation**

Im Folgenden werden übergeordnete Planwerke mit ihren für den Untersuchungsbereich relevanten Aussagen dargestellt. Dabei handelt es sich um rechtsverbindliche Festsetzungen und Ausweisungen, aber teilweise auch um sogenannte „informelle Planungen“, die durch entsprechende politische Beschlüsse verbindlich in weiteren Planungen zu berücksichtigen sind. Hinsichtlich sektoraler Themenfelder werden die aktuelle Situation und Entwicklungen in den Kapiteln 2.5 bis 22.11 dargestellt.

### **2.3.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis 2025. Aus den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung – hier insbesondere zentralörtliche Gliederung, Raumstruktur und Verkehr – lassen sich folgende Darstellungen aufzeigen:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb eines Unterzentrums mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums. Ratzeburg ist Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Im Nahbereich des Untersuchungsgebiets ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Bundesstraße) ausgewiesen.

### **2.3.2 Regionalplan Planungsraum I**

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg) vom Oktober 1998 wird Ratzeburg als Unterzentrum (§§ 16 und 17 LEGG in Verbindung mit §§ 2 und 3 VO zum zentralörtlichen System) mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Die Inselstadt wird zudem als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen deklariert. Eine weitere Darstellung betrifft die durch Ratzeburg verlaufende Bundesstraße, die als überregionale Straßenverbindung als Problembereich gekennzeichnet ist.

### **2.3.3 Zukunftskonzept Daseinsvorsorge**

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH hat das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland erstellt, das im März 2014 beschlossen wurde. Die zentrale Aufgabe dieser Konzeption besteht in der bedarfsgerechten Anpassung der Infrastruktureinrichtungen an die sich verändernden Rahmenbedingungen. Das Konzept umfasst nicht nur die Stadt Ratzeburg, sondern bindet auch 16 der 25 Gemeinden des Amtes Lauenburgische Seen mit ein, die aktiv an der Konzepterarbeitung mitgewirkt haben. Alle Gemeindevertretungen der 16 Gemeinden haben dem Zukunftskonzept zugestimmt. Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland unterscheidet sich von anderen Planwerken insofern, als dass dieses aufgrund der Komplexität der Thematiken und deren Wechselwirkungen bei den Anpassungsprozessen an die sich ändernden Rahmenbedingungen eines recht langen Zeithorizontes bedarf. Dabei ist es nicht als formelle Planungsgrundlage zu verstehen, sondern stellt die Ergebnisse des intensiven Diskussionsprozesses dar.

In den sieben Handlungsfeldern

- Sport, Freizeit und Erholung,
- Familien,
- Gesundheit und Pflege,
- Bürgerschaftliches Engagement,
- Mobilität und Erreichbarkeit,
- Generationsübergreifende Wohnqualitäten und
- Kultur und Bildung

werden Handlungsbedarfe formuliert und Maßnahmen aufgezeigt. Ein besonderer Schwerpunkt war das Südufer der Altstadtinsel. Die Handlungsempfehlungen und Projektideen flossen in diese VU mit ein.

### **2.3.4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ratzeburg ist am 24. März 1967 wirksam geworden. Nach der Beschlussfassung ist der FNP vielfach in Teilbereichen geändert worden.

Die aktuelle Plandarstellung stellt für das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen folgende Inhalte dar:

- Sonstige Sondergebiete für den Bereich des Strandbades an der Schlosswiese sowie der Fischerei, Kurgelände für das Areal östlich des Seehofes, Fläche am "Hubertus am See", im Bereich Theaterplatz und am Aqua Siwa,
- gemischte Bauflächen für den Bereich zwischen Mariengang und Fischerstraße,
- Wohnbaufläche für das Areal östlich der Ernst-Barlach-Schule, das von der Straße Mariengang begrenzt wird,



- Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich der Realschule,
- Grünflächen am Kurparkufer,
- Badeplätze am Ratzeburger See sowie am Kuchensee.

### **2.3.5 Landschaftsplan**

Das Bearbeitungsgebiet des Landschaftsplanes Ratzeburg aus dem Jahr 1997 umfasst das gesamte Gemeindegebiet und enthält Vorschläge für eine ökologische und gestalterische Sicherung und Erhaltung der Landschaft mit dem Ziel, die Landschaft auf ihr natürliches Potential zu entwickeln. Die Belange des Wassersports wurden hierbei nicht umfassend berücksichtigt.

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Naturraum „Östliches Hügelland“, Teillandschaftsraum „Ratzeburger Seenplatte“. Ein Großteil des südlichen Inselrandes wird im Landschaftsplan als Parkanlage festgelegt (bis auf das Areal Aqua Siwa), der östliche Uferbereich des Kleinen Kuchensees als zu entwickelnde und erhaltende Grünverbindung.

Im Leitbild des Landschaftsplanes werden die orts- und landschaftsbildprägenden Uferbereiche der gesamten Stadtinsel als wesentlich für das „Inselerlebnis“ dargestellt. Ihrem Schutz und der Pflege kommt eine besondere Bedeutung bei. Die grünen Uferbereiche der Stadtinsel und am Kleinen Kuchensee liegen in Verlängerung der naturräumlich geprägten Landschaftsachsen und dienen als wichtige Verflechtungsstrukturen.

Die Abbildungen des Landschaftsplanes stellen für den Untersuchungsraum verschiedene Entwicklungsziele und -maßnahmen dar:

Aufwertung innerörtlicher Grünstrukturen:

- Erhalt größerer Gartenflächen als ökologisch wertvolle Nischen mit Vernetzungsfunktion (besonderer Schutz)
- Einschränkung Verwendung von Nadelgehölzen
- Ergänzung Straßenbegleitgrün an allen Verbindungswegen zum Ufer

Grünzug im Osten des Stadtgebietes:

- Festlegung der Ufergärten innerhalb des Erholungsschutzstreifens als Grünflächen
- Renaturierung breiter Abschnitte vom Kuchensee und Kleinem Kuchensee
- Ergänzung der Ufergehölze am Kuchenseeufer
- Förderung der Ansiedlung von Röhricht

Stärkung örtlicher linearer Verbundsysteme:

- Entwicklung des Verbundes zwischen Grenzknick, Röpersberg und Kuchensee
- Entwicklung Straßenbegleitgrün als Verbindung zwischen Ortslage und Landschaft

Förderung der landschaftsbezogenen Erholung:

- Gestaltung der Gewässerränder u.a.
  - durch Förderung der Schilfansiedlung am großen Ratzeburger See, an der Uferpromenade des Kleinen Kuchensees und der Uferabschnitte des Kuchensees im Bereich Kurpark (durch Uferabflachung)
  - Ansiedlung von Ufervegetation an der Uferpromenade des Kleinen Kuchensees
- Freihaltung von Sichtschneisen für Sitzplätze am Uferweg, ufernahe Wegeabschnitte und öffentliche Grünflächen in der Stadt

- Pflege und Gestaltung innerörtlicher Grünzüge durch Ausweisung als Grünflächen und Ausbau von Wegen für die Naherholung
- Ergänzende Maßnahmen der Wanderwege um die Insel und am Küchensee

Wassersport:

- Bestandsschutz für bestehende Hafen- und Sammelsteganlagen
- Bestandsschutz für genehmigte Einzelstege, aber Verzicht auf Neuanlage, langfristig weiteres Reduzieren zugunsten von Sammelstegen

Aufwertung des Ortsbildes:

- Zonierung von Seegrundstücken (natürlich entwickelter Ufersaum – Extensiv genutzte Gartenzone – Gartenflächen ohne Nutzungseinschränkungen)
- Weitergehende Durchgrünungsmaßnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes

Grünflächen:

- Schlosswiese: Erhalt als transparente, weiträumige Grünfläche, neue Baumpflanzungen nur unter Berücksichtigung der Sichtbezüge, Freihalten von Uferbereichen (Ufergehölze sollen keinen durchgehenden Saum bilden), Entwicklung des nördlichen Bereiches als extensive Wiese
- Unter den Linden: Prägendes Element = alte Lindenallee erhalten, eingemuldete Rasenflächen heben die Stadtsilhouette hervor, Erhaltung Altbaumbestand, Reste der Festung (Demolierung) sollen freigestellt und erklärt werden
- Schwanenteich: Erhalt des Altbaumbestandes, ökologische Aufwertung der Randbereiche und gestalterische Anpassung an die angrenzenden Parkanlagen
- Kurpark: Bepflanzung der Uferbereiche, Abflachen von Uferabschnitten und Förderung von Schilfwuchs, Pflegemaßnahmen, extensive Umwandlung von einzelnen nicht als Spiel- oder Liegewiesen genutzten Bereichen, Ausbildung der Verbindungen in die Siedlungsbereiche als Grünverbindung
- Ufer des Kleinen Küchensees: Verbesserung der Uferandausbildung (Ergänzung Ufergehölze, Ansiedlung von Röhricht, extensive Pflege von Rasenflächen, Grünordnungspläne für Teilbereiche, v.a. Anpflanzung von Straßen- und Parkbäumen)

Abb. x: Planausschnitt Landschaftsplan

### 2.3.6 Bebauungsplanung

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Bebauungspläne (B-Pläne) bereits verbindlich als Satzung beschlossen:

*B-Plan Nr. 3.2 für den Bereich „Herren-, Baracken-, Schulstraße und Westgrenze des Flurstückes Herrenstraße 112“ (rechtskräftig seit dem 29. Oktober 1976):*

Der B-Plan setzt neben Mischgebieten, in denen Verwaltungsgebäude liegen, die zugehörigen Verkehrsflächen sowie eine Tiefgarage mit rund 130 Stellplätzen fest. Die GRZ liegt bei 0,6, die GFZ bei 1,6. Nachrichtlich werden zudem die Denkmäler dargestellt.

*B-Plan Nr. 3.8 für den Bereich „Block um das Amt Ratzeburg-Land“ (rechtskräftig seit dem 28. September 1984):*

Anlass für die Neuplanung und Änderung des B-Plans war die Neuordnung des Gebietes entsprechend den gewandelten Anforderungen an die Zielsetzungen des Städtebaus und der damaligen Sanierung. Das B-Plangebiet ist teilweise als Mischgebiet, teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude) ausgewiesen. Im westlichen und nördlichen Bereich ist im Blockinneren größtenteils eine eingeschossige Bauweise zugelassen, während die Blockrandbereiche an der Schranken-

straße und der Kleinen Wallstraße dreigeschossig und an der Fischerstraße zweigeschossig bebaubar sind. Zusätzlich wird südlich der Stichstraße eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt.

*B-Plan Nr. 3.9 für den Bereich „Polizeiinspektion Ratzeburg“ (rechtskräftig seit dem 12. Januar 1983):*

Für die Neuordnung des Gebietes an der Polizeiwache entsprechend den Darstellungen im Rahmenplanentwurf, der einen Neubau der Polizeiinspektion Ratzeburg vorsah, wurde der B-Plan Nr. 3.9 beschlossen. Mit der Festsetzung der notwendigen Gemeinbedarfsfläche wurde für das Gebiet zwischen Große Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben wurde 2014 eine Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

*B-Plan Nr. 3.26 für den Bereich „Seehof“ (rechtskräftig seit dem 19.11.1988):*

Nachdem 1986 zum Bauvorhaben "Seehof" ein Bauantrag gestellt wurde, bei dem der Umbau sowie die Erweiterung des bereits bestehenden Hotels den bisherigen Festsetzungen widersprach, wurde der B-Plan geändert. Im als Sondergebiet festgesetzten Areal sind Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe zulässig, deren Höhe zwölf Meter nicht überschreiten dürfen. Zur Unterbringung von Stellplätzen ist neben den überbaubaren Flächen eine zusätzliche Fläche für Stellplätze vorgesehen.

*B-Plan Nr. 5.2 für den Bereich „Gebiet westlich des Mühlenteiches“ (rechtskräftig seit dem 27. Juni 1984):*

Für das Gebiet zwischen dem Kleinen Kuchensee und dem Mühlenteich wurden mit Hilfe eines B-Plans eine ufernahe private Grünfläche mit Wasserfläche sowie ein Allgemeines Wohngebiet bauplanungsrechtlich gesichert und die bauliche Ordnung des Areals sichergestellt.

*B-Plan Nr. 55 für den Bereich „Seestraße / Anbindung Königsdamm“ (rechtskräftig seit dem 18. November 2007):*

Der B-Plan Nr. 55 wurde erstmals 1998 rechtskräftig, musste jedoch inhaltlich noch einmal überarbeitet werden, nachdem der Plan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für nichtig erklärt wurde. Insbesondere eine nicht ordnungsgemäße Abwägung nach § 1 (6) BauGB im Themenfeld Lärmschutz führte hierzu. Der B-Plan sichert im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der südlichen Sammelstraße, die Umsetzung der neuen Verkehrskonzeption, die Situation auf den Grundstücken Königsdamm 1 und 2 unter Berücksichtigung verträglicher baulicher Erweiterungen sowie den Schutz und die Verbesserung vorhandener Grünstrukturen für das Orts- und Landschaftsbild. Zu diesem B-Plan gehört auch ein Grünordnungsplan, in dem die Nutzung der Wasserflächen und die Einrichtungen des Wassersports dezidiert erfasst und deren Auswirkungen bewertet wurden.

*B-Plan Nr. 56 für den Bereich „Amtsgericht/ Realschule“ (rechtskräftig seit dem 20. November 1996)*

Der Bebauungsplan setzt u.a. den östlichen Teile des „Alten Kurparks“ als Parkanlage, sowie Straßenverkehrsflächen für die Straßen Demolierung/ Schulstraße sowie Unter den Linden fest.

*B-Plan Nr. 56.1 für den Bereich „Realschule – südlich Seminarweg und Schulstraße, westlich Schulstraße und nördlich des Kuchensees“ (rechtskräftig seit dem 12. Dezember 2004):*

Die Änderung des B-Planes Nr. 56 hat einen Geltungsbereich von ca. 1,4 ha. Grund für die Änderung waren die begrenzten Raumkapazitäten der Ernst-Barlach-Realschule, die für die steigenden Schülerzahlen nicht mehr ausreichten. Die Festsetzungen des bis dato geltenden B-Planes reichten für die zwischenzeitlich geänderten Neuplanungen nicht mehr aus oder waren unpassend. Neben der für die Schule nötigen Fläche für den Gemeinbedarf wird im Norden die Verkehrsfläche der Schulstraße und im Süden der Kurpark (Grünfläche) sowie die Promenade (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestim-

mung) dargestellt. Wie bei anderen B-Pläne an Uferbereichen auch, ist zudem der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (50 m, § 9 (6) BauGB i. V. m. § 11 LNatSchG) eingezeichnet. Der Schulaltbau und das Gebäude an der Schulstraße 17 werden als Kulturdenkmal gekennzeichnet.

*B-Plan Nr. 57 für den Bereich „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“ (rechtskräftig seit dem 19. April 1997):*

Die letzte Änderung des B-Planes Nr. 57 wurde im Januar 2010 rechtskräftig, nach einer ersten Überarbeitung im Dezember 2005. Er besteht aus drei Teilbereichen: Bootsliegeplatzareal am Domsee (3.000 m<sup>2</sup>), Bootsplan im ausgewiesenen Sportboothafen (40 m<sup>2</sup>) sowie dem Uferbereich mit Grünflächen den ehemaligen Kiosk und die ehemalige öffentliche Toilette am Kleinen Küchensee (470 m<sup>2</sup>). Die Festsetzungen sichern die dauerhafte Nutzung der Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der besonderen Uferlage. Hierzu wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der Bestandteil des B-Plans ist.

*B-Plan Nr. 75 für den Bereich „Schlosswiese - zwischen Ratzeburger See und Lüneburger Damm“ (rechtskräftig seit dem 08. Juli 2007):*

Der B-Plan Nr. 75 ermöglichte die Erweiterung des Nutzungsspektrums des Strandbades. Festgesetzt werden unter anderem die Sondergebiete "Strandbad" und "Gastronomie". Daneben sind die Schlosswiese (öffentliche Grünfläche) sowie die Zufahrtsstraße (Straßenverkehrsfläche) ebenfalls Bestandteil des Plans, der im Süden durch den Lüneburger Damm begrenzt wird. Da bei der Planaufstellung Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet wurden, wurde ein umfangreicher grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem u. a. notwendige Vermeidungs-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen detailliert aufgezeigt werden.

*B-Plan Nr. 79.1 für den Bereich „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“ (rechtskräftig seit dem 29. Juli 2009):*

Anlass der Aufstellung war die Nutzungsaufgabe der alten Meierei in Verbindung mit der Sicherung einer standortgerechten Nachnutzung. Festgesetzt werden die Flächen für ein Wohnprojekt mit 50 bis 60 Wohneinheiten sowie die dazugehörige private Grünfläche. Der Uferweg am Kleinen Küchensee sowie weitere Verkehrsflächen sind ebenfalls Bestandteil der Festsetzungen. Ferner wird das vorhandene Anglerheim als Sondergebiet ausgewiesen.

*Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den Bereich zwischen Fischerstraße, Jugendherberge und Burattheater (rechtskräftig seit dem 02. November 2000):*

Der Bebauungsplan diente der Realisierung eines überwiegend zum Wohnen errichteten Gebäudes sowie der dazugehörigen Stellplätze und einer halböffentlichen Durchwegung von der Straße An der Brauerei zur südlichen Fischerstraße („Fischergang“).

*Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 10 für den Bereich „ehemalige Jugendherberge, Fischerstraße 20“ (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB, rechtskräftig seit dem 12. Mai 2013):*

Der B-Plan wurde anlässlich der Verlagerung der Jugendherberge von der Fischerstraße 20 an den nördlichen Rand der Stadtinsel aufgestellt. Er macht Festsetzungen für einen Wohnungsneubau, bestehend aus zwei dreigeschossigen Baukörpern einschließlich Staffelgeschossen. Vorgesehen sind hier rund 30 Wohneinheiten sowie mindestens 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche für eine gewerbliche Nutzung. Gegenwärtig befindet sich das Bauprojekt der Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH aus Lübeck in Kooperation mit einer Baugemeinschaft in der Umsetzung.

Neben den bereits beschlossenen B-Plänen befindet sich ein weiterer gegenwärtig in Aufstellung:

B-Plan Nr. 79.2 für den Bereich „südliche Fischerstraße - westlich Stadtsee, nördlich Kückensee“ (in Aufstellung befindlich, Aufstellungsbeschluss vom 17. März 2014):

Zur Sicherung der Planung im Bereich des künftigen Bebauungsplanes im Sinne der §§ 8 ff. BauGB für das Gebiet rund um das Schwimmbad Aqua Siwa mit den nördlich daran angrenzenden Grundstücken bis zum Palisadenweg wurde mit der Bekanntmachung vom 29. März 2014 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB angeordnet. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen demnach nicht durchgeführt oder baulichen Anlagen nicht beseitigt werden. Die Stadtverwaltung sichert auf diesem Weg die potenzielle Umsetzung der sich aus der VU ergebenden Planungen für das Schwimmbad sowie die Wegeführung (Uferweg, Kleinbahndamm). Zu beachten ist, dass § 17 BauGB in diesem Zusammenhang Anwendung findet: Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft. Eine zweimalige Verlängerung um jeweils ein Jahr ist möglich. Dabei ist eine zweite mögliche Verlängerung nur zulässig, wenn besondere Umstände diese weitere Verlängerung erfordern. Besondere Umstände können nach geltender Rechtsprechung des BVerG nur darin begründet sein, dass das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durch eine ungewöhnliche Sachlage verzögert wird. Nach Ablauf von vier Jahren tritt die Veränderungssperre endgültig außer Kraft.

### **2.3.7 Städtebaulicher Rahmenplan**

Der aktuelle städtebauliche Rahmenplan der Inselstadt Ratzeburg wurde in der 2. Fassung von 1990 mit dem Ende der Stadtsanierung im Jahr 2010 fortgeschrieben. Ziel war es, die Darstellung der bestehenden Stadtstruktur zu aktualisieren, sowie künftige städtebauliche Leitlinien darzustellen. Das Bedeutungsgewicht des Rahmenplanes ist zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan anzusiedeln, womit die Entwicklung eines Bebauungsplanes erleichtert werden soll. Er ist dennoch ein informeller Plan. Der beigelegte Entwicklungsschwerpunkteplan dient hier lediglich der Orientierung und ist somit nicht unmittelbar bindend.

Der städtebauliche Rahmenplan charakterisiert zunächst das Planungsgebiet, wobei er die geschichtliche Entwicklung, Gebäudestrukturen und -nutzungen, Grünräume, Verkehrsinfrastruktur und Kulturdenkmale kurz beschreibt. Zudem schlägt er für einige städtebauliche Ziele konkrete Maßnahmen vor. Dabei sind in Bezug auf die VU besonders die Verknüpfungsintensivierung des Kurparkes mit dem Markplatz und Dom, sowie die städtebauliche Neuordnung des Gebietes beim „Aqua Siwa“ zu nennen. Als ein weiteres Ziel ist die Realisierung des Verkehrskonzeptes zu nennen, durch das eine Verkehrsberuhigung in der Innenstadt erzielt werden soll.

Ergebnis des städtebaulichen Rahmenplanes stellt der Gestaltungsplan dar, aus welchem die vorangegangenen Ziele, Maßnahmen und Konzepte ablesbar sind. Er dient als Grundlage für künftige städtebauliche Planungsprozesse.

Abb. x: Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan

### **2.3.8 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**

Die Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg wurde 1989 erlassen und sieht vor, bauliche Anlagen zu erhalten und die Eigenart des Stadtgebietes zu schützen, indem Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigungspflicht unterliegen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die gesamte Stadtinsel und schließt dabei die Dämme und Anbindungsbereiche mit ein. Die Geltung der Satzung ist unabhängig von bestehenden Bebauungsplänen, der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach Bauordnungsrecht, sowie denkmalgeschützten Baudenkmalern und baulichen Ensembles.

Die 2011 wesentlich überarbeitete Ortsgestaltungssatzung für die Inselstadt Ratzeburg dient dem Schutz der barocken Stadtstruktur und des Denkmalwertes.

Geregelt wird die Gestaltung von:

- Gebäudetypen,
- Art und Größe der Baukörper,
- Dachausbildung,
- Gliederung der Straßenfassade,
- Verhältnis von Wandflächen zu Öffnung,
- Ausbildung der Öffnungen,
- Material und Farbe der Oberflächen,
- Werbeanlagen und
- Material der von öffentlichen Flächen aus einsehbaren befestigten Freiflächen.

Abb. X: Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (Stadt Ratzeburg)

## 2.4 Fachrechtliche Situation

Neben den vorab dargestellten Rahmenbedingungen und Konzeptdarstellungen aus formellen und aus informellen Planungen sind für die zukünftige Entwicklung der Inselstadt Ratzeburgs und ihres Umlands eine Reihe von fachrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Auseinandersetzung mit Emissionen des Verkehrs sowie den Naturschutz.

### 2.4.1 Immissionschutz

Immissionen, wie ein hoher Lärmpegel und auch Luftschadstoffbelastungen durch ein starkes Verkehrsaufkommen, sind vor allen in Teilbereichen des Ratzeburger Hauptverkehrsstraßennetzes problematisch.

Seit 2007 sind Kommunen verpflichtet, einen Lärminderungsplan für Bereiche aufzustellen, die im Einflussbereich mindestens einer Hauptlärmquelle liegen. Dabei ist die Planung nach EU-Umgebungslärm-Richtlinie aufzustellen und regelmäßig zu aktualisieren.<sup>6</sup> In Ratzeburg sind die nicht durch das Untersuchungsgebiet verlaufende B207 sowie die durch die Stadtinsel verlaufende B208 (im Teilbereich zwischen der B207 und der L203) als Hauptlärmquellen zu bezeichnen.<sup>7</sup> Besondere Flächenverlärmungen gibt es zwar nicht, dennoch stellt die vom Pkw- und Lkw-Verkehr stark frequentierte B208 eine Lärmquelle in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung dar. Die Südliche Sammelstraße, die nördlich durch das Untersuchungsgebiet führt, wurde im Rahmen der 2013 veröffentlichten Lärmaktionsplanung für die Stadt Ratzeburg noch nicht mit betrachtet. Diese wurde erst vor kurzem, im August 2014, eröffnet. Wie dem Kapitel 2.10.3 zum Verkehr zu entnehmen ist, wird erst eine vollständige Umfahrung der Altstadtinsel über die projektierte B208n zu einer größeren Entlastung der Innenstadt und sowie zur Lärminderung beitragen. So stellt auch der Lärmaktionsplan

---

<sup>6</sup> Siehe dazu Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm.

<sup>7</sup> Vgl. Lairm Consult GmbH: Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg, 2. Stufe 2013, Meldung und Ergänzungen, Bargteheide Oktober 2014, S. 9.

fest, dass „auch durch die südliche Sammelstraße [...] die Verkehre nicht weiträumig um Wohngebiete herum geführt“<sup>8</sup> werden.

Die Sammelstraße trägt zur Lärminderung und Entlastung des Marktplatzes bei. Der Lärm der von dem mit Hilfe von Pfortnerampeln gezielt über die Sammelstraße geführten Verkehr wird durch ein Tempolimit von 30 km/h im Bereich der Schule sowie einen Geschwindigkeitsanzeiger gemindert. Weitere Lärminderungsmaßnahmen sollen, unter Beteiligung der Bewohner und öffentlichen Akteuren folgen.<sup>9</sup>

Der Untersuchungsbereich liegt nicht in einem definierten Ballungsraum im Sinne der 34. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV), so dass keine weiteren Lärmquellen zu kartieren sind.

Für den Bereich Inselstadt wurde ein Luftreinhalteplan aufgestellt. Dieser musste erarbeitet werden, da 2006 an der Langenbrücker Straße eine Überschreitung der Stickstoffgrenzwerte gemessen wurde.<sup>10</sup> Als wesentliche Ursache wird der Kfz-Verkehr und insbesondere der Lkw-Verkehr gesehen.

Die im Kapitel 2.10.3 vorgestellten Maßnahmen zur Verkehrsumleitung sollen auch zur Luftreinhaltung der Innenstadt beitragen. Da der Luftreinhalteplan vor der Fertigstellung der Südlichen Sammelstraße aufgestellt wurde, konnte hier nur mit Simulationen gearbeitet werden. Diese zeigen jedoch, dass die Umleitung der Hauptverkehrsströme über die Sammelstraße nicht zu Grenzüberschreitungen an dieser führt.<sup>11</sup> Sichere Zahlen aus Messungen nach Eröffnung der Straße existieren noch nicht.

#### **2.4.2 Naturschutz**

Im Untersuchungsbereich befinden sich in den Parkanlagen zahlreiche schützenswerte Baumbestände, Baumreihen und -alleen. Alle landschafts- und ortsbildprägenden Bäume sind durch das Landesnaturschutzgesetz geschützt. Ihre Beseitigung bedarf der Genehmigung. Bei Planungen, die diese Gebiete betreffen sind daher die naturschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten.

Reste der Festungsanlage im Park „Unter den Linden“ („Alter Kurpark“) sind gemäß §5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz als historische Garten und Parkanlage geschützt.

Bei allen geplanten Neubauten ist der 50 m Schutzstreifen an Gewässern nach § 61 BNatSchG i. v. m. § 35 LNatSchG einzuhalten. Danach dürfen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen können nach § 35 (4) LNatSchG zugelassen werden. Ausnahmen können u.a. zugelassen werden für bauliche Anlagen, die dem Rettungswesen oder der Schifffahrt dienen, die ausschließlich dem Badebetrieb, dem Wassersport oder der berufsmäßigen Fischerei für kleine bauliche Anlagen, die dem Naturschutz oder der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen, sowie für einzelne

---

<sup>8</sup> Lairm Consult GmbH: Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg, 2. Stufe 2013, Meldung und Ergänzungen, Bargteheide Oktober 2014, S. 13.

<sup>9</sup> Vgl. Lairm Consult GmbH: Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg, 2. Stufe 2013, Meldung und Ergänzungen, Bargteheide Oktober 2014, S. 15.

<sup>10</sup> Vgl. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein: Luftreinhalteplan Ratzeburg, Itzehoe 2009, S. 6.

<sup>11</sup> Vgl. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein: Luftreinhalteplan Ratzeburg, Itzehoe 2009, S. 50, 57.

Bootsschuppen. Eine Änderung dieser Regelungen im Zusammenhang mit der Änderung des Landesnaturschutzgesetzes in 2016 ist zu erwarten.

Im südöstlichen Bereich des Kleinen Kückensees liegen konzentriert Einzelstege und Bootshäuser. Die Stege und Bootshäuser gehören zum Stadtbild von Ratzeburg, führen aber durch Zäune, intensiv genutzte Gärten und Uferbefestigungen zu Konflikten mit dem Naturschutz und beeinträchtigen das Landschaftsbild. Nach dem Naturschutzgesetz gelten Anlagen, die vor dem 19. November 1982 errichtet worden sind, als genehmigt. Bootslichegeplätze oder Stege können genehmigt werden, wenn naturschutzrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen und die Nutzung eines Hafens oder einer Gemeinschaftsanlage in zumutbarer Entfernung nicht möglich ist. Der Kreis Herzogtum Lauenburg als Seeigentümer verfolgt jedoch seit 1980 eine Art „Veränderungssperre“ für den See, so dass Neubauten nicht mehr genehmigt und auslaufende Pachtverträge für Einzelstege nicht verlängert werden.

### 2.4.3 Wasser

An das Untersuchungsgebiet schließt im Norden der große Ratzeburger See und im Süden der Kückensee an. Der Rundwanderweg führt um den Kleinen Kückensee, der auch Stadtsee genannt wird. Die Aufteilung dieses Gewässersystems in mehrere Seen geht auf bis vor ca. 100 Jahren künstlich aufgeschüttete Dämme zurück, so dass der Kückensee heute als selbständiges System zu betrachten ist. Die Ratzeburger Seen sind aufgrund der Stadtnähe von Freizeitnutzungen geprägt. Wassersporteinrichtungen bilden einen Hauptanziehungspunkt für Erholungssuchende. In Hinblick auf den Wettkampfsport (z.B. Segelregatten) und für Wasserwanderer haben die Seen überregionale und für den Rudersport sogar internationale Bedeutung. Besondere Anziehungskraft genießen die Seebadeanstalt und freizugängliche Badestellen. Von Mai bis September verkehren auf dem Großen Ratzeburger See zwei Fahrgastschiffe im Linienverkehr, die zeitweise über den Kleinen Kückensee auch den Kückensee befahren. Neben den Badestellen am Aqua Siwa und an der Schlosswiese befinden sich im Untersuchungsgebiet Einrichtungen des Wassersports am Westufer des Kleinen Kückensees (Sportboothafen des Anglervereins), der Wasserwacht am Ratzeburger See (DLRG Gebäude) und mehrere Bootsschuppen und Einzelstege am Ostufer des Kleinen Kückensees.

Im Jahr 2000 untersuchte das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein den Großen Ratzeburger See inklusive Domsee zusammen mit dem Großen und Kleinen Kückensee. Im Mittelpunkt standen dabei der Wasser- und Stoffhaushalt, die Lebensgemeinschaften und die Belastungssituation der Seen.

In Bezug auf die **Seeufer** und den Schilfrückgang empfiehlt das Gutachten eine Reduzierung der Einzelstege zugunsten von Sammelstegen, um Uferabschnitte zu beruhigen und somit den Schilfwuchs zu fördern.

Zu nennen wären folgende Einzelpunkte:

- Aufgabe uferparalleler Anlegestege zum Schutz der Ufervegetation und Fauna und für ein entsprechendes Landschaftsbild. Erarbeitung eines Stegkonzeptes, Aussparen empfindlicher Uferabschnitte, Rückbau zugunsten von Sammelstegen.
- Vermeidung von Auslichtungen in öffentlichen Ufer- und Grünstreifen, außer an bestimmten Aussichtspunkten.



- Statt intensiver Gartennutzung Empfehlung für extensive Nutzung; Sukzessionen in ufernahen Bereichen.
- Renaturierung der Ufer am nördlichen Ratzeburger Ortsrand Richtung See und südlichen Ortsrand zwischen Uferweg und KÜchensee durch Entsiegelung und Sicherung durch Geröll und Sohlstufen.

#### **2.4.4 Altlasten und Kampfmittelverdacht**

Im Untersuchungsgebiet befindet sich nur eine bekannte und nennenswerte Altablagerung am Westufer des Kleinen KÜchensees. Der Altstandort ist gut untersucht – im Rahmen der B-Plan-Aufstellung (siehe Kapitel 2.3.6) wurden Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten des Büros Kuhrau vom Januar 2009 belegt in diesem Bereich erhöhte Werte für Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Kohlenwasserstoffe und einzelne Schwermetalle.<sup>12</sup> Grundwasser ist nur marginal durch die Bodenverunreinigungen gefährdet, das Gutachten empfiehlt jedoch die Errichtung von zwei 2-Pegelbrunnen, die regelmäßig untersucht werden sollten. Zur Errichtung der empfohlenen Pegelbrunnen zur Beobachtung ist es aufgrund verschiedener Baumaßnahmen noch nicht gekommen (Ausbau der Seestraße, Bau des Wohnprojektes „Alte Meierei“). Eine potenzielle Beeinträchtigung einer freizeitbezogenen oder Wohn- oder Spielplatznutzung wird aber nicht gesehen.

Ratzeburg blieb im Zweiten Weltkrieg von größeren Angriffen, insbesondere Bombardements durch die alliierten Luftflotten, weitestgehend verschont. Die Anlage zu § 2 Abs. 3 der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel listet die Stadt Ratzeburg nicht mehr als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen auf. Werden bei zukünftig durchgeführten Erdbaumaßnahmen und anderen Bodenveränderungen schadstoffkontaminierte Elemente gefunden (z. B. Boden, Wasser), so wird dennoch empfohlen, die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

#### **2.5 Eigentümer- und Grundstücksstruktur**

Im Untersuchungsgebiet liegt eine sehr differenzierte und heterogene Eigentümerstruktur vor. Ein Großteil der Flächen gehört der Stadt Ratzeburg, inklusive der Flächen der Vereinigte Stadtwerke GmbH<sup>13</sup>. Daneben ist der Kreis Herzogtum Lauenburg als Eigentümer der Seen zu nennen. Die Wohnungen sind überwiegend im privaten Eigentum, daneben existieren kleine Eigentumsgemeinschaften sowie Wohnprojekte von Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Kirche besitzt nur einen kleinen Teil der Grundstücke. Die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) ist Besitzer der Bundesstraße 208. Zwischen der Fischerstraße, dem Kleinbahndamm und Palisadenweg ist die Stadt Ratzeburg mit anderen Privaten Eigentümerin dreier Flurstücke.

Betrachtet man das gesamte VU-Gebiet, so besitzt der Kreis Herzogtum Lauenburg die meiste Fläche (rund 64 %). Werden die Gewässerflächen bei der Eigentümerstruktur einmal ignoriert, so ergibt sich ein anderes Bild, wie auch die Abbildungen zeigen. Die Fläche beträgt abzüglich der Wasserbereiche nur noch 19 ha, insgesamt ist das VU-Gebiet rund 46 ha groß. Hier ist die Stadt Ratzeburg selber mit Abstand der größte Eigentümer; sie besitzt rund 68 % der „Landfläche“.

<sup>12</sup> Vgl. Stellungnahme des Ingenieurbüros für Baugrund- und Altlastenerkundung Kuhrau vom 07.01.2009.

<sup>13</sup> Die Vereinigte Stadtwerke GmbH ist eine Zusammenführung der drei Stadtwerke Bad Oldesloe, Mölln und Ratzeburg, die 2001 entstanden ist.

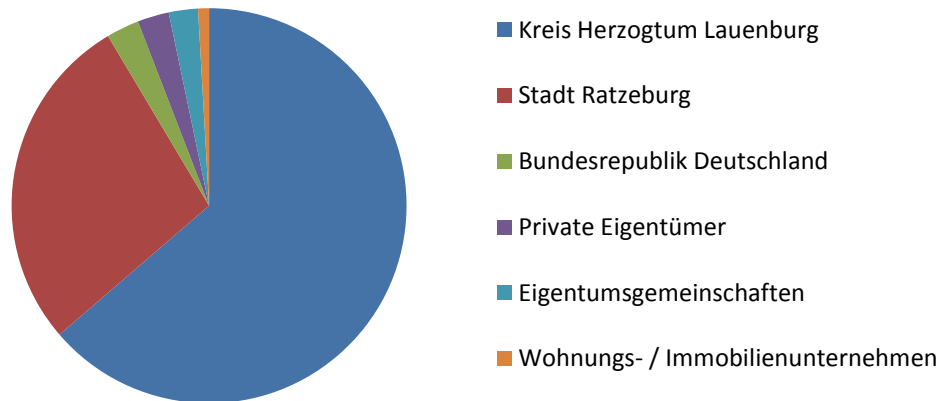


Abb. x: Eigentümer, Anteile in Prozent (mit Gewässerflächen) (S.T.E.R.N. GmbH)

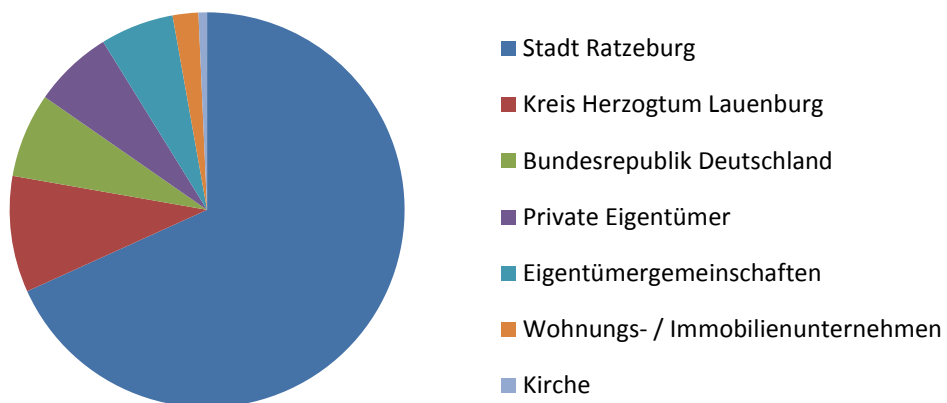


Abb. x: Eigentümer, Anteile in Prozent (ohne Gewässerflächen) (S.T.E.R.N. GmbH)

Die nachfolgende Karte stellt die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet noch einmal in der Übersicht dar:

Abb. x: Eigentümerstruktur

## 2.6 Städtebauliche Struktur, Gebäude- und Wohnungsstruktur

Die Altstadtinsel Ratzeburgs ist vor allem durch ihren historischen Gebäudebestand und ihre einzigartige Insellage geprägt. Das Grundgerüst der Stadtmitte wird durch drei Bereiche gebildet: Dem eher dicht bebautem Altstadtkern, dem nördlich gelegenen Domhof und seinen angrenzenden Bauten sowie den größtenteils unbebauten Uferzonen.

Ausgehend von der Stadtmitte lockert sich die Bebauung in Richtung der vier angrenzenden Seen immer mehr auf. So ist das Untersuchungsgebiet, bedingt durch die Nähe zum Wasser, eher aufgelockert bebaut. Im Norden prägt das leicht gekrümmte, reetgedeckte Gebäude der Seebadeanstalt zusammen mit freistehenden weiteren eingeschossigen Baukörpern den Bereich an der Schlosswiese. Erst östlich des Schwanenteiches setzt ein Bau der Nachkriegsmoderne mit Restaurantnutzung im Erdgeschoss am Seminarweg den baulichen Auftakt für den Bereich südlich der innerörtlichen Umgehungsstraße, der neuen Umfahrung für den Inselkern. Er greift in seiner Form die ehemalige Festungslinie auf. Damit rahmt er in zum Wasser gerichteter Lage den Altbau der Ernst-Barlach-Schule ein, welcher neben dem Aqua Siwa und dem Burgtheater eines der ortsbildprägenden Gebäude ist. Im Gegensatz zum imposanten, denkmalgeschützten Backsteinbau der Ernst-Barlach-Schule, der

aufgrund seiner historischen Substanz und Höhe das Umfeld positiv dominiert, sind die stark sanierungsbedürftigen, ein- und zweigeschossigen Anbauten der Ernst-Barlach-Schule aus den 1960er bis 1980er Jahren eher zurückgenommen und tragen nicht zur Attraktivität des Umfeldes bei. Südlich des Altbaus und angrenzend an den Kurpark befindet sich ein moderner zweigeschossiger Schulneubau, der 2005 errichtet wurde und heute als Förderzentrum genutzt wird.

Weiter östlich schließt ein kleines Ein- und Mehrfamilienhausgebiet an. Die oft nur eingeschossigen Gebäude bilden an der südlichen Seite der Schulstraße eine optisch durchgehende Raumkante. Aufgrund der tiefen Grundstückszuschnitte sind den überwiegend historischen Fischerhäusern große private Gärten zugeordnet. Die südlichen Grundstücksgrenzen dieser Wohnhäuser markierten vor der Aufschüttung des Kleinbahndamms und der Anlage des Kurparks die alte Uferkante.

Der Theaterplatz, der sich im südlichen Bereich der Achse zwischen Schragenstraße und Marktplatz befindet, wird von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden gerahmt. Markant ist neben dem neoklassizistischen Theaterbau aus den 1950er Jahren auch das historische Bahnhofsgebäude an der ehemaligen Kleinbahnstrecke im Süden des Theaterplatzes. Östlich und westlich begrenzen dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser den Platz. Östlich des Burgtheaters sind in jüngster Vergangenheit vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden. Gegenwärtig wird ein Neubau einer weiteren Eigentümergemeinschaft auf dem Gelände der bereits abgerissenen alten Jugendherberge, südöstlich des Burgtheaters und in nächster Nachbarschaft zum Aqua Siwa, errichtet.

Das deutlich von der Formensprache seiner Entstehungszeit geprägte Hallenbad Aqua Siwa wurde 1974 eröffnet. Der sichtbar sanierungsbedürftige, achteckige Solitärbau mit grünem Kupferdach grenzt an den östlichen Rand des Kurparks und die grünen Uferbereiche des Kleinen Kuchensees an und befindet sich in nächster Nähe zur „Badestelle Aqua Siwa“ am Kuchensee.

Am Ostufer des Kleinen Kuchensees befinden sich in den Stadtteilen Dermin und Vorstadt zwischen Kleinbahndamm und Königsdamm weitere freistehende Einfamilienhäuser mit tiefen Gärten und dazugehörigen Bootshäusern am Ufer. Wie am südlichen Inselrand auch, sind auch hier die Uferbereiche grün ausgeprägt.

Die gesamte Altstadtinsel wird im Wohnungsmarktkonzept für Ratzeburg und Umland als Siedlungstyp mit hohem Handlungsbedarf hinsichtlich einer nachfragegerechten Anpassung des Wohnungsbestandes klassifiziert<sup>14</sup>: Die älteren Wohnungsbestände weisen z. T. einen erheblichen energetischen Sanierungsbedarf auf und sind nicht barrierearm. Neben einer erhöhten Nachfrage nach seniorenge-rechtem Wohnraum gibt es einen Bedarf an hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen auf der Altstadtinsel. Mit Ausnahme der zwischen Burgtheater und Aqua Siwa entstandenen Neubauten weisen die, an der Schulstraße hauptsächlich vor 1918, sonst größtenteils 1969 bis 1978 sowie 1979 bis 1987 erbauten<sup>15</sup>, Wohngebäude im „Südlichen Inselrand“ tendenziell ähnliche Bedarfe auf. Ein Großteil der Wohngebäude ist nur teilweise modernisiert, vielfach gibt es aber auch größtenteils oder voll modernisierte Gebäude im Gebiet; einzelne Gebäude weisen einen sehr geringen Modernisierungsgrad aus<sup>16</sup>. Eine detaillierte Bewertung der Wohngebäude wurde nicht vorgenommen, da der Schwerpunkt der Untersuchung auf den öffentlichen Flächen und Infrastruktureinrichtungen lag.

---

<sup>14</sup> Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014b: 83f.

<sup>15</sup> Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014b: 27.

<sup>16</sup> Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014b: 33.

Die Leerstandsquote in Ratzeburg beträgt rund 4 %. Dabei konzentriert sich der Leerstand vor allem auf Wohnungsbestände innerhalb der Alt- und Vorstadt von Ratzeburg. Im Untersuchungsgebiet ist Wohnungsleerstand lediglich im Mehrfamilienhaus westlich der Ernst-Barlach-Schule / östlich des Schwanenteiches sowie vereinzelt an der Schulstraße verortbar<sup>17</sup>.

Abb. x: Das Untersuchungsgebiet aus der Vogelperspektive mit den prägenden Bereichen (Stadt Ratzeburg, verändert durch S.T.E.R.N. GmbH)

## 2.7 Denkmalschutz

Mit Inkrafttreten der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein am 30. Januar 2015 wird die Unterscheidung zwischen einfachen und besonderen Kulturdenkmalen aufgehoben. Das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein überprüft sämtliche Denkmallisten auf Grundlage des neuen Gesetzes. Die folgende Auflistung der Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) im Untersuchungsgebiet gibt den Bearbeitungsstand der Denkmalliste für den Kreis Herzogtum Lauenburg zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den „Südlichen Inselrand“ Ratzeburgs wieder<sup>18</sup>:

- Fußgängerbrücke „Kamelbrücke“, Kleinbahndamm/Mühlengraben, Baujahr 1907/08
- ehemaliges Fährhaus, Königsdamm 2, Baujahr 1923
- Badeanstalt, Schlosswiese 3, Baujahr 1930er Jahre
- Handwerkerhäuser, Schulstraße 7-13, Mehrheit baulicher Anlagen, Baujahr 18./19. Jahrhundert
- Ernst-Barlach-Schule, Seminarweg 1, Baujahr 1894-96
- Burgtheater, Theaterplatz 1, Sachgesamtheit aus ehemaliger Brauerei, Kino und Kasematten, Baujahr 1690, 1817, 1950

Die 1907/08 am Ostufer des Kückensees erbaute „Kamelbrücke“ ist ein historisches Zeugnis früher Eisenbetonkonstruktionen. Bis zur Stilllegung der Ratzeburger Kleinbahn und des Kleinbahndamms 1934 diente sie als Fußgängerbrücke über die Kleinbahntrasse. Heute ist die stark sanierungsbedürftige Brücke aufgrund ihres baulichen Zustandes ohne Funktion.

Das ehemalige Fährhaus am nordwestlichen Ufer des Kleinen Kückensees wurde 1923 als Fachwerkhäuser errichtete.

Das Funktionsgebäude der Badeanstalt an der Schlosswiese wurde in den 1930er Jahre erbaut und löste den 1903/04 errichteten Vorgängerbau ab.

Die vier Handwerkerhäuser in der Schulstraße 7, 9, 11 stammen aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Alle vier Gebäude sind traufständige Fachwerkhäuser mit Krüppelwalmdach und werden als Wohnhäuser genutzt. Sie stehen als Mehrheit baulicher Anlagen unter Schutz.

Die 1894-96 als Lehrerseminar erbaute Ernst-Barlach-Schule ist ein dreigeschossiges Backsteingebäude im neugotischen Stil. Das mit roten Hohlziegeln gedeckte Krüppelwalmdach wird westlich durch ein Querdach mit ebenfalls roten Hohlziegeln abgeschlossen. An der Ostseite des Gebäudes befindet sich ein zweiachsiger, schiefergedeckter Ständerker mit neuem Eingang. Der ursprüngliche nordseitige, portalartige Haupteingang ist heute durch ein Fenster ersetzt. Die sich im zweiten Ober-

<sup>17</sup> Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014b: 28f.

<sup>18</sup> Vgl. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein: Erfassung Kulturdenkmale Kreis Herzogtum Lauenburg, Ratzeburg, Südlicher Inselrand, Stand 31.08.2015.

geschoss befindende Aula wird an der Nord- und der Westfassade durch zwei- und dreibahnige spitzbogige Maßwerkfenster betont. An der Südfassade befinden sich auf Höhe der Aula drei verputzte Blendbögen.<sup>19</sup>

Die Kasematten, die ehemaligen Brauereiräume und das Kino Burgtheater selbst stehen auf dem Gelände des Burgtheaters am Theaterplatz als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Die Entstehung der Kasematten geht bis in das 17. Jahrhundert zurück. Der Gewölbekeller wurde als Pulverkeller im Zuge des Baus der sogenannten Augustenburg auf der Inselstadt 1690/93 gebaut. Ab dem 19. Jahrhundert dienten die historischen Kasematten der sich darüber befindenden Aktienbrauerei als Keller. 1854 lies der Brauer Johann Heinrich Boye das auf dem Gelände der Augustenburg 1817 errichtete Wohnhaus zu einem Brauereigebäude umbauen. Nach Einstellung des Brauereibetriebes wurde das Gebäude wieder zu Wohnzwecken genutzt und zu Beginn der 1920er Jahre in Teilbereichen zu einem Kino umgebaut. Das neoklassizistische Gebäude des Kinos Burgtheater wurde in seiner heutigen Form als Kino- und Bühnenraum 1950 eröffnet.<sup>20</sup>

Neben den aufgelisteten Kulturdenkmälern besteht ein Umgebungsschutz für die folgenden, an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Einzeldenkmäle (Bearbeitungsstand der Prüfung der Denkmalliste zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen)<sup>21</sup>:

- Wohnhaus, Demolierung 5, Baujahr 1864
- Wohnhaus, Demolierung 9, Baujahr 1819
- ehemaliges Militärgebäude, Fünfhausen 1,
- „Altes Brückenzollhaus“ bzw. ehemaliges Geldeinnehmerhaus, Langenbrücker Straße 17, Baujahr 18./19. Jahrhundert
- Wohnhaus, Langenbrücker Straße 18-20, Baujahr Ende 19. Jahrhundert
- Wohnhaus, Königsdamm 1, Baujahr Anfang 20. Jahrhundert
- ehemaliges Wohnhaus Ernst Barlach, Schulstraße 8, Baujahr 19. Jahrhundert
- ehemalige Gelehrtenschule und Turnhalle, Unter den Linden 1, Baujahr 1847/48, 1882

Archäologische Denkmäle gemäß § 2 Abs. 2 DSchG sind nicht im Untersuchungsgebiet ausgewiesen. Das Untersuchungsgebiet überschneidet sich aber mit mehreren vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH) ausgewiesenen archäologischen Interessensgebieten, in denen archäologische Denkmäle erfasst sind und/oder ein wissenschaftlich begründeter Verdacht besteht, dass sich in diesen Gebieten bisher noch unbekannte archäologische Denkmäle im Boden befinden. Bei geplanten Bodeneingriffen in archäologischen Interessensgebieten ist das ALSH frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Bodeneingriffe sind hier genehmigungspflichtig.<sup>22</sup> Das Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“ berührt vier archäologische Interessensgebiete:

Im **Interessensgebiet 1 „Altstadt“** ist aufgrund der Zerstörung der Stadt 1693 und des nachfolgenden Wiederaufbaus mit stadttarchäologischen Spuren im Boden zu rechnen. Im Gebiet befanden sich außerdem frühneuzeitliche Bastionen. Am Westufer des Kleinen Kuchensees wurden mehrfach Pfähle

<sup>19</sup> Vgl. Stadt Ratzeburg: Denkmalblatt Ernst-Barlach-Realschule

<sup>20</sup> Vgl. Stadt Ratzeburg: Denkmalblatt Burgtheater

<sup>21</sup> Vgl. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein: Erfassung Kulturdenkmäle Kreis Herzogtum Lauenburg, Ratzeburg, Südlicher Inselrand, Stand 31.08.2015.

<sup>22</sup> Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Archäologische Interessensgebiete. Merkblatt, Schleswig, S. 5.

der ehemaligen Palisadenumwehrung gefunden. Wie auch unterhalb der Promenade im Kurpark (ehemaliger Bahndamm) werden hier weitere historische Pfähle vermutet.<sup>23</sup>

Der vorgelagerte Bereich der Schlosswiese ist als Fundplatz von Spuren slawischer und mittelalterlichen Besiedelung in der Archäologischen Landesaufnahme aufgelistet. Innerhalb des archäologischen **Interessensgebietes 3 „Schloss“** werden aufgrund des Abrisses der ehemaligen Burg, des späteren Schlosses, 1692 und die für den Erhalt organischen Materials günstige Lage am Seeufer weitere archäologische Funde erwartet.<sup>24</sup>

An der Stelle des heutigen Königsdamms sind für das Mittelalter zwei Fußgängerbrücken belegt, gefolgt von einer frühneuzeitlichen Brücke für den Wagenverkehr. Unter dem Königsdamm und beidseitig des Dammufers werden Reste dieser Brücken vermutet. Der Bereich ist aus diesem Grund als **Interessensgebiet 4 „Brücken“** ausgewiesen.<sup>25</sup>

Im Uferbereich des Kuchensees, dem **Interessensgebiet 11**, wird ebenfalls von dem Vorhandensein archäologischer Spuren ausgegangen, die sich dort, sofern sie es sich um organisches Material handelt, gut konservieren.<sup>26</sup>

Abb. x: Archäologische Interessensgebiete

## 2.8 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Im gesamten Untersuchungsgebiet liegen 35 Grundstücke mit Wohnnutzung. Die übrigen Flächen sind öffentliche Grünanlagen, Sport-, Freizeit- und Gemeinbedarfsflächen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird daher auf eine detaillierte Beschreibung der im Gebiet befindlichen Bevölkerung verzichtet und vielmehr die Analyse auf die gesamtstädtische Entwicklung bezogen. Die gesamtstädtischen Bevölkerungsdaten werden anhand folgender Aspekte dargestellt und ausgewertet: Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen, Alters- und Sozialstruktur.

In der Stadt Ratzeburg lebten im Jahr 2014 ca. 14.104 Menschen. In der Analyse der Daten hat die Stadt eine insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung mit leichten Bevölkerungsgewinnen. Dies bedeutet seit 2009 bis 2014 einen Zuwachs von 3 %, der sich insbesondere im gestiegenen Anteil der über 50-Jährigen zeigt.<sup>27</sup>

---

<sup>23</sup>Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg

<sup>24</sup> Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg

<sup>25</sup> Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg

<sup>26</sup> Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg

<sup>27</sup> Statistikamt Nord, 2014, Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ratzeburg, eigene Berechnung

## Vorbereitende Untersuchungen „Südlicher Inselrand“ Ratzeburg

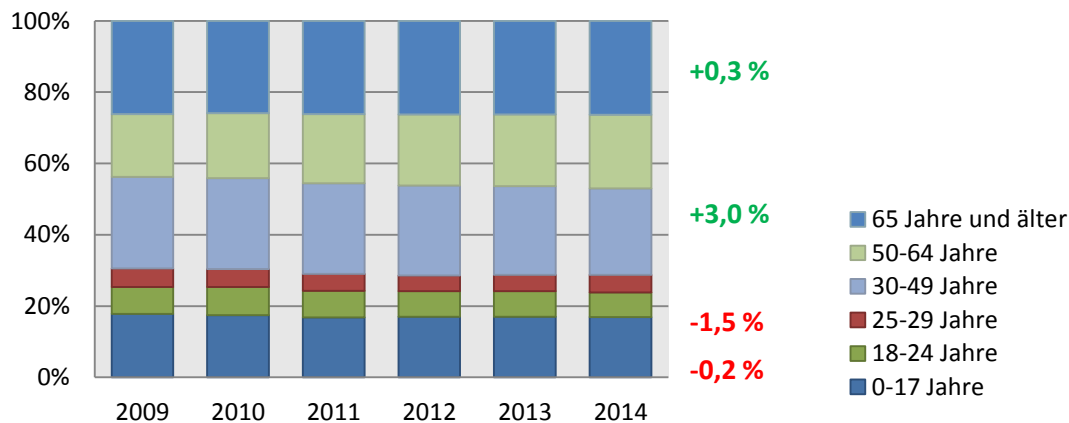


Abb. x: Bevölkerungsentwicklung Stadt Ratzeburg nach Altersgruppen, 2009-2014, (Quelle: eigene Darstellung nach Statistikamt Nord )

Da der natürliche Saldo von Geburten und Sterbefällen auch in der Entwicklungsprognose weiter negativ bleibt, wächst die Stadt Ratzeburg vor allem durch Zuzüge. Das Wanderungssaldo hat sich nach einem negativen Saldo 2008 seit 2009 leicht positiv entwickelt, Tendenz weiter steigend. Ca. 6 % der Wohnbevölkerung sind 2014 aus dem Gemeindegebiet fortgezogen; ca. 8 % sind zugezogen. Dies entspricht einem Wanderungsgewinn von 310 Personen.

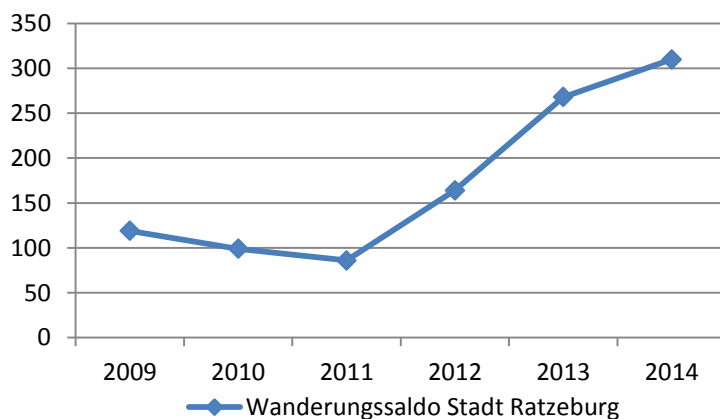


Abb. x: Wanderungssaldo Stadt Ratzeburg, 2009-2014, (Quelle: eigene Darstellung nach Statistikamt Nord )

Betrachtet man die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre differenziert nach Altersgruppen, wird auch hier deutlich, dass insbesondere eine Zuwanderung von Älteren stattfindet, aber auch von Familien mit Kindern. In der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen zeigen sich die für ländlichere Regionen typischen ausbildungs- und arbeitsmarktbedingten Abwanderungen.

Wanderungsgewinne verzeichnet die Stadt insbesondere zu Beginn der 2. Lebenshälfte (in der Gruppe der 50- bis 64-Jährigen) und bei den über 65-Jährigen. Hier gibt es unterschiedliche Motive, z.B. Anpassung der Wohnbedürfnisse, Familiennähe und gute Gesundheitsangebote, insgesamt weist dieser Indikator jedoch auf eine hohe Attraktivität der Stadt Ratzeburg als Lebens- und Arbeitsort in der Nachfamilienphase und als „Altersruhesitz“ hin.<sup>28</sup>

<sup>28</sup> Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Kommunale Daten Stadt Ratzeburg - Demographischer Wandel, <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+ratzeburg+demographischer-wandel+2013+kreis+land+moelln-rz+tabelle>, 29.01.2016

## Vorbereitende Untersuchungen „Südlicher Inselrand“ Ratzeburg

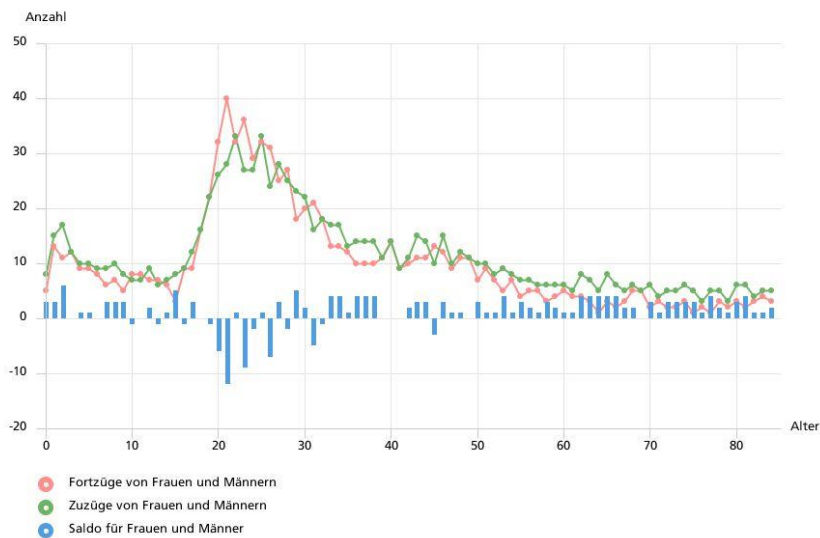


Abb. x: Wanderungsprofil Ratzeburg 2009-2012, Frauen & Männer, (Quelle: Wegweiser Kommune Bertelsmann Stiftung)

### Altersstruktur

Der Altersdurchschnitt in Ratzeburg liegt im Jahr 2013 mit 46,3 etwas über dem Altersdurchschnitt des Kreises Herzogtum Lauenburg mit 44,7 Jahren. Rund 17 % der Einwohner Ratzeburgs sind unter 18 Jahre alt. 57 % der Einwohner sind im erwerbsfähigen Alter von 18 bis 65 Jahren. Die restlichen 26 % sind Menschen, die 65 Jahre und älter sind. Damit ist der Anteil der über 65-Jährigen in Ratzeburg höher als im Durchschnitt aller Gemeinden in Schleswig-Holstein (23 %).

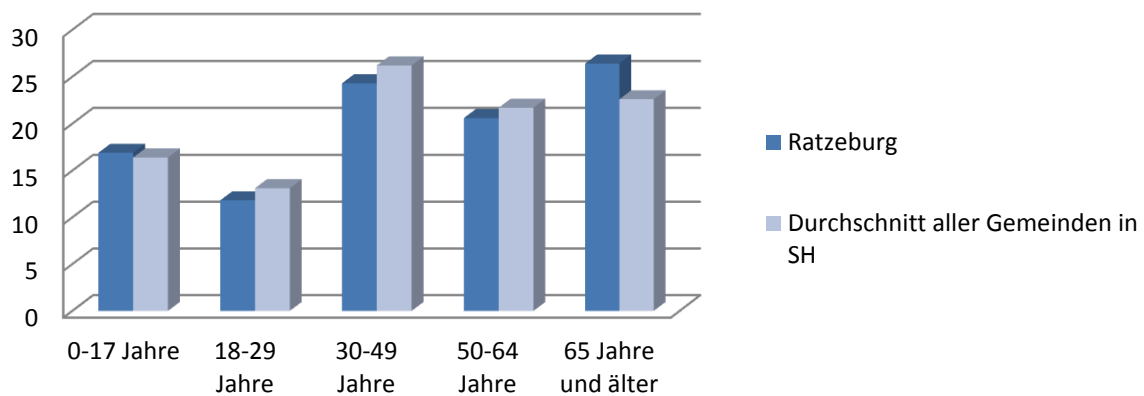


Abb. x: Altersstruktur der Stadt Ratzeburg 2014 im Vergleich mit dem Durchschnitt aller Gemeinden in Schleswig-Holstein (Quelle: eigene Darstellung nach Statistikamt Nord )

### Bevölkerungsentwicklung

Entgegen der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg von 2013<sup>29</sup>, die auf Grundlage der Basisdaten von 2009 erstellt wurde und die insgesamt und insbesondere für die Stadt Ratzeburg einen Rückgang der Bevölkerung prognostiziert hatte, hat sich die Bevölkerung wie bereits beschrieben in den letzten Jahren bereits positiv entwickelt und ist leicht angestiegen. Diese Entwicklung wird sich laut der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung bis 2025 weiter fortsetzen und zu einem Bevölkerungswachstum von ca. 2 % führen. Dabei wird jedoch insbesondere

<sup>29</sup> Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg, Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Januar 2013



der Anteil der „Älteren“ (über 65- bis 79-Jährige) sowie der Hochbetagten (über 80-Jährige) in Ratzeburg mit 2,7 % deutlich wachsen. Fast in gleicher Höhe geht die Zahl der Kinder, Jugendlichen und Jungen Erwachsenen (unter 24-Jährige) zurück.<sup>30</sup>

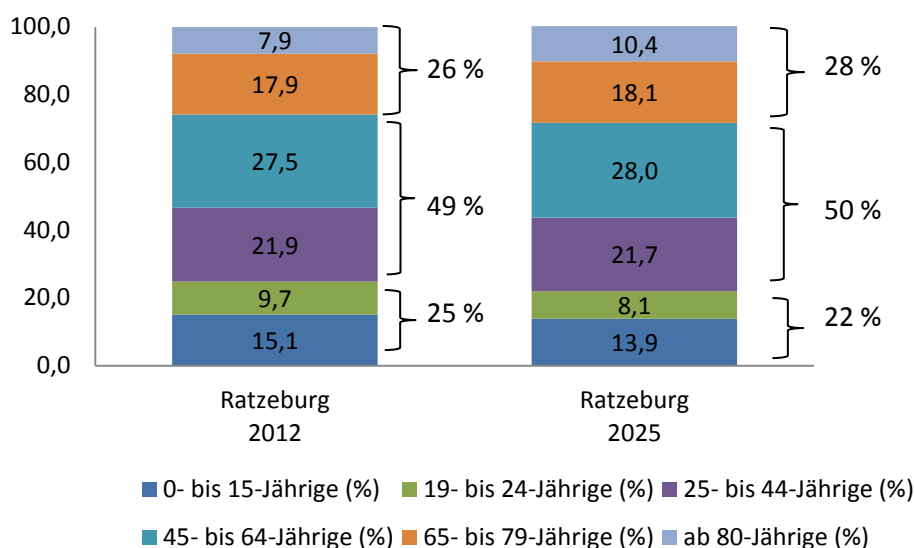


Abb. x: Bevölkerungsprognose - Anteile der Altersgruppen Ratzeburg 2012-2025, (Quelle: Wegweiser Kommune Bertelsmann Stiftung)

### Sozialstruktur

Der Anteil der Arbeitslosen an der Gesamtbevölkerung Ratzeburgs ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken und lag 2013 bei 7,5 %.<sup>31</sup> Hier wird eine bundesweite Entwicklung mitvollzogen, die auch ein prozentual ähnliche Rückgänge im Kreis Herzogtum Lauenburg und in ganz Schleswig-Holstein aufzeigen. Jedoch ist die Arbeitslosigkeit in Ratzeburg insgesamt höher als im Vergleich im Kreis Herzogtum Lauenburg (5,1 %). Deutlich höher als im Kreisvergleich ist mit 6,1 % auch der Anteil der arbeitslosen Jugendlichen zwischen 15 bis 24 Jahren in ihrer Altersgruppe (Kreis HL: 3,9 %).

Ca. 16 % der Einwohner im erwerbsfähigen Alter sind 2013 in Ratzeburg Leistungsberechtigte nach SGB II, davon haben ca. 33 % der Leistungsempfänger keine deutsche Staatsangehörigkeit. Dadurch ist auch die Kinderarmut, die in Ratzeburg mit 23,6 % weit über dem Durchschnitt des Kreises liegt (14,0 %), bei ausländischen Kindern in Ratzeburg deutlich höher (53,2 %).

Die Anzahl der älteren Menschen in Ratzeburg, die Leistungen zur Grundsicherung im Alter nach SGB XII erhalten, liegt mit 3,3% leicht über dem Durchschnitt des Kreises (2,3 %).<sup>32</sup> Ebenfalls ist ablesbar, dass die Ratzeburger Haushalte im Vergleich mit dem Durchschnitt im Kreis Herzogtum Lauenburg über weniger Gesamtnettoeinkommen verfügen und damit eine geringere Kaufkraft haben.

<sup>30</sup> Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Bevölkerungsprognose – Alterung: Anteil der ab 65-Jährigen steigt von 25,8 % (2012) auf 28,5 % (2025), <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose+ratzeburg+anteile-der-altersgruppen+2012-2030+kreis+land+tabelle>, 29.01.2016

<sup>31</sup> Rückgang der Arbeitslosen seit 2006 um -1,5 % (Kreis: -0,9 %; Land SH -1,3 %) Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Kommunale Daten - Sozioökonomische Integration, <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+ratzeburg+soziooekonomische-integration+2006-2013+kreis+land+moelln-rz+tabelle>, 29.01.2016

<sup>32</sup> Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Kommunale Daten - Sozioökonomische Integration / Soziale Lage, ebenda.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Ratzeburgs Bevölkerung leicht wachsen wird, mit der stärksten Zunahme in der älteren Bevölkerungsgruppe. Diese starke Zunahme der Senioren macht gleichwohl eine Anpassung der lokalen Infrastrukturen auf diese Altersgruppen als auch der Angebote der Daseinsvorsorge an die neuen Rahmenbedingungen dringend erforderlich. Um dennoch auch attraktiv für Familien zu bleiben, ist auch der Erhalt einer vielfältigen Infrastruktur für Kinder, Jugendliche und Familien erforderlich. Wichtig ist es weiterhin, ausreichende Angebote für Einwohner mit geringem Einkommen und für Menschen mit Migrationshintergrund bereitzustellen.

## **2.9 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten**

Aufgrund der Struktur des Gebietes mit überwiegend öffentlicher Infrastruktur, Grün- und Erholungsflächen und der direkten Nähe zur Innenstadt Ratzeburgs als Hauptversorgungszentrum, ist die Anzahl der Dienstleistungs-, und Gewerbebetriebe gering. Mit dem vorhandenen Angebot werden keine zentrenrelevanten Aufgaben übernommen.

Die Wirtschaftsstruktur auf gesamtstädtischer Ebene Ratzeburgs ist durch eine Vielzahl mittelständischer Unternehmen, Gewerbetreibender in den Bereichen Produktion und Handwerk sowie im Dienstleistungssegment bestimmt. Ein immer wichtiger werdender weiterer Schwerpunkt, der auch im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur und –entwicklung relevant ist, ist der Bereich der Gesundheitswirtschaft. Hier gibt es eine gute Infrastruktur und große Arbeitgeber, u.a. die Röpertsberg-Gruppe und das Deutsche Rote Kreuz (DRK), die insgesamt drei Kliniken in Ratzeburg betreiben. Ebenfalls bedeutsam für die wirtschaftliche Situation ist der Tourismus.

### Beschäftigung

Die Beschäftigungsquote liegt 2013 in Ratzeburg bei 51,4 % und hat sich seit 2009 um 4 % erhöht. Auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in unternehmensorientierten Dienstleistungsberufen hat sich in den vergangenen 5 Jahren um 29,6 % erhöht.<sup>33</sup> Seit 2009 gab es einen Zuwachs an Arbeitsplätzen im Verhältnis zu den bestehenden Arbeitsplätzen von 5,5 %, was die gesamte Entwicklung in Schleswig Holstein und im Kreis widerspiegelt.

### Pendler

Insgesamt nimmt die Mobilität der Bevölkerung in Bezug auf die Vereinbarkeit von Wohn- und Arbeitsort zu. Die Zahl der Menschen, die nicht am selben Ort wohnen und arbeiten steigt stetig. Auch in Ratzeburg ist die Zahl der Ein- und Auspendler insgesamt angestiegen: von 2006 bis 2013 stieg die Zahl der Menschen, die außerhalb Ratzeburgs arbeiten um 5 %. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der in Ratzeburg Arbeitenden, aber außerhalb Wohnenden, um ca. 4 %. Ratzeburg zieht jedoch auch als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Arbeitnehmer aus der Region an und hat damit einen insgesamt positiven Pendlersaldo. Das bedeutet, es pendeln mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in die Stadt ein als aus. Diese Situation ist in den letzten Jahren relativ stabil geblieben, der Pendlersaldo ist zwischen 2006 und 2013 mit -1,2 % nur leicht gesunken.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Kommunale Daten – Beschäftigung, Entwicklung 2009-2013, <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+ratzeburg+beschaeftigung+2009-2013+tabelle>, 29.01.2016

<sup>34</sup> Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Kommunale Daten – Pendler, Entwicklung 2009-2013, <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+ratzeburg+pendler+2006-2013+tabelle>, 29.01.2016

### Leitlinien Einzelhandelsansiedlungen

2006 hat die Stadtvertretung Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg beschlossen. Diese sollen vor allem die Konzentration des Einzelhandels auf die Innenstadt fördern und die Stadt als städtebaulich attraktiven Einkaufsort mit einem besonderen städtebaulichen Ambiente und einer einladenden Aufenthalts- und Verweilqualität profilieren und in der Region verankern. Das Untersuchungsgebiet grenzt direkt südlich an den als Innenstadt definierten Bereich der Altstadtinsel an. Ein Verkaufsflächenzuwachs soll ausgewogen zwischen innerstädtischen und peripheren Lagen erfolgen. Dazu zählen auch die auf der Stadtinsel peripheren Lagen, z.B. im Untersuchungsgebiet. Die Erreichbarkeit des Standorts Innenstadt und Stadtinsel mit dem ÖPNV ist zu fördern. Auch sollte die gute Parkplatzsituation erhalten bleiben, die besonders für Kunden aus dem Umlands attraktiv ist. Eine Ausrichtung der Innenstadt auf stadttypisches „erlebnisorientiertes Shopping“ sollte weiter vorangetrieben werden.<sup>35</sup>

### Gewerbe im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet finden sich vor allem freizeit- und tourismusnahe Gewerbe, unter anderem Gastronomie und Kino. Das gastronomische Angebot umfasst drei Restaurants, ein Café, eine Cocktailbar sowie ein Eiscafé, die teilweise nur eingeschränkte oder gar saisonale Öffnungszeiten haben. Dies erschwert die Wirtschaftlichkeit, da sie auf Touristen und Sommergäste angewiesen sind und hier ihren Jahresumsatz erwirtschaften müssen. Fast alle verfügen über Außenbereiche, die in ihrer Gestaltung jedoch nicht immer einladend wirken und verbesserungswürdig sind. Dies betrifft vor allem die gastronomischen Angebote entlang der Uferpromenade. Das Kino im Burgtheater ergänzt sein Kino- und Kulturprogramm durch ein kleines Imbissangebot zu den Öffnungszeiten des Kinos. In der Seebadeanstalt an der Schlosswiese befindet sich eine ebenfalls saisonale Verleihstation für wasserbezogenes Equipment.

Neben den bereits erwähnten gastronomischen Einrichtungen ist eine überschaubare Anzahl an Dienstleistungsbetrieben zu finden, die sich vor allem im Bereich des Theaterplatzes konzentrieren. Hierbei handelt es sich um eine Fahrschule, ein Yogazentrum, ein Cateringunternehmen, Handwerksbetriebe, eine Marketingagentur sowie eine Unternehmensberatung. Weiterhin befinden sich eine Zahnarztpraxis und ein Psychologe im Gebiet.

Im Untersuchungsgebiet sind derzeit keine Gewerbeleerstände zu verzeichnen. Mit der Fertigstellung des Neubaukomplexes an der Fischerstraße gegenüber der Schwimmhalle Aqua Siwa gibt es jedoch eine weitere mittelgroße Gewerbeeinheit mit Terrassenfläche zum Küchensee, die als Café oder Bistro genutzt werden könnte.

<b>Einzelhandel</b>	Kioske
<b>Dienstleistungen</b>	Fahrschule, Yogastudio, Arztpraxen, Catering, Marketing, Unternehmensberatung
<b>Gastronomie</b>	Fischrestaurant mit Biergarten, griechisches Restaurant, Café und Restaurant, Eiscafé, Cocktailbar, Imbiss
<b>Handwerk / Gewerbe</b>	Wärmedämmtechnik, Techniker
<b>Sonstiges</b>	Kino, Schwimmhalle, Familienbildungsstätte (kirchlich), Fischerei mit Hofladen, Verleihstation

<sup>35</sup> Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg, Stadt Ratzeburg, 2006, S.1f

## 2.10 Nutzungsstruktur

Die Nutzungen im Untersuchungsgebiet sind sehr heterogen. Das Gebiet ist hauptsächlich durch Grünräume sowie öffentlichen Einrichtungen geprägt. So stellt die Inselstadt nicht nur das historische Zentrum Ratzeburgs dar, sondern umfasst auch zahlreiche wichtigen Zentrumsfunktionen des Mittelzentrums.

Während der Teil des Gebietes auf der Insel durch den großen öffentlichen Grünbereich mit vereinzelten Ergänzungen durch gastronomischen Nutzungen, der Wohnnutzung entlang der Schulstraße mit punktuellen Gewerbeanteilen geprägt ist, charakterisiert die Uferseite in Dermin fast ausschließlich Wohnnutzung. Das Hallenbad Aqua Siwa bildet zusammen mit dem vorgelagerten Badebereich, dem Burgtheater, der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule sowie dem direkt angrenzenden Förderzentrum und der Seebadeanstalt die infrastrukturelle Ausstattung.

In den nachfolgenden Kapiteln folgen einzelne Textabschnitte zu den verschiedenen sektoralen Themen, in denen die Nutzungen jeweils detailliert betrachtet werden.

Abb. x: Karte Nutzungsstruktur

### 2.10.1 Öffentlicher Raum und Grünflächen

Das Untersuchungsgebiet ist durch die enge Verzahnung von Stadt- und Landschaftsraum charakterisiert. Die Altstadtinsel weist am südlichen Inselrand und am Südufer des Ratzeburger Sees eine grüne Uferzone mit wertvollem Baumbestand auf, zu der Schlosswiese mit Seebadeanstalt, Schwanenteich und Kurpark gehören. Die Entstehung der Grünflächen steht im Zusammenhang mit den verschiedenen Phasen der Siedlungsentwicklung von der Erstbesiedelung bis hin in das Industriealter. Die historische Bedeutung ist nicht in allen Bereichen erkennbar, eine gartendenkmalpflegerische Bestandsaufnahme erfolgte bisher nicht.

Mit ihrer einstigen Streckenführung sowie dem alten Bahnhofsgebäude hat die Ratzeburger Kleinbahn deutliche Spuren der Industrialisierung im Kurpark und am Kleinbahndamm zwischen Stadt- und Küchensee hinterlassen und ist damit ein prägendes Element im Untersuchungsgebiet. Die barocke Innenstadt selbst weist kaum Straßenbegrünung auf. Eine weitere Grünfläche mit einem Relikt der Festung Ratzeburg befindet sich südlich des Rathauses. Des Weiteren haben die Parkanlagen im Untersuchungsgebiet eine wichtige Funktion als Grünverbindungen und Erholungsräume, sowohl für die Naherholung als auch und den Tourismus. Trotz der aufeinanderfolgenden Grünflächen gibt es wenig Verbindendes und insgesamt sehr unterschiedliche Wegebeläge und Ausstattungselemente. Dies führt zusammen mit den zum Teil nicht sichtbaren oder deutlich gekennzeichneten Zu- und Übergängen zu einer schlechten Orientierung im Untersuchungsgebiet.

#### Schlosswiese

Die Schlosswiese liegt direkt am Ratzeburger See und wird geprägt durch ihre Weiträumigkeit und die eindrucksvollen Blickbeziehungen über den See zur Altstadt und zum Dom. Hier befand sich ursprünglich die Burg Ratzeburg auf einer natürlichen Insel zwischen dem westlichen Ufer des Ratzeburger Sees und der Altstadtinsel von Ratzeburg. Heute sind nur noch wenige Reste unterirdisch unter der Schlosswiese zu finden. Nach der Zerstörung im 17. und 18. Jahrhundert wurde die Schlossinsel durch Dämme mit dem westlichen Ufer und der Altstadtinsel verbunden. Der kleine Verbindungsfluss im Osten und der Schwanenteich, sowie der Lüneburger Damm (Brücke der B208) erinnern daran, dass das Schloss durch einen Wassergraben von der Altstadtinsel getrennt wurde. Auf der großen, freien Schlosswiese sind oberirdisch die unterirdischen Fundamente eines Rondells dargestellt,

das 1524 zum Schutz des Zugangs von der westlichen Uferseite her errichtet wurde. Die Schlosswiese ist mit der großen Parkplatzfläche Ausgangspunkt für viele Besucher der Stadt, ob zu Fuß in die Altstadt und zum Dom oder für eine Schifffahrt auf dem Ratzeburger See. Hier befinden sich auch die frei zugängliche und kostenfreie Seebadeanstalt mit Strand und Steg sowie ein Eiscafé und ein Fischrestaurant mit Biergarten. Die Bewohner Ratzeburgs schätzen die Anlage der alten Badeanstalt, wünschen sich mehr Sport- und Spielangebote auf dem Gelände der Seebadeanstalt, sowohl an Land als auch im Wasser. Die Nutzung der Schlosswiese und der Seebadeanstalt ist durch teilweise fehlende barrierefreie Zugänge und fehlende Ausstattung mit Bänken, Mülleimern, Fahrradbügelu u.a. eingeschränkt. In diesem Bereich finden sich viele verschiedene Wegebeläge und ungeordnete Übergangs- und Zugangssituationen. Die Orientierung der Fußgänger in Richtung Kurpark und zur südlichen Inselpromenade ist durch schlechte Beschilderung erschwert. Die fehlende oder unzureichende Beleuchtung der Unterführung von der Schlosswiese zum Kurpark beeinträchtigt diese Verbindung zusätzlich, was auch von vielen Bürgern als Problem benannt wurde.

### Alter Kurpark

Der alte Kurparkbereich liegt südlich der Bundesstraße im Übergang zum Schwanenteich und zur Uferpromenade und gegenüber vom Ratzeburger Rathaus. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße wird dieser Bereich eher als Transferbereich genutzt. Die Wiese wird gerahmt durch den alten Baumbestand in den Randbereichen. Insbesondere die alte Lindenallee entlang der Bundesstraße ist ortsbildprägend. Auf der in Teilen abgesenkten Wiese befinden sich das Lauenburgische Pferd, eine Statue und die Demolierung als Teil der ehemaligen Stadtbefestigung, ein Gartendenkmal. Das Denkmal bedarf einer gestalterischen Aufwertung und Einbindung in die Umgebung und den historischen Kontext. Im Übergang zum Schwanenteich befinden sich einige Bänke, die aber aufgrund der Lärmbelästigung wenig genutzt werden. Auch hier finden sich unterschiedliche Wegebeläge.

### Schwanenteich

Der Schwanenteich ist im Norden eingegrenzt vom alten Kurpark und liegt im Übergang zur Promenade am Küchensee und zum Kurpark. Er ist gekennzeichnet von einer ökologisch hochwertigen Wasser- und Ufervegetation und Altbaumbestand in den Randbereichen. Die Wahrnehmbarkeit und Nutzung des Schwanenteiches ist jedoch mit der Verlärmung durch die Bundesstraße eingeschränkt. Eine tiefer liegende Aufenthaltsfläche direkt am Teich weist erhebliche Gestaltungs- und Pflegemängel auf. Außerdem ist diese Fläche nicht barrierefrei zugänglich.

### Kurpark

Der neuere Teil des Kurparks entstand in den 1970er Jahren auf den ehemals aufgeschütteten und seit 1933 stillgelegten Flächen der Kleinbahn. Grundlage ist die Planung des Landschaftsarchitekten Hermann Mattern<sup>36</sup>. Typisch für die Gestaltung von Grünflächen des Landschaftsarchitekten war die Bildung von Räumen durch Modellierung des Geländes, meist durch Aufschüttungen, die er auch für den Kurpark vorgesehen hat. Die Planung zeigt eine Verbindung von der Straße Unter den Linden am Schwanenteich entlang über das Südufer der Insel bis hin zum Westufer. Die Promenade führt nur zum Teil am Ufer entlang. Ein zweiter Weg führt an den Gebäuden am nördlichen Rand des Parks auf den alten Kleinbahnhof zu. Die Schwimmhalle hatte er in seiner Planung etwas nördlicher platziert als

---

<sup>36</sup> Im Archiv der TU Berlin befindet sich nur der Vorentwurf für den südlichen Inselrand aus dem Jahr 1966 und 1967 von Hermann Matern, der aber in großen Teilen realisiert wurde. Hermann Matern verstarb Anfang der 1970er Jahre. Die Grünplanung basiert auf einige Vorstudien zur Landschaftsplanung und Grüngestaltung. Quelle: <http://architekturmuseum.ub.tu-berlin.de>

sie dann tatsächlich realisiert wurde, so dass die Wegeführung zur Kleinbahndammbrücke gradlinig erfolgen konnte. Die Badewiese für das Schwimmbad sollte am Westufer des Kleinen Kitchenses angelegt werden. Den Entwurf für den Kurpark ist geprägt durch den Wechsel von stark begrünten Bereichen und großen freien Wiesen. Die Zugänge von der Altstadt sind in der Planung ausgeprägt.

Abb. x: Entwurf für den Kurpark von Hermann Matern

Heute zeigt sich der Kurpark in seiner Struktur in einem Wechsel von großen freien Wiesenflächen, die zum Teil nach Süden ausgerichtet am Seeufer und zum Teil nördlich der Uferpromenade liegen. Im Bereich des Aqua Siwa befinden sich eine öffentliche Badestelle mit DLRG-Turm und eine barrierefreie Toilettenanlage, die 2013 aufgestellt wurde. Sie wirkt jedoch störend, da der gewählte Standort ungünstig direkt in der Sichtachse zum Kitchenssee liegt. Die Badewiese wirkt eher ungestaltet, es fehlen Außenduschen, Bänke und Mülleimer sowie z.T. eine Abschirmung zum Fuß- und Radweg. Für mobilitätseingeschränkte Menschen ist das Baden hier kaum möglich, da zwischen Wiesen- und Sandbereich ein deutlicher Höhenversprung den Zugang erschwert. Der Turm der Wasserwacht ist sanierungsbedürftig und es fehlen Abstell- und Lagermöglichkeiten für die DLRG.

Teilbereiche des Kurparks sind durch Wälle aufgeschüttet, die heute stark begrünt sind und die freie Sicht auf den See behindern (insbesondere vom Zugang von der Schulstraße aus), aber auch die Liegewiesen abschirmen und vor Lärm bei Veranstaltungen schützen. Die breite Uferpromenade verläuft geschwungen und macht an einigen wenigen Stellen das direkte Seeufer erlebbar. Die Promenade wird als gemeinsamer Fahrrad- und Fußweg genutzt und ist ein Abschnitt mehrerer, z.T. überregionaler Radverkehrswege, was mit zunehmendem und besonders durch E-Bikes auch schneller werdendem Radverkehr zu Konflikten führt. Durch den Kurpark führen auch beliebte Laufstrecken. Der nördliche Weg an den Gärten der ehemaligen Fischerhäuser (früherer Südrand der Insel) und den neuen Wohngebäuden vorbei ist schmal, nicht barrierefrei, zum Teil stark eingewachsen und wirkt besonders ab der Dämmerung nur noch wenig einladend. Der Wegebelag, die Ausstattung und die Beleuchtung sind insgesamt erneuerungsbedürftig bzw. müssen ergänzt werden. Es fehlen Hinweistafeln und Orientierungshilfen. Der Kurpark wird als Spazierweg, zur Erholung und zum Baden sowie als Transitweg für Radfahrer genutzt. Der See ist in allen Bereichen zugänglich. Dennoch fehlen zeitgemäße Spiel- und Sportangebote. Als neuen Ansatz kann das einzige Fitnessgerät für alle Altersgruppen auf der Fläche gelten, das gut genutzt wird. Jedoch fehlen hier eine sichtbare Erläuterung der Handhabung des Geräts und eine sinnvolle Ergänzung mit weiteren Geräten. Stege oder Plattformen ins Wasser, die eine weitere Qualität der Erholung am Seeufer bieten, sind im Kurpark nicht vorhanden.

Der Name „Kurpark“ entspricht heute nicht mehr seiner Nutzung und sollte bei einer Neuplanung geändert werden.

Im Kurpark, auf der Höhe der Durchwegung zum Theaterplatz, findet sich ein vielgenutzter Spielplatz, der mit einer dichten Hecke abgegrenzt ist. Dadurch wirkt er eher wie ein Solitär und nicht als Teil des Kurparks. Der Spielplatz hat eine robuste Ausstattung, ist aber in Teilen erneuerungsbedürftig und in eine zukünftige Neugestaltung der Parkanlage gestalterisch einzubeziehen.

Problematisch sind die Zugänge vom Kurpark in die Altstadt:

- Am Schwanenteich ist dieser stark eingegrünt,
- an der Ernst-Barlach-Schule ist keine Durchwegung vorhanden, da das Gelände eingezäunt ist,

- der Übergang zur Schulstraße wirkt eher halböffentlich und ist nicht barrierefrei,
- der Zugang am Spielplatz hat keine Sichtbeziehung zum Theaterplatz und
- der Zugang am Aqua Siwa führt über einen schmalen Weg zum Parkplatz der Schwimmhalle.

Es finden sich kaum Hinweisschilder zur Anbindung an die Altstadt und die Schlosswiese. Somit wirkt der Kurpark abgehängt von der Altstadt und den touristischen Sehenswürdigkeiten dort.

Der Kurpark ist geprägt durch einen wertvollen Altbaumbestand und teils dichte Hecken und Strauchflächen. Die Wiesen sind alle intensiv gepflegt. Die Uferbereiche sind in weiten Teilen überformt, ökologisch wertvolle Ufervegetation findet sich kaum. Die Weiden werden von der Stadt regelmäßig zurückgeschnitten, um die Sicht freizuhalten.

#### Freifläche Ernst-Barlach-Schule

Die Freifläche zwischen Ernst-Barlach-Schule und dem Pestalozzi Förderzentrum ist durch eine hohe Versiegelung gekennzeichnet. Dieser Schulhof wurde vor einigen Jahren neu gestaltet, als auch die Ernst-Barlach-Schule noch in Gänze im Realschulbetrieb war. Auf dem Gelände befinden sich ebenfalls ein neuer Spielplatz und eine Sportanlage. Im östlichen Bereich befinden sich noch Teile der überdachten Fahrradstellplätze, die noch für beide Schulen ausgelegt waren. Das Pestalozzi-Förderzentrum nutzt den Zugang zum KÜchensee für Wassersport (Kanu). Das Gelände ist zum Kurpark hin durch einen Zaun abgegrenzt und ein öffentlicher Zugang vom Ernst-Barlach-Gelände zum KÜchensee oder eine Durchwegung Richtung Innenstadt und Rathaus ist derzeit nicht vorhanden. Mit dem geplanten Abriss von Teilen der an das alte Schulgebäude angebauten neueren Gebäudeteile und der Nutzungserweiterung der Ernst-Barlach-Schule sollte der Freiflächenbedarf für das Förderzentrum überprüft, Teile der Freiflächen als Außenbereich des geplanten Bildungs- und Kulturzentrums genutzt und eine öffentliche Durchwegung geschaffen werden. Die Freiflächen werden auch für größere Veranstaltungen z.B. Internationale Ruderveranstaltungen benötigt. Nördlich des alten Schulgebäudes und westlich, zur Wohnbebauung gehörend befinden sich großflächig versiegelte Parkplatzflächen mit wenig Begrünung. Die Einzäunung des Parkplatzes vor der Ernst-Barlach-Schule entspricht nicht dem Anspruch an das denkmalgeschützte Gebäude.

#### Theaterplatz

Der Theaterplatz wird geprägt durch eine intensive Nutzung als Parkplatz und die hohe Versiegelung der Fläche. Zentral in der Sichtachse aus der Altstadt (Schrangenstraße) und am Rande des Parkplatzes befinden sich einige alte ortsbildprägende Platanen. Im mittleren Bereich des Platzes befinden sich zwei historische Laternen, die aber im begrüneten Zustand der Bäume kaum sichtbar sind. Der gesamte Platz hat wenig Aufenthaltsqualität und wird seinem Namen als repräsentativer Stadtplatz nicht gerecht. Der kleine Vorplatz vor dem Theater wird zwar teilweise als Außenfläche des Kinos genutzt, ist aber vom Lärm der angrenzenden Straße wenig abgeschirmt und dadurch belastet. Im gesamten Bereich wurden unterschiedliche Wege- und Platzbeläge verwendet. Die Fuß- und Radwegführung von der Altstadt kommend über den Platz zum Kurpark ist nicht eindeutig. Der Übergang zum Kurpark ist kaum zu finden, es besteht keine Sichtbeziehung zum See. Auf der Südseite des Theaterplatzes befindet sich das Gebäude des ehemaligen Ratzeburger Kleinbahnhofs. Im Erdgeschoss gibt es heute die Cocktailbar L'Île mit einer Terrasse zum See. Auf dem Grundstück südlich an den Kurpark grenzend befand sich der Gleisbereich des alten Bahnhofs. Dieser ist heute nicht mehr wahrnehmbar, weitestgehend ungenutzt und als Rasenfläche mit Hecke zum Park abgegrenzt.

#### Uferrundweg am Kleinen KÜchensee

Der Kleine KÜchensee ist umlaufend von einem Uferweg mit vielen Zugängen aus den Randbereichen erschlossen. Es gibt Anschlüsse für erweiterte Wanderwege an die anderen Seen. Der Rundweg führt nördlich entlang des Königsdamms und südlich über den Kleinbahndamm, im Westen auf dem Palisadenweg am Altstadtrand vorbei und an der Ostseite des Sees entlang der Privatgärten, die bis in den Uferbereich reichen. Die steilen Seeufer sind insbesondere im östlichen Bereich durch private Bootsstege und Bootshäuser unterbrochen. Die Wegebeläge rund um den See sind unterschiedlich ausgeprägt, die Wege im östlichen Bereich sind je nach Wetterlage und Pflegezustand nicht immer barrierefrei. Im westlichen und östlichen Uferbereich finden sich unterschiedliche Zäune zur Eingrenzung von Grundstücken und Bootsliegeplätzen, die orts- und landschaftsbildstörend wirken. Um den Kleinen KÜchensee herum befindet sich nur in Teilen des östlichen Ufers und in kleinen Abschnitten eine gewässertypische Ufervegetation.

Über den **Königsdamm** kommend erschließt sich die Altstadtinsel bzw. der östliche Altstadtrand in immer wieder neuen Blickbeziehungen über Domsee und Kleinen KÜchensee. Der Königsdamm ist für Fußgänger und Fahrradfahrer auf beiden Seiten mit einem Uferweg unter hohen Bäumen erschlossen. Auf der Seite des Kleinen KÜchensees ist eine Ausbesserung des Weges, die Erneuerung von Sitzbänken und Mülleimern sowie der barrierefreie Anschluss an die weitere Wegführung erforderlich.

Über den **Kleinbahndamm** erschließt sich die Altstadtinsel mit Blickbeziehungen zum Kleinen KÜchensee und KÜchensee. Über den Kleinbahndamm führt kein Autoverkehr, er ist für Radfahrer und Fußgänger nutzbar, wobei der unmittelbare Uferweg nur für Fußgänger nutzbar ist. Der Kleinbahndamm stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen den Stadtteilen als Hauptfahrradstrecke (Schülerverkehr, Alltagsverkehr, Tourismus) und Notrettungsweg dar. Die Wegebeläge sind erneuerungsbedürftig und die Bahndammbrücke im Übergang zum Kurpark muss dringend erneuert werden. Erste Planungen dafür liegen vor. Zum Teil besteht eine dichte Begrünung, so dass wichtige Blickbeziehungen zur Altstadt und über den See eingeschränkt sind. Die Treppenstufen zum Palisadenweg und die dort befindliche steile Rampe verhindern einen barrierefreien Rundweg entlang des Kleinen KÜchensees.

Der auf der **Altstadtinsel** zwischen Seestraße und Kleinem KÜchenseeufer liegende Abschnitt des Palisadenweges wurde auf der Höhe der neuen Wohnanlage (ehem. Meierei) bis zur Einmündung in den Königsdamm im Zuge des Ausbaus der Südlichen Sammelstraße erneuert. Er verfügt über parallel laufende Rad- und Fußwegbereiche und wird begleitet von einer öffentlichen Grünanlage mit einem neugestalteten Spielplatz.

Der schmale Ufersaum besteht aus einem lockeren Gehölzgürtel. Nördlich und südlich des ehemals von der Wasserschutzpolizei genutzten Bootshauses erstrecken sich eingezäunte Anlegestege, z.T. mit Bootslagerplätzen auf den Rasenflächen. Auf Höhe der Straße „Spritzenberg“ befindet sich eine Zuwegung von der Seestraße, die zur Erschließung des Bootshauses und einer kleinen Slipanlage genutzt wird. Vom Spritzenberg aus bzw. von der platzartigen Erweiterung der Straße ergeben sich weite Blickbezüge auf den Kleinen KÜchensee. Weiter südlich befindet sich die Hafenanlage des Vereins für Sportfischer.

Der **östliche Teil** des Wanderweges ist naturnäher ausgeprägt und in Teilen gesäumt von wertvollen Biotopen und Ufervegetation und Restbereichen der natürlichen Waldbestände. Dieser Bereich ist durch die Abfolge von Bebauung, großen Gartengrundstücken, Uferweg und Uferbereichen mit privaten Bootshäusern und Stegen geprägt. Der Weg ist in diesem Teil wassergebunden befestigt und grenzt zum Teil direkt an Zäune der Gartengrundstücke und an Zäune zu den Grundstücken mit



Bootshäusern an. Zum Teil sind die Garten- und auch die Bootshausgrundstücke intensiv genutzt und passen sich nicht in das Landschaftsbild ein. Einige Stege und Bootshäuser wirken ungenutzt. Einen öffentlichen Steg mit Blick über den See gibt es nicht. In Teilen sind die wertvollen Uferbereiche durch abgelagerten Grünschnitt und Gartenabfälle beeinträchtigt. Die kleine Fußgängerbrücke über den Mühlengraben ist nicht barrierefrei. Der Übergang vom Rundweg am Kreuzungspunkt mit dem Kleinbahndamm ist ungestaltet. Der direkte Weg vom Kleinbahndamm führt unter der abgesperrten „Kamelbrücke“ auf ein abgezäuntes Gewerbegrundstück zu. Dieses Areal an der Kamelbrücke bedarf einer Umgestaltung und Aufwertung.

### **2.10.2 Bildung, Soziales, Kultur und Sport**

Im Untersuchungsgebiet liegen für Ratzeburg und seine umliegenden Gemeinden bedeutende Infrastrukturstandorte, so z.B. die Schwimmhalle Aqua Siwa und die Ernst-Barlach-Schule als Veranstaltungsort der Volkshochschule, die jedoch in ihrem baulichen Zustand und ihrer Funktionalität nicht mehr den Anforderungen an heutige und künftige Bedarfe entsprechen. Alle Standorte werden nachfolgend dargestellt.

#### Schulen

Innerhalb der Gebietsgrenze befindet sich am Standort der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule, Seminarweg 1, die Pestalozzischule als Förderschule und Förderzentrum mit dem Schwerpunkt Lernen. Aktuell besuchen 50 Schüler aus ganz Ratzeburg und Umgebung von der 4.-10. Klasse das Förderzentrum<sup>37</sup>. Es ist in seiner Form das einzige Förderzentrum im Kreis Herzogtum Lauenburg und ist stark nachgefragt. Sie verfügt über eine Betreuung der Schüler im offenen Ganztagsbetrieb (OGS). Träger ist der Ratzeburger Schulverband.

Das Gebäude wurde 2006 als zweigeschossiger Funktionsbau als Ergänzung für den damaligen Real- schulstandort neu errichtet. 2013 wird die inzwischen als Gemeinschaftsschule geführte Schulform von der Altstadtinsel in die Vorstadt verlagert. Der Schulbau verfügt über eine moderne Ausstattung, die den Anforderungen an ein Förderzentrum entsprechen. Punktuell werden auch Räume im benachbarten Ernst-Barlach-Altbau genutzt, z.B. die Lehrküche oder der Werkraum und bei größeren Veranstaltungen auch die Aula.

Im Außenbereich gibt es neben einem Pausenhof, einen kleinen Kunstrasenplatz, einen Spielbereich mit Klettergerüst sowie überdachte Fahrradstellplätze. Nach dem Umzug der Gemeinschaftsschule sind die Außenanlagen für die Größe und Schülerzahl des Förderzentrums jedoch deutlich überdimensioniert und sollten perspektivisch angepasst werden. Auch die deutlich geringere Schüler- und Elternfrequenz auf der Altstadtinsel wirkt sich nach dem Umzug der Gemeinschaftsschule spürbar negativ aus.

Abb. x: Schulgebäude Pestalozzi Förderzentrum

Übersicht weiterer Schulen in Ratzeburg:

- Grundschule Ratzeburg (mit OGS): Standort Vorstadt, Mechower Straße 44 und Standort St. Georgsberg, Scheffelstraße 11
- Gemeinschaftsschule Lauenburgische Seen (mit OGS), Heinrich-Scheele-Straße 1 (Vorstadt)
- Gymnasium „Lauenburgische Gelehrtenschule“, Bahnhofsallee 22

<sup>37</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Zahlen für das Schuljahr 2014/2015.

### Außerschulische Bildungs- und Kulturangebote

#### *Ernst-Barlach-Schule*

Das **Hauptgebäude** der Ernst-Barlach-Schule, Seminarweg 1, wurde 1894-96 als Lehrerseminar erbaut und bis 2013 als Schulgebäude genutzt. Es steht unter Denkmalschutz. Nach dem Umzug der Gemeinschaftsschule werden die Räume überwiegend von der Volkshochschule belegt. Das Gebäude verfügt insgesamt über knapp 2.000 m<sup>2</sup>Nutzfläche, die sich über drei Vollgeschosse sowie Keller- und Dachgeschoss erstreckt. Im EG, 1. und 2. OG befinden sich jeweils 10 Bestandsräume, die im Schulbetrieb überwiegend als Klassen- und Fachräume genutzt wurden. Mit einer Lehrküche im 1.OG und einer große Aula im 2. OG, verfügt das Haus über gut nutzbare Spezialbereiche. Das gesamte Gebäude ist bisher nicht barrierefrei zugänglich.

Die Aula ist mit Schallschutz, Podesten, Scheinwerfern und Verdunklungsmöglichkeiten komplett als Veranstaltungsraum ausgestattet, aufgrund des fehlenden Aufzuges aber nur eingeschränkt nutzbar. Die Lehrküche ist vollausgestattet und in gutem Zustand; es gibt wenig Erneuerungsbedarf.

Darüber hinaus gibt es im unausgebauten Dachgeschoss größere Flächenpotenziale, z.B. für einen Ausstellungsraum oder kreative Angebote. Im Keller finden sich derzeit die einzigen sanitären Anlagen sowie Technik-, Keller- und Lagerräume.

Insgesamt bestehen im gesamten Gebäude Sanierungs- und Instandhaltungsbedarfe, die für eine zukünftige multifunktionale Nutzung des Hauses durch Um- und Ausbaurbeiten ergänzt werden müssen<sup>38</sup>:

- Einbau eines Fahrstuhl für die barrierefreie Erschließung vom Keller- bis ins Dachgeschoss,
- Zusammenlegung von Räumen, flexible Raumnutzung durch Raumteiler
- Austausch der Fenster,
- Verfüzung der Backsteinfassade und punktueller Austausch von Steinen,
- Austausch Dachziegel, Dämmung der Dachkonstruktion,
- Austausch der Heizungsanlage,
- Erneuerung Bodenbeläge, Elektrik,
- Erneuerung und neuer Einbau von Sanitäranlagen,
- Austausch der Innenbeleuchtung,
- Erneuerung Innenanstrich,
- Rückbau von Einbauten in Fachräumen (Biologie-, Chemie-, Physikraum)
- Erneuerung von Türen,
- Ausbau des Dachgeschosses

An das historische Schulgebäude schließen eingeschossige **Anbauten** von 1963 an: der Eingangsbereich / Pausenhalle, der der Schulstraße liegende Nordflügel mit Hausmeisterwohnung und Klassenräumen und der Richtung Kurpark liegende Südflügel. In den 1980er Jahren erfolgte ein weiterer zweigeschossiger Anbau mit weiteren Klassenräumen. Der bauliche und energetische Zustand der Anbauten ist teilweise desolat und ein Erhalt durch Sanierung dieser Gebäudeteile für künftige Nutzungen wird nicht empfohlen. Sie werden daher als abgänglich eingestuft. Sie werden aktuell in verschiedener Intensität zwischengenutzt:

---

<sup>38</sup> HAGEN Architekten + Ingenieure: Raumbuch der Ernst Barlach Realschule, Ratzeburg, 2013

- Im Nordflügel ist in der ehemaligen Hausmeisterwohnung das städtische Archiv derzeit provisorisch zwischengelagert. Problematisch ist die unzureichende Klimatisierung des Raumes und eine mögliche Schädigung des wertvollen Bestandes dadurch.
- Da auch in Ratzeburg aufgrund der aktuellen Situation eine größere Anzahl an Flüchtlingen mit Wohnraum versorgt werden müssen, stellt die Stadt an diesem derzeit untergenutzten Standort provisorische Unterkünfte für Flüchtlinge zur Verfügung. Dafür wurde der zweigeschossige Anbau zweckmäßig umgebaut: Einbau von Trennwänden für kleinere Privatbereiche, sanitäre Anlagen, Einrichtung von Aufenthaltsräumlichkeiten.
- Im eingeschossigen Südflügel sind verschiedene Angebote für Flüchtlinge untergebracht, u.a. eine Selbsthilfe-Fahrradwerkstatt, die ehrenamtlich betreut werden.

Die Volkshochschule (VHS) Ratzeburg nutzt derzeit alle verfügbaren Räume des Altbaus für ihre Angebote. Die VHS ist die wichtigste außerschulische Bildungseinrichtung der Stadt und wird sowohl von Ratzeburgern als auch von Kursteilnehmern aus der Region genutzt. Sie bietet ein breites Spektrum an Kursen für die Erwachsenenbildung an unterschiedlichen Standorten in der Stadt an, das von der Stadt getragen wird. Sie hat ihren Sitz auf der Altstadtinsel im Rathaus und wird ehrenamtlich geführt. 2015 waren 42 Dozentinnen und Dozenten in rund 120 Kurse pro Semester für die VHS Ratzeburg tätig. Die VHS Ratzeburg arbeitet im Verbund der Volkshochschulen des Kreises Herzogtum Lauenburg. Der größte Teilnehmerkreis kommt aus der Altersgruppe 50+. Hier wird auch in den nächsten Jahren eine steigende Nachfrage erwartet. Ein neuer wichtiger Zweig sind Angebote für Flüchtlinge, die in Ratzeburg und dem benachbarten Umland untergebracht sind. Vor allem Sprachkurse und verschiedene Sprachkreise werden mit großer ehrenamtlicher Unterstützung angeboten und helfen den Flüchtlingen beim Spracherwerb und der Integration.

Bei den Überlegungen für eine Nachnutzung der Ernst-Barlach-Schule geht es um die Etablierung eines multifunktionalen Ortes als Bildungs- und Kulturzentrum an diesem Standort. Folgende Nutzungsbedarfe haben sich aus den Fachgesprächen und der Bürgerbeteiligung herauskristallisiert:

- Kursräume für die VHS mit z.T. flexibleren Raumgrößen (u.a. für Gesundheitskurse)
- Räume für das Stadtarchiv: Magazin, Bibliothek, Arbeitsplätze, Archivbüro; Deckenverstärkung notwendig, Baugenehmigung dafür liegt bereits vor
- Ausstellungsmöglichkeiten (z.B. Karl-Adam-Raum im Dachgeschoss)
- großzügiger geschnittene Sanitäreanlagen, barrierefrei zugänglich
- Abstellräume im Keller für Möbel und Geräte, Hausmeisterraum
- Neuer einladender Eingangsbereich (Foyer) mit Verweilmöglichkeiten mit Infotresen, kleiner Cafeteria, kleiner Ausstellungsfläche (z.B. für ein Stadtmodell), Zugänglichkeit von der Stadt- und der Seeseite
- Nutzung der Flurbereiche für Wechselausstellungen, z.B. Malgruppen
- Verlagerung der Touristeninformation vom Rathaus in die Ernst-Barlach-Schule: Foyer als zentraler Aufenthalts- und Treffpunkt für Besuchergruppen
- Räume für bürgerschaftliches Engagement: Hilfe zur Selbsthilfe (z.B. RepairCafé, Nähwerkstatt, Kochangebote)
- Hausmanagement: Organisation, Abstimmung und Bekanntmachung der Angebote

Wichtiger Aspekt ist die optimale Auslastung aller Räume, sowohl an den verschiedenen Wochentagen als auch zu den verschiedenen Tageszeiten. Daher ist beim Ausbau auf eine multifunktionale Nutzbarkeit der Räume zu achten. Da die VHS der bisher und auch zukünftig größte Nutzer der Räume ist und sein wird, bietet sich hier die Verankerung des Hausmanagements an.

Das Bildungs- und Kulturzentrum soll ein interaktiver Treff- und Begegnungsort mit außerschulischen Bildungs- und Beratungsangeboten, kulturellen und kreativen Angeboten sowie räumlichen Angeboten für bürgerschaftliches Engagement werden.

### *Burgtheater*

Das Burgtheater am Theaterplatz besitzt mit dem derzeitigen Programm als kulturelle Einrichtung eine überregionale Bedeutung. Das klassizistische Gebäude wurde 1950 erbaut und steht unter Denkmalschutz (Kapitel 2.7). Es wird von der Burgtheater Kulturgesellschaft mbH & Co.KG betrieben, 2006 gab es einen Eigentümerwechsel. Zwischen 1997 und 2000 wurde das Burgtheater durch den vorherigen Eigentümer saniert und umgebaut und nach der Umbauphase als Kino wiedereröffnet. Jedoch traten im Nachhinein diverse Mängel durch nichtfachgerechte Bauausführung auf.

Das Burgtheater verfügt über einen großen Saal (Theatersaal) mit 347 Sitzplätzen und zwei weiteren Kinosälen mit jeweils 117 und 75 Plätzen. Alle Säle sind mit modernsten Dolby-Digital-Tonanlagen ausgestattet. Seit der 2011 erfolgten Digitalisierung sind jetzt auch Filmvorführungen in 3D möglich, was die Attraktivität des Kinostandorts deutlich erhöht. Das Kinoprogramm ist besonders für die Hauptzielgruppen Familien mit Kindern und die Generation 50+ ausgerichtet. Es gibt ein spezielles Ferienprogramm für Kinder und Vorstellungen am Sonntagvormittag. Das Kinderprogramm wurde bereits mehrfach ausgezeichnet. Die regelmäßigen Vorführungen des Filmclubs mit einem ausgewählten Art-House-Programm sind besonders bei älteren Besuchern sehr beliebt und werden gut besucht, zumal es auch in der näheren Umgebung Ratzeburgs keine weiteren Angebote gibt.

Neben dem Kinoprogramm werden im Burgtheater im großen Saal jährlich mehrere große Kulturveranstaltungen organisiert und durchgeführt, u.a. Comedy, Musik, Ballett-Revuen, Lesungen, Theater. Jedes Jahr findet ein Weihnachtstheater für Kinder aus sozialschwächeren Familien statt. Im historischen Kellergewölbe (Pulverkeller) finden mehrmals jährlich Tanzveranstaltungen statt. Darüber hinaus kann es für private Feiern und Veranstaltungen gemietet werden. Die Nutzung dieser Räumlichkeiten als Restaurant hat sich nicht rentiert und wurde aufgegeben. Die Großküche neben dem Kellergewölbe ist aktuell an einen Caterer vermietet.

Für eine Stadt mit der Einwohnerzahl Ratzeburgs ist das Burgtheater mit durchschnittlich 60.000 Besuchern pro Jahr sehr gut besucht. Dazu kommen weitere 15.000 bis 20.000 Gäste, die Sondervorstellungen im Theater besuchen. Dies ist insbesondere auch durch die überregionale Anziehungskraft des Programms und einen Einzugsbereich, der weit über die Stadtgrenze Ratzeburgs hinausgeht, begründet. Um das Burgtheater weiterhin erfolgreich betreiben zu können, muss die durchschnittliche Auslastung der Säle pro Vorstellung erhöht werden. Den wirtschaftlichen Betrieb des Hauses erschweren zudem diverse Sanierungs- und Erneuerungsbedarfe. Durch den schlechten energetischen Zustand des Gebäudes (u.a. Fenster in Einfachverglasung, fehlende Dach- und Fassadendämmung, fehlende Türschleusen) entstehen trotz modernisierter Heizungsanlage sehr hohe Heizkosten. Weiterhin gibt es an der Fassade Wasserschäden und Feuchtigkeit dringt ein. Das Gebäude ist nicht barrierefrei; für mobilitätseingeschränkte Menschen, z.B. Rollstuhlfahrer, gibt es nur über mobile Rampen am seitlichen Notausgang eine Zugangsmöglichkeit. Die Toilettennutzung ist für Rollstuhlfahrer nicht möglich. Auch im Innenbereich gibt es Erneuerungsbedarfe, die z.T. beim Erhalt der historischen Elemente mit höheren Kosten verbunden sind. Unter anderem ist eine Erneuerung der Bestuhlung in den Sälen notwendig.

Der Theatervorplatz hat wie bereits beschrieben (siehe Kapitel 2.10.1) durch Verlärmung und Gestaltungsdefizite eine geringe Aufenthaltsqualität und sollte verbessert werden.

### *Evangelische Familienbildungsstätte*

In der Marienstraße 7 befindet sich die evangelische Familienbildungsstätte, die 1965 an diesem Standort als Mütterschule eröffnet wurde. Sie wird von vier Kirchgemeinden (ev.-luth. Kirchgemeinden St. Petri, St. Georgsberg, Domkirchengemeinde und Kirchgemeinde Ziethen) in gemeinsamer Trägerschaft betrieben.

Es bietet überkonfessionell ein breites Spektrum an Kursen und Beratung rund um das Thema Familie und zur Stärkung der Elternkompetenzen. Die Familienbildungsstätte verfügt über unterschiedlich große Spiel-, Bewegungs- und Seminarräume, die multifunktional für Seminare, Eltern-Kind-Gruppen, den Spielkreis, Kleingruppen, Kurse, Sport und Vorträge genutzt werden. Das Haus grenzt mit seinem Garten direkt an den Kurpark an. Es kooperiert mit seinen Angeboten mit anderen öffentlichen Einrichtungen in Ratzeburg und ist gut vernetzt.

### Sport- und Freizeitangebote

#### *Schwimmhalle Aqua Siwa*

Das Hallenbad Aqua Siwa liegt direkt am östlichen Kurpark an der Fischerstraße. Es wurde 1974 eröffnet und ist fester Bestandteil der Daseinsvorsorge für Ratzeburg und die umliegenden Gemeinden. Es ist das einzige öffentliche Hallenbad in der näheren Umgebung und wird auch aus den Nachbargemeinden Mecklenburg Vorpommerns nachgefragt.

Die Schwimmhalle verfügt über einen tiefenverstellbaren Beckenboden und ist daher auch für Tauchsportübungen geeignet. Es verfügt über zwei Becken, ein Wettkampfschwimmbecken mit vier Bahnen (12,5 x 25m) sowie ein Babybecken (6 x 3m). Im Erdgeschoss befindet sich ein Café, das separat zugänglich ist.

Neben den öffentlichen Schwimmzeiten und Kursangeboten (u.a. Aqua Fitness) gibt diverse Vereine, die Hallenzeiten für ihre Angebote nutzen:

- Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG): Schwimmausbildung/-Training; Wasserrettung; Tauchausbildung
- Ratzeburger Sportverein (RSV): Schwimmtraining, Wettkämpfe
- Schulen für ihren Schwimmunterricht
- Reha- u. Versehrten-Sportgemeinschaft e.V.: Wassergymnastik nach Krankenkassenstandards
- Feriennutzung: Trainingslager von Vereinen, Ferienfreizeitangebote
- Sporttauchvereine für Tauchtraining
- Freiwillige Feuerwehren

Betrachtet man die Entwicklung der Besucherzahlen der letzten 10 Jahre, wird deutlich, dass seit 2005 ein grundsätzlicher Besucherrückgang festzustellen ist. Die Gesamtzahl hat sich jedoch mittlerweile im Bereich von 75.000 bis 80.000 Besuchern stabilisiert. Bedenklich erscheint jedoch die Tatsache, dass im Gesamtzeitraum die Anzahl der öffentlichen Badegäste am stärksten (Minus 13.205) zurückgegangen ist. Da diese auch die „normalen“ Tarife bezahlen, führt dies auch zu deutlichen Einnahmeverlusten.

Besucher	2005	2007	2009	2012	2013	2014	Veränderung 2005 zu 2014
Schulen	11.163	12.177	13.685	12.308	10.486	11.389	226

	13%	15%	18%	16%	14%	15%	
<b>Vereine</b>	24.458	21.374	23.240	27.932	26.185	28.609	4.151
	28%	27%	31%	35%	35%	37%	
<b>öffentliche Bade- gäste</b>	50.587	45.392	38.622	39.081	37.946	37.382	-13.205
	59%	57%	51%	49%	51%	48%	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>86.208</b>	<b>78.943</b>	<b>75.547</b>	<b>79.321</b>	<b>74.617</b>	<b>77.380</b>	<b>-8.828</b>

Abb. x: Entwicklung der Besucherzahlen 2005-2014 (Quelle: Datengrundlage der Vereinigten Stadtwerke GmbH, eigene Darstellung)

Bei der Entwicklung des Energieverbrauchs der letzten 10 Jahre wird deutlich, dass insbesondere der Stromverbrauch durch technische Maßnahmen um ca. 41% gesenkt werden konnten, was sich aber in Anbetracht der deutlich gestiegenen Strompreise (ct/kWh) nur im Jahr 2012 positiv bemerkbar machte. Mittlerweile liegen auch die Stromkosten um fast 16.000 € über denen des Jahres 2005. Zudem muss bedacht werden, dass der die Stromkosten pro kWh um mehr als 10 € im Betrachtungszeitraum gestiegen ist.

		2005	2007	2009	2011	2012	2013	2014	Änderung 2005 zu 2014
<b>Strom</b>	kW/h	498.576	470.672	483.584	365.616	215.853	245.826	292.822	- 205.754
	Kosten	38.138 €	54.396 €	55.019 €	41.192 €	34.984 €	45.494 €	54.109 €	+15.971 €
	ct/kWh	7,65 €	11,56 €	11,38 €	11,27 €	16,21 €	18,51 €	18,48 €	+10,83 €
<b>Gas</b>	kWh	1.575.684	1.616.808	2.108.038	2.179.902	2.157.210	2.083.988	1.960.938	+ 385.254
	Kosten	54.963 €	61.871 €	77.707 €	106.992 €	127 €	78.926 €	69.748 €	+ 14.785 €
	ct/kWh	0,035 €	0,038 €	0,037 €	0,049 €	0,059 €	0,038 €	0,036 €	+ 0,001 €
<b>Wasser</b>	m <sup>3</sup>	11.466	10.391	11.299	12.131	12.361	11.366	14.629	+ 3.163
	Kosten	15.438 €	14.008 €	15.216 €	16.322 €	17.841 €	16.424 €	22.183 €	+ 6.745 €
	€/kWh	1,35 €	1,35 €	1,35 €	1,35 €	1,44 €	1,44 €	1,52 €	+ 0,17 €

Abb. x: Entwicklung des Energieverbrauchs 2005-2014 (Quelle: Datengrundlage der Vereinigten Stadtwerke GmbH, eigene Darstellung)

Bereits in der von 2010 vorliegenden Bestandsanalyse wurden erhebliche Mängel an der Außenhülle (Dach / Fassaden), an den Baukonstruktionen (Tragwerk Dach / Stahlbetonkonstruktionen) sowie an den technischen Anlagen / Installationen aufgezeigt:

- Diverse Flächen in der Eingangsebene und der Badeebene werden nicht genutzt.
- Einrichtungen für Behinderte sind nicht vorhanden.
- Der Eltern-Kindbereich mit Planschbecken ist völlig unattraktiv und abgänglich.
- Der Ausbau weist nach über 36 Betriebsjahren erhebliche Abnutzungserscheinungen auf.<sup>39</sup>

Die damals ermittelten Sanierungskosten wurden auf 9.6 Mio. € netto geschätzt (Sanierung 1.BA: 8.100.000 € netto + Anbau Saunasteg mit Strandanbindung (2.BA) auf 1.550.000 € netto) Zudem wurde darauf hingewiesen, dass Kostenunsicherheiten von ca. 10-15 % bei Sanierungsarbeiten für ein 36 Jahre altes Gebäude bestehen. Auch nach einer Komplettsanierung bleibt die Immobilie ein Altbau mit diversen Funktionsschwächen. Die Vorgaben der neuen EnEV können nur mit ca.70 % eingehalten werden.<sup>40</sup> Dies könnte zu einer weiteren Erhöhung um ca. 1.000.000 € führen.

<sup>39</sup> Bäderkonzept Stadt Ratzeburg - Aqua Siwa -, Dr. Krieger Architekten, Mai 2010, S. 5

<sup>40</sup> Bäderkonzept Stadt Ratzeburg - Aqua Siwa -, Dr. Krieger Architekten, Mai 2010, S. 6

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden in Abstimmung mit den Vereinigten Stadtwerken Kostenschätzung und Sanierungsbedarf aktualisiert. Im Ergebnis werden insbesondere folgende Maßnahmen für erforderlich gehalten:

- Sanierung des Dachtragwerks oder Austausch
- Energetische Sanierung des Gebäudes
- Generalsanierung bzw. Erneuerung sämtlicher sonstiger Wasserführender Behältnisse (Schwallwasserbehälter, Spülwasserbehälter, Schlammwasserbehälter etc.)
- Erneuerung sämtlicher Abdichtungen im Bereich der Beckenumgänge
- Umfangreiche Betonsanierungen (Schwimmbecken, etc.)
- Generalsanierung der Dachflächen bezüglich der Dampfsperre, Dämmung und Abdichtung
- Sanierung der massiven und verglasten Fassadenflächen
- Erneuerung der allgemeinen technischen Anlagenteile
- Erneuerung der Lüftungsanlagen
- Erneuerung der Badewasseraufbereitungsanlage

Daraus lässt sich folgendes Ergebnis ableiten<sup>41</sup>:

Kostengruppe	Beschreibung	Kosten Stand 2009	Kosten Stand 2015
100	Grundstück	- €	- €
200	Herrichten & Erschließen	- €	- €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	3.191.821,50 €	3.840.341,50 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.642.977,00 €	1.962.977,00 €
500	Außenanlagen	89.000,00 €	89.000,00 €
600	Ausstattung	4.965.578,50 €	41.900,00 €
Zwischensumme 100 – 600			5.934.218,50 €
Unvorhergesehenes( 7%)		347.590,50 €	415.395,30 €
Sum 100 - 600		5.313.169,00 €	6.349.613,80 €
700	Baunebenkosten (alt 22 %, neu 30%)	1.168.897,18 €	1.904.884,14 €
<b>geschätzte Gesamtkosten</b>		<b>6.482.066,17 €</b>	<b>8.254.497,93 €</b>

Abb. x: Sanierungskosten (Quelle: Aktualisierung der Kosten im Auftrag der Vereinigten Stadtwerke GmbH, CONSTRATA GmbH, November 2015)

Damit ist die Sanierung ist grundsätzlich möglich, aber auf folgende Probleme wird nachdrücklich hingewiesen:

- Es bestehen Risiken auf Grund nicht vorhersehbarer Kosten (Betonsanierung, etc.)
- das Gebäudevolumen ist im Verhältnis zum Wasserflächenangebot zu groß
- die Beckenaufteilung nicht mehr zeitgemäß
- es fehlt ein Lehrschwimm- und Kursbecken und

die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung ist unter sonst gleichbleibenden Bedingungen dauerhaft nicht gegeben.

Um eine Grundsatzentscheidung zum Erhalt oder zum Abriss und Neubau eines Schwimmbades herbeiführen zu können, wurden auch Untersuchungen für einen Neubau mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

<sup>41</sup> Die Kostenveränderungen gegenüber dem Jahr 2009 sind in erster Linie zurückzuführen auf die allgemeine Preissteigerung, die Anpassung der Stundensätze, die Anpassung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016), die Einführung der HOAI in der Fassung vom 16.07.2013 (Erhöhung des Baunebenkostenansatzes von 22% auf 30%) sowie das Reinigen des MERO-Systems im Strahlverfahren.

Kostengruppe	Beschreibung	Kosten Stand 2015
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten & Erschließen	100.000,00 €
300	Bauwerk Baukonstruktionen	3.900.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.700.000,00 €
500	Außenanlagen	250.000,00 €
600	Ausstattung	50.000,00 €
Zwischensumme 100 - 600		6.000.000,00 €
700	Baunebenkosten (25%)	1.500.000,00 €
<b>geschätzte Gesamtkosten</b>		<b>7.500.000,00 €</b>

Abb. x: Neubaukosten (Quelle: Datengrundlage der Vereinigten Stadtwerke GmbH, eigene Darstellung)

Um die Ausstattung an heutige Anforderungen anzupassen, werden folgende zusätzliche Maßnahmen vorgeschlagen:

- Sprunganlage mit 1m-Sprungbrett und 3m-Plattform im 25m-Becken: Mehrkosten rund 500 bis 700 T€
- Hubbodenanlage im Lehrschwimmbecken: Mehrkosten rund 250 T€
- Elternbereich mit Planschbecken: Mehrkosten rund 300 T€

Somit steigt der Gesamtkostenrahmen auf ca.  $\approx$  8,50 bis 9,00 Mio. €

Um ein zukunftsfähiges Schwimmbad, was den Anforderungen an leistungsfähiges Sport- und Familienbad und den Zielen der Daseinsvorsorge gerecht wird (5 Schwimmbahnen, ein zusätzliches Lehrschwimmbecken, längsseitige Wassergewöhnungsstufen, Gewährleistung der notwendigen Wassertiefe sowie den Möglichkeiten für Tauchen und Springen, Angebote für Kleinkinder und Eltern, Barrierefreiheit) gewährleisten zu können, wird empfohlen, das bestehende Schwimmbad abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

#### *Seebadeanstalt an der Schlosswiese*

Das Gebäude der Seebadeanstalt an der Schlosswiese wurde in den 1930er Jahren erbaut und steht unter Denkmalschutz. Eigentümer des Gebäudes und der gesamten Badeanstalt ist die Stadt Ratzeburg. Das traditionsreiche Stadtbad hat sowohl in der Gebäudesubstanz und Ausstattung als auch in der Gestaltung und Funktionalität der Außenanlagen diverse Defizite (siehe Kapitel 2.10.1).

Vor zehn Jahren wurde das Grundstück der Badeanstalt für 20 Jahre an einen Betreiber verpachtet. Da es Vernachlässigungen des Geländes durch den Pächter gab, wurde dieser Pachtvertrag vorzeitig aufgelöst und die Stadt erhielt 2015 nach einem aufwendigen Verfahren das Gelände zurück. Seitdem betreut die Stadt die Badeanstalt. Es besteht eine Vereinbarung mit dem bisherigen Pächter, dass er im rückwärtigen Gebäudeteil am Wasser sowie die Freifläche hinter dem Gebäude und zwischen Wasser und Gebäude weitere zehn Jahre für eine Verleihstation nutzen darf. Der südliche Teil des Gebäudes, der auch direkt von der Schlosswiese zugänglich ist, steht zur Zeit leer. Dort gibt es Flächenpotenziale für externe Vermietungen, die unabhängig vom Badebetrieb sind. Im übrigen Teil des Gebäudes befinden sich Sanitäre Anlagen und Umkleidemöglichkeiten für die Badestelle.

Nach Übernahme der Badeanstalt durch die Stadt wurden sowohl Umkleiden und Toiletten im Gebäude als auch die Außenanlagen für den laufenden Badebetrieb gebrauchsfähig instand gesetzt. Weitere Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe bestehen (Dach, Barrierefreiheit, Sanitäre Anlagen) und müssen für eine längerfristige Nutzbarkeit erfüllt werden.



Raumbedarfe gibt es von Seiten der DLRG für einen Mehrzweckraum, der für die Ehrenamtlichen und Aktivitäten (z.B. Ferienprogramm) genutzt werden kann. Auch die Wiedereinrichtung eines kleinen Kiosks mit Imbissangebot ist gewünscht. Für die Räume im südlichen Gebäudeteil gibt es Mietanfragen für einen Blumenladen und eine Töpferei. Denkbar wäre auch die Ansiedlung eines freizeit- und tourismusnahen Dienstleisters an dieser Stelle.

#### *Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG)*

Die DLRG ist mit der Rettungswachstation auf der Schlosswiese in Ratzeburg ansässig. Sie sichert den Wasserrettungsdienst an den Ratzeburger Seen einerseits ab und bietet andererseits Schwimm- und Rettungsschwimmausbildungen sowie den Einstieg in die Tauchausbildung an. Für die Wachdienste werden die ehrenamtlich arbeitenden Mitglieder zusätzliche in den Bereichen Rettungsgeräte, Sanitätsdienst, Funk- und Bootswesen geschult. An allen Wochenenden, Feiertagen zwischen Mai und Oktober sowie in den Sommerferien betreut die DLRG die Badestellen an den Ratzeburger Seen, unter anderem auch die städtischen Badestellen an der Schwimmhalle Aqua-Siwa und der Schlosswiese.

Das Gebäude der DLRG wurde 1984 errichtet und verfügt im Erdgeschoss neben einer Bootshalle, über Lagerflächen, Umkleiden und eine Küche. Im oberen Bereich gibt es neben dem Wachraum mit Balkon, Toiletten, ein Büro und einen größeren Schulungsraum. Lagerkapazitäten sind grundsätzlich knapp und es gibt am Gebäude verschiedene Erneuerungsbedarfe. Vor allem das Reetdach und die Rolltore an der Bootshalle sind erneuerungsbedürftig. Auch der Außenbereich weist Gestaltungsbedarf auf und Bedarf an weiteren Carportstellplätzen.

#### Weitere soziale Einrichtungen

Im Untersuchungsgebiet befindet sich mit dem gemeinnützigen Verein **Freie Jugendhilfe e.V.** ein Träger der Familienhilfe. Er hat in der Fischerstraße 17 einen seiner fünf regionalen Standorte im Kreis Herzogtum Lauenburg und bietet für Ratzeburg und Umgebung in enger Kooperation mit dem Jugendamt sozialpädagogische Hilfen für Familien im Rahmen des Kinder- und Jugendhilfegesetzes (KJHG / SGB VIII) und Maßnahmen nach dem Jugendgerichtsgesetz (JGG) an.

### **2.10.3 Verkehr und Erschließung**

Die Altstadtinsel ist über drei Dämme mit dem "Festland" verbunden: Lüneburger Damm im Westen, Königs- und Kleinbahndamm im Osten. Allein aus dieser geografischen Situation heraus ergeben sich besondere Anforderungen an die Verkehrsorganisation und -führung im Untersuchungsgebiet sowie in anderen Teilbereichen der Stadtinsel.

Im Folgenden wird der Verkehr in den Themen

- Überregionale Anbindung,
- ÖPNV,
- Motorisierter Individualverkehr,
- Fuß- und Radverkehr sowie
- Ruhender Verkehr

näher betrachtet. Der Verkehrslärm und die Verkehrsimmissionen wurden im Kapitel 2.4.1 zum Immissionsschutz näher betrachtet.

### *Überregionale Anbindung*

Ratzeburg ist über die Bundesstraße B207, die am westlichen Stadtrand verläuft, mit der Ostseebahn A20 im Norden (Anschlussstelle Groß Sarau) sowie der A24 im Süden (Anschlussstellen Talkau und Hornbek) verbunden. Die B208 führt direkt durch die Altstadtinsel und vernetzt Ratzeburg im Westen auch mit der A1 (Anschlussstelle Bad Oldesloe), die bis an die Ostseeküste im Norden und ins Ruhrgebiet im Süden führt. Damit verfügt die Stadt über gut erreichbare Anbindungen, die Ratzeburg nicht nur mit den anderen Gemeinden in der Metropolregion Hamburg verbinden, sondern auch darüber hinaus.

Im Westen Ratzeburgs liegt der Bahnhof; von dort sind Lübeck, Kiel, Lüneburg und andere Städte gut zu erreichen. Ratzeburg ist dem Hamburger Verkehrsverbund (HVV) angeschlossen. Neben der Bahn stellen auch die Bus-Überlandlinien nach Hamburg-Wandsbek (8700), Lübeck (8710), Mölln (8710 und 8750), Ahrensburg (8730), Bad Oldesloe (8740) sowie Schwerin (35) gute Verbindungen dar. Dabei gehört Ratzeburg zum äußeren Tarif-Ring (E) des HVV.

Der nächste regionale Flughafen liegt in Lübeck-Blankensee und ist nur gut 20 km vom Stadtzentrum entfernt. Bis zum nächstgrößeren Flughafen, dem internationalen Airport Hamburg-Fuhlsbüttel, sind es knapp 70 Kilometer.

### *ÖPNV*

Wie bereits erwähnt, gibt es im Rahmen des Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) verschiedene regionale Buslinien, die Ratzeburg im Regionallinienbusnetz gut mit den umgebenden Gemeinden verknüpfen.<sup>42</sup> Neben den Regionalbussen fahren auch Stadt- und Schulbusse die Stadtinsel an.

Bis 2007 war der Marktplatz noch die zentrale Bushaltestelle auf der Stadtinsel. Zwar wird der Marktplatz noch direkt von den Bussen angefahren, die zentrale Umsteighaltestelle liegt nach dem Umbau des Marktplatzes jedoch am Rathausplatz / Unter den Linden. Sämtliche Buslinien werden hier verknüpft. „Für den am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes liegenden Rathausplatz, der die Funktion eines „Zentralen Omnibusbahnhofes“ übernehmen soll, sollen mehrere Bushaltestellen und Buswartepositionen mit einer Funkschaltung errichtet werden.“<sup>43</sup>

Gegenwärtig befindet sich im Untersuchungsgebiet nur eine Haltestelle an der Demolierung. Diese wird von 17 verkehrenden Linien angefahren. Bedingt durch die abnehmenden Schülerzahlen und die Schließung der Ernst-Barlach-Schule wurden auch am südlichen Inselrand Schulbusverkehre aufgegeben, die in Verbindung mit Schulstandorten standen.

Mit der Novellierung des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) von August 2013 müssen die Angebote des ÖPNV bis 2022 vollständig barrierefrei erreichbar sein. Hierzu sind nicht nur Niederflurbusse notwendig, auch die Haltestellen müssen umgestaltet werden.<sup>44</sup> An den Umbauten arbeitet die Stadt Ratzeburg gegenwärtig. Mit der barrierefreien Gestaltung wird auch den Anforderungen an den demographischen Wandel im Zusammenhang mit der Daseinsvorsorge Rechnung getragen.

---

<sup>42</sup> Siehe dazu auch: pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 21.

<sup>43</sup> Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 37.

<sup>44</sup> Vgl. auch GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland, Endbericht, Hamburg 2014, S. 104; S. 180f.

### *Motorisierter Individualverkehr*

Seit den frühen 1990er Jahren ist das wesentliche Ziel der im Rahmenplan sowie der im nachfolgenden Verkehrskonzept formulierten und projektierten Maßnahmen die schrittweise Verkehrsberuhigung der Stadtinsel Ratzeburgs. Den 2004 ausgelobten städtebaulichen Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung des Marktplatzes gewann das Büro PHB, deren Entwurf auch ein in drei Stufen gedachtes Konzept zur überarbeiteten Verkehrsführung vorsah. Mit den Stufen

1. Beschilderungs- und Signalisierungsmaßnahmen, um Verkehr aus der Innenstadt herauszuhalten,
2. Ausbau und Fertigstellung der Südlichen Sammelstraße, zur Umfahrung des Marktplatzes sowie der angrenzenden Bereiche und
3. Ausbau und Fertigstellung der Südumgehung B208n, um vor allem den LKW-Durchgangsverkehr weiträumig von der Stadt fernzuhalten zu können

soll der Verkehrsberuhigung schrittweise nähergekommen werden.<sup>45</sup>

Abb. x: Verkehrskonzept, Stufe 2 (Stadt Ratzeburg)

Mit Fertigstellung und Freigabe der innerörtlichen Umgehungsstraße im August 2014 wurde die zweite Stufe realisiert. Dazu wurden zwei Brücken neu gebaut (Königsdamm und Seestraße) sowie die Schul- und die Seestraße ausgebaut. Die weiträumige Umfahrung im Süden der Stadt ist bereits im Maßnahmenkatalog des Ministeriums für Arbeit, Verkehr und Technologie Schleswig-Holsteins aufgenommen worden.<sup>46</sup>

Der westliche Zugang auf die Altstadtinsel führt über die Straße Unter den Linden, die östliche Zufahrt durch den Straßenzug Langenbrücker Straße und Königsdamm. Der Kleinbahndamm im Südosten ist für den Pkw-Verkehr nicht verfügbar. Vor dem Bau der Sammelstraße war der Durchgangsverkehr vor allem durch Lkw geprägt. Das Verkehrskonzept geht davon aus, dass er mit dem Bau der B208n dieser größtenteils aus der Stadt herausgehalten werden kann.<sup>47</sup> Analysen ergaben, dass überwiegend Quell- und Zielverkehr mit der Fahrtquelle, bzw. dem -ziel, außerhalb der "Stadtinsel" den Pkw-Verkehrssektor dominieren. Zum Teil konnte dieser auf die Südliche Sammelstraße verlagert werden. Der überörtliche Durchgangsverkehr macht nur einen kleinen Teil der gesamten Pkw-Fahrten auf der Insel aus; insgesamt nur ca. 13 % aller Bewegungen.<sup>48</sup> Es ist davon auszugehen, dass auch mit dem Bau der neuen Straße dieser Teil nicht zugenommen hat.

Für die Unterstützung der bevorzugten Wegführung über die Südliche Sammelstraße am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes wurden im Westen und Osten Pfortnerampeln aufgestellt. Sie tragen zusätzlich dazu bei, die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke von gut 20.000 Kfz pro Tag auf der Insel größtenteils aus der Innenstadt heraus zu halten.<sup>49</sup>

---

<sup>45</sup> Siehe dazu auch Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes der Inselstadt Ratzeburg 2010, S. 11.

<sup>46</sup> Vgl. Lairm Consult GmbH: Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg, 2. Stufe 2013, Meldung und Ergänzungen, Bargteheide Oktober 2014.

<sup>47</sup> Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 27.

<sup>48</sup> Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 27.

<sup>49</sup> Siehe pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 10.

Für das Untersuchungsgebiet bedeutet die Verkehrslenkung über die Südliche Sammelstraße eine starke Lärmbelastung der angrenzenden Wohn- und Aufenthaltsbereiche.

Der Kleinbahndamm muss so qualifiziert werden, dass er auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden kann. Der erforderliche Neubau der Kleinbahndammbrücke kann in Kürze beginnen.

#### *Fuß- und Radverkehr*

Wie im Kapitel 2.10.1 ausführlich dargelegt wurde, stellt der Südbereich der Stadtinsel eine wichtige Erholungslandschaft dar, in der flaniert, Rad gefahren, gebummelt und spaziert wird. Die Stadtinsel ist zudem der Querungsbereich, der durchfahren oder durchgangen wird, um von der Vorstadt nach Sankt Georgsberg oder umgekehrt zu kommen. Dazu wird vor allem der südliche Inselbereich genutzt, da er – anders als der zentrale Inselbereich – ohne größere Erhebungen querbar ist.

Der Radweg entlang der Uferpromenade über den Kleinbahndamm ist auch ein Teil der übergeordneten Radwegeverbindung, die Ratzeburg mit den umliegenden Gemeinden verbindet. Daher sollte eine optimale Nutzbarkeit geschaffen werden, die auch dem künftig weiter zunehmenden Radverkehr gerecht wird. Auch die Verbesserung der Mobilität älterer Radfahrer durch die Nutzung von E-Bikes ist hier positiv zu berücksichtigen. Orientierungshilfen und die Radwegeverbindung von der Uferpromenade in die Innenstadt z.B. über den Theaterplatz müssen verbessert werden.

Für den Fahrradverkehr ist der Einmündungsbereich des Kleinbahndamms in den Waldesruher Weg derzeit nur mangelhaft ausgestaltet. Der Unübersichtlichkeit dieses Fuß- und Radweg-Kreuzungsbereichs, großes Gefälle und Unebenheiten führen zu einer erhöhten Unfallgefahr.

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge stellt als eine Schlüsselmaßnahme den Ausbau des Rundwanderweges heraus: „Der Rundwanderweg um den Kleinen Kuchensee [...] soll als barrierefreier Rundwanderweg ausgebaut werden, um auch mobilitätseingeschränkten Bewohnern und Besuchern Naherholungsqualitäten bereitstellen zu können.“<sup>50</sup> Derzeit führt ein Fuß- und Radweg um den See herum, ein weiterer von der Schlosswiese entlang des Kuchenseeufers zum Kleinbahndamm. Eine durchgehende Verbindung um die gesamte Altstadtinsel als Rundweg gibt es bislang nicht; sie ist vor allem im Norden, der nicht Teil des Untersuchungsgebietes ist, an einigen Stellen unterbrochen. Oft gibt es gemeinsame straßenbegleitende Fuß- und Radwege, die eine klare Abtrennung erfordern, um die sichere Nutzung der Wege für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Dies betrifft unter anderem die straßenbegleitenden Wege an der Südlichen Sammelstraße, im Kurpark sowie auf dem Kleinbahndamm, die hier zwar getrennt werden, jedoch weiterer Qualifizierungen bedürfen. Der schmale Uferweg entlang des östlichen Ufers des Kleinen Kuchensees eignet sich nicht für eine parallele Führung eines Fuß- und Radweges. Hier sollte es eine alternative Radwegeführung geben, die sich z.B. über die Straße Am Mühlengraben anbieten würde. Auch der Palisadenweg, bei dem der Fußweg in roten Klinkersteinen, der Radweg mit Kies angelegt worden ist, muss in die Gesamtüberlegung zur Organisation der Fuß- und Radverkehre einbezogen werden.

Für eine sichere Überquerung der Straßen an den Punkten Unter den Linden / Demolierung sowie Königsdamm / Seestraße wurden Lichtsignalanlagen (LSA) errichtet. Eine weitere LSA steht an der

---

<sup>50</sup> GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland, Endbericht, Hamburg 2014, S. 193.

Seestraße / An der Brauerei und gibt auch hier eine signaltechnisch gesicherte Querung für Fußgänger.<sup>51</sup>

Insgesamt ist zu erwähnen, dass alle Maßnahmen zur Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs die Erreichbarkeit für Anwohner und Besucher der Inselstadt per Pkw oder ÖPNV „möglichst uneingeschränkt gewährleistet bleiben“<sup>52</sup> sollen. Auch Ver-, Entsorgungs- sowie Not- und Rettungsfahrzeuge müssen weiterhin schnell alle Orte erreichen können. Zur Förderung des Radverkehrs sind Infrastrukturen für E-Biker, z.B. öffentliche Ladestationen, Bikesharingangeboten mit E-Bikes in die Konzeption und Umsetzung einzubeziehen.

#### *Ruhender Verkehr*

Im Untersuchungsgebiet ist bisher kein stark erhöhter Parkdruck festzustellen. Zwar ist bei der Erarbeitung des Verkehrskonzeptes Inselstadt Ratzeburg 2006 das Parkraumangebot nicht explizit detailliert untersucht worden, der Erläuterungstext weist hier aber auf das noch aktuelle Parkraumkonzept für die Stadtinsel hin, das belegt, dass kein akuter Handlungsbedarf besteht.<sup>53</sup>

Beobachtungen und Befragungen bei Bewohnern und Anwesenden vor Ort bestätigen diese Aussage. So ist zu bemerken, dass vor allem im Bereich um den Marktplatz, der nicht zum Untersuchungsgebiet gehört, Parkbuchten und -streifen tagsüber fast vollständig belegt werden, dass Stellplatzangebot aber ausreichend erscheint. Da an der innerörtlichen Südlichen Umgehungsstraße auf der Nordseite nicht geparkt werden darf und straßenbegleitende Stellplätze fehlen, sind die Parkbereiche auf dem Theaterplatz sowie in unmittelbarer Nähe des Aqua Siwa von hoher Bedeutung. Diese werden allerdings häufig von Nicht-Schwimmbad-Besuchern fremd genutzt. Auch die Parkpalette nördlich des Theaterplatzes stellt eine wichtige Abstellmöglichkeit für Kfz dar. Trotz häufiger Parkwechsellvorgänge kann das gegenwärtige Angebot für den ruhenden Kfz-Verkehr am südlichen Inselrand, der größtenteils über die größeren öffentlichen und privaten Parkflächen geregelt wird, als ausreichend bezeichnet werden.

Nördlich des Schwimmbades existiert ein Wohnmobilstellplatz mit entsprechender Infrastruktur. Er bietet 7-12 Stellplätze, die jedoch inzwischen nicht mehr ausreichend sind, da die Nachfrage steigt. Eine Rentabilität der dazugehörigen Entsorgungsstation ist aufgrund der wenigen Stellplätze nicht gegeben.

#### **2.10.4 Technische Infrastruktur**

Viele Leitungen der Ver- und Entsorgung sowie weitere Medienträger sind im Untersuchungsgebiet vorhanden. Auf die Abfrage der Erneuerungsbedarfe wurde in Rahmen der VU verzichtet, da sie aufgrund ihrer grundsätzlich geringeren Instandhaltungsbedarfe und baulichen Eingriffe für die Entwicklung des Gebietes im Vergleich kaum relevant sind.

Im Rahmen des Ausbaus der südlichen Sammelstraße (vgl. Kapitel 2.10.3) wurden die übergreifenden Leitungssysteme im Wesentlichen erneuert. Zu beachten sind bei einer Neuentwicklung des Geländes am Aqua Siwa die derzeit vorhandenen Wohnmobilstellplätze, die entsprechende Ver- und Ent-

---

<sup>51</sup> Siehe dazu auch pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 38.

<sup>52</sup> Pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 12.

<sup>53</sup> Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 20 und Erläuterungsbericht zur Rahmenplanfortschreibung der Stadt Ratzeburg, Ratzeburg 1990, S. 18ff.

sorgungsstationen bereitstellen. Bei einer möglichen Verlagerung der Kurzreiseplätze (auch auf Gebiete jenseits der Stadtinsel) bedarf es der Suche nach wohnmobilmgerechten, umfeldverträglichen Standorten.<sup>54</sup>

Die für das Untersuchungsgebiet relevanten Leitungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Planung einbezogen. Insbesondere bei der Planung und Durchführung der Erneuerung der Kleinbahndammbrücke und des -damms darf der Betrieb der dort verlaufenden Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 3.4.7).

## 2.11 Tourismus

Der Tourismus ist in der Stadt Ratzeburg ein bedeutender wirtschaftlicher Faktor. Aufgrund der reizvollen Lage in der Südholsteinischen Seenlandschaft, den vielen Möglichkeiten für Naherholung und Wassersport und der historischen Bebauung auf der Stadtinsel mit seinen Sehenswürdigkeiten ist die Stadt Ratzeburg ein interessantes Ziel für Besucher von Nah und Fern.

Insgesamt gibt es in Ratzeburg 10 Beherbergungsstätten mit 733 Betten (Stand 2014), wobei sich im Untersuchungsgebiet kein Hotel befindet. Dort befindet sich lediglich der Wohnmobilstellplatz am Aqua Siwa. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 3,8 Tage, 2014 gab es in Ratzeburg 134 872 Übernachtungen mit einer leichten Steigerung der Anzahl zum Vorjahr.<sup>55</sup>

Wesentlich bedeutender für die Stadt ist der Tagestourismus, der sich aber schwerpunktmäßig auf die historische Dom- und Innenstadt konzentriert. Im Untersuchungsgebiet werden von den Touristen besonders die Schlosswiese mit dem Schiffsanleger und der Seebadeanstalt genutzt. Die Touristeninformation, die auch Ausgangspunkt für Stadtbesichtigungen ist, befindet sich im Rathaus. Ein historischer Rundweg führt zu verschiedenen Punkten im Gebiet.

Abb. x: Ausschnitt aus der Karte Spaziertipp „Auf den Spuren des Löwen“. Inselstadt Ratzeburg.

Der Kurpark ist Transitstrecke für Radfahrer auf verschiedenen überregionalen Radwegen und Ausgangspunkt für Wanderungen um den Küchensee und den Kleinen Küchensee. Als gastronomische Einrichtungen befinden sich am Kurpark das Restaurant „Hubertus am See“ und das Café im Aqua Siwa, am Kleinen Küchensee das griechische Restaurant Fährhaus. Die Cocktailbar „L' île“ im alten Kleinbahnhof hat ab 18 Uhr geöffnet. Das Fischrestaurant mit Biergarten und das Eiscafé Pelz am Ratzeburger See werden von den Ratzeburgern selbst und von Touristen intensiv besucht.

Um die Orientierung für Besucher der Stadt zu verbessern, wurde bereits 2009 ein Gutachten für ein Leitsystem für die Stadt Ratzeburg erstellt.<sup>56</sup> Es enthält Empfehlungen zum Art der Wegweiser und Übersichtspläne, zum Farbkonzept und zu möglichen Standorten auf der Ratzeburger Insel. Bisher wurden jedoch aus Kostengründen bis auf die vier als Referenzprojekt aufgestellten Schilder an den Ecken des Marktes keine weiteren Elemente umgesetzt. Diese werden jedoch allgemein sehr gut angenommen und weitere sind gewünscht und notwendig. Jedoch fehlt der Aspekt der historischen Spuren in dem bisherigen System, was aber auch im südlichen Inselbereich eine sinnvolle Ergänzung wäre.

---

<sup>54</sup> Siehe dazu auch DTV (Deutscher Tourismusverband e. V.: Planungshilfe für Wohnmobilstellplätze in Deutschland, Bonn 2011.

<sup>55</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein. 2014 STATISTISCHE BERICHTE Kennziffer: G IV 1 - j 14 SH

<sup>56</sup> eckedesign (Hrsg.) (2009): Touristisches Leitsystem für die Stadt Ratzeburg. Berlin

Abb. x: Beispiel Übersichtsplan (Touristisches Leitsystem Stadt Ratzeburg, 2009)

## 2.12 Zusammenfassende Bewertung, Darstellung der Mängel und Potenziale

Trotz vieler Herausforderungen, die sich u. a. aus dem demographischen Wandel ergeben, bieten sich in Ratzeburg mittel- bis langfristig gute Chancen und Zukunftsoptionen, die es strategisch zu nutzen gilt.

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die verschiedenen Themenbereiche einzeln analysiert und beschrieben. In der folgenden tabellarischen Übersicht werden nun die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Stärken, Schwächen und Potenziale als Grundlage für die anzustrebenden Aufwertungsziele und -maßnahmen zusammengefasst dargelegt.

	Stärken	Schwächen
<b>Angebote der Da-seinsvorsorge &amp; Freizeitgestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ratzeburger Status als Kreisstadt / Unterzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum</li> <li>• Ratzeburg als etablierter Wassersportstandort</li> <li>• Verschiedene etablierte Veranstaltungen finden am Südlichen Inselrand statt (u.a. Triathlon, Advents-lauf)</li> <li>• <b>Ernst-Barlach-Schule</b> ist durch jetzige Nutzungen (VHS, Aula u.a.) schon als Kultur- und Weiterbildungsstandort bekannt</li> <li>• Gute Ausstattung: Aula, Lehrküche, Raumkapazitäten</li> <li>• <b>Schwimmhalle Aqua Siwa</b> insb. für Vereine als Trainingsort überregional etabliert und nachgefragt</li> <li>• <b>Kurpark</b> von vielen Generationen genutzt, beliebter Spazierweg</li> <li>• <b>Burgtheater</b> mit Kinoprogramm, insb. Programmkinostatus und Kinderprogramm</li> <li>• <b>Badestellen</b> an der Seebadeanstalt und am Kuchenseeufer sind frei zugänglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fast alle Infrastrukturgebäude (Ernst-Barlach-Schule; Aqua Siwa; Badeanstalt, Burgtheater) haben erhebliche Sanierungs- und Ausstattungsbedarfe</li> <li>• Fehlende Barrierefreiheit in fast allen Bereichen</li> <li>• Keine attraktive Eingangssituation in die Ernst-Barlach-Schule</li> <li>• Fehlende zeitgemäße Highlights im Kurpark</li> <li>• Zu wenig Verweilorte am östlichen Ufer des Kleinen Kuchensees</li> <li>• Die Gestaltungsqualität der Promenadenbereiche am Kuchensee entspricht nicht heutigen Ansprüchen</li> </ul>
<b>Sichtbeziehungen, Zugänge &amp; Wasserbezug</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• von Wasser umgeben</li> <li>• Blick über die Seenlandschaft</li> <li>• Südausrichtung des Kurparks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Sichtbeziehungen zwischen den verschiedenen Grünbereichen und der Innenstadt, fehlende verbindende Elemente</li> <li>• Wichtige Wegebeziehungen, z.B. vom Rathaus Richtung Kurpark, vom Marktplatz über Theaterplatz zum Wasser sind nicht erkennbar</li> <li>• Wälle im Kurpark behindern wichtige Sichtbeziehungen</li> <li>• Fehlende Sichtbeziehungen auf Altstadtinsel vom östlichen Ufer des Kleinen Kuchensees</li> <li>• Teilweise wenig direkte Erlebbarkeit des Ufers im Kurpark</li> </ul>
<b>Anbindung, Orientierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insellage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu wenig bis gar keine Orientierung</li> </ul>

<p><b>tierung, Erreichbarkeit &amp; Wegeführung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schnellste Verbindung per Fahrrad (Schüler) ohne Steigung durch Kurpark</li> <li>• Viele bestehende Rad- und Wanderwege führen durch den Kurpark</li> <li>• Kleinbahndamm als wichtige autofreie Verbindung</li> <li>• Ernst-Barlach-Schule in zentraler Lage mit überregionalem ÖPNV-Anschluss</li> </ul>	<p>rungshilfen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlendes Wegeleitsystem</li> <li>• Kurpark und gesamtes Wegenetz in vielen Bereichen nicht barrierefrei</li> <li>• Unterschiedliche Wegebeläge und Ausstattungselemente führen zu Gestaltungsmängeln und erschweren die Orientierung</li> <li>• Fehlende Anbindung des Kurparks an die Innenstadt</li> <li>• Fehlende Anbindung und Zustand der „Kamelbrücke“</li> <li>• Wegeführung von Kleinbahndammbrücke zum Palisadenweg südlich des Aqua Siwa</li> <li>• Unzureichende Definition der Wege auf Kleinbahndamm (Fußgänger / Radfahrer)</li> </ul>
<p><b>Natur &amp; Grün</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altbaum- und Biotopbestand</li> <li>• Guter Pflegezustand des Kurparks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopbestand am östlichen Ufer des Kleinen Kuchensees teilweise zerstört</li> <li>• Schwanenteich nicht erlebbar</li> <li>• Wiese Demolierung hat unzureichende Funktion</li> </ul>
<p><b>Sonstiges</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele denkmalgeschützte und historische Gebäude (Ernst-Barlach-Schule, Badeanstalt, Burgtheater)</li> <li>• Hohes Sicherheitsgefühl</li> <li>• Geschützte Bereiche (Wälle)</li> <li>• Geschwungene Wege für Spaziergänger</li> <li>• Barrierefreies WC am Badestrand Aqua Siwa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historische Bezüge aus den unterschiedlichen Epochen (Demolierung, Kasematten im Burgtheater; Kleinbahndamm mit Brücke, Bahnhof, „Kamelbrücke“) sind nicht ablesbar</li> <li>• Unterführung von Schlosswiese zu Schwanenteich wirkt oft vermüllt und wenig beleuchtet</li> <li>• Aqua Siwa wird als Fremdkörper im Park wahrgenommen und verstellt eine gradlinige Promenadenführung</li> <li>• Lärmbelastung des Gebiets durch Südliche Sammelstraße</li> <li>• Theaterplatz als Parkplatz genutzt, wenig Aufenthaltsqualität</li> <li>• Wohnmobilparkplatz am Aqua Siwa</li> <li>• Lage des barrierefreien WCs in direkter Sichtachse</li> </ul>

	Chancen	Risiken
<p><b>Angebote der Daseinsvorsorge &amp; Freizeitgestaltung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau des Aqua Siwa als moderne Schwimmhalle, wichtiger Impuls für Ratzeburg (auch EnEV)</li> <li>• Verlagerung des Schwimmhallenstandorts Richtung Nordosten, um eine Wegeachse Uferpromenade / Kleinbahndamm herstellen zu können</li> <li>• Ernst-Barlach-Schule als zentralen Ort für Bildung, Kultur &amp; Bürger-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativ hohe Finanzbelastung für den Bauherrn eines neuen Schwimmbades</li> <li>• Bildungs- und Kulturzentrum ohne Verbindung und „interne Kommunikation“</li> <li>• Angebotsvielfalt rund um Wassersport ausbauen, kombinieren, stärken</li> <li>• Erstellung Grundkonzeption Bil-</li> </ul>



	<p>schaftliches Engagement auf der Insel etablieren, Raumpotenziale nutzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seebadeanstalt mit attraktiver Ausstattung, Ausbau als Familienbade-stelle</li> <li>• Gestaltungswettbewerb für Kurpark unter Einbeziehung Umgebung und Anschlüsse</li> <li>• Seesteg zum Verweilen: am Kur-parkufer, am östlichen Kleinen Kü-chensee</li> <li>• E-Bike-Ladestationen aufbauen, als Standortvorteil nutzen</li> <li>• Rundwanderweg etablieren</li> <li>• Aussichtspunkt „Kamelbrücke“ in Rundwanderweg einbinden</li> <li>• Attraktiver Veranstaltungssaal im Burgtheater</li> <li>• Themenorientierte Märkte (z. B. Bücher auf Theaterplatz) etablieren</li> <li>• „Winterattraktionen“ schaffen</li> </ul>	<p>dungs- / Kulturzentrum -&gt; Schaffung stabiler Struktur und Trägerschaft</p>
<b>Sichtbeziehungen, Zugänge &amp; Wasserbezug</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insellage als Alleinstellungsmerkmal für Angebote am Südlichen Insel-rand</li> <li>• Sichtbeziehungen zur Herstellung wichtiger Bezüge</li> </ul>	
<b>Anbindung, Orientierung, Erreichbarkeit &amp; Wegeführung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegeleit- und Informationssystem, gesamte Insel im Blick haben</li> <li>• Achse: Dom – Markt – Theater – See stärken</li> <li>• Demolierung mit Scharnierfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konflikte Radfahrer, Fußgänger u. a.</li> </ul>
<b>Natur &amp; Grün</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturraumcharakter mitten in der Stadt stärken</li> <li>• Wasserqualität der Seen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust der Biotope (östliches Stadt-seeufer)</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Spurensicherung“ im Sinne eines Leitsystems für historische &amp; natur-räumliche Elemente</li> <li>• Flächenpotenziale für besondere Highlights am Wasser nutzen</li> <li>• Aufenthaltsqualitäten schaffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust der Historie</li> <li>• Altlasten (westliches Ufer Kleiner Küchensee): „Beeinträchtigung der-zeit nicht erkannt“</li> <li>• Stark zunehmender Radverkehr zerstört Ambiente des Parks</li> </ul>

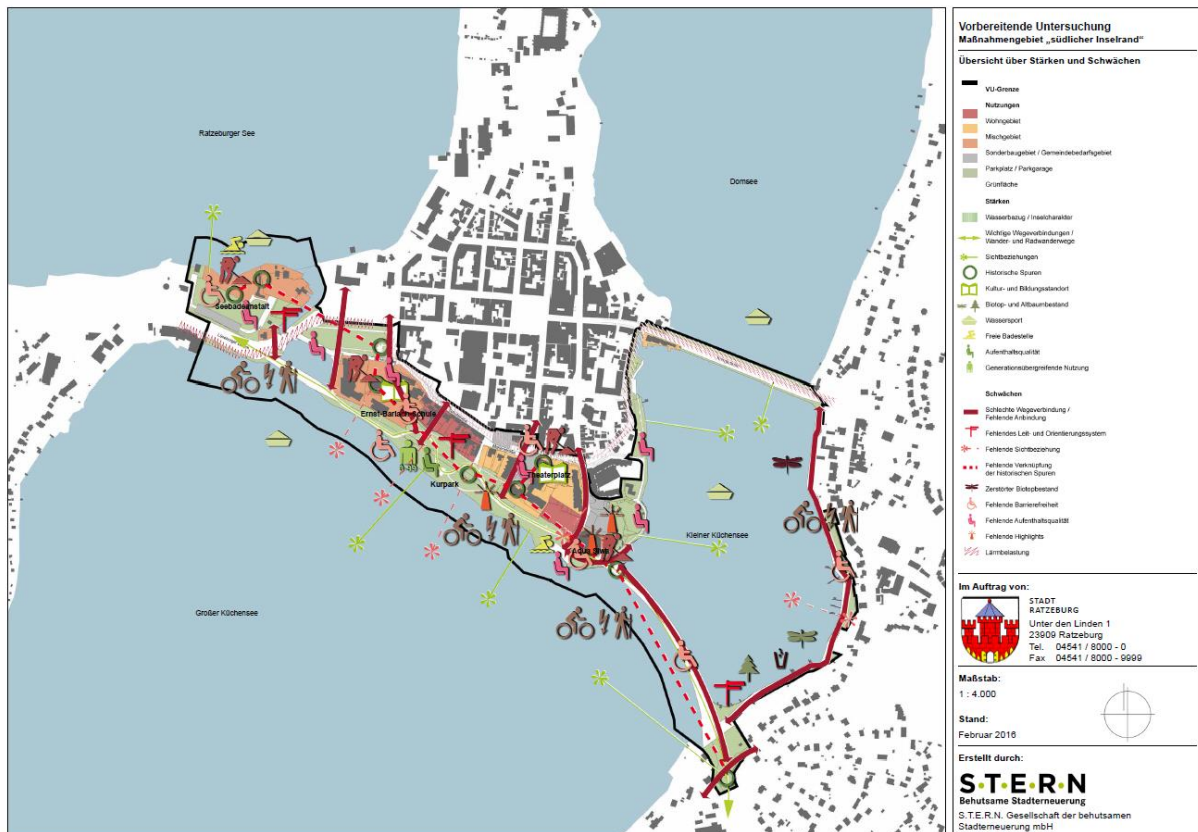


Abb. x: Übersichtsplan Stärken-Schwächen im Untersuchungsgebiet

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Kreisstadt Ratzeburg das Potenzial besitzt, seine Standortqualitäten zum Nutzen der Bürgerinnen und Bürger in Ratzeburg und im Umland zu nutzen. Zwar wirken die öffentlichen Räume auf den ersten Blick zufriedenstellend, aber im Hinblick auf die Standortkonkurrenzen mit Nachbargemeinden und mit anderen Städten im Ostseeraum ist eine konsequente Neuausrichtung der öffentlichen Infrastruktur im Sinne der Daseinsvorsorge, insbesondere in den Bereichen am Wasser intensiv zu verfolgen.

Hierzu bedarf es allerdings auch der Kraft und Überzeugung, um heute visionär wirkende Bilder Wirklichkeit werden zu lassen und sich den neuen Anforderungen von potenziellen neuen Nutzern und Besuchern zu stellen. Andernfalls besteht die „Gefahr“, dass Ratzeburg den Anschluss an die Weiterentwicklung der Holsteinischen Seenplatte verliert.

### 3. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ ist ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufzustellen. In diesem werden die Ziele und Maßnahmen detailliert dargestellt. Im Rahmen dieses Programms stehen insbesondere die Sicherung und die Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge im Vordergrund.<sup>57</sup>

In diesem Kapitel werden das dazugehörige Leitbild, die wesentlichen Entwicklungsziele sowie die empfohlenen Maßnahmen für das untersuchte Gebiet dargestellt. Die Erarbeitung der Planungsvorschläge geschah basierend auf dem bestehenden Rahmenplan für die Stadtinsel Ratzeburgs sowie den Ergebnissen eigener Erhebungen, der Analyse der Bestandsdaten und vorhandenen Konzepte, der erfassten Mängel und Potenziale (vgl. Kapitel 2.12) und der vielfach geführten Gespräche mit Bürgerinnen und Bürger. Des Weiteren flossen die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, von Verwaltung und Politik, Eigentümern, Anwohnern sowie der interessierten Öffentlichkeit, den Umlandgemeinden und Experten ein (vgl. Kapitel 0).

#### 3.1 Leitbild

Das Leitbild, verbunden mit einer Zukunftsvorstellung für den südlichen Inselrand, soll eine Orientierung für die anstehenden Planungs- und Projektentwicklungsprozesse sowie das strategische Handeln der Akteure geben.

Unter dem Leitbild „Südlicher Inselrand – Zukunft aktiv gestalten!“ wird eine behutsame Weiterentwicklung des Gebietes angestrebt, in deren Rahmen die Aufwertung wichtiger Infrastruktureinrichtungen und die Qualifizierung der Stadt- und Grünräume erfolgen soll. Hier gilt es insbesondere die Qualitäten der Inselstadt im Sinne einer Markenbildung strategisch und marketingmäßig weiter auszubauen.

Dies geht im Grundsatz auch über das VU Gebiet hinaus und sollte sich daher nicht auf die Begrenzung eines Untersuchungsgebietes reduzieren.

#### 3.2 Maßnahmenbereiche und Entwicklungsziele

Aus den bisher durchgeführten Voruntersuchungen wurden konkrete Maßnahmen zur Entwicklung des südlichen Inselrandes abgeleitet. Alle Maßnahmen dienen dem Leitziel, insbesondere die infrastrukturellen Angebote den heutigen Bedarfen und Ansprüchen anzupassen, wobei der Ansatz zur Herstellung der Barrierefreiheit auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht 100%ig umsetzbar ist. Im Folgenden werden die konkreten räumlichen Maßnahmenbereiche und Maßnahmen dargestellt und erläutert.

Das Untersuchungsgebiet wird in sechs räumliche Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten und Entwicklungszielen aufgeteilt:

1.	Teilbereich: Seebadeanstalt und Schlosswiese	Aufwertung des Freizeit- und Sportstandortes
2.	Teilbereich: Ernst-Barlach-Schule	Etablierung des Bildungs- und Kulturzentrums
3.	Teilbereich: Kurpark	Aufwertung der Freizeit- und Erholungsorte
4.	Teilbereich: Aqua Siwa	Neubau eines Sport-Schwimmbades
5.	Teilbereich: Theaterplatz und Burgtheater	Sicherung des Kulturstandortes
6.	Teilbereich: Rundweg Kleiner Küchensee mit Kleinbahndamm und –brücke	Aufwertung naturnaher Erholungsorte.

<sup>57</sup> Vgl. StBauFR SH 2015 Pkt. A5.6.2.(6).



Abb. x: Übersicht Maßnahmensgebiete und Entwicklungsziele

Des Weiteren werden flächenübergreifende Maßnahmen als „Übereordnete Maßnahmen“ zusammengefasst dargestellt.

### 3.3 Darstellung der Entwicklung ohne Eingriff

Die Analyse der vorhandenen sozio-kulturellen, wirtschaftlichen und öffentlichen Strukturen macht einen erheblichen Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet deutlich. Der südliche Inselrand der Stadtinsel von Ratzeburg weist etliche städtebauliche - und landschaftsarchitektonische Defizite auf.

Obzwar zahlreiche Bemühungen zur Aufwertung unentbehrlicher und entscheidender Infrastruktureinrichtungen, die den Herausforderungen des demographischen Wandels begegnen können, eingeleitet wurden, ist der Fortbestand der sozialen Infrastruktur, insbesondere der kulturellen und der gesundheits- sowie freizeitbezogenen Einrichtungen, nicht gesichert. Eine befriedigende Qualifizierung der öffentlichen Räume, Freiflächen und Grünstrukturen steht noch aus bzw. ist unbedingt erforderlich.

Funktional lässt sich bisher keine bedarfsgerechte Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur an die sich verändernden Rahmenbedingungen beobachten. Dies schlägt sich auch in den Aussagen der vielen am Verfahren beteiligten Personen nieder (vgl. Kapitel 4). Zunehmend ziehen ältere Menschen in die Stadt Ratzeburg, da sie dort auf das bessere infrastrukturelle Angebot – im Vergleich zu den Umlandgemeinden – zurückgreifen möchten und sich eine erleichterte Mobilität für ihre täglichen Besorgungen erhoffen.<sup>58</sup> Nicht nur aus dieser Entwicklung resultieren elementare Ver-

<sup>58</sup> Vgl. zum demographischen Wandel in Ratzeburg auch Kapitel 2.9 sowie Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland, März 2014, S. 18-20.

änderungen im Bezug auf die bedarfsgerechte Anpassung und Qualität der Angebote sowie die Arten der Dienstleistungen und Infrastrukturen am südlichen Inselrand.

Punktuelle, auf einzelne Handlungsebenen und Problemlagen bezogene Aktivitäten und Projekte können den Anpassungsprozess allenfalls marginal vorantreiben und nur geringfügig negative Folgen abschwächen. Zur grundsätzlichen Sicherung und Anpassung der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie der weiteren Förderung des bürgerschaftlichen Engagements und privaten Investitionen ist eine Bündelung sämtlicher Ressourcen und deren gezielter und effizienter Einsatz erforderlich.

Die Herausbildung und Erhaltung stabiler, vor allem für die ältere Bewohnerschaft lebenswerte Nachbarschaften und die nachhaltige Erhaltung der Lebensqualität werden durch zahlreiche Barrieren im öffentlichen Raum und dem direkten Wohnumfeld sowie durch strukturelle Schwächen im spezifischen Wohnungsangebot stark erschwert.

Es gilt daher, eine integrierte Gesamtstrategie für die Entwicklung des Gebietes zu formulieren, die im Folgenden näher dargestellt wird.

### **3.4 Handlungs- und Maßnahmenkonzept**

Aus den durchgeführten Untersuchungen und den übergeordneten Zielsetzungen wurden konkrete Maßnahmen zur Entwicklung des Untersuchungsgebietes „Südlicher Inselrand Ratzeburg“ abgeleitet. Im Folgenden werden die Maßnahmen dargestellt und detailliert erläutert sowie verortet. Dabei werden diese einzelnen Teilbereiche des Untersuchungsgebietes zugeordnet. Alle im Folgenden genannten Maßnahmen werden zusätzlich im Maßnahmenplan dargestellt und in einer Tabelle zusammengefasst (vgl. Kapitel 3.5).

#### **3.4.1 Übergeordnete Maßnahmen**

In diesem Teilkapitel werden übergeordnete Maßnahmen dargestellt, die für das gesamte Untersuchungsgebiet empfohlen werden.

##### *Biotopkartierung / Uferkonzept*

Zur Vorbereitung der verschiedenen Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im gesamten Bereich der öffentlichen Grünanlagen des Südlichen Inselrandes ist ein besonderes Augenmerk auf die vorhandenen Biotope und Uferbereiche zu legen. Dazu sollen zunächst in einer Bestandsaufnahme insbesondere am östlichen Ufer des Kleinen Küchensees die Biotope und schützenswerten Faunabereiche kartiert und der Zustand der Stege und Bootshäuser sowie die Nutzungsintensität der Uferzonen dokumentiert werden. Daraus wird ein Uferkonzept entwickelt, welches Aussagen zum Schutz der Ufervegetation und Fauna, zu Rückbaummöglichkeiten von Einzelstegen zugunsten von Sammelstegen und Festlegungen zu möglichen Neubaustandorten von Stegen trifft. In einer Renaturierungskonzeption sollen Schutzzonen empfindlicher Uferbereiche und Bereiche zur Förderung von Schilfwuchs ausgewiesen, Auslichtungsbereiche für Aussichtspunkte festgelegt, Empfehlungen für Neuanpflanzungen, Sukzessionen in ufernahen Bereichen und extensive Gartennutzungen gegeben und Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie Schutz- und Pflegemaßnahmen benannt werden.

##### *Baumgutachten für das gesamte Areal "Südlicher Inselrand"*

Aufgrund des wertvollen historischen Baumbestandes auf allen Grünflächen des Untersuchungsgebietes sollte ein Baumgutachten vor der Beauftragung der Freiflächen- und Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dabei sollte die Verkehrssicherheit des vorhandenen Baumbestandes

begutachtet und ggf. Baumkrankheiten und Schaderregern bestimmt und beurteilt werden. Als Teil des Gutachtens sollte auch eine arten- und naturschutzrechtliche Prüfung integriert werden, um im Vorfeld der geplanten Eingriffe am Baumbestand u.a. den Artenschutzbelangen für verschiedene Vogelarten Rechnung zu tragen. Es muss geprüft werden, ob die Erstellung eines Baumkatasters notwendig ist. Grundsätzlich sollen abschließend alle notwendigen Maßnahmen zur Baumpflege und evtl. Fällungen beschrieben sowie eine Artenwahl bei Neupflanzungen getroffen werden.

### Gesamtkonzeption und Leitfaden Barrierefreiheit für das gesamte Areal "Südlicher Inselrand"

Im Zuge des demografischen Wandels gewinnt die barrierefreie Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen für alle Menschen, bis ins hohe Alter und anderen Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt oder sehbehindert sind, an Bedeutung. Auch im Untersuchungsgebiet sind nicht alle Straßenübergänge barrierearm gestaltet und erfordern zum Teil Umwege. Eine ausreichende Absenkung der Bordsteine kann hier schnell Abhilfe schaffen. Dabei können gleich taktile Orientierungshilfen für Menschen mit Sehschwächen eingebaut werden. Auf diese Möglichkeiten verweist auch das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge.<sup>59</sup> Mit einer Gesamtkonzeption für das Untersuchungsgebiet sollen Handlungsempfehlungen erarbeitet werden, die eine Teilhabe für alle ermöglichen und die Voraussetzungen für eine bleibende Mobilität bei älteren Bewohnern, mobilitätseingeschränkten und sehbehinderten Menschen verbessern. Verschiedene Elemente müssen in der Bestandsaufnahme unter dem Aspekt der Barrierefreiheit beleuchtet werden: Wegeverbindungen, Ausstattung, Barrieren, Sicherheit, Aufenthaltsqualität; Wege, Treppen, geneigte Flächen; Oberflächengestaltung von Wegen, Treppen, Rampen; Gestaltung von Spielplätzen und Badestellen; Beleuchtung von Plätzen und Hauptwegen; Zugänglichkeit zu Plätzen, öffentlichen Grünanlagen und ÖPNV; Zugänge zu den öffentlichen Gebäuden; Orientierung und Information im Stadtteil. Auch das Thema gesundheitsfördernde Gestaltung im öffentlichen Raum (insbesondere im Kurpark) könnte hier beleuchtet werden. Die Ergebnisse fließen in ein Konzept „Barrierefreie, mobilitäts- und gesundheitsfördernde Freiflächen und öffentliche Räume am Südlichen Inselrand“ ein, welches Gestaltungsempfehlungen für die öffentlichen Grünflächen, Straßen und Wege macht. Hinweise sollen u.a. auch für die Themen Beleuchtung, Wegeverbindung, Leitsystem, barrierefreie Spielplätze, Oberflächengestaltung, Orientierung und Information gegeben werden. Das Konzept macht einen Vorschlag zur Prioritätensetzung und zur stufenweisen Umsetzung mit beispielhaften Maßnahmen für öffentliche Flächen am Südlichen Inselrand. Ein wichtiger Aspekt ist die Einbeziehung der Fach- und Stadtöffentlichkeit.

### Neukonzeption der übergeordneten Radwegeverbindung

Die Stärkung des Radverkehrs als umweltschonende, gesundheitsfördernde Fortbewegungsart im Alltag und in der Freizeit stellt eine zukunftsweisende Alternative zum motorisierten Individualverkehr dar und ist ein benanntes Ziel im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge.<sup>60</sup> Die wichtige Fahrradrouten durch den Kurpark, die in östlicher Richtung über den Kleinbahndamm den Waldesruher Weg hinauf und in westlicher Richtung die Promenade entlang Richtung Bahnhofsallee und St. Georgsberg hinauf führt muss konzeptionell weiterentwickelt werden. Die Verbesserung der übergeordneten Anbindung und die Schließung von Lücken sorgen für ein attraktives Angebot für Radfahrer und eine bequeme Erreichbarkeit wichtiger Orte auf der Altstadtinsel, den angrenzenden Ortsteilen und den

---

<sup>59</sup> Vgl. auch GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland, Endbericht, Hamburg 2014, S. 134; 179.

<sup>60</sup> Vgl. auch GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland, Endbericht, Hamburg 2014, S. 174.

Nachbargemeinden. Das übergeordnete Radwegenetz soll daraufhin überprüft und wichtige Anschlusspunkte und Verknüpfungen, wie z.B. eine Abzweigung in die Innere Stadt über den Theaterplatz und die Schrankenstraße oder eine Anbindung parallel zum östlichen Ufer des Kleinen Küchensees Richtung Bäk untersucht werden. Daraus sollen Maßnahmen und konkrete Umsetzungsvorschläge entwickelt werden. Ein Aspekt bei der Untersuchung ist auch die Vereinbarkeit und reibungslose Miteinander von Fuß- und Radverkehren und die möglichst attraktive Fahrradwegführung (z.B. ruhige Nebenstraßen, Grünverbindungen).

#### Konzeption und Umsetzung eines einheitlichen Wegeleit- und Informationssystems

Die Defizite in der Orientierung und fehlende Informationen zu Orten, Zielrichtungen und Wissenswertem zogen sich in der Analyse durch alle räumlichen Bereiche. Gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel ist ein verständliches und barrierefreies Wegeleitsystem wichtig, z.B. mit Orientierungskarten für Sehbehinderte, Aufmerksamkeitsfelder/Bodenindikatoren als Orientierungshilfen für Sehbehinderte, Ausschilderung barrierefreie Infrastruktur, in verständlicher Sprache / Symbolik. Dabei soll das 2009 für die Inselstadt erstellte Gesamtkonzept aufgegriffen und sinnvoll ergänzt werden. Die Ausschilderung der Anbindung an die Altstadt, der Infrastruktureinrichtungen, der kulturellen Orte und des gastronomischen Angebotes sollte integriert sein. Ein weiterer wichtiger Aspekt, der hinzukommen sollte, ist die Bezugnahme auf die verschiedenen historischen Orte und Spuren im Untersuchungsgebiet. Die Geschichte der Kleinbahn mit ehem. Bahnhof und Gleisanlagen, Bahndamm, „Kamelbrücke“ als Fußgängerbrücke über die Kleinbahnstrecke. Hier kann das vorhandene Konzept zum Museumspfad Kleinbahn hinzugezogen werden. Auch die weitaus älteren historischen Spuren: alte Festung, Demolierung und Festungsgraben; das Burgtheater mit Kasematten, ehemaligen Brauereiräumen und Pulverkeller sind sichtbar zu machen. Die Ergänzung des damals auf Fußgänger ausgerichteten Konzepts um bspw. Fahrradfahrer wird empfohlen. Die Konzeption sollte dann sukzessive umgesetzt werden.

#### Erstellung und Umsetzung eines einheitlichen Beleuchtungskonzepts für das gesamte Areal "Südlicher Inselrand"

Die Beleuchtungssituation ist nach der Analyse und den Gesprächen zu verbessern. Insbesondere für die Förderung der Mobilität älterer, mobilitätseingeschränkter und sehbehinderter Menschen ist das Thema Beleuchtung enorm wichtig. Unzureichende Beleuchtung im öffentlichen Raum führt oftmals zu Angsträumen, Vermeidung von dunklen Wegebeziehungen und der Inkaufnahme von Umwegen. Für die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen in den öffentlichen Grünanlagen soll mit einer übergeordneten Konzeption sichergestellt werden, dass der gesamte Südliche Inselrand beim Thema Beleuchtung ein einheitliches Bild erhält. Dabei ist auch eine Anknüpfung an bereits an anderer Stelle erprobte Modelle sowie der Einsatz von moderner und nachhaltiger LED-Technik zu bevorzugen.

#### Imagefördernde Maßnahmen / Stadtmarketing

Die Erreichung der Entwicklungsziele sollten durch imagefördernde Maßnahmen unterstützt werden. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, dass sich der südliche Inselrand der Stadtinsel von Ratzeburg der „Marke Ratzeburg“ anschließt. Der Inselrand ist ein durch Zentralität und Vielfalt verschiedenster Funktionen gekennzeichnetes Gebiet in der Mitte der Stadt, die als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums sowie als Kreisstadt eine besondere Funktion aufgrund der zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und weiteren Dienstleistungsangeboten der Daseinsvorsorge besitzt. Zahlreiche Anknüpfungspunkte und Potenziale sind zur Weiterentwicklung des Gebietes zweifelsfrei

vorhanden. Durch den angestrebten Entwicklungsprozess sollen dem Standort „Südlicher Inselrand“ die notwendigen Impulse für positive Entwicklungsperspektiven gegeben werden.

Es wird vorgeschlagen, eine übergreifende "Insel-Marke" in Bezug auf den besonderen Inselflair zu entwickeln, die dann bei der Umsetzung von Maßnahmen in den einzelnen Teilbereichen eine Element mit Wiedererkennungswert immer wieder verwendet wird.

#### Weitere übergeordnete Maßnahmen

Für die weiteren Planungen werden detaillierte Kartengrundlagen, u.a. mit Höhenangaben, benötigt, die derzeit nicht vorliegen. Daher wird empfohlen, eine Vermessung der öffentlichen Flächen im Untersuchungsgebiet zu veranlassen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Planung im Laufe der Gesamtmaßnahme konkretisiert und angepasst werden muss. Daraus resultieren gegebenenfalls weitere Teilmaßnahmen, z.B. B-Planverfahren für die Neuordnungsbereiche „Ernst-Barlach-Schule“ und „Aqua Siwa“ sowie die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einzelner Planungsmaßnahmen oder im Rahmen der Bebauungspläne. Auch kann es im Rahmen der Gesamtmaßnahme notwendig sein, weitere Gutachten zur Klärung einzelner Sachverhalte, z.B. zum Artenschutz, zum Thema Lärm oder zu Altlasten in Auftrag zu geben.

#### 3.4.2 Teilbereich Seebadeanstalt und Schlosswiese



Abb. x: Maßnahmen im Teilbereich Seebadeanstalt und Schlosswiese



### Betreiber- und Nutzungskonzept Seebadeanstalt

Als Ausgangsbasis für eine langfristige Sicherung des Betriebes der Seebadeanstalt und den Erhalt der Anlage als Bade- und Freizeitstandort für die Stadt Ratzeburg ist ein Nutzungskonzept zu erstellen, welches eine ökonomisch tragbare als auch den Bedarfen der Nutzer Rechnung tragende Lösung entwickelt. Ziel ist die Wiederinbetriebnahme eines Teils des historischen Gebäudes als Kiosk und Verleihstation für Liegen, Sonnenschirmen, Schwimmhilfen u. Ä. durch einen Betreiber. Im Rahmen des Betreiber- und Nutzungskonzeptes ist zu klären, ob Schließzeiten aus Haftungsgründen und zur Sicherung möglicher neuer Ausstattungen sinnvoll und notwendig sind und wie sich ggf. möglichst nutzerfreundliche Öffnungszeiten realisieren lassen. Es ist zu prüfen, inwieweit ein geringer Eintritt für die Nutzung der Badeanstalt vertretbar und mit Blick auf eine langfristige Finanzierung von Instandhaltungskosten sinnvoll ist. Die Notwendigkeit sowie die Kapazitäten auf Seiten der DLRG, das Betreuungsangebot in der stark von Familien frequentierten Badeanstalt während der Sommermonate auszuweiten, sollte, auch hinsichtlich möglicher neuer wasserseitiger Ausstattungsgeräte (vgl. Maßnahme Konzeption und Umsetzung wasserseitige Ausstattung), als Teil des Konzeptes diskutiert werden.

Für den an die Schlosswiese angrenzenden Gebäudeteil der Seebadeanstalt ist eine attraktive und sich an den Freizeitcharakter der Badeanstalt anlehrende Nutzung zu finden. Die Nutzung der Räumlichkeiten, wie in der Vergangenheit bereits erfolgt, durch eine Töpferei mit angeschlossenen Laden, stellt eine zu prüfende Nutzungsmöglichkeit dar und ist vom Betrieb der Badeanstalt unabhängig.

### Konzeption und Umsetzung Verbesserung der landseitigen Ausstattung der Seebadeanstalt

Die Seebadeanstalt weist wie bereits beschrieben hinsichtlich ihrer landseitigen Ausstattung erheblichen qualitativen und gestalterischen Verbesserungsbedarf auf. Im Rahmen einer Konzeption und der daran anschließenden Umsetzung soll die Ausstattung u. a. mit Mülleimern und Bänken verbessert und um fest installierte Liegen erweitert werden. Die Volleyballfläche ist aufzuwerten und Spielmöglichkeiten sind, bspw. mit einem Wasserspielplatz für Kleinkinder im Sandbereich, auszubauen.

Neben einer Erhöhung der Attraktivität und einer zeitgemäßen Anpassung an die Bedarfe der Nutzer ist der Ausbau der Barrierefreiheit innerhalb der Seebadeanstalt ein wichtiges Ziel der Aufwertung. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Notwendigkeit einer Verbreiterung des befestigten Weges vor dem Gebäude zu prüfen und ggf. umzusetzen. Ausstattungsgegenstände, z. B. Bänke, müssen auch auf befestigten Untergrundflächen installiert und erreichbar sein.

Die unattraktive und wenig zweckmäßige Abgrenzung zwischen dem Parkplatz an der Schlosswiese und der Liegewiese der Badeanstalt ist umzugestalten bzw. zu verbessern.

### Konzeption und Umsetzung Verbesserung der wasserseitigen Ausstattung

Der Verbesserungsbedarf der Seebadeanstalt ist auch hinsichtlich der wasserseitigen Ausstattung erheblich. In der Konzeption sollen die Möglichkeiten der Installation von wasserseitigen Spiel- und Sportgeräten, bspw. einer Spielinsel oder Rutsche, geprüft und anschließend umgesetzt werden. Die vorhandene Steganlage weist Erneuerungsbedarf auf. Hier sind Ersatzmöglichkeiten, auch hinsichtlich ihrer Praktikabilität in der späteren Nutzung (Lagerung im Winter, Instandhaltungsbedarf, Möglichkeiten der Kombination mit ggf. Rutsche, etc.) zu prüfen und umzusetzen. Falls eine Erweiterung der wasserseitigen Spielmöglichkeiten durch eine Rutsche ö. Ä. in Betracht gezogen wird, ist ggf. eine Befreiung des Seebodens von alten Pfählen und eine Erhöhung der Wassertiefe notwendig. Auch ist

die Sicherungsnotwendigkeit einer solchen Anlage außerhalb DLRG-Wachdienstzeiten zu prüfen und mit dem Nutzungskonzept in Einklang zu bringen (vgl. Maßnahme Betreiber- und Nutzungskonzept Seebadeanstalt).

Für den Zugang zum Wasser ist eine barrierefreie Lösung zu finden und umzusetzen. Möglichkeiten dafür bieten ggf. die Auslage von Gummimatten im Uferbereich und der Verleih von Wasserrollstühlen über den Kioskbetrieb.

#### Errichtung DLRG-Rettungsturm

Für ihre Arbeit in der Seebadeanstalt, welche mit einem Ausbau wasserseitiger Spielmöglichkeiten weiter an Bedeutung gewinnt, benötigt die DLRG einen Rettungsturm, möglichst mit integriertem Funktion- und Lagerraum. Das z. Z. genutzte Provisorium ist dafür nicht mehr ausreichend. Der Standort in der Seebadeanstalt, bspw. auf der Fläche zwischen Volleyballfeld und Strandfläche, ist in Abstimmung mit dem DLRG und in Einklang mit dem Betreiber- und Nutzungskonzept (vgl. Maßnahme Betreiber- und Nutzungskonzept Seebadeanstalt) zu prüfen und umzusetzen.

#### Sanierung / Modernisierung und Teilumnutzung Gebäude Seebadeanstalt

Das denkmalgeschützte Funktionsgebäude weist einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Im Rahmen der Maßnahme sind neben einer umfassenden Sanierung des Gebäudes inkl. Erneuerung des Reetdaches u. a. barrierefreie Sanitäreinrichtungen inklusive Duschen, Umkleiden, abschließbare Garderobenschränken sowie ein Sanitäts- und Aufenthaltsraum für die DLRG einzurichten.

Für eine Umnutzung des vorderen Gebäudebereiches (vgl. Maßnahme Betreiber- und Nutzungskonzept Seebadeanstalt) sind entsprechende bauliche Voraussetzungen zu schaffen.

#### Aufwertung und Möblierung der Schlosswiese

Die Ausstattung der Schlosswiese mit Fahrradständern, Bänken und Mülleimern soll punktuell erweitert werden. Die Möblierung sollte sich an die im Kurpark und am Schwanenteich verwendeten Modelle anlehnen.

Zusätzlich ist zu prüfen inwieweit die Wegführung fußgängerfreundlicher geordnet und die Barrierefreiheit auf dem Weg zwischen Behindertenparkplätzen und Fähranleger sowie Behindertenparkplätzen und Eingang zur Seebadeanstalt verbessert werden kann. Ggf. ist die Herstellung eines Teilbereiches ohne Kopfsteinpflaster dafür notwendig. Wegebeläge sollten auch Orientierung bieten (Haupt- und Nebenwege sowie Übergänge).

#### Verbesserung der Uferbefestigung

Auf einer Breite von rd. sechs Metern ist der Zustand der Uferbefestigung zwischen DLRG-Gebäude und Schlosswiese zu überprüfen und in ingenieurbioökologischer Bauweise instand zu setzen. Eine Grundlage ist hier das übergeordnete Uferkonzept.

#### Verbesserung Beleuchtung der Unterführung

Die unzureichende Beleuchtungssituation in der Unterführung zwischen Schlosswiese und Kurpark soll behoben werden. Die Maßnahme sollte sich, sofern möglich, in das zu erstellende einheitliche Beleuchtungskonzept (vgl. Maßnahme Erstellung Beleuchtungskonzept) für den „Südlichen Insel-

rand“ integrieren. Eine Zusammenarbeit mit Künstlern bei der Ausgestaltung einer Beleuchtungslösung der Unterführung ist ggf. anzudenken, um den „Angstraum“ Unterführung aufzuwerten.

#### Gestalterische Aufwertung historische Spuren auf der Schlosswiese

Die Rekonstruktion des historischen, zur Ratzeburg gehörenden Fundaments ist in seiner Gestaltung aus den 1980er Jahren nicht mehr zeitgemäß und sollte, bspw. im Rahmen eines künstlerischen Wettbewerbes, erneuert werden. Dabei sollten ein anderes Material als bisher Holz verwendet werden. Die Informationstafeln sind an aktuelle didaktische Standards anzupassen und in die Konzeption eines einheitlichen Wegeleit- und Informationssystems zu historisch interessanten Orten (vgl. Maßnahme Konzeption Wegeleit- und Informationssystem) zu integrieren.

#### Teilsanierung DLRG-Gebäude

Für die Anpassung des Gebäudes an heutige und künftige Nutzungsanforderungen müssen verschiedene Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude vorgenommen werden: Austausch der Rolltore der Bootshalle im Erdgeschoss des DLRG-Gebäudes, Erneuerung des Reetdaches, punktuelle Ausbesserung der Innenräume.

Im Außenbereich sind die Möglichkeiten der Erweiterung der Carportplätze und Lagerflächen gemäß den Bedarfen der DLRG zu prüfen. In diesem Zusammenhang wäre eine punktuelle Aufwertung des Außenbereichs möglich.

#### **3.4.3 Teilbereich Ernst-Barlach-Schule**

Auf dem heutigen Gelände der Ernst-Barlach-Schule befinden sich verschiedene Gebäude und Nutzungen. Im Zuge der Weiterentwicklung des Areals sind umfassende Eingriffe in die Struktur des Grundstücks vorgesehen: u.a. Rückbau von Gebäudeteilen, eine neue öffentliche Durchwegung, neue Freiflächenzuordnungen und ggf. ein Neubaubereich an der Schulstraße. Daher wird vorgeschlagen, das gesamte Grundstück als Neuordnungsbereich festzulegen.



Abb. x: Maßnahmen im Neuordnungsbereich „Ernst-Barlach-Schule“

### Erstellung eines Nutzungs- und Trägerkonzeptes für das Bildungs- und Kulturzentrum

Wie in der Analyse unter Kapitel 2.10.2 beschrieben, gibt es für die Entwicklung eines Bildungs- und Kulturzentrums in der Ernst-Barlach-Schule bereits konkrete Nutzungsbedarfe und Anforderungen an die Räume, die benannt wurden und nun in einem nächsten Schritt in ein Gesamtkonzept mit den Hauptzielrichtungen „Außerschulische Bildung, Kultur & Kreativität, Raum für bürgerschaftliches Engagement“ zusammengeführt und aufeinander abgestimmt werden müssen. Eine Grundlage bildet das 2013 erstellte Raumbuch für die Ernst-Barlach-Schule. Wichtig ist dabei die Ausrichtung auf Multifunktionalität und möglichst hohe Ausnutzung / Mehrfachnutzung der Räume. Die erstellte Nutzungskonzeption benennt weitere Anforderungen für die anschließende bauliche Umgestaltung des Hauses.

Ein weiterer wichtiger Aspekt des Konzepts ist die Findung einer geeigneten Trägerstruktur und der Verantwortlichkeiten, u.a. für ein Hausmanagement. Hier ist zu diskutieren, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang die VHS diese Rolle übernehmen könnte. Dies bietet sich insofern an, da sie bisher und auch künftig die Nutzerin mit den meisten Raumbedarfen ist. Die Überlegung der Verlagerung der Tourismuszentrale von Rathaus in das neue Bildungs- und Kulturzentrum sollte geprüft werden.

### Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes mit neuem Eingangsbereich und Abbruch von Gebäudeteilen

Um das Gebäude für die Zukunft als Bildungs- und Kulturzentrum fit zu machen, bedarf es einer umfassenden Sanierung und Modernisierung auf Grundlage der bereits ermittelten Sanierungsbedarfe (u.a. Fassade, Dach, Fenster, Sanitär, Elektrik, Böden, Innenanstrich) und der in der Nutzungskonzeption

tion abgestimmten Anforderungen an die Räume (z.B. flexible Raumteilung für Gesundheitskurse, technische Ausstattung für kulturelle Angebote, Deckenverstärkung für Archiv). Oberste Priorität hat die barrierefreie Zugänglichkeit aller Räume sowie die barrierefreie Erschließung aller Bereiche im Haus – vom Keller bis zum Dachgeschoss durch den Einbau eines Aufzugs und. Diese Maßnahmen müssen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, um den Belangen des Denkmalschutzes zu entsprechen.

Die vier angebauten Gebäudeteile aus den 1960er und 1980er Jahren sind als abgängig eingestuft und sollen kurz bis mittelfristig rückgebaut werden. Die zeitliche Staffelung des Rückbaus hängt mit der derzeitigen Nutzung zusammen: als erstes kann der jetzige Eingangsbereich (Pausenhalle) zurückgebaut werden; sobald die Archivräume fertiggestellt und ein Aufzug eingebaut ist, kann das Archiv umziehen, das heute noch im Nordflügel provisorisch untergebracht ist. Die längste Zeit der Zwischennutzung wird es für den zweigeschossigen Nordostflügel und den eingeschossigen Südflügel geben, in dem zur Zeit provisorische Unterkünfte sowie weitere Angebote für Flüchtlinge untergebracht sind.

Nach dem Abbruch der Pausenhalle kann mit dem Anbau eines neuen Eingangsbereiches an der Ostseite des Gebäudes ein attraktiver Auftakt in das Haus geschaffen werden, der mit seiner offenen und transparenten Gestaltung zum Hereinkommen einlädt. Er ist sowohl von der Stadt- als auch von der Seeseite zugänglich und lässt Blickbeziehungen in alle Richtungen zu. Dieses Foyer soll ein lebendiger Ort sein, der als Treffpunkt mit Infotresen, kleinem Cafébereich und Ausstellungsmöglichkeiten dient.

#### Neuordnung und Umgestaltung der Außenanlagen des Bildungs- und Kulturzentrums

Neben der Modernisierung des Gebäudes sind auch die Außenanlagen auf dem Gelände der Ernst-Barlach-Schule neu zu organisieren und gestalten. Ein zentrales Element ist die neue Durchwegung von der Stadtseite zum Kurpark und Küchenseeufer, welche das Grundstück neu strukturiert und die Übergänge harmonisiert. Der derzeit für den Bereich des Pestalozzi Förderzentrums noch überdimensionierte Schulhof sollte neu aufgeteilt und ein den Bedarfen entsprechender Teil der Schule zugeordnet werden. Die Außenanlagen, die dann dem neuen Bildungs- und Kulturzentrum zugeordnet werden, sind nach den Bedarfen eines solchen Zentrums zu entwickeln. Dazu gehören z.B. attraktiv gestaltete Aufenthaltsbereiche und die Integration einzelner Spielangebote sowie bspw. ein Bereich für kleinere Open-Air Events. Der Parkplatzbereich nördlich der Ernst-Barlach-Schule muss gestalterisch aufgewertet, Instand gesetzt und neu organisiert werden. Da dieser Bereich zusammen mit dem neuen Foyer von der Innenstadtseite der „erste Eindruck“ des Bildungs- und Kulturzentrums ist, sollte er entsprechend gestaltet werden. In diese Planung können alle Stellplatzflächen auf dem Schulgelände einbezogen werden, nicht nur die derzeit öffentlich verfügbaren. Auch die Errichtung von Unterflur-Sammelbehältern für Recyclingstoffe wie Glas und Papier sollte hier in verkehrsgünstiger Lage einbezogen werden. Der benachbarte Eigentümer des „Hubertus am See“, mit dem zur Zeit noch eine vertragliche Nutzungsvereinbarung für Stellplätze auf dem Schulgelände besteht, wird nach eigener Aussage seinen Gastronomiebetrieb perspektivisch in den nächsten Jahren aufgeben. Da die Vereinbarung der Stellplatznutzung an diese Restaurantnutzung gekoppelt ist, werden die Parkplätze an die Stadt zurückgegeben und können in die Reorganisation des Parkplatzes einfließen.

Ein Teil der Flächen der abgängigen Gebäudeteile entlang der Schulstraße (Südliche Sammelstraße) stehen ggf. für eine Neubebauung im Sinne einer weiteren öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist jedoch zeitlich sowie inhaltlich nicht prioritär. In diesem Sinne wer-

den die Flächen optional für eine zukünftig notwendige Nutzung offengehalten und zunächst als temporär nutzbar in die Gestaltung der Außenanlagen einbezogen.

### 3.4.4 Teilbereich Kurpark

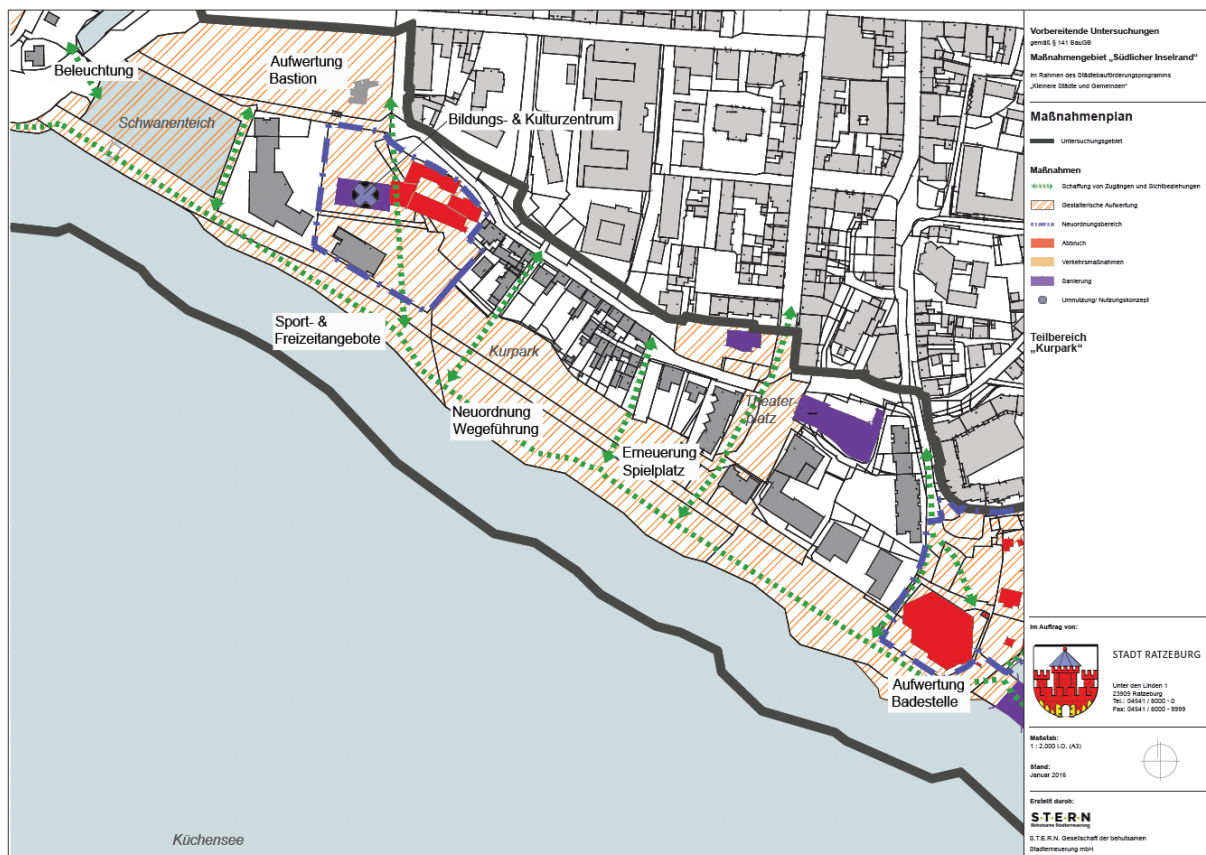


Abb. x: Maßnahmen im Teilbereich „Kurpark“

Für den Bereich Kurpark einschließlich des Spielplatzes und des Schwanenteiches sollen im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens realisierungsfähige Vorschläge der Freiraumplanung erarbeitet werden, die aus dem Bestand heraus einen zukunftsorientierten Weiterbau der Grünflächen ermöglichen und zu einer Verbesserung der Anbindung an die angrenzenden Bereiche führen. Hierbei sollen einerseits funktionierende Bereiche gewürdigt und eingebunden werden und andererseits Lösungen, wie zukunftsgerichtete Nutzungsangebote (Sport, Spiel und Aufenthalt) und Gestaltungsansätze erarbeitet werden. Schwerpunkte der Aufgabenstellung sind auch die zukünftigen Wegeführungen und -anbindungen und Sichtbeziehungen. Die privaten Außenanlagen im ehemaligen Gleisbereich des alten Bahnhofgebäudes sind in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Das Areal ist im Zusammenhang mit dem weiteren geplanten städtebaulichen Wandlungsprozess im Untersuchungsgebiet (Ernst-Barlach-Schule / Aqua Siwa, Theaterplatz) zu einem nutzbaren Park umzugestalten. Hier ist schwerpunktmäßig an attraktive Angebote für Bewohner Ratzeburgs und der umliegenden Gemeinden zu denken, aber auch an Angebote für die Touristen und Gäste, die für die künftige Entwicklung Ratzeburgs ebenfalls bedeutend sind. Für verbindende Bereiche zwischen dem Kurpark und zu den angrenzenden Stadtbereichen und Grünflächen sollen in Rahmen des Wettbewerbs von den Teilnehmern städtebauliche und freiraumplanerische Ideen präsentiert werden.

Da das Interesse der Ratzeburger groß war, im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung über die zukünftige Entwicklung zu diskutieren, wird neben einem Wettbewerbsverfahren mit vorgeschaltetem

Teilnehmerwettbewerb und auch ein dieses Verfahren von Anfang an begleitende Bürgerbeteiligung für den gesamten Park vorgeschlagen. In diesem Kontext sollte auch eine Diskussion / Ideenfindung für einen zukunftsweisenden Namen des Parks stattfinden.

Die Aufgabenstellung des Wettbewerbsverfahrens beinhaltet insbesondere: die Neuordnung der Fuß- und Radwegeverbindungen, die Verbesserung der Zugänge in den Park, den Umgang mit den Standorten der Wälle, die Erarbeitung von Gestaltungsgrundsätzen für die gesamte Parkanlage, eine Verortung der Spiel- und Sportangebote für die unterschiedlichen Altersgruppen, die Gestaltung eines zentralen Bereichs für kulturelle Angebote (z.B. auf der Höhe des Theaterplatzes / alten Bahnhofs), den Umgang mit historischen Spuren. Die Ergebnisse der verschiedenen vorgeschalteten Untersuchungen (u.a. Uferkonzept, Baumgutachten, Barrierefreiheit, Radwegeverbindung, Wegeleitsystem) sind Grundlagen für die Erarbeitung der Wettbewerbsbeiträge.

Das Wettbewerbsergebnis ist Grundlage für die Entwurfs- und Ausführungsplanungen für folgende Teilbereiche:

- "Zentraler Kurpark"
- Spielplatz am Alten Bahnhof:
- Badestelle am Aqua Siwa
- "Alter Kurpark" / Demolierung
- Bereich "Am Schwanenteich"

sowie für die Umsetzung der neugeordneten Wegeführung für den gesamten Kurpark mit Übergängen in die Innenstadt und sowie die angrenzenden Bereiche.

Im Teilbereich "**Zentraler Kurpark**" werden vor allem folgende Schwerpunktmaßnahmen auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses umgesetzt: Sport-, Spiel- und Aufenthaltsangebote (z.B. Mehrgenerationen-Fitness-Parcour, Erweiterung der Fitnessgeräte); die Gestaltung eines Orts für Kulturevents am Wasser und der Prüfung eines geeigneten zentralen Standorts für eine Strom-Versorgungsstationen für Großveranstaltungen (z.B. Ernst-Barlach-Schule; Theaterplatz); der Bau einer Steganlage an zentraler Stelle (z.B. Schiffsanlegestelle), die Qualifizierung der Grünanlagen durch Bepflanzung, Umgestaltung der Wälle, Zugängen zum Wasser und die Umsetzung des Uferkonzepts mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen, insbesondere auch Renaturierungsbereichen; die Verbesserung der Zugänge und Sichtbeziehungen zwischen Innenstadt und Park; die Einbeziehung und Gestaltung der privaten Außenanlagen im ehem. Gleisbereich des alten Bahnhofsgebäudes in Zusammenhang mit der Parkgestaltung.

Im Teilbereich **am ehemaligen Kleinbahnhof** soll vor allem der vorhandene Spielplatz überarbeitet, in Teilen mit interessanten Spielangeboten für ältere Kinder ergänzt und in der Gestaltung stärker in den Park integriert werden. Die Übergänge sind so zu gestalten, dass der Spielbereich weiterhin geschützt ist, aber eine stärkere optische Verbindung zwischen den Bereichen entsteht.

Im Teilbereich "**Aqua Siwa**" stehen die Umsetzung einer gestalterischen Aufwertung der Badestelle auch im Sinne einer barrierearmen Gestaltung an Land und beim Einstieg ins Wasser (z.B. durch einen Holzponton am Rand der Badestelle als Einstiegshilfe) und die Ergänzung des Kinderspielbereichs im Vordergrund. Hier müssen u.a. auch Sitzmöglichkeiten, Mülleimer und Fahrradbügel ergänzt und

der Rettungsturm der DLRG saniert und durch einen abschließbaren Abstellraum erweitert werden. Eine Verschiebung der barrierefreien Toilettenanlage aus der Sichtachse sollte vorgenommen werden. Wasserseitig muss ggf. die Wassertiefe für die Schwimmsinsel angepasst werden.

Der Teilbereich **"Alter Kurpark" / Demolierung** sollen nur punktuelle Aufwertungsmaßnahmen erfolgen: unter anderem eine erweiterte Ausstattung mit Sitz- und Verweilmöglichkeiten und die Sichtbarmachung historischer Spuren an den Überresten der historischen Bastion.

Ebenfalls kleinteiliger ist die Umsetzung der Maßnahmen im Teilbereich **"Am Schwanenteich"** angedacht. Hier geht es um die Schaffung von weiteren Aufenthaltsmöglichkeiten am Teich durch Bänke und den barrierefreien Zugang dorthin. Außerdem sollen mehr Sichtbeziehungen geschaffen und ggf. in Teilbereichen zurückhaltend ausgelichtet werden.

### 3.4.5 Teilbereich Theaterplatz und Burgtheater

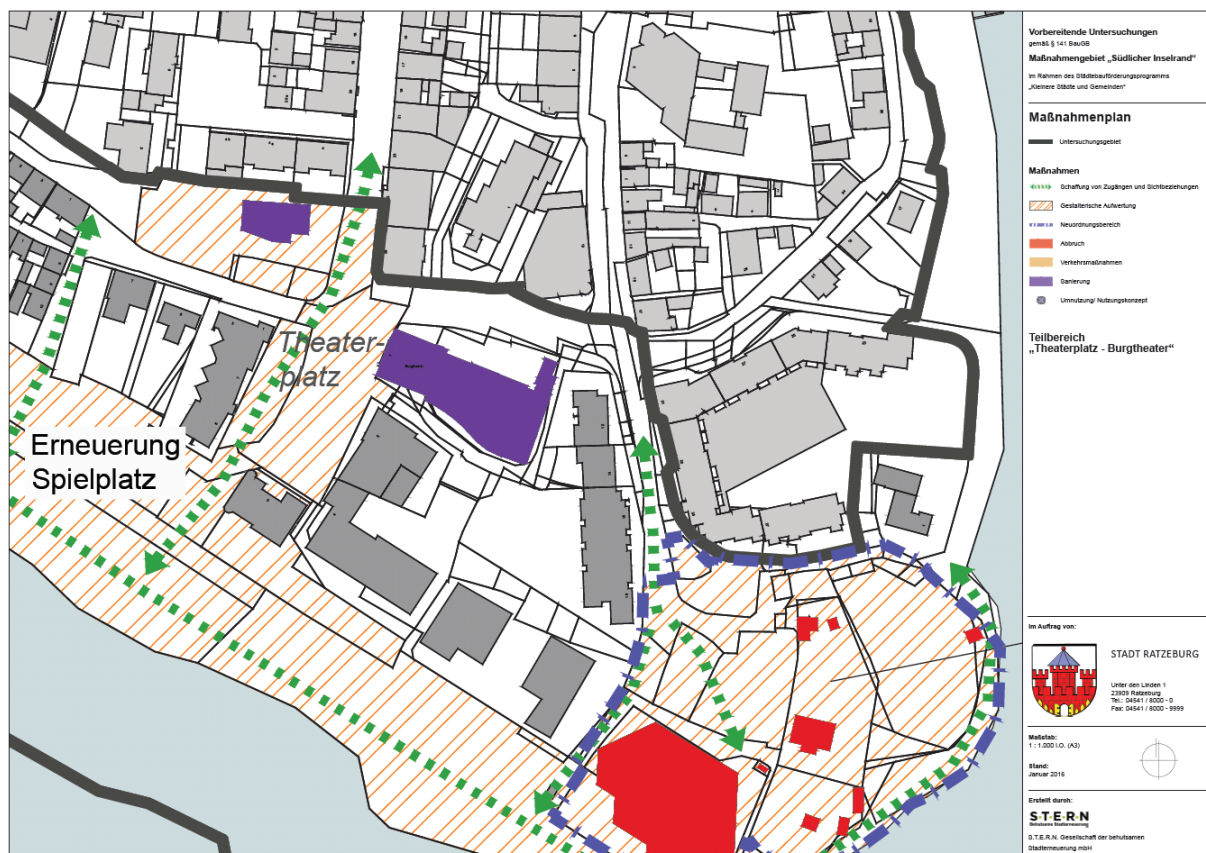


Abb. x: Maßnahmen im Teilbereich „Theaterplatz und Burgtheater“

### Sanierung Parkdeck Schranzenstraße

Das Parkdeck in der Schranzenstraße ist für die Sicherung seiner langfristigen Nutzbarkeit umfassend zu sanieren. Im Rahmen der Sanierung ist eine Erhöhung der Attraktivität des äußeren Erscheinungsbildes des Parkdecks, bspw. über die Einbindung von Künstlern bei der Fassadengestaltung, als Teilziel der Maßnahme zu berücksichtigen. Auch mit Blick auf eine mögliche Reduzierung der Parkfläche auf dem Theaterplatz (vgl. Maßnahme Konzept und Umsetzung Gestaltung Theaterplatz) ist die Möglichkeit einer Erweiterung des Parkdecks ist zu prüfen und ggf. umzusetzen.



### Konzept und Umsetzung Gestaltung Theaterplatz

Im Rahmen eines Konzeptes ist die Gestaltung des gesamten Theaterplatzes zu verbessern und anschließend umzusetzen. Teil der Maßnahme sind eine angemessene Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten, Mülleimern und Fahrradbügeln sowie ggf. eine Neuorganisation der Verkehrssituation auf dem Platz (Pkw- und Radverkehr, ruhender Verkehr, Fußgänger, Bushaltepunkt), ggf. eine Anpassung des Bodenbelages und der Straßenbeleuchtung und ein Auslichten des Baumbestandes zur Verbesserung der Sichtbeziehungen. Die Ausstattung ist im Sinne eines gestalterischen Gesamtkonzeptes an die im Kurpark verwendeten Modelle anzulehnen. Orientierungshilfen und Straßenbeleuchtung sind an die entsprechenden Konzepte für das gesamte Areal „Südlicher Inselrand“ anzupassen (vgl. Maßnahme Konzeption Wegeleit- und Informationssystem, Maßnahme Erstellung Beleuchtungskonzept). Ziel der Umgestaltung ist ein attraktiver Stadtplatz mit Aufenthaltsqualität und eine optimierte Anbindung des Theaterplatzes an die Innenstadt und an den Kurpark. Zu integrieren sind die Überlegungen zur Verbesserung der übergeordneten Radwegeverbindung aus dem Kurpark über den Theaterplatz und die Schragenstraße zum Markt (vgl. Maßnahme Neukonzeption der übergeordneten Radwegeverbindung). Die Barrierefreiheit ist auch bei der Umgestaltung des Theaterplatzes als übergeordnetes Leitbild zu berücksichtigen.

### Sanierung und Erneuerung der Ausstattung des Burgtheaters

Im Rahmen einer umfassenden energetischen Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes mit den Schwerpunkten Dach, Fenster und Fassaden soll den vorhandenen energetischen und baulichen Defiziten des Burgtheaters begegnet und dieser Kulturstandort langfristig für Ratzeburg gesichert werden. Dafür sind Finanzierungsmöglichkeiten außerhalb des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ für die Umsetzung dieser Maßnahme zu prüfen.

Die Ausstattung des Burgtheaters soll zeitgemäß und unter der Zielstellung einer barrierefreien Nutzbarkeit des Kulturstandortes erneuert werden. Dazu gehören die Erneuerung der Bestuhlung der Kinosäle, die Schaffung eines barrierefreien Zugangs am Haupteingang und am seitlichen Notausgang, eine Erhöhung der Barrierefreiheit hinsichtlich der Zugänge zu den Kinosälen und eine barrierefreie Erneuerung der Sanitäranlagen. Auch hierfür sind Finanzierungsmöglichkeiten außerhalb des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ für die Umsetzung dieser Maßnahme zu prüfen.

### Aufwertung Alter Bahnhof

Mit einer Kennzeichnung als ehemaliger Bahnhof der Ratzeburger Kleinbahn und einer Einbindung in das Wegeleit- und Informationssystem (vgl. Maßnahme Konzeption Wegeleit- und Informationssystem) soll der alte Kleinbahnhof in seiner Präsenz als historisch bedeutsamer Ort aufgewertet werden. Entsprechend seiner stadtgeschichtlichen und identitätsstiftenden Bedeutung sollen zusammen mit dem Eigentümer weitere, über den derzeitigen Betrieb einer Cocktailbar hinaus, attraktive Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude und den Außenbereich ausgelotet und angestoßen werden.

### 3.4.6 Teilbereich Aqua Siwa

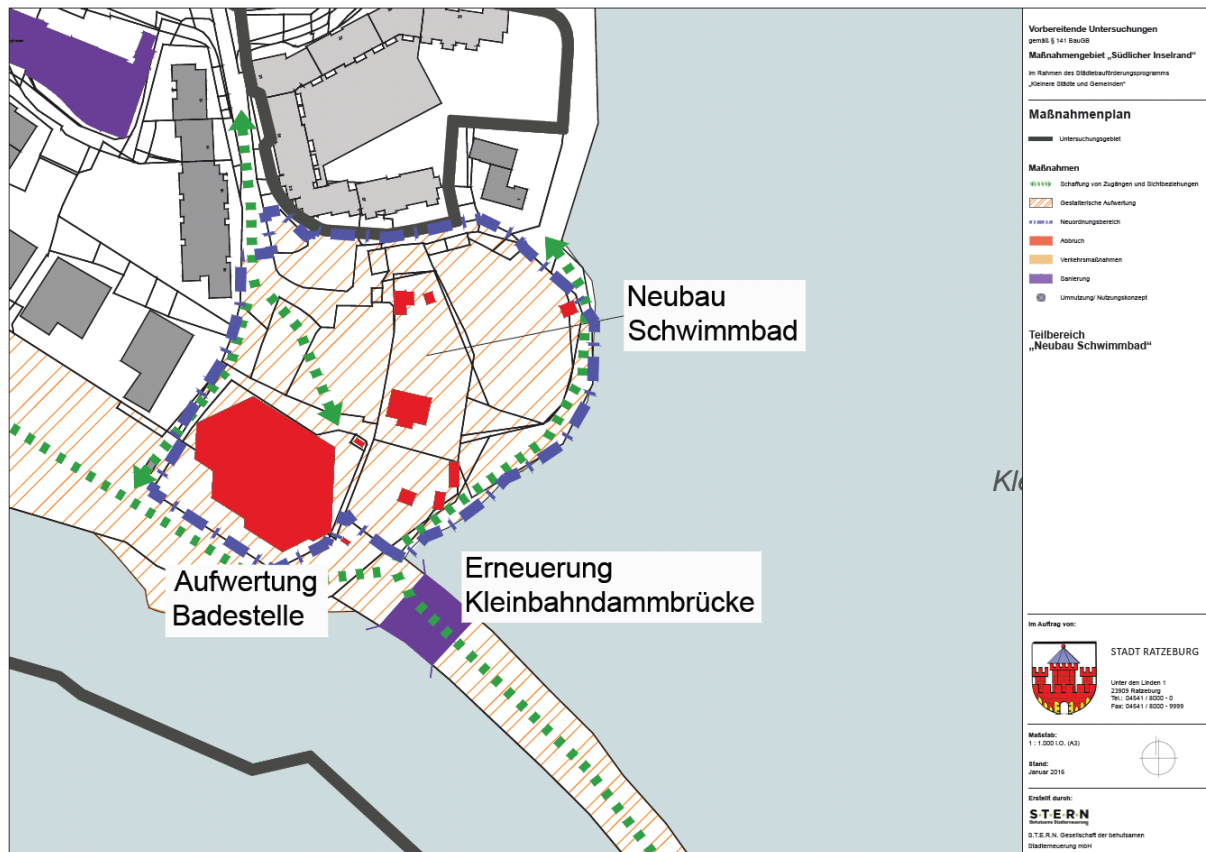


Abb. x: Maßnahmen im Neuordnungsbereich „Aqua Siwa“

Die nachfolgenden Darstellungen beschreiben die vorgeschlagenen Maßnahmen für den Bereich des Aqua Siwa nicht jeweils einzeln, da alle Maßnahmen inhaltlich und teilweise auch baulich miteinander verbunden sind.

Auf der Basis der Analysen zum baulichen und energetischem Zustand des Gebäudes des Aqua Siwa wird vorgeschlagen, wie bereits dargestellt, das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Im Zusammenhang mit diesen Überlegungen und Vorschlägen zur Umgestaltung der Uferpromenade im Kurpark ist auch deutlich geworden, dass die Wegeverbindung von der Kleinbahndammbrücke in den Kurparkbereich aber auch zum Kleinen Kuchensee eine zentrale Bedeutung hat. Eine direktere Wegführung als Einstieg in den Park wird angestrebt. Da zudem für die Errichtung eines Neubaus und das Umfeld ein **Realisierungswettbewerb** durchgeführt werden soll, wird vorgeschlagen, einen größeren Teilbereich als Neuordnungsbereich festzulegen und zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Entscheidung zum Standort für das neue Schwimmbad zu treffen. Hierzu gehören insbesondere auch das Grundstück Fischerstraße 43 und das sich daran nördlich anschließende Gartengrundstück (Flurstück 304/79, u.a.). Hinsichtlich dieser beiden genannten Grundstücke ist in einem ersten Schritt der **Erwerb dieser beiden Grundstücke** erforderlich. Im Fall des Flurstücks 304/79 ist die Stadt Ratzeburg bereits zu 50% als ideeller Eigentümer eingetragen.

Mit dem Eigentümer des Grundstücks Fischerstraße 43, der einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses gestellt hat, wurden bereits erste Gespräche geführt, in denen seitens der Stadt deutlich gemacht wurde, dass dieses Grundstück für die Standortplanung des Aqua Siwa

vorgesehen ist. Dies zielt u.a. darauf ab, die möglichen Optionen zur optimalen Gestaltung insbesondere des Umfelds und des Standortes für das neu zu bauende Schwimmbades in jeder Form offen zu halten. Ohne den Wettbewerbsergebnissen vorzugreifen zu wollen ist jedoch davon auszugehen, dass dieses Grundstück zur Realisierung des Neubaus benötigt werden könnte, um die anspruchsvollen städtebaulichen Zielsetzungen gewährleisten zu können. Im Rahmen des angestrebten Erwerbs ist anschließend der **Abriss des noch vorhandenen Wohngebäudes inklusive der Nebengebäude** vorgesehen, damit dieser Bereich als unbebautes Grundstück in den Neuordnungsbereich aufgenommen werden kann.

Im Bereich der jetzigen öffentlichen Parkplätze mit östlich angrenzenden Wohnmobilstellplätzen ist ebenso von einer Neuordnung auszugehen, was sich sowohl auf Anzahl und Lage der Stellplätze als auch den Wohnmobilbereich auswirken würde. Insbesondere ist der Rückbau der Wohnmobilplätze vorgesehen, da sie aus städtebaulichen Gründen einer Aufwertung des Schwimmbadstandortes inklusive eines attraktiven Umfeldes zuwiderlaufen. Hier gibt es Überlegungen, bei der Verlagerung dieser Stellplatzanlage eine Örtlichkeit zu finden, wo eine Konzentration aller Wohnmobilstellplätze Ratzeburgs an einem Standort möglich ist.

Hinsichtlich des **Realisierungswettbewerbs** ist eine Vielzahl von einzelnen Schritten erforderlich. Hier ist u.a. die Einschaltung eines von der Stadt bzw. den Stadtwerken zu beauftragenden Koordinators für Vorbereitung und Durchführung vorgesehen, da die städtische Verwaltung nicht über die entsprechenden personellen Kapazitäten verfügt, ein solches Verfahren durchzuführen. Im Rahmen der vorbereitenden Arbeitsschritte sind auch die Festlegungen für das eigentliche Raum- und Bedarfsprogramm zu treffen. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass die Anforderungen an ein leistungsfähiges Sport- und Familienbad im Sinne der Ziele der Daseinsvorsorge z.B. 5 Schwimmbahnen, die Gewährleistung der notwendigen Wassertiefe (um Möglichkeiten für Tauchen und Springen zu schaffen) sowie Angebote für Kleinkinder und Eltern erfordern. Im Rahmen des eigentlichen Wettbewerbs sind auch die externen Kosten für die Jurymitglieder und die Preisgelder vorzusehen. Zudem ist davon auszugehen, dass dem Realisierungswettbewerb ein Teilnehmerwettbewerb vorgeschaltet wird, da für die Realisierung eines Schwimmbadneubaus versierte Fachingenieure für Schwimmbadbau eingeschaltet werden müssen. In welcher Form der Wettbewerb konkret durchgeführt werden wird, ist derzeit noch nicht entschieden. Die Erfahrungen in der Steuerung von solchen komplexen Bauvorhaben legen jedoch den Schluss nahe, dass eine Totalunternehmervergabe auf Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung sinnvoll erscheint, da hierbei frühzeitig eine Kostensicherheit erreicht werden kann.

Das noch abschließend festzulegende Wettbewerbsgebiet wird sich vornehmlich auf den im Maßnahmenplan dargestellten Neuordnungsbereich konzentrieren, wobei die Gestaltung des Umfelds und der Verbindungen zwischen Kleinem Küchensee, Kleindammbrücke und dem Auftakt in den Parkbereich am südlichen Ufer des Küchensees eine besondere Bedeutung zukommt.

Bei der Durchführung der **Neubaumaßnahme der Schwimmhalle** ist davon auszugehen, dass die Bauherrenrolle vom jetzigen Eigentümer des Aqua Siwa, den Vereinigten Stadtwerken, wahrgenommen wird. Dies bietet sich zudem an, da die Vereinigten Stadtwerke durch den Um- bzw. Neubau der Schwimmhallen in Bad Oldesloe und Mölln bereits über profunde Erfahrungen in diesem Thema verfügen. Als ein Teilschritt für das Neubauvorhaben ist der **Abriss der vorhandenen Schwimmhalle** vorzusehen. Da die Standortfrage des Neubaus noch offen ist, könnte der Abriss bei einer Verlagerung des Standorts auch erst nach der Eröffnung der neuen Schwimmhalle erfolgen. Dies hätte den

Vorteil, dass der Schwimmhallenbetrieb quasi ohne Unterbrechungen gesichert ist, allerdings verbunden mit den Nachteilen, dass die Außenanlagen erst anschließend neu hergestellt werden können. Diese Fragestellung wird grundsätzlich im Rahmen des Realisierungswettbewerbs geklärt werden.

Es muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass das Umfeld der neuen Schwimmhalle an beiden Seeuferbereichen sowie die Gewährleistung attraktiver Wegeverbindungen für die Bevölkerung von Ratzeburg einen hohen Stellenwert hat, wobei nicht außer Acht gelassen werden darf, dass bei der Herstellung der neuen öffentlichen Parkplatzanlage ausreichend Stellplätze insbesondere für auswärtige Besucher vorgesehen werden.

### 3.4.7 Teilbereich Rundweg Kleiner Küchensee mit Kleinbahndamm und –brücke

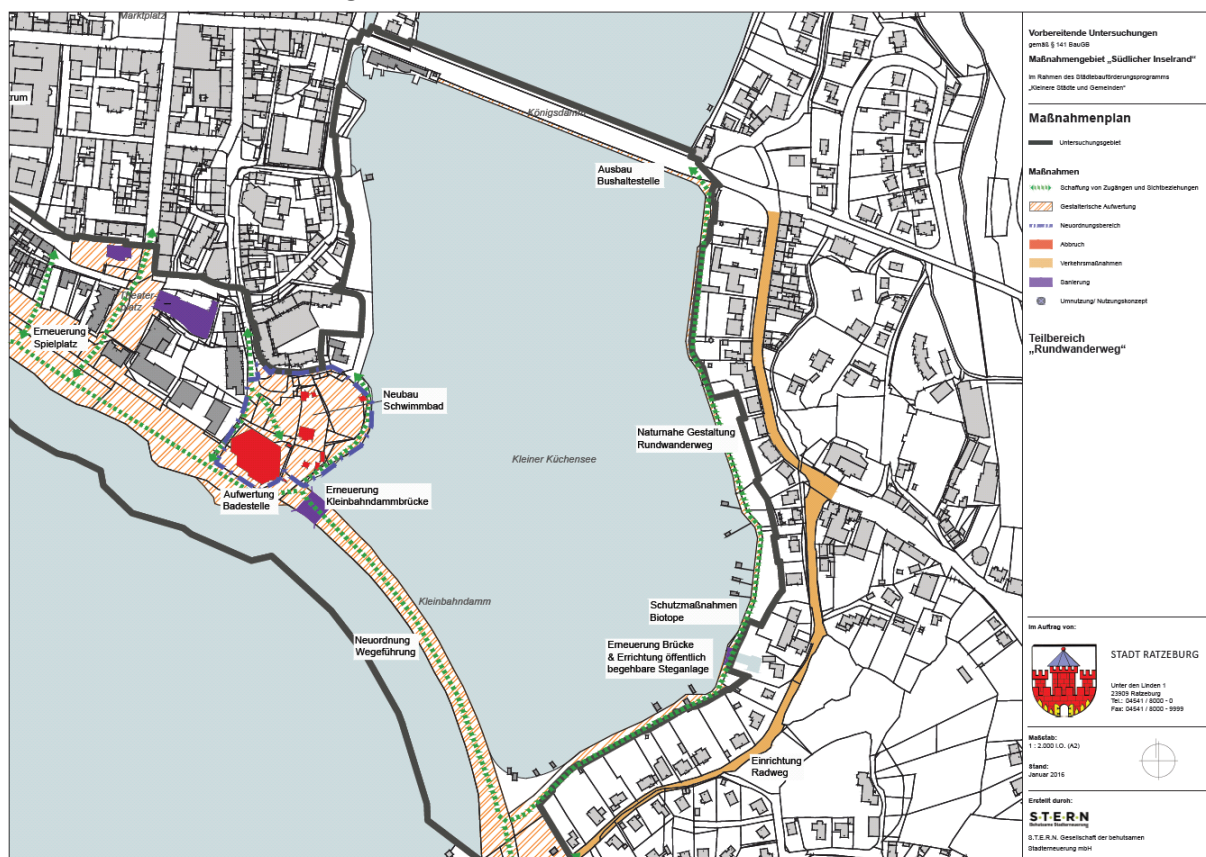


Abb. x: Maßnahmen im Teilbereich „Rundweg Kleiner Küchensee mit Kleinbahndamm und –brücke“

#### Neubau Kleinbahndammbrücke & Kleinbahndamm

Die Brücke am nordöstlichen Kleinbahndamm, welche die Gewässerverbindung zwischen dem Küchensee und dem Kleinen Küchensee überspannt, befindet sich wie beschrieben in einem sehr schlechten Zustand. Da sich die Brücke in einem nicht wirtschaftlich sanierungsfähigen Zustand befindet, wurden der Abriss sowie der Neubau beschlossen. Im fortlaufenden Verfahren ist die konkrete Gestaltung festzulegen. In der jetzigen Bürgerbeteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Baustil analog zur Brücke am Schwanenteich favorisiert.

Der Kleinbahndamm gewinnt u. a. durch die Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Kurparks weiter an Bedeutung und Attraktivität. Als wichtige Wegeverbindung, sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer, soll der Damm in verschiedenen Aspekten umgestaltet werden: Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sollen im tieferliegenden südlichen Fußwegbereich mehr Verweilorte geschaffen wer-

den. Gemeinsam mit den für Verkehr und Landschaftsplanung zuständigen Stellen ist vertiefend zu prüfen, wie die unterschiedlichen Nutzungen (Grünraum, Fußgänger- und Fahrrad-, Aufenthaltsbereiche) optimal kombiniert werden können. Derzeit ist die Ausführung des Wegebelaags als Asphaltierung denkbar, da dieser Bereich auch jetzt schon stark verdichtet und als Leitungstrasse fungiert. Dies würde auch dem Ziel einer Verbesserung der übergeordneten Radwegeverbindung Rechnung tragen. Bei der Gestaltung ist weiterhin darauf zu achten, dass eine Befahrbarkeit für Wartungs- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet wird.

#### Naturnahe Gestaltung

An Kleinbahn- und Königsdamm sowie am westlichen und vor allem am östlichen Ufer des Kleinen Kuchensees befinden sich zahlreiche wertvolle Grünflächen unterschiedlichen Charakters. Diese werden von den Bewohnern bislang kaum als solche wahrgenommen oder sogar als Grünabfallsammelstelle missbraucht. Es gilt, auf Basis des übergreifenden Uferkonzeptes, diese Flächen zu qualifizieren und naturnah zu gestalten. Dabei ist zu prüfen, inwieweit eine Befestigung der Wege unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen des Bodens erfolgen kann. Da es insbesondere am östlichen Ufer des Kleinen Kuchensees bisher nur wenige Aufenthaltsmöglichkeiten gibt, bieten die untergenutzten Bereiche eine große Chance, das naturnahe Erholungsangebot zu erweitern. Neben dem Aufstellen von Bänken, Mülleimern und Leuchten soll auch das Wegeleit- und Informationssystem hier Anwendung finden. Sämtliche Maßnahmen sind mit den für Naturschutz zuständigen Stellen abzustimmen.

#### Neubau Fußgängerbrücke & Bau einer Steganlage

Durch den Ausbau des Rundwanderweges um den Kleinen Kuchensee soll die Vernetzung von wichtigen Grünräumen und Uferbereichen sowie zentralen Einrichtungen unterstützt werden.

Auf dem Ostufer des Sees soll ein naturnaher Wanderweg entstehen. Durch den Abriss sowie den Neubau der Holzbrücke, die über einen kleinen Kanal führt, der die Schiffbarkeit des Bootshafens der Liegenschaften Am Mühlengraben 10, 12 und 14 ermöglicht, werden neue sichere Verbindungen geschaffen. Das Projekt ist eng mit dem Bau eines öffentlichen Steges sowie den anliegenden Besitzern abzustimmen.

Es ist zu prüfen, ob sich private, nicht mehr genutzte Steganlagen am Ostufer des Kleinen Kuchensees aufgrund ihrer einzigartigen Lage für eine öffentliche Nutzung eignen. Auch der Neubau eines Steges im Zusammenhang mit der Erneuerung der kleinen Holzbrücke ist zu prüfen.

Mit einer zeitgemäßen Gestaltung eines zugänglichen Steges sollen weitere Angebote zur Erholung geschaffen werden. Der Kreis, als Eigentümer des Gewässers, ist in diese Planungen und Entwicklungen mit einzubinden.

#### Sanierung Kamelbrücke & Wiederherstellung historischer Verbindungen

Eine Sanierung und Öffnung der Kamelbrücke für Fußgänger ist eines der wesentlichen Impulsprojekte zur Kenntlichmachung und Erlebbarkeit der Geschichte der Kleinbahn in Ratzeburg und Umgebung. Ziel ist es, das 1908 in Betrieb genommene Bauwerk als einzigartiges Zeugnis der Baukultur wieder als Fußgängerbrücke über die ehemalige Trasse der Ratzeburger Kleinbahn zu erhalten und beleben. Durch eine Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Stahlbetonbauwerkes sowie die Einbindung in das Rad- und Fußwegenetz am Kreuzungspunkt Kleinbahndamm / Rundwanderweg Ostufer Kleiner Kuchensee / Waldesruher Weg / Am Mühlengraben wird der Ort belebt und mit einer

positiven Wahrnehmung besetzt. Durch die Sichtbeziehungen zur Altstadtinsel – insbesondere zum historischen Gebäude Ernst-Barlach-Schule – werden die Verbindungen zwischen den Ratzeburger Stadtteilen gestärkt und ein besonderer Aussichtspunkt auf dem Rundwanderweg geschaffen.

Im Zusammenhang mit der Brückensanierung sollen die historischen Wegeverbindungen Am Mühlengraben / Waldesruher Weg wiederhergestellt werden. Hierzu muss dieser Kreuzungsbereich u.a. barrierefrei umgestaltet und Geländeversprünge angeglichen werden. Auf diese Weise entsteht nicht nur eine gute Anbindung an die östlichen Ortsteile, es wird auch weiterhin die Erlebbarkeit der historischen Spuren gestärkt. In diesem Zusammenhang wird des Weiteren die stadthistorische Situation (Ensembles von historischen Stadtvillen mit Bootsanlegern und Stegen sowie Gärten) gewürdigt und herausgearbeitet.

#### Herstellung der Radwegeverbindung Am Mühlengraben

Für die Radfahrer, die aufgrund der geringen Wegebreite sowie des z. T. weichen Untergrundes nicht auf dem Rundwanderweg am Ostufer verkehren sollen, ist geplant, die Straße Am Mühlengraben auszubauen. Diese Maßnahme steht in Verbindung mit der Konzeption der übergeordneten Radwegeverbindung und verbessert die Anbindung an die nördlichen Stadtteile und die übergeordnete Verbindung Richtung Bäk.

#### Ausbau Bushaltestelle & Aufwertung des Fußwegs am Königsdamm

Unter der Zielsetzung einer barrierefreien Gestaltung der öffentlichen Räume im Sinne der Daseinsvorsorge (vgl. Maßnahme Gesamtkonzeption Barrierefreiheit) soll auch die Bushaltestelle in Höhe des Bäcker Weges am Königsdamm umgestaltet und ausgebaut werden. U. a. zur Errichtung eines Wartehäuschens ist die Aufständigung am Königsdamm geplant.

Der gut 0,6 ha große Damm stellt insgesamt eine wichtige Verkehrsverbindung dar. Noch im Zuge des Ausbaus der Südlichen Sammelstraße wurden kleinere Erneuerungen vorgenommen. Daran anknüpfend sollen nun insbesondere die südlichen Ufer- und Wallbereiche aufgewertet und durch den Bau von Rampen eine barrierefreie Erreichbarkeit verbessert werden. Durch die Neugestaltung des Dammes gewinnt der Rundwanderweg einen weiteren hochwertigen Freiraum.

#### Herstellung barrierefreier Verbindungen

Wichtig ist bei der Gestaltung der Fuß- und Radwege ein barrierefreier Ausbau, um auch mobilitätseingeschränkten Personen den Weg durch und Zugang zu allen Bereichen ermöglichen zu können. Hierzu müssen beispielsweise im Bereich zwischen dem Aqua Siwa und der Kleinbahndammbrücke Stufen entfernt, Gehwegbeläge erneuert und Rampen mit einer niedrigeren Steigerung versehen werden. Die Ausführung kann nach dem städtebaulichen Wettbewerb zum Schwimmhallenneubau erfolgen.

Da Ratzeburg aufgrund seiner topografischen Lage durch Höhenunterschiede geprägt ist, ist umso mehr auf eine wohl überlegte Gestaltung zu achten. Dies ist beispielsweise im Bereich des nördlichen Palisadenweges sowie an der Seestraße / Ecke Königsdamm, Langenbrücker Straße bereits gut gelungen. Diese beispielhafte Gestaltung kann auch für andere Bereiche (z. B. bei den Übergängen der tiefer liegenden Bereiche auf dem Königsdamm) als Vorbild dienen.

### 3.5 Maßnahmenplan



Abb. x: Maßnahmenplan

Nr.	Bereich	Priorität
<b>Übergeordnete Maßnahmen</b>		
Ü1	<b>Kartierung der Biotope</b> und <b>Erarbeitung eines Uferkonzeptes</b> für das gesamte Areal "Südlicher Inselrand" einschließlich Steg- und Bootshauskonzept und Renaturierungskonzept (inkl. Kostenschätzung der Maßnahmen)	1
Ü2	<b>Vermessung</b> der öffentlichen Flächen für detaillierte Kartengrundlagen	1
Ü3	<b>Neukonzeption</b> der übergeordneten <b>Radwegeverbindung</b> (inkl. grobe Kostenschätzung)	1
Ü4	<b>Sonstige Gutachten</b> (z.B. Artenschutz, Lärm, Altlasten) im gesamten Areal "Südlicher Inselrand"	1
Ü5	<b>Baumgutachten</b> für das gesamte Areal "Südlicher Inselrand"	1
Ü6	<b>Gesamtkonzeption und Leitfaden Barrierefreiheit</b> für das gesamte Areal "Südlicher Inselrand"	1
Ü7a	<b>B-Plan-Verfahren</b> Neuordnungsbereich Ernst-Barlach-Schule	1
Ü7b	<b>B-Plan-Verfahren</b> Neuordnungsbereich Aqua Siwa	1
Ü8a	<b>Konzeption</b> eines einheitlichen <b>Wegeleit- und Informationssystems</b> in Anknüpfung an vorhandene Konzeptionen für die gesamte Insel (inkl. Kostenschätzung)	1
Ü8b	<b>Umsetzung</b> eines einheitlichen <b>Wegeleit- und Informationssystems</b> in Anknüpfung an vorhandene Konzeptionen für die gesamte Insel	2
Ü9a	<b>Erstellung</b> eines einheitlichen <b>Beleuchtungskonzeptes</b> für das gesamte Areal "Südlicher Inselrand" (inkl. Kostenschätzung)	2

Ü9b	<b>Umsetzung</b> eines einheitlichen <b>Beleuchtungskonzepts</b> für das gesamte Areal "Südlicher Inselrand"	2
Ü10	<b>Entwicklung</b> einer "Insel-Marke" in Bezug auf den besonderen Inselflair zur Nutzung bei der Umsetzung von Maßnahmen mit Umsetzungsvorschlägen - <b>Stadtmarketing</b>	2 bis 3
Ü11	ggf. Durchführung von <b>Ausgleichsmaßnahmen</b> nach Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einzelner Planungsmaßnahmen/im Rahmen der Bebauungspläne	3
<b>Maßnahmen im Teilbereich: Seebadeanstalt und Schlosswiese</b>		
S1	Erstellung eines <b>Betreiber- und Nutzungskonzeptes</b> für den Betrieb und Erhalt der Seebadeanstalt	1
S2	<b>Konzeption und Umsetzung</b> zur Verbesserung der <b>landseitigen Ausstattung</b> der Badeanstalt: z.B. Bänke, Mülleimer, Gestaltung der Abgrenzung zum Parkplatz, Sportflächen und Spielgeräte	1
S3	<b>Konzeption und Umsetzung</b> zur Verbesserung der <b>wasserseitigen Ausstattung</b> der Badeanstalt: z.B. Rutsche, Erneuerung des Stegs, barrierefreier Zugang zum Wasser	1
S4	Errichtung eines <b>DLRG-Rettungsturms</b> mit Funktions- und Lagerraum auf dem Gelände der Seebadeanstalt	1
S5	<b>Sanierung / Modernisierung</b> und <b>Teilumnutzung</b> des denkmalgeschützten Gebäudes der Seebadeanstalt: u.a. Sanitäreinrichtungen, Umkleiden	1 bis 2
S6	<b>Aufwertung</b> und <b>Möblierung</b> der <b>Schlosswiese</b> : u.a. Fahrradständer, Bänke, Übergänge und Wege	2
S7	Verbesserung der <b>Uferbefestigung</b> im Bereich des DLRG-Gebäudes	2 bis 3
S8	Verbesserung der <b>Beleuchtung der Unterführung</b> von der Schlosswiese zum Kurpark	2 bis 3
S9	Gestalterische <b>Aufwertung der Rekonstruktion</b> eines Bodendenkmals auf der Schlosswiese	3
S10	<b>Teilsanierung</b> des <b>DLRG-Gebäudes</b> : u.a. Rolltore, Erneuerung Reetdach	3
<b>Maßnahmen im Teilbereich: Ernst-Barlach-Schule</b>		
E1	Erstellung eines <b>Nutzungs- und Trägerkonzeptes</b> für das Bildungs- und Kulturzentrum: außerschulische Bildung, kulturelle Nutzung und Raum für bürgerschaftliches Engagement	1
E2a	<b>Konzept</b> zur <b>Neuordnung und Umgestaltung</b> der <b>Außenanlagen des Bildungs- und Kulturzentrums</b> und Öffnung zur Schulstraße und zum Kurpark (inkl. Kostenschätzung)	1 bis 2
E3a	<b>Abbruch</b> von Gebäudeteilen: Anbau Pausenhalle	1 bis 2
E4	Barrierefreie Erschließung des Gebäudes: Einbau eines <b>Aufzugs</b>	1 bis 2
E5	<b>Herstellung einer neuen Eingangssituation</b> in das Bildungs- und Kulturzentrum	1 bis 2
E6	<b>Sanierung</b> des denkmalgeschützten <b>Gebäudes</b> für die Nutzung als Bildungs- und Kulturzentrum mit multifunktionaler Raumnutzung (u.a. Fassade, Fenster, Sanitär, Elektro, Böden, Ausstattung, Raumteilung)	2
E3b	<b>Abbruch</b> von Gebäudeteilen: Anbau Nordflügel (eingeschossig, ehem. Hausmeisterwohnung, Klassenräume)	2 bis 3
E2b	<b>Baumaßnahme "Umgestaltung der Außenanlagen</b> Bildungs- und Kulturzentrum": Durchwegung, Übergänge, Aufenthaltsbereiche	2 bis 3
E2c	Gestalterische <b>Aufwertung</b> des <b>Parkplatzbereiches</b> am Bildungs- und Kulturzentrum	2 bis 3
E3c	<b>Abbruch</b> von Gebäudeteilen: Anbau Südflügel (eingeschossig)	3



E3d	<b>Abbruch</b> von Gebäudeteilen: Anbau Nordostflügel (zweigeschossig)	3
E7	<b>Neubau</b> auf Teilflächen an der südlichen Sammelstraße	3
<b>Nr.</b>	<b>Maßnahmen im Teilbereich: Kurpark</b>	
K1a	<b>Steuerung und Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens (mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb)</b> mit begleitender Bürgerbeteiligung für den gesamten Kurpark	1
K1b	<b>Jurykosten und Preisgelder für 5 TN für das Wettbewerbsverfahrens</b> für den gesamten Kurpark	1
K2	<b>Neuordnung</b> der <b>Wegeführung</b> des gesamten Kurparks mit Übergängen in die Stadt und umgebenden Räume: Klare Trennung zwischen Fuß- und Radwegen	2
K3a	<b>Baumaßnahme "Zentraler Kurpark"</b> : Verbesserung der Ausstattung der Sport-, Spiel- und Aufenthaltsangebote: u.a. Mehrgenerationen-Fitness-Parcour; Schaffung eines Ortes für Kulturevents am Wasser; Qualifizierung der Grünanlagen; Verbesserung der Zugänge und Sichtbeziehungen; Einbeziehung der privaten Außenanlagen im ehem. Gleisbereich des alten Bahnhofsgebäudes in die Gestaltung	2
K3b	<b>Maßnahmen Bereich am Alten Bahnhof</b> : Aufwertung des Spielplatzes	2
K3c	<b>Maßnahmen Bereich am "Aqua Siwa"</b> : Aufwertung der Badestelle und des Kinderspielbereichs u.a. barrierearme Gestaltung, Sitzmöglichkeiten, Spielgeräte; Erneuerung DLRG-Rettungsturm und Verschiebung der barrierefreien Toilettenanlage aus Sichtachse zum Wasser	2 bis 3
K3d	<b>Maßnahmen Bereich "Alter Kurpark" / Demolierung</b> : punktuelle Aufwertung und Ausstattung insbesondere unter Einbeziehung der historischen Elemente der Bastion	3
K3e	<b>Maßnahmen Bereich "Am Schwanenteich"</b> : Aufwertung Wege, Grün und Aufenthaltsbereiche am Teich	3
<b>Nr.</b>	<b>Maßnahmen im Teilbereich: Aqua Siwa</b>	
A1a	<b>Erwerb</b> des privaten <b>Grundstückes Fischerstraße 43</b>	1
A1b	<b>Erwerb</b> 2. Hälfte unbebautes <b>Gartengrundstück</b> (für 1. Hälfte ist Ratzeburg bereits ideeller Eigentümer)	1
A2	<b>Steuerung und Durchführung</b> eines <b>Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb)</b> zu Standort und Neubau Schwimmhalle sowie Umfeldgestaltung und Anbindung an Kurpark und Kleinbahndamm (inkl. Jurykosten)	1
A3a	<b>Abbruch</b> der <b>Schwimmhalle</b>	2
A3b	<b>Abbruch</b> des EFH inkl. Nebengebäude	2
A4	<b>Neubau</b> der <b>Schwimmhalle</b> inkl. direkte Außenbereiche	2
A5	<b>Rückbau</b> Wohnmobilstellplätze	2
A6	<b>Neukonzeption und Gestaltung</b> einer öffentlichen <b>Parkplatzanlage</b>	2
A7	<b>Gestaltung</b> der <b>Außenanlagen</b> im Teilbereich Aqua Siwa (die nicht direkt der neuen Schwimmhalle zugeordnet sind)	2
<b>Nr.</b>	<b>Maßnahmen im Teilbereich: Theaterplatz und Burgtheater</b>	
T1	<b>Sanierung</b> des <b>Parkdecks</b> Schrankenstraße	1 bis 2
T2	<b>Konzept und Umsetzung</b> zur Verbesserung der <b>Gestaltung des gesamten Theaterplatzes</b> als attraktiver Stadtplatz inkl. Anbindung an Innenstadt und Kurpark/Küchensee	3
T3a	Energetische <b>Sanierung</b> des <b>Burgtheaters</b> (Dach, Fenster, Fassade)	3

T3b	<b>Erneuerung der Ausstattung</b> des <b>Burgtheaters</b> : u.a. Bestuhlung, barrierefreie Zugänge und Sanitäranlagen	3
T4	<b>Aufwertung</b> des <b>Alten Bahnhofes</b> (Kennzeichnung als ehemaliges Bahnhofsgebäudes, Einbindung in Informationssystem zu historischen Orten; Gespräche mit Eigentümer zu attraktiverer Nutzung, Verbesserung der Präsenz des Gebäudes)	3
<b>Nr.</b>	<b>Maßnahmen im Teilbereich: Rundweg Kleiner Kuchensee mit Kleinbahndamm und -brücke</b>	
R1	<b>Neubau</b> der Kleinbahndamm <b>brücke</b> , analog zur Brücke am Schwanenteich	1
R2	<b>Neugestaltung</b> des <b>Kleinbahndamms</b> : u.a. Schaffung von gleichberechtigten Wegbereichen für Fußgänger und Radfahrer, Verweilorten	2
R3	<b>Neubau</b> der <b>Brücke</b> (inkl. Abbruch) im Bereich des Rundwanderweges am Ostufer des Kleinen Kuchensees	2
R4	<b>Sanierung</b> der denkmalgeschützten " <b>Kamelbrücke</b> " in Stahlbetonkonstruktion: Einbindung in Wegesystem Am Mühlengraben/Waldesruher Weg/Kleinbahndamm; Schaffung von Sichtbeziehungen zum Kurpark, Ernst-Barlach-Schule; Erhalt als wichtiges Zeugnis der Baukultur	2
R5	<b>Wiederherstellung</b> der <b>Verbindung</b> Am Mühlengraben/Waldesruher Weg in Verbindung mit Sanierung der Kamelbrücke	2
R6	<b>Herstellung</b> einer alternativen <b>Radwegeverbindung</b> über die Straße " <b>Am Mühlengraben</b> "	2
R7	<b>Ausbau</b> der <b>Bushaltestelle</b> am Königsdamm	2
R8	Naturnahe <b>Gestaltung</b> des Rundwanderweges am <b>Ostufer</b> des Kleinen Kuchensees	2 bis 3
R9	<b>Bau</b> einer öffentlichen <b>Steganlage</b> am Ostufer des Kleinen Kuchensees	2 bis 3
R10	<b>Aufwertung</b> des Fußweges am <b>Königsdamm</b> (inkl. Barrierefreie Gestaltung und Anschlüsse); Rampen, Bänke, Wegedecke	2 bis 3
R11	<b>Herstellung</b> einer <b>barrierefreien Verbindung</b> zwischen Kleinbahndammbrücke und Westufer des Kleinen Kuchensees in Verbindung mit dem Neubaustandort Schwimmhalle	3

#### **4. Mitwirkungsbereitschaft**

➔ **Kapitel 4 wird nach Abschluss der TÖB eingefügt**

##### **4.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

##### **4.2 Beteiligung der Verwaltung und Politik**

##### **4.3 Beteiligung der Eigentümer, Anwohner und wichtiger Akteure**

##### **4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit**

##### **4.5 Mitwirkungsbereitschaft**

## **5. Durchführung der Städtebaufördermaßnahme**

*Vorbemerkung:* Die Stadt Ratzeburg wurde 2014 in das Programm „Kleinere Städten und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen und erhielt in diesem Zusammenhang u.a. die Finanzierungszusage zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen. Hinsichtlich der nachfolgenden Darstellungen sind zwei grundsätzliche Betrachtungsebenen zu unterscheiden, nämlich die

- Ebene der Regelungen des besonderen Städtebaurechts und die
- Ebene der förderspezifischen Anforderungen.

### **5.1 Erforderlichkeit der Städtebaufördermaßnahme**

Für die Lösung schwieriger städtebaulicher Aufgaben mit hohem Steuerungsbedarf stehen mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff BauGB) und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff BauGB) zwei Instrumente des Besonderen Städtebaurechts zur Verfügung, die es einer Gemeinde ermöglichen, im Rahmen eines sachlich, räumlich und zeitlich begrenzten Sonderrechts komplexe städtebauliche Aufgaben einheitlich vorzubereiten und zügig entsprechend den Planungszielen umzusetzen. Zudem gibt es die Möglichkeit zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171B BauGB.

Da das Untersuchungsgebiet die Anforderungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB benennt Ortsteile mit einer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde, Ortsteile mit einer erstmaligen Entwicklung der Region und Ortsteile, die im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden) nicht erfüllt, wird auf weitergehende Ausführungen verzichtet.

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung Ratzeburg vom 17. März 2014 zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB hat die Stadt Ratzeburg erste Voraussetzungen zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts geschaffen. Vorbereitende Untersuchungen haben die Aufgabe, für das Untersuchungsgebiet die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen zu definieren sowie insbesondere Beurteilungsgrundlagen zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu gewinnen. Mit der Pflicht zur Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht ist zudem verbunden, dass die Gemeinde fundierte Kenntnis über die Wirtschaftlichkeit bzw. Unrentierlichkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erhält. Dieser Teilaspekt spielt im Förderprogramm „Kleinere Städten und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ eine besondere Rolle, weil hierbei insbesondere die Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge zu berücksichtigen ist.

Neben rechtlich erforderlichen Beteiligungsformen zur Einbindung der Öffentlichkeit bietet der VU-Prozess gute Voraussetzungen für eine frühzeitige und umfassende Beteiligung sowie Aktivierung der Stadtgesellschaft am bevorstehenden Neuordnungsprozess. Durch den Beschluss werden nicht nur die Mitwirkungs- und Auskunftspflichten der §§ 137-139 BauGB ausgelöst, sondern auch die Kaufpreisbegrenzung des § 153 BauGB auf den sanierungs- und entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert.

Die Untersuchungen und die vorgeschlagenen Maßnahmen zeigen für zwei Teilbereiche einen erheblichen Umstrukturierungsbedarf auf, nämlich

1. das Areal rund um die Ernst-Barlach-Schule und

2. das Areal rund um den Schwimmhallenstandort Aqua Siwa.

Die Maßnahmen im erstgenannten Bereich beziehen sich nahezu ausschließlich auf öffentliche Grundstücke und zielen auf eine grundsätzliche Neustrukturierung der Nutzung der öffentlichen Flächen ab. Da dieser Teilbereich hinsichtlich der städtebaulichen und baulichen Anforderungen keine hochkomplexe Aufgabe darstellt, die ein sachlich, räumlich und zeitlich begrenztes Sonderrecht rechtfertigt, wird auf die Anwendung des besonderen Städtebaurechts verzichtet.

Beim Areal rund um das Aqua Siwa stellt sich die Problemlage deutlich komplizierter dar. Auch wenn sich der jetzige Schwimmhallenstandort im öffentlichen Eigentum befindet, so ergibt sich hier doch eine komplexe städtebauliche Aufgabe, die einer einheitlichen und intensiven Vorbereitung und Steuerung bedarf.

Hinsichtlich der möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist grundsätzlich festzustellen, dass wesentliche Kernkriterien, wie die Behebung städtebaulicher Missstände bzw. das Erfordernis zu einer städtebaulichen Neuordnung, die zügige Maßnahmenumsetzung und das Allgemeinwohlinteresse an der Maßnahme des Besonderen Städtebaurechts gelten. Aufgrund der im Bericht zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen geschilderten Substanz- und insbesondere den Funktions- bzw. Ausstattungsmängeln ist für das Areal rund um das Aqua Siwa die Notwendigkeit zur Festlegung als Sanierungsgebiet grundsätzlich gegeben, zumal eine endgültige Standortentscheidung nur in einem größeren räumlichen Zusammenhang sinnvoll ist.

Die gezielte Behebung dieser Vielzahl an Missständen im Sinne eines Integrierten Stadtentwicklungsansatzes ist aus zwei Gründen erforderlich: Zum einen ist zu vermeiden, dass sich die derzeitige städtebauliche Problemlagen weiter negativ verstetigt. Zum anderen muss die gezielte Behebung der baulichen und funktionalen Missstände und insbesondere die Herstellung einer dem Untersuchungsgebiet angemessenen Uferpromenadenqualität inklusiver attraktiver Verbindungen insbesondere zur Kleinbahndammbrücke in Angriff genommen werden. Da dieser Entwicklungsansatz nicht ohne die Einbeziehung des Grundstückes Fischerstraße 43 und des nordöstlich davon gelegenen Gartengrundstückes (Flurstück 304/79 u.a.) umsetzbar ist, wird vorgeschlagen, den gesamten Neuordnungsbereich für eine Sanierungsgebietsausweisung vorzusehen.

Im Zuge der Entscheidung über die Einbeziehung dieses Teilbereichs in den Bereich einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme muss auch die Frage zur Wahl des Sanierungsverfahrens geklärt werden. Die Unterschiede liegen zunächst in der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB).

Das Gesetz geht zunächst von der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (sog. umfassendes Verfahren) aus, die die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zum Gegenstand haben. Dies hat seinen Grund darin, dass vielfach die Grundstückspreise steigen, sobald bekannt wird, dass städtebauliche Maßnahmen vorbereitet oder geplant werden sollen. Der Anstieg der Bodenpreise erschwert in der Regel die Durchführung der Sanierung: einerseits beim Ankauf von Grundstücken durch die Kommune (z.B. für die Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen) und zum anderen aber auch von Baumaßnahmen der Eigentümer, für die durch überhöhte Einstandspreise kein oder nur ein geringer Finanzierungsspielraum verbleibt.

Außerdem sollen durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften die Eigentümer an der Finanzierung der gemeindlichen Planungen und Maßnahmen beteiligt werden.

Die Entscheidung über das Verfahren ist eine gebundene Entscheidung, die von der Prognose der Bodenpreisentwicklung im Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebiets abhängt. Bei dieser Einschätzung steht der Gemeinde aber ein weiterer Beurteilungsspielraum zu. Basis der Prognose über die Bodenpreisentwicklung sind die Sanierungsziele der Gemeinde. Dabei sind Bodenwerterhöhungen vor allem dann zu erwarten, wenn störende Nutzungen im Sanierungsgebiet beseitigt, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen zur Umstrukturierung des Gebiets oder die Lage des Grundstücks verbessert werden sollen. Darunter fallen Maßnahmen, die der Schaffung bzw. Aufwertung von Infrastruktureinrichtungen, wie dem Schwimmbad oder der Uferpromenade dienen.

Dagegen sind keine oder nur geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten, wenn das Sanierungsziel vor allem in der Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz besteht, was im VU Gebiet nicht zutreffend ist.

Im Rahmen der Ausweisung eines Sanierungsgebiets schafft § 144 BauGB die Möglichkeit, für sanierungsschädliche Vorhaben und Rechtsvorgänge während der Rechtskraft der Sanierungssatzung einen Genehmigungsvorbehalt vorzusehen. Die Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 sollte praktiziert werden, um ein rechtliches Instrumentarium zur Steuerung dieser komplexen städtebaulichen Aufgabe in der Hand zu halten.

Zudem steht bei einer Sanierungsgebietsausweisung der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs.1 Nr. 3 BauGB zu, was in Zusammenhang mit dem umfassenden Verfahren die Möglichkeit eröffnet, den Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert durchzuführen. Dies ist insbesondere für den Erwerb von Grundstücken für Infrastrukturmaßnahmen wichtig. Das Vorkaufsrecht darf allerdings gem. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Durch die Ausweisung eines Teils des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebiet ergeben sich nachteilige Auswirkungen in erster Linie für den Eigentümer des Grundstücks Fischerstraße 43, da in diesem Fall der Eigentümer seine Bauabsichten nicht umsetzen kann. Dass die Stadt Ratzeburg die Bauabsichten für das Grundstück nicht befürwortet, ist allerdings frühzeitig durch den Erlass einer Veränderungssperre im Jahr 2014 erkennbar geworden. Im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen sind Gespräche mit dem Grundstückseigentümer bzw. seinem Bevollmächtigten geführt worden, die im weiteren Verfahren fortgesetzt werden.

Zusammenfassend wird vorgeschlagen, lediglich für die Flächen rund um den Schwimmhallenstandort Aqua Siwa, die im Maßnahmenplan als Neuordnungsbereich dargestellt werden, die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren vorzunehmen.

## **5.2 Empfehlung zur Darstellung des Maßnahmensgebietes**

Auf der Basis der bisherigen förderspezifischen Zusagen wird vorgeschlagen, mit einer Ausnahme das gesamte Untersuchungsgebiet gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig Holstein von 2015 A.2.2 Abs. 3 Nr. 6 als Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen des Programms „Kleinere Städten und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ abzugrenzen.

Lediglich für die im Maßnahmenplan als Neuordnungsbereich dargestellten Flächen rund um das Aqua Siwa erfolgt, wie unter 5.1 dargestellt, die räumliche Abgrenzung als Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 BauGB im sogenannten umfassenden Verfahren.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Herstellung einer alternativen Radwegeverbindung am Ostufer des Kleinen Kuchensees diskutiert, die nicht über den Rundwanderweg geführt wird. Dafür eignet sich die Straße Am Mühlengraben ab Kleinbahndamm / Waldesruher Weg bis zur Einmündung in die Schweriner Straße. Diese Maßnahme steht in enger Verbindung mit der Verbesserung der Radwegeverbindung entlang der Uferpromenade über den Kleinbahndamm Richtung Waldesruher Weg. Im Hinblick auf die Verbesserung der überörtlichen Radwegeverbindung, die auch aus Sicht der Umlandgemeinden als sehr wichtig gesehen wird, können zudem die nordöstlichen Bereiche des Domsees mit einer Anbindung der Nachbargemeinde Bäk im Sinne einer überörtlichen Fahrradverbindung besser erschlossen werden.

Da dieser Teil der Flächen der Verbindungsachse Am Mühlengraben bis zur Schweriner Straße sich nicht im Untersuchungsgebiet befinden, wird vorgeschlagen, die räumliche Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme um diese Teilfläche zu erweitern, wozu gemäß A.2.2 Abs. 5 die Zustimmung des MIB erforderlich ist.

→ Kapitel 5.3 bis 7 werden nach weiteren Abstimmungsschritten eingefügt

### 5.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

### 5.4 Umsetzung, Organisation und Strategie

### 5.5 Vorschlag zur Abgrenzung der Gebietskulisse

## 6. Monitoring

## 7. Verzeichnisse

### 7.1 Quellenverzeichnis

### 7.2 Verzeichnis der ausgewerteten Gutachten, Planungen und Studien

### 7.3 Verzeichnis der Gesprächspartner und Institutionen

### 7.4 Abbildungsverzeichnis

### 7.5 Tabellenverzeichnis