

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

**Abschlussbericht
Mai 2016**

Impressum

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

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 - 91 61
E-Mail: wolf@ratzeburg.de
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
www.stern-berlin.com

Ulrike Herrmann, Franziska Kluge, Jan Hendrik Brinkkötter,
Helmut Rösener, Heike Thöne, Sylvie Pfeifer

Ratzeburg / Berlin, Mai 2016

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung (z. B. Mitarbeiterinnen / Mitarbeiter) verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1.	Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen	1
1.2.	Methodik	2
2.	Allgemeine Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen.....	3
2.1	Funktion und Lage in der Stadt	3
2.2	Geschichte und Siedlungsentwicklung	3
2.3	Planungsrechtliche Situation.....	5
2.3.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	5
2.3.2	Regionalplan Planungsraum I.....	5
2.3.3	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge	5
2.3.4	Flächennutzungsplan.....	6
2.3.5	Landschaftsplan.....	6
2.3.6	Bebauungsplanung	8
2.3.7	Städtebaulicher Rahmenplan	11
2.3.8	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.....	12
2.4	Fachrechtliche Situation.....	13
2.4.1	Immissionsschutz.....	13
2.4.2	Naturschutz	14
2.4.3	Wasser	15
2.4.4	Altlasten und Kampfmittelverdacht	16
2.5	Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....	17
3.	Analyse und Bewertung des Gebietes.....	23
3.1	Städtebauliche Struktur, Gebäude- und Wohnungsstruktur	23
3.2	Denkmalschutz	27
3.3	Eigentümer- und Grundstücksstruktur.....	31
3.4	Nutzungsstruktur.....	33
3.5	Öffentlicher Raum und Grünflächen	33
3.6	Bildung, Soziales, Kultur und Sport	45
3.7	Gewerbe und Arbeitsstätten	55
3.8	Tourismus	55
3.9	Verkehr und Erschließung	58
3.10	Technische Infrastruktur	64
3.11	Zusammenfassende Bewertung, Darstellung der Mängel und Potenziale	65
4.	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	69
4.1	Rahmenkonzept	69

4.2	Thematische Handlungsschwerpunkte	70
4.2.1	Sport- und Freizeitangebote erhalten und ausbauen	70
4.2.2	Kultur- und Bildungspotenziale nutzen und stärken	71
4.2.3	Mobil und barrierefrei unterwegs sein	72
4.3	Räumliche Vertiefungsbereiche	73
4.3.1	Teilbereich Seebadeanstalt und Schlosswiese	73
4.3.2	Teilbereich ehemalige Ernst-Barlach-Schule	76
4.3.3	Teilbereich Kurpark	79
4.3.4	Teilbereich Aqua Siwa	81
4.3.5	Teilbereich Kleiner Küchensee mit Kleinbahndamm und –brücke	84
4.3.6	Teilbereich Theaterplatz und Burgtheater	87
4.4	Sonstige Maßnahmen.....	89
4.5	Maßnahmenliste	90
5.	Mitwirkungsbereitschaft	94
5.1	Beteiligung von Verwaltung und Politik	94
5.2	Beteiligung der Eigentümer und wichtiger Akteure.....	95
5.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	95
5.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	98
5.5	Mitwirkungsbereitschaft	99
6.	Durchführung der Städtebaufördermaßnahme.....	100
6.1	Empfehlungen zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts.....	100
6.1.1	Eignung des Untersuchungsgebietes für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	100
6.1.2	Eignung des Untersuchungsgebietes für die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.....	101
6.2	Empfehlungen zur Abgrenzung des Maßnahmenggebietes, Vorschlag zur Festlegung der Gebietskulisse und der zeitlichen Begrenzung.....	103
6.3	Maßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebietes	105
6.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht	105
7.	Monitoring.....	116
8.	Anhang.....	118
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	118
8.2	Verzeichnis der Gesprächspartner und Institutionen	121
8.3	Verzeichnis der ausgewerteten Gutachten, Planungen und Studien	122

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 ehemalige 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.¹ Zuvor ist Ratzeburg mit dem Programmjahr 2011 in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städten 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)²,
- Beurteilung der Notwendigkeit der Gesamtmaßnahme,
- Sicherstellung einer zügigen Durchführbarkeit der Maßnahmen (zweckmäßiger Gebietszuschnitt, 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.

Maßnahmen 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. Als ein räumlicher Handlungsschwerpunkt wurde der südliche Inselbereich in der Stadt Ratzeburg benannt und folgende erste Projektideen und Handlungsempfehlungen formuliert:

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

² 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.³

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.⁴ 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.

³ Vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland, März 2014, S. 189-193.

⁴ 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 5 zur Mitwirkungsbereitschaft zu entnehmen.

2. Allgemeine Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen

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.

Das Untersuchungsgebiet 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.⁵ Einrichtungen, wie das Burgtheater mit Programmkinos, 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 Ansvetus 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.

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

Anfang des 19. Jahrhunderts erfuhr die Stadt eine starke Verarmung; in und um Ratzeburg gab es Gefechte, Plünderungen und Einquartierungen schwedischer, französischer, preußischer, dänischer Truppen. 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 Kückensee 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 Markplatz 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.



Abbildung 1: Luftbild historischer Bestand südlicher Inselrand mit Kleinbahndamm und Bahnhof (Kreismuseum Ratzeburg)

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 Moorebenen 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 Kückensees 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 2.7 dargestellt. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

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 zum

Nahbereich Ratzeburg gehören und 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 dessen Umsetzung 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 Untersuchungsgelände 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 ehemaligen 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 Küchensee.

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 Kuchensee

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 Kuchensees: Verbesserung der Uferandausbildung (Ergänzung Ufergehölze, Ansiedlung von Röhricht, extensive Pflege von Rasenflächen, Grünordnungspläne für Teilbereiche, v.a. Anpflanzung von Straßen- und Parkbäumen

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 Schragenstraße 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 Gastronomie-

betriebe 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 Zweckbestimmung) 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 Bäcker 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: Bootsliègeplatzareal am Domsee (3.000 m²), Bootskran im ausgewiesenen Sportboothafen (40 m²) sowie dem Uferbereich mit Grünflächen den ehemaligen Kiosk und die ehemalige öffentliche Toilette am Kleinen Kuchensee (470 m²). 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 Burgtheater (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 m² 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 Küchensee“ (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 Wegeföhrung (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.

Nachfolgend sind alle festgesetzten und in Aufstellung befindlichen B-Pläne im Untersuchungsgebiet zusammenfassend dargestellt.

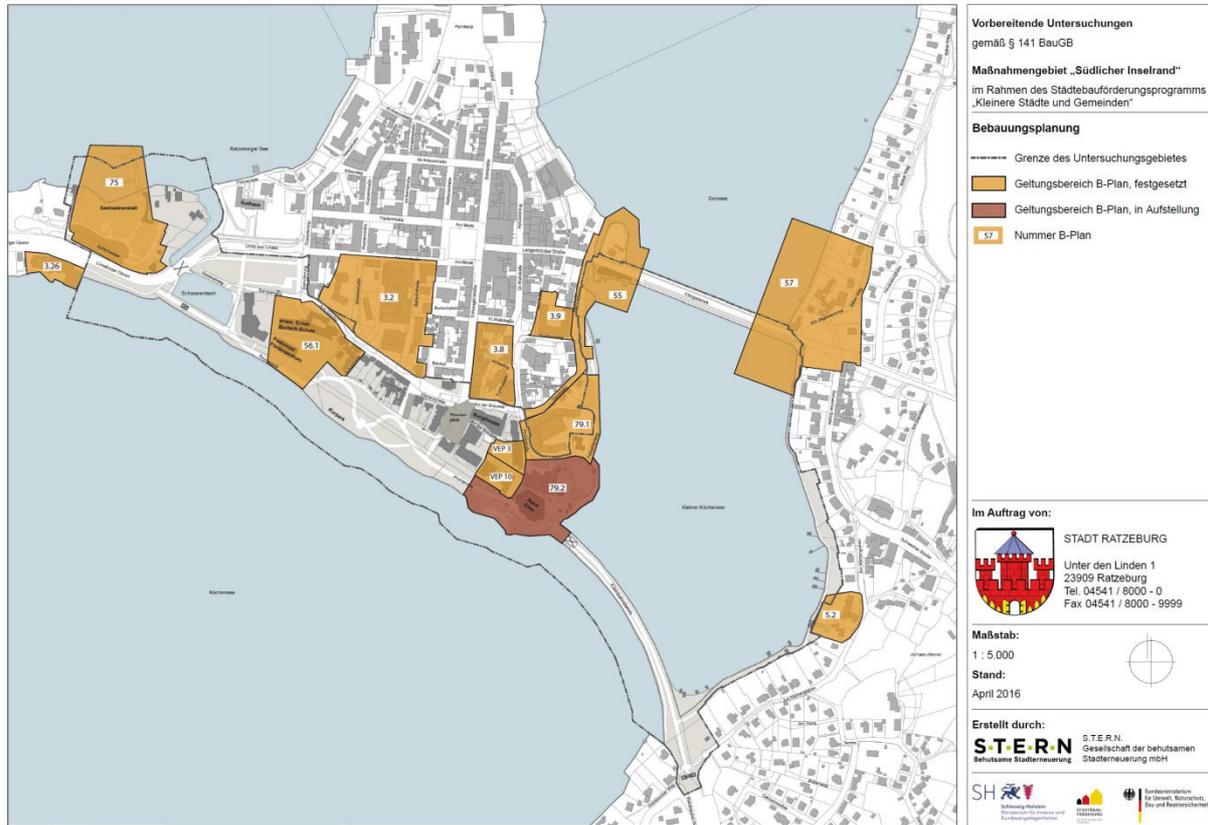


Abbildung 2: Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N.)

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 Verknüpfungsintension 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.

Wichtiger Bestandteil 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.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem städtebaulichen Rahmenplan (Stadt Ratzeburg)

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.

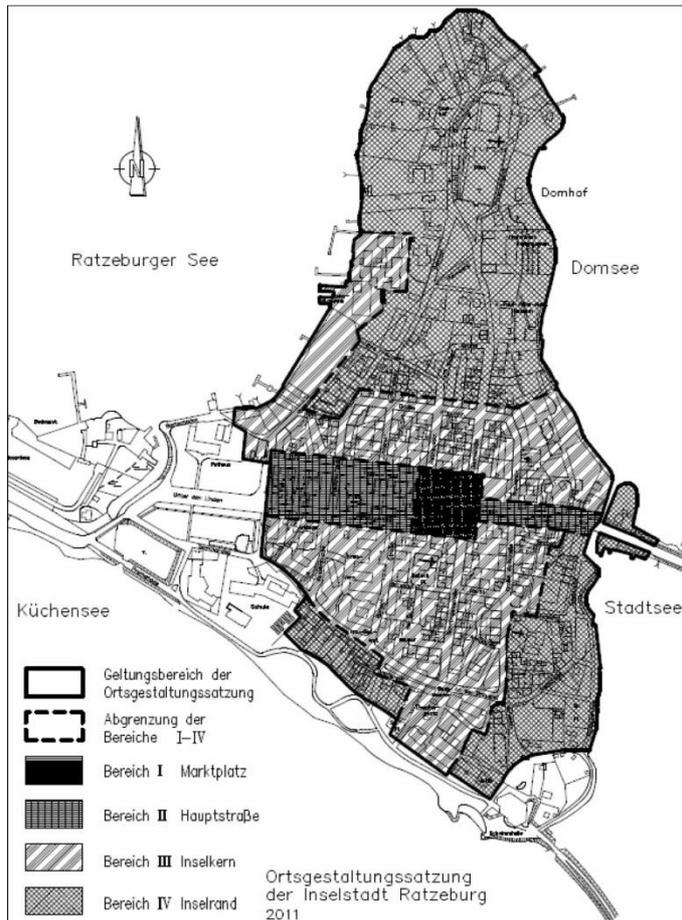


Abbildung 4: Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (Stadt Ratzeburg)

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 Immissionsschutz

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.⁶ 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.⁷ 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 3.7 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 fest, dass „auch durch die südliche Sammelstraße [...] die Verkehre nicht weiträumig um Wohngebiete herum geführt“⁸ 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.⁹

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.¹⁰ Als wesentliche Ursachen werden der Kfz-Verkehr und insbesondere der Lkw-Verkehr gesehen.

Die im Kapitel 3.9 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.¹¹ 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 Lan-

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

⁷ Vgl. Lairm Consult GmbH: Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg, 2. Stufe 2013, Meldung und Ergänzungen, Bargeheide Oktober 2014, S. 9.

⁸ Lairm Consult GmbH: Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg, 2. Stufe 2013, Meldung und Ergänzungen, Bargeheide Oktober 2014, S. 13.

⁹ Vgl. Lairm Consult GmbH: Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg, 2. Stufe 2013, Meldung und Ergänzungen, Bargeheide Oktober 2014, S. 15.

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

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

des Naturschutzgesetzes geschützt. Ihre Beseitigung bedarf der Genehmigung. Bei Planungen, die diese Gebiete betreffen sind daher die naturschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten.

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

Im südöstlichen Bereich des Kleinen Kuchensees 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. Boots Liegeplätze 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 Kuchensee an. Der Rundwanderweg führt um den Kleinen Kuchensee, 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 Kuchensee 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 Seebadanstalt und freizugängliche Badestellen. Von Mai bis September verkehren auf dem Großen Ratzeburger See zwei Fahrgastschiffe im Linienverkehr, die zeitweise über den Kleinen Kuchensee auch den Kuchensee befahren. Neben den Badestellen am Aqua Siwa und an der Schlosswiese befinden sich im Untersuchungsgebiet Einrichtungen des Wassersports am Westufer des Kleinen Kuchensees (Sportboothafen des Anglervereins), der Wasserwacht am Ratzeburger See (DLRG Gebäude) und mehrere Bootsschuppen und Einzelstege am Ostufer des Kleinen Kuchensees.

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 Kuchensee. 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 Kückensee 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 Kückensees. Der Altstandort ist gut untersucht – im Rahmen der B-Plan-Aufstellung (siehe Kapitel 2.3.6) wurden Untersuchungen durchgeführt. Ein Gutachten vom Januar 2009 belegt in diesem Bereich erhöhte Werte für Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Kohlenwasserstoffe und einzelne Schwermetalle.¹² 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. 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.

Neben der Altablagerung „An der Seestraße“ sind noch einige Altstandorte vorhanden, die z.Zt. keine akute Gefährdung darstellen. Allerdings würde bei einer sensibleren Nutzung oder bei Baumaßnahmen eine erneute Klassifizierung erfolgen. Am Standort Fischerstraße 20 im Bereich der ehemaligen Lokomobilreparaturwerkstatt der Ratzeburger Kleinbahn wurden beim Neubau der Wohnbebauung (ehem. Jugendherberge) keine Bodenverunreinigungen gefunden. Bei künftigen Bauvorhaben am Standort Theaterplatz 5 (ehem. Kleinbahnhof) müsste dies ebenfalls untersucht werden. Hier sind aber im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen keine Maßnahmen geplant. Des Weiteren befinden sich im gesamten Uferbereich Aufschüttungen. Welches Material hierzu verwendet wurde, ist hier nicht bekannt. Bei Eingriffen in diesen Bereich muss unter Beteiligung des Fachdienstes Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum-Lauenburg ein Untersuchungskonzept erstellt werden.

Ratzeburg blieb im Zweiten Weltkrieg von größeren Angriffen, insbesondere von Bombardements durch die alliierten Luftflotten, weitestgehend verschont. Die Anlage zu § 2 Abs. 3 der Landesverord-

¹² Vgl. Stellungnahme des Ingenieurbüros für Baugrund- und Altlastenerkundung Kuhrau vom 07.01.2009.

nung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel listet die Stadt Ratzeburg nicht mehr als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen auf. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2.5 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-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur.

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.¹³

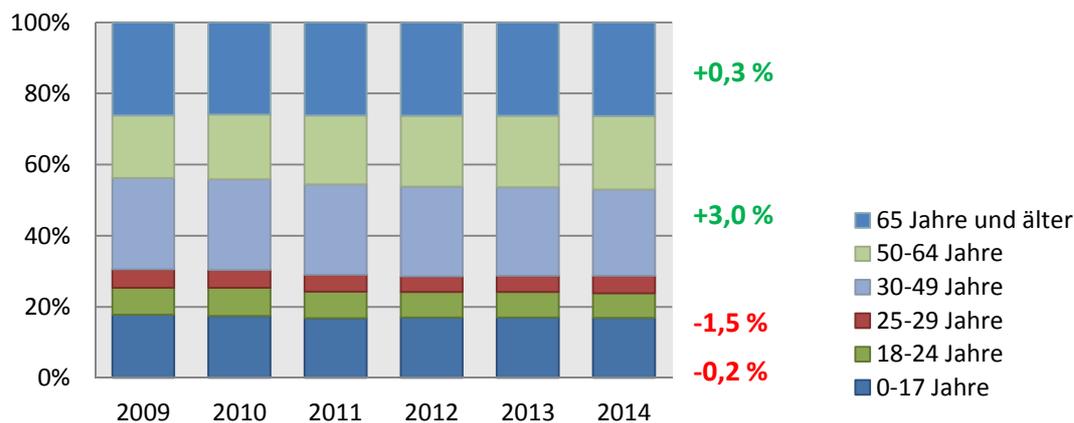


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Stadt Ratzeburg nach Altersgruppen, 2009-2014, (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord)

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.

¹³ Statistikamt Nord, 2014, Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ratzeburg, eigene Berechnung

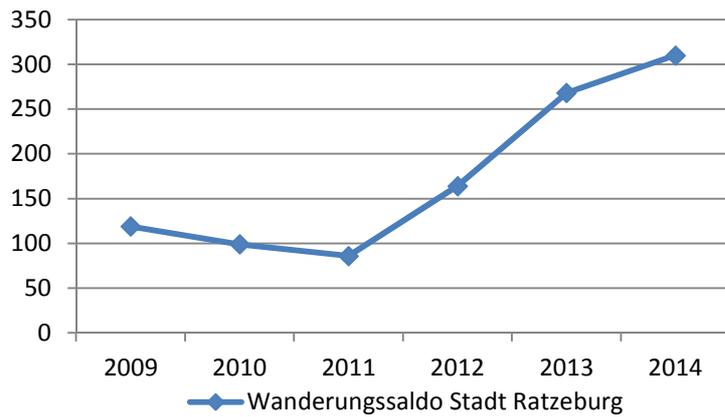


Abbildung 6: Wanderungssaldo Stadt Ratzeburg, 2009-2014, (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord)

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.¹⁴

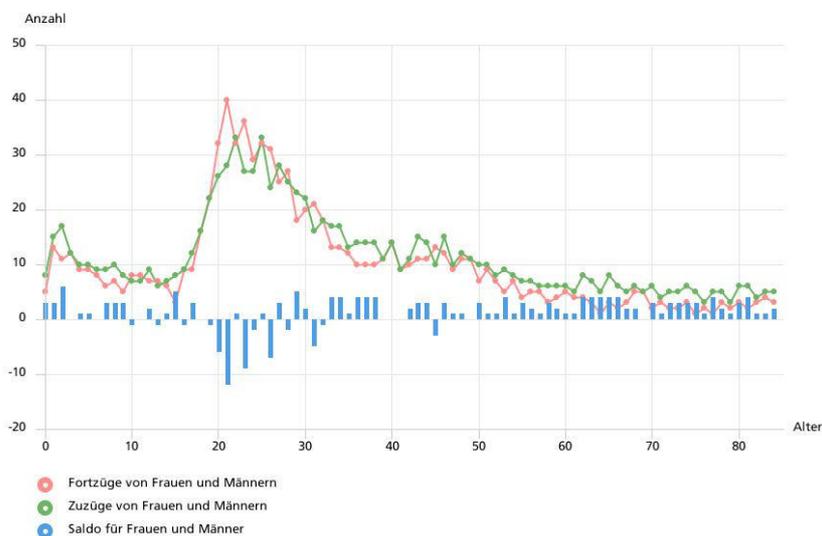


Abbildung 7: Wanderungsprofil Ratzeburg 2009-2012, Frauen & Männer, (Wegweiser Kommune Bertelsmann Stiftung)

¹⁴ 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

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 %).

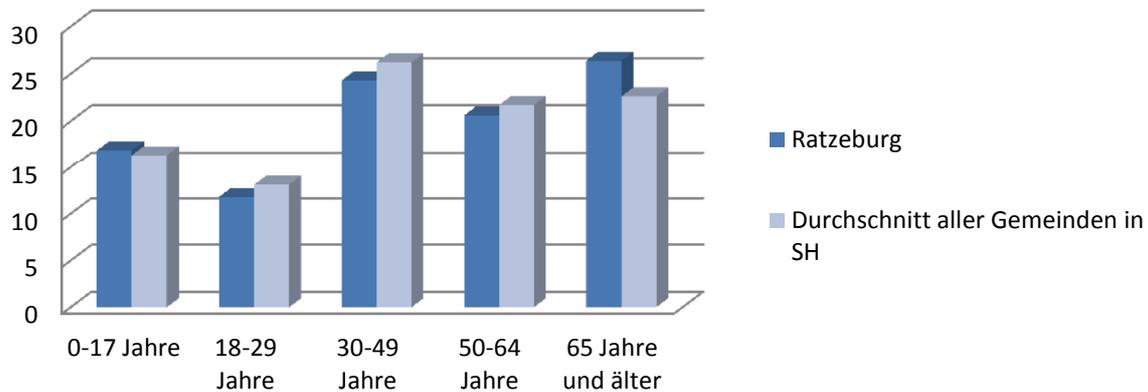


Abbildung 8: Altersstruktur der Stadt Ratzeburg 2014 im Vergleich mit dem Durchschnitt aller Gemeinden in Schleswig-Holstein (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord)

Bevölkerungsentwicklung

Entgegen der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg von 2013¹⁵, 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 der Anteil der „Älteren“ (über 65- bis 79-Jähige) 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.¹⁶

¹⁵ Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg, Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Januar 2013

¹⁶ 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

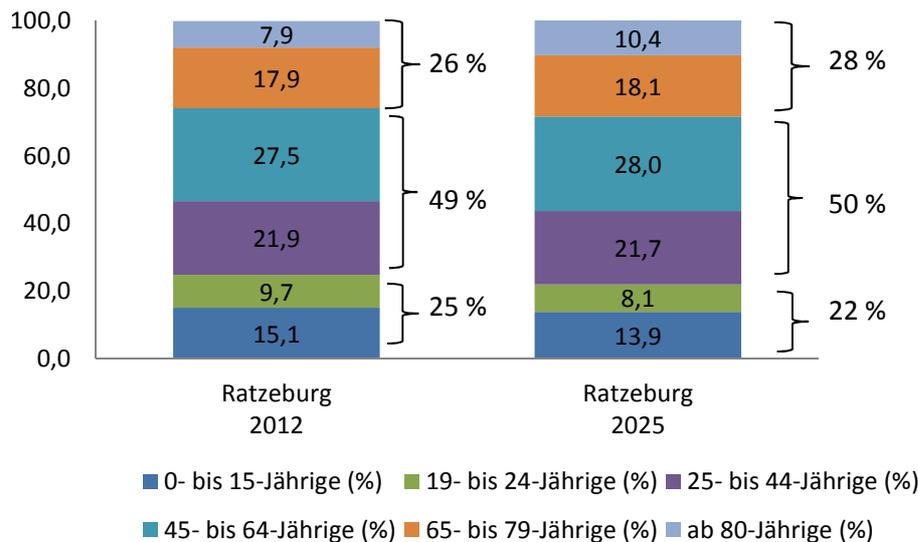


Abbildung 9: Bevölkerungsprognose - Anteile der Altersgruppen Ratzeburg 2012-2025, (Wegweiser Kommune Bertelsmann Stiftung)

Sozialstruktur

Der Anteil der Arbeitslosen an der Gesamtbevölkerung Ratzeburgs ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken und lag 2013 bei 7,5 %.¹⁷ 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 %).¹⁸ 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.

Wirtschaftsstruktur

Aufgrund der Struktur des Gebietes mit überwiegend öffentlicher Infrastruktur, Grün- und Erholungsflächen und der direkten Nähe zur Innenstadt Ratzeburgs als Hauptversorgungszentrum, ist die An-

¹⁷ 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

¹⁸ Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Kommunale Daten - Sozioökonomische Integration / Soziale Lage, ebenda.

zahl 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 Röpersberg-Gruppe und das Deutsche Rote Kreuz (DRK), die insgesamt drei Kliniken in Ratzeburg betreiben. Ebenfalls bedeutsam für die wirtschaftliche Situation ist der Tourismus.

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.¹⁹

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.²⁰ 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 sozialversicherungs-

¹⁹ Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg, Stadt Ratzeburg, 2006, S.1f

²⁰ 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

pflichtig 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.²¹

Zusammenfassende Bevölkerungsanalyse

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.

²¹ 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

3. Analyse und Bewertung des Gebietes

3.1 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 Altstadt kern, 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 ehemaligen Ernst-Barlach-Schule ein, welcher neben der Schwimmhalle Aqua Siwa und dem Burgtheater eines der ortsbildprägenden Gebäude im Untersuchungsgebiet 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 gestalterischen 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.



Abbildung 10: denkmalgeschützte ehem. Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH)

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.



Abbildung 11: historische Fischerhäuser entlang der Schulstraße (S.T.E.R.N. GmbH)

Der Theaterplatz, der sich im südlichen Bereich der Achse zwischen Schragenstraße und Marktplatz befindet, wird von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden gerahmt. Er weist historische Elemente auf, wird aber durch seine heutige Nutzung als öffentlicher Parkplatz seiner historischen Funktion als repräsentativer Platz nicht gerecht. 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 Schwimmhallenstandort Aqua Siwa, errichtet.



Abbildung 12: Theaterplatz mit Burgtheater (S.T.E.R.N. GmbH)

Das deutlich von der Formensprache seiner Entstehungszeit geprägte Hallenbad Aqua Siwa wurde 1974 eröffnet. Der von weitem sichtbare achteckige Solitärbau mit grünem Kupferdach befindet sich am östlichen Rand des Kurparks und grünen Uferbereich des Kleinen Küchensees. Er ist stark sanierungsbedürftig. In nächster Nähe befindet sich die „Badestelle Aqua Siwa“ am Küchensee.



Abbildung 13: Schwimmhalle "Aqua Siwa" und Promenade im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)

Der historische Kleinbahndamm, der als Promenadenweg durch den Kurpark führt und die verschiedenen Ortsteile miteinander verbindet, ist eine der wichtigsten autofreien Wegeverbindungen der Insel. Die das Untersuchungsgebiet nördlich begrenzende Schulstraße hingegen, die als Südliche Sammelstraße ausgebaut wurde, ist vom Autoverkehr stark befahren und trennt damit die Innenstadt vom südlichen Inselrand.

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



Abbildung 14: Ostufer des Kleinen Kuchensees mit Einfamilienhausbebauung (S.T.E.R.N. GmbH)

Die gesamte Altstadtinsel wird im Wohnungsmarktkonzept für Ratzeburg und Umland als Siedlungstyp mit hohem Handlungsbedarf hinsichtlich einer nachfragegerechten Anpassung des Wohnungsbestandes klassifiziert²²: Die älteren Wohnungsbestände weisen z. T. einen erheblichen energetischen Sanierungsbedarf auf und sind nicht barrierearm. Neben einer erhöhten Nachfrage nach seniorenrechtlichem 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

²² Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014b: 83f.

bis 1987 erbauten²³, 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 aus²⁴. Eine detaillierte Bewertung der Wohngebäude wurde nicht vorgenommen, da der Schwerpunkt der Untersuchung auf den öffentlichen Flächen und Infrastruktureinrichtungen lag.

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 ehemaligen Ernst-Barlach-Schule / östlich des Schwanenteiches sowie vereinzelt an der Schulstraße verortbar²⁵.



Abbildung 15: Untersuchungsgebiet aus der Vogelperspektive mit den prägenden Bereichen (Stadt Ratzeburg, bearb. S.T.E.R.N. GmbH)

Gesamtbewertung Städtebauliche Struktur, Gebäude- und Wohnungsstruktur	
Stärken und Potenziale	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> » Gebäude und Flächen mit historischem Hintergrund, Identifikationswert und großem Entwicklungspotenzial » Wichtige Gebäude der öffentlichen Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> » Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes, z.T. durch bauliche Ergänzungen oder derzeitige Funktionen » Ehemalige Ernst-Barlach-Schule als stadtbildprägendes Gebäude ist stark sanierungsbedürftig

²³ Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014b: 27.

²⁴ Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014b: 33.

²⁵ Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014b: 28f.

» Kurpark als verbindendes grünes Band entlang des Südufers und wichtiger Erholungsort für die Insel	und leerstehend/untergenutzt
	» Gestalterische Defizite im öffentlichen Raum
	» Trennende Wirkung der Südlichen Sammelstraße zwischen Innenstadt und Südlichem Inselrand

3.2 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 wieder²⁶:

- 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 nach der Stilllegung der Kleinbahnstrecken und 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 Obergeschoss befindende Aula wird an der Nord- und der Westfassade durch zwei- und dreibahnige

²⁶ Vgl. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein: Erfassung Kulturdenkmale Kreis Herzogtum Lauenburg, Ratzeburg, Südlicher Inselrand, Stand 31.08.2015.

spitzbogige Maßwerkfenster betont. An der Südfassade befinden sich auf Höhe der Aula drei verputzte Blendbögen.²⁷

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.²⁸

Neben den aufgelisteten Kulturdenkmalen besteht ein Umgebungsschutz für die folgenden, an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Einzeldenkmale (Bearbeitungsstand der Prüfung der Denkmalliste zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen)²⁹:

- 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

²⁷ Vgl. Stadt Ratzeburg: Denkmalblatt Ernst-Barlach-Realschule

²⁸ Vgl. Stadt Ratzeburg: Denkmalblatt Burgtheater

²⁹ Vgl. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein: Erfassung Kulturdenkmale Kreis Herzogtum Lauenburg, Ratzeburg, Südlicher Inselrand, Stand 31.08.2015.

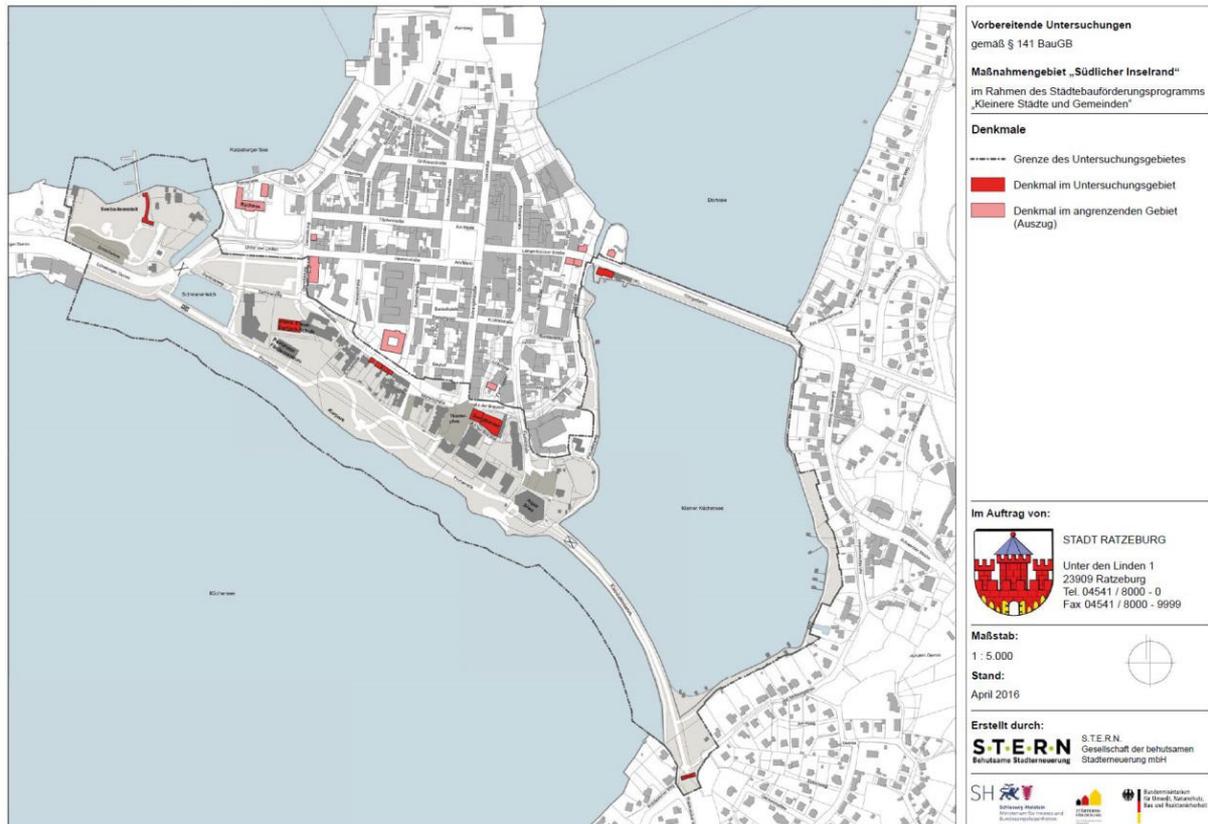


Abbildung 16: Übersicht der Denkmale im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

Grundsätzlich wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der Oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den Eigentümer und den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Archäologische Denkmale 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 Denkmale erfasst sind und/oder ein wissenschaftlich begründeter Verdacht besteht, dass sich in diesen Gebieten bisher noch unbekannte archäologische Denkmale im Boden befinden. Bei geplanten Bodeneingriffen in archäologischen Interessensgebieten ist das ALSH frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Bodeneingriffe sind hier genehmigungspflichtig.³⁰ 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 au-

³⁰ Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Archäologische Interessensgebiete. Merkblatt, Schleswig, S. 5.

ßerdem frühneuzeitliche Bastionen. Am Westufer des Kleinen Kuchensees wurden mehrfach Pfähle der ehemaligen Palisadenumwehrung gefunden. Wie auch unterhalb der Promenade im Kurpark (ehemaliger Bahndamm) werden hier weitere historische Pfähle vermutet.³¹

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.³²

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 Dammufer werden Reste dieser Brücken vermutet. Der Bereich ist aus diesem Grund als **Interessensgebiet 4 „Brücken“** ausgewiesen.³³

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.³⁴



Abbildung 17: Lageplan der archäologischen Denkmäler gem. § 5 DSchG und der Interessensgebiete (Auszug; Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein)

³¹ Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg

³² Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg

³³ Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg

³⁴ Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg

Gesamtbewertung Denkmalschutz	
Stärken und Potenziale	Schwächen und Risiken
» viele Denkmale mit Entwicklungspotenzial im Untersuchungsgebiet und angrenzend	» hoher Sanierungsbedarf, insbesondere energetisch » fehlende Barrierefreiheit der Gebäude

3.3 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 GmbH³⁵. Daneben ist der Kreis Herzogtum Lauenburg als Eigentümer der Seen zu nennen. Die Wohnungen sind überwiegend im privaten Eigentum, auch 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 %).



Abbildung 18: Eigentümer, Anteile in Prozent, mit Gewässerflächen (S.T.E.R.N. GmbH)

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“.

³⁵ Die Vereinigte Stadtwerke GmbH ist eine Zusammenführung der drei Stadtwerke Bad Oldesloe, Mölln und Ratzeburg, die 2001 entstanden ist.



Abbildung 19: 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:

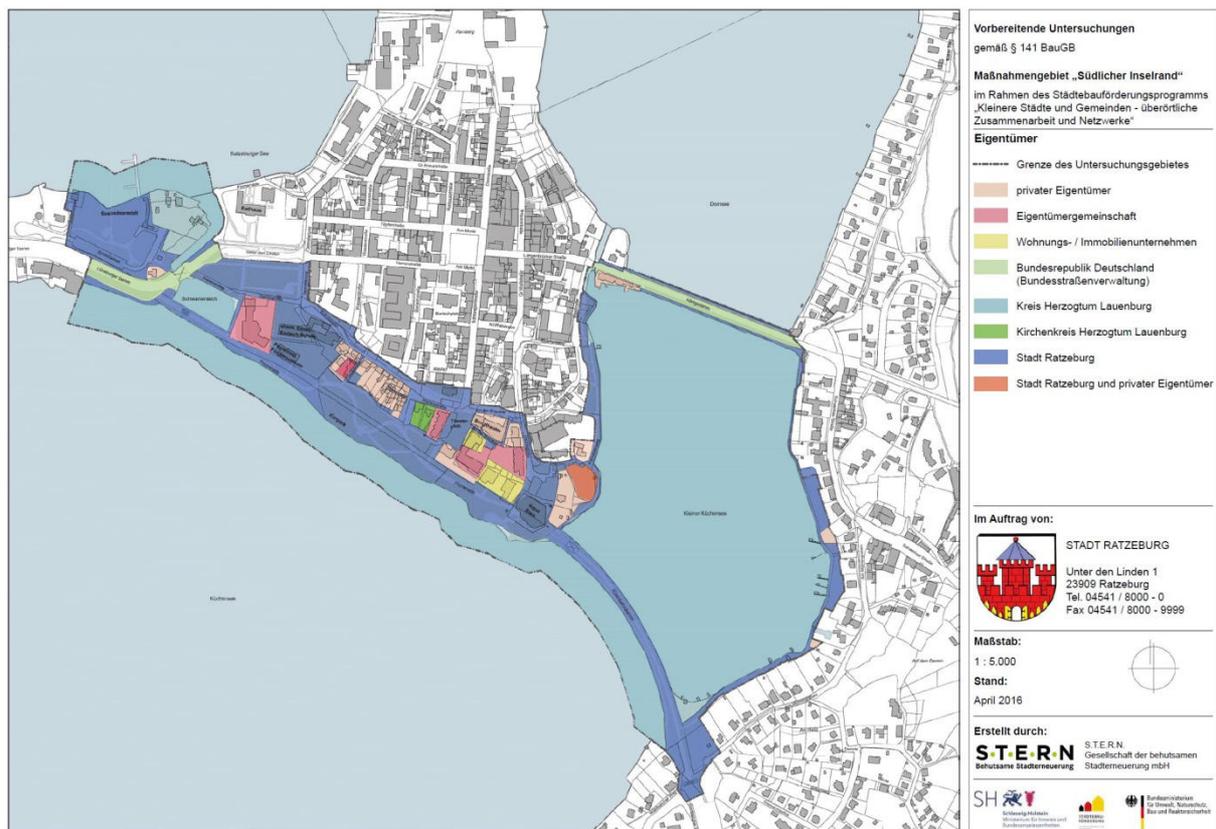


Abbildung 20: Übersicht Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

Gesamtbewertung Eigentümerstruktur	
Stärken und Potenziale	Konflikte und Risiken
» Hohes Handlungspotenzial der Stadt Rat-	» Enger Abstimmungsbedarf mit Kreis bezüglich der

zeburg als größte Flächeneigentümerin
(ohne Hinzunahme der Wasserflächen)

Areale und Maßnahmen, die auch Wasserflächen
einbeziehen

3.4 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.

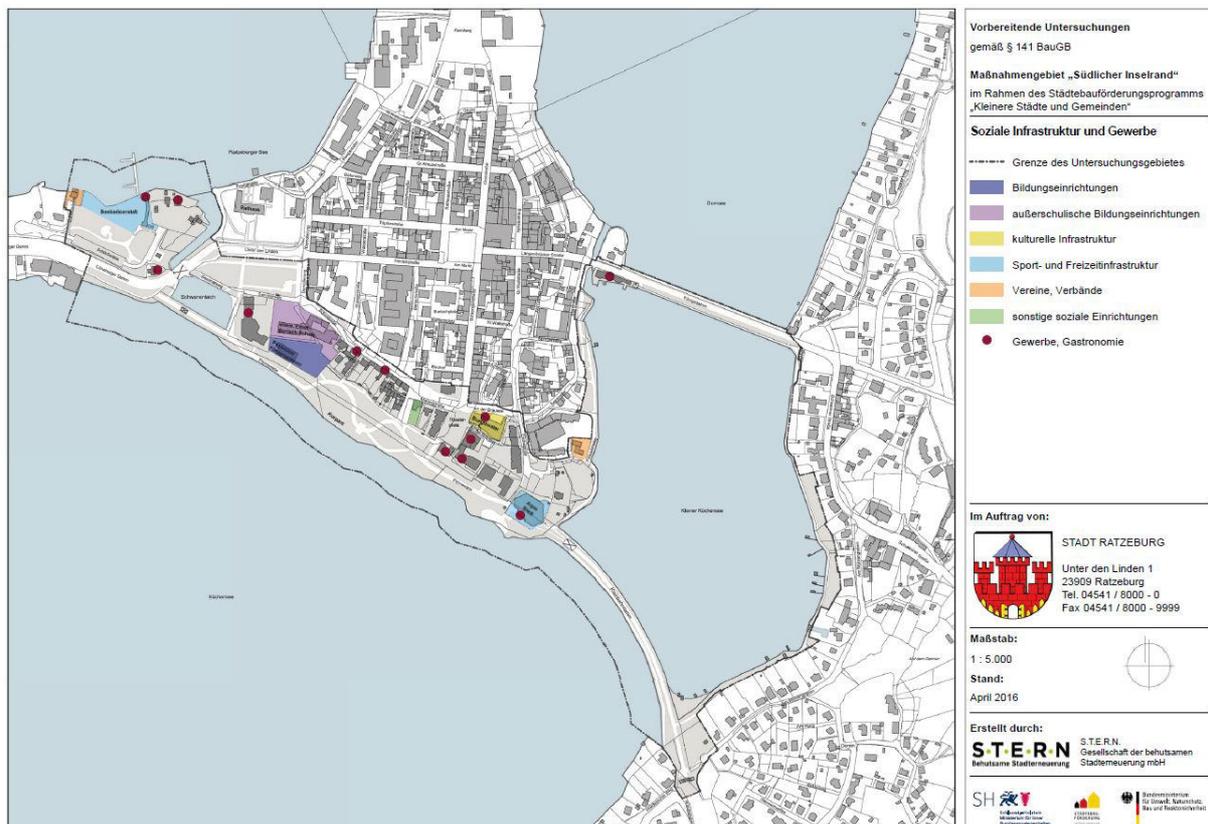


Abbildung 21: Infrastruktureinrichtungen und Gewerbe (S.T.E.R.N. GmbH)

In den nachfolgenden Kapiteln folgen Analysen der verschiedenen sektoralen Themen, in denen die Nutzungen jeweils detailliert betrachtet werden.

3.5 Öffentlicher Raum und Grünflächen

Das Untersuchungsgebiet ist durch die enge Verzahnung von Stadt- und Landschaftsraum charakterisiert, die für das Erscheinungsbild der Altstadtinsel von großer Bedeutung ist. 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 der Bewohner als auch und die Besucher der Stadt. 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.

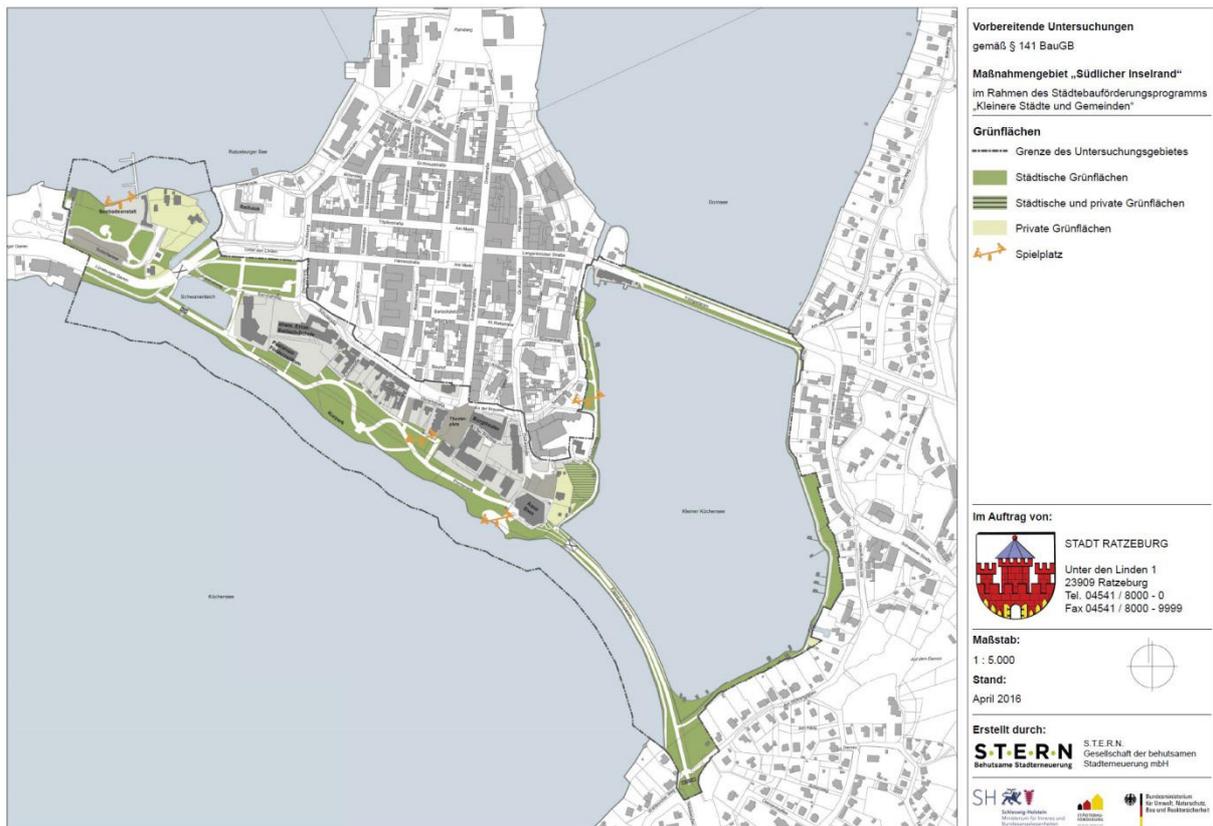


Abbildung 22: Grünflächen im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

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 ur-

sprünglich 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 fehlende barrierefreie Zugänge und unzureichende Ausstattung mit Bänken, Mülleimern, Fahrradbügeln u.a. eingeschränkt. In diesem Bereich finden sich viele verschiedene Wegebeläge, ungeordnete Übergangs- und Zugangssituationen. Der fehlende Sichtschutz zwischen Parkplatz-, Grünanlage und Seebadeanstalt ist sowohl ein gestalterischer als auch ein funktionaler Mangel. 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.



Abbildung 23: Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH)

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 historische Relikt 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.



Abbildung 24: Alter Kurpark mit Lauenburgischem Pferd (S.T.E.R.N. GmbH)

Schwanenteich

Der Schwanenteich ist im Norden eingegrenzt vom alten Kurpark und liegt im Übergang zur Promenade am Kückensee 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.



Abbildung 25: Schwanenteich (S.T.E.R.N. GmbH)

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 Mattern³⁶. 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

³⁶ Im Archiv der TU Berlin befindet sich nur der Vorentwurf für den südlichen Inselrand aus dem Jahr 1966 und 1967 von Hermann Matern, der in 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>

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 Grundstücksgrenzen am nördlichen Rand des Parks auf den alten Kleinbahnhof zu. Die Schwimmhalle hatte er in seiner Planung etwas nördlicher platziert als sie dann tatsächlich realisiert wurde, so dass die Wegeführung zur Kleinbahndammbrücke gradlinig erfolgen konnte. Die Badewiese für das Schwimmbad sollte am Westufer des Kleinen Küchensees 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.



Abbildung 26: Entwurf für den Kurpark von Hermann Matern (Architekturmuseum TU Berlin)

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 Rettungsturm und eine barrierefreie Toilettenanlage, die 2013 aufgestellt wurde. Sie wirkt jedoch störend, da der gewählte Standort ungünstig direkt in der Sichtachse zum Küchensee 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. Gestalterisch und funktional problematisch ist der Standort der Schwimmhalle Aqua Siwa, denn eine direkte Wegeführung der Promenade im Übergang zum Kleinbahndamm kann dadurch nicht fortgesetzt werden. Zusätzlich erschwert eine Freitreppe, die als Fußgängerbrücke über den Weg geführt wird, durch ihre Höhenbegrenzung die Zufahrt zur Promenade, z.B. für Rettungsfahrzeuge. Auch der Übergang zum Palisadenweg gestaltet sich über eine steile Steintreppe schwierig und ist für mobilitätseingeschränkte Nutzer nicht überwindbar. Der kleine Weg zum öffentlichen Parkplatz, der zwischen Schwimmhalle und ei-

nem privaten Grundstück mit leerstehender Villa hindurchführt, ist stark eingewachsen und dadurch wenig einsichtig.



Abbildung 27: Wege im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)

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 neuer 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.



Abbildung 28: Bänke und Wegebelag im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)



Abbildung 29: Pergola und Fitnessgerät im zentralen Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)

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.



Abbildung 30: Spielplatz am alten Kleinbahnhof (S.T.E.R.N. GmbH)

Problematisch sind die Zugänge vom Kurpark in die Altstadt:

- Am Schwanenteich ist dieser stark eingegrünt,
- an der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule ist keine Durchwegung vorhanden, da das Gelände eingezäunt ist,
- die Übergänge zur Schulstraße wirken eher halböffentlich und sind 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 dortigen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten.



Abbildung 31: Eingang in den Kurpark von der Schulstraße und fehlende Sichtbeziehungen (S.T.E.R.N. GmbH)

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.

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 begrünten Zustand der Bäume kaum sichtbar sind. Der gesamte Platz hat wenig Aufenthaltsqualität, es fehlen Sitzmöglichkeiten und eine der eigentlichen Funktion entsprechende Gestaltung. Der Theaterplatz hat damit seine Funktionen als Verweilort und repräsentativer Stadtplatz verloren, verfügt aber durch seine Lage und Grundstruktur über großes Potenzial als attraktiver Auftakt zum südlichen Inselrand. Der kleine Vorplatz vor dem Theater wird zwar teilweise als Außensitzfläche 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, das jedoch in seiner historischen Bedeutung nicht erkennbar ist. 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. Gestalterisch ist dieser heute nicht mehr wahrnehmbar, weitestgehend ungenutzt und als Rasenfläche mit Hecke zum Park abgegrenzt.



Abbildung 32: Vorplatz vor dem Burgtheater und Parkplatzsituation auf dem Theaterplatz (S.T.E.R.N. GmbH)

Freifläche ehemalige 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 im Realschulbetrieb war. Auf dem Gelände befinden sich ebenfalls ein neuer Spielplatz und eine Sportanlage, die vom Förderzentrum genutzt werden. Im östlichen Bereich befinden sich noch Teile der überdachten Fahrradstellplätze, die noch für beide Schulen ausgelegt waren. Das Pestalozzi-Förderzentrum nutzt den Zugang zum Kitchenssee für Wassersport (Kanu). Das Gelände ist zum Kurpark hin durch einen Zaun abgegrenzt und ein öffentlicher Zugang vom Ernst-Barlach-Gelände zum Kitchenssee 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 den stadtgestalterischen Ansprüchen an das denkmalgeschützte Gebäude der ehem. Ernst-Barlach-Schule und seiner künftigen öffentlichen Nutzung gerecht 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 Stellplatzflächen mit wenig Begrünung. Die Einzäunung der Stellplatzanlage vor der Ernst-Barlach-Schule entspricht nicht dem gestalterischen Anspruch an das denkmalgeschützte Gebäude.



Abbildung 33: Zugang zum Gelände vom Kurpark, eingezäunte Stellplatzanlage im Norden (S.T.E.R.N. GmbH)

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 sehr stark 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, jedoch auf der Seite des Kleinen KÜchensees durch Gehwegschäden gekennzeichnet. Dadurch und durch starke Höhenunterschiede und fehlende Rampen als Anschluss an die weitere Wegeführung ist eine barrierefreie Nutzung eingeschränkt. Weiterhin fehlen Bänke und Mülleimer oder sind stark erneuerungsbedürftig.



Abbildung 34: Fußweg südlicher Königsdamm (S.T.E.R.N. GmbH)

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 Kleinbahndammbrücke im Übergang zum Kurpark muss dringend erneuert werden. Erste Planungen dafür liegen vor. Die hohen Treppenstufen zum Palisadenweg und die dort befindliche steile Rampe sind kaum zum Überwinden und verhindern einen barrierefreien Rundweg entlang des Kleinen KÜchensees.



Abbildung 35: Kleinbahndamm mit Brücke und Übergang zum Palisadenweg (S.T.E.R.N. GmbH)

Der auf der **Altstadtinsel** zwischen Seestraße und Kleinem Kuchenseeufer 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 Kuchensee. Weiter südlich befindet sich die Hafenanlage des Vereins für Sportfischer.



Abbildung 36: Palisadenweg, Übergang Wege (S.T.E.R.N. GmbH)

Der **östliche Teil** des Weges am Kleinen Kuchensee 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 unge-

nutzt. 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, auch unter Einbeziehung und Sanierung der denkmalgeschützten Kamelbrücke, z.B. als Aussichtspunkt in Richtung Südufer des Kitchenses zur ehemaligen Ernst-Barlach-Schule. Die Kamelbrücke ist als wichtiges Zeugnis der Industrialisierung unbedingt erhaltenswert. Auch wenn dies im Rahmen der förderfähigen Maßnahmen im Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ nicht umsetzbar ist, müssen andere Finanzierungsmöglichkeiten geprüft werden.



Abbildung 37: Weg am Ostufer ohne Blickmöglichkeit zum Ufer, gesperrte Kamelbrücke (S.T.E.R.N. GmbH)

Gesamtbewertung Öffentlicher Raum und Grünflächen	
Stärken und Potenziale	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> » Attraktive und zentrale Lage der öffentlichen Grünflächen » Weitläufige Grünanlagen tragen zur Standort- und Lebensqualität auf der Stadinsel bei » Vielfalt der Grünräume an den Seeufern und Wasserflächen » Uferpromenade und Kleinbahndamm als wichtige autofreie Wegeverbindung 	<ul style="list-style-type: none"> » Fehlende Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünanlagen und Plätze durch Gestaltungs- und Ausstattungsdefizite » Unzureichend differenzierte Angebote im öffentlichen Raum für unterschiedliche Altersgruppen » Gestalterische Defizite der Grünräume, Badestellen, Wegeverbindungen » Übergänge und Sichtbeziehungen vom Kurpark in die Innenstadt und zum Wasser fehlen oder sind gestalterisch mangelhaft » Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (Wege, Brücken, Zugänge zum Wasser) » Fehlende Orientierungshilfen zur Innenstadt und angrenzenden Stadtteilen » Gemeinsamer Fuß- und Radverkehr auf der Uferpromenade und auf dem Kleinbahndamm erhöht Unfallgefahr » Geringe Aufenthaltsqualität des Theaterplatzes durch Nutzung als Parkplatz

3.6 Bildung, Soziales, Kultur und Sport

Im Untersuchungsgebiet liegen für Ratzeburg und seine umliegenden Gemeinden bedeutende Infrastrukturstandorte, u.a. die Schwimmhalle Aqua Siwa und die ehemalige Ernst-Barlach-Schule, 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 Förderzentrum³⁷. 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 wurde 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.



Abbildung 38: Schulgebäude und Pausenhof des Pestalozzi Förderzentrums (S.T.E.R.N. GmbH)

Außerschulische Bildungs- und Kulturangebote

Ehemalige Ernst-Barlach-Schule

Das **Hauptgebäude** der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule, Seminarweg 1, wurde 1894-96 als Lehrerseminar erbaut und bis 2013 als Schule genutzt und steht unter Denkmalschutz. Nach dem Umzug

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

der Gemeinschaftsschule wird der leerstehende Schulbau provisorisch von der Volkshochschule genutzt.

Das Gebäude verfügt insgesamt über knapp 2.000 m² 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. Insgesamt bestehen im gesamten Gebäude große Sanierungs- und Instandhaltungsbedarfe, die für einen zukünftigen Betrieb dringend in Angriff genommen werden müssen. Um das Haus künftig auch multifunktional zu nutzen, sind zusätzlich weitere Um- und Ausbaurbeiten erforderlich.³⁸: Weiterhin ist das gesamte Gebäude bisher nicht barrierefrei zugänglich.

Mit einer Lehrküche im 1.OG und einer große Aula im 2. OG, besitzt das Haus gut nutzbare Spezialbereiche. 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; hier gibt es 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, die erneuert bzw. an anderer Stelle ersetzt werden müssen, sowie Technik-, Keller- und Lager Räume.



Abbildung 39: Hofseite und Eingangsbereich der ehem. Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH)



Abbildung 40: Flur und Sanitärbereich im Altbau (S.T.E.R.N. GmbH)

³⁸ HAGEN Architekten + Ingenieure: Raumbuch der Ernst Barlach Realschule, Ratzeburg, 2013

An das historische Schulgebäude schließen eingeschossige **Anbauten** von 1963 an: Eingangsbereich / Pausenhalle; an der Schulstraße liegender Nordflügel mit Hausmeisterwohnung und Klassenräumen; Richtung Kurpark liegende Südflügel. In den 1980er Jahren erfolgte ein weiterer zweigeschossiger Anbau mit weiteren Klassenräumen an der Schulstraße. 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 abgängig eingestuft. Jedoch werden sie derzeit aufgrund aktueller akuter Raumbedarfe in verschiedener Intensität zwischengenutzt:

- Im Nordflügel ist in der ehemaligen Hausmeisterwohnung das städtische Archiv derzeit provisorisch zwischengelagert. Problematisch sind 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 muss, stellt die Stadt an diesem derzeit untergenutzten Standort 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.



Abbildung 41: ein- bis zweigeschossige Anbauten (S.T.E.R.N. GmbH)

Volkshochschule (VHS) Ratzeburg

Die Volkshochschule ist die wichtigste außerschulische Bildungseinrichtung der Stadt und wird sowohl von Ratzeburgern als auch von Kursteilnehmern aus der Region rege genutzt. Sie ist damit ein elementares städtisches Angebot im Sinne der Daseinsvorsorge und bietet ein breites Spektrum an Kursen für die Erwachsenenbildung an unterschiedlichen Standorten in der Stadt an. Auch im Altbau der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule nutzt sie derzeit alle verfügbaren Räume für ihre Angebote. 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 Sprachkrei-

se werden mit großer ehrenamtlicher Unterstützung angeboten und helfen den Flüchtlingen beim Spracherwerb und der Integration.

Bei den Überlegungen für eine Nachnutzung der leerstehenden Ernst-Barlach-Schule im Sinne der Etablierung eines multifunktionalen Ortes als Bildungs- und Kulturzentrum an diesem Standort, nimmt die Volkshochschule als Ankernutzer eine entscheidende Rolle ein, die damit einen zentralen und ihrer Rolle angemessenen Hauptstandort bekäme.

Folgende Nutzungsbedarfe haben sich in Fachgesprächen und Bürgerbeteiligung herauskristallisiert:

- Kursräume für die VHS mit z.T. flexibleren Raumgrößen (u.a. für Gesundheitskurse)
- Räume für das Stadtarchiv: Magazin, Bibliothek, Arbeitsplätze, Archivbüro
- Ausstellungsmöglichkeiten (z.B. Karl-Adam-Raum im Dachgeschoss)
- großzügiger geschnittene Sanitäreanlagen, die barrierefrei zugänglich sind
- 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. lokale Malgruppen
- Verlagerung der Touristeninformation vom Rathaus in die Ernst-Barlach-Schule: Foyer als zentraler Aufenthalts- und Treffpunkt für Besuchergruppen
- Verlagerung der Stadtbibliothek vom bisherigen Standort am Rathaus in die Ernst-Barlach-Schule: Prüfung, ob dieser Vorschlag technisch und räumlich sinnvoll und realisierbar ist
- Räume für bürgerschaftliches Engagement: Hilfe zur Selbsthilfe (z.B. RepairCafé, Nähwerkstatt, Kochangebote)
- Hausmanagement: Organisation, Abstimmung und Bekanntmachung der Angebote

Wichtiger Aspekt für die künftige Konzeption 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.

Evangelische Familienbildungsstätte

In der Marienstraße 7 befindet sich die evangelische Familienbildungsstätte, die 1965 an diesem Standort als Mütterschule eröffnet wurde. Sie wird von vier Kirchengemeinden (ev.-luth. Kirchengemeinden St. Petri, St. Georgsberg, Domkirchengemeinde und Kirchengemeinde 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.



Abbildung 42: Evangelische Familienbildungsstätte Ratzeburg (S.T.E.R.N. GmbH)

Burgtheater

Das historische Burgtheater am Theaterplatz ist in privatwirtschaftlichem Betrieb; stellt jedoch mit dem derzeitigen Programm und Angeboten nicht nur für die Bewohner Ratzeburgs, sondern auch überregional eine wichtige kulturelle Einrichtung dar. Das neoklassizistische Gebäude wurde 1950 erbaut und steht unter Denkmalschutz (Kapitel 0). Es ist in privatem Besitz und 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.



Abbildung 43: Fassade und Saal des Burgtheaters (S.T.E.R.N. GmbH)

Der Theatervorplatz hat wie bereits beschrieben (siehe Kapitel 3.5) durch Verlärmung und Gestaltungsdefizite eine geringe Aufenthaltsqualität und sollte verbessert werden.

Sport- und Freizeitangebote

Schwimmhalle Aqua Siwa

Das Hallenbad liegt direkt am östlichen Kurpark an der Fischerstraße. Es wurde 1974 eröffnet und war bis zur Novellierung des Denkmalschutzgesetzes in Schleswig-Holstein als einfaches Kulturdenkmal gelistet. Mit der Überprüfung der Denkmalliste mit Neufassung des Gesetzes Anfang 2015 hat das Aqua Siwa keinen Denkmalstatus mehr. Es ist im Eigentum der Vereinigte Stadtwerke GmbH und wird von den Stadtwerken Ratzeburg betrieben.

Die Schwimmhalle 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



Abbildung 44: Schwimmhalle Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)

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-Kind-Bereich mit Planschbecken ist völlig unattraktiv und abgängig.
- Der Ausbau weist nach über 36 Betriebsjahren erhebliche Abnutzungserscheinungen auf.³⁹

Die damals ermittelten Sanierungskosten wurden auf 9.6 Mio. Euro netto geschätzt⁴⁰. 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.⁴¹ Dies könnte zu einer weiteren Erhöhung um ca. 1 Mio. Euro führen.

Erkennbare funktionale Mängel, eine marode Bausubstanz sowie steigende Nebenkosten⁴² erschweren den Betrieb der Schwimmhalle und machen einen dringenden Handlungsbedarf klar. Dies manifestiert sich auch in der sinkenden Attraktivität der Schwimmhalle bei öffentlichen Badegästen⁴³, was wiederum zu deutlichen Einnahmeverlusten führt.

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

⁴⁰ Sanierung: 8.1 Mio. Euro netto + Anbau Saunasteg mit Strandanbindung 1.5 Mio. Euro netto

⁴¹ Bäderkonzept Stadt Ratzeburg - Aqua Siwa -, Dr. Krieger Architekten, Mai 2010, S. 6

⁴² Trotz Senkung des Stromverbrauchs durch technische Maßnahmen um ca. 41%, liegen die Stromkosten auch durch Preissteigerungen um fast 16.000 Euro über denen des Jahres 2005.

⁴³ Seit 2005 gibt es einen grundsätzlichen Besucherrückgang, hat sich jedoch mittlerweile bei 75.000 bis 80.000 Besuchern jährlich stabilisiert. Bedenklich ist aber, dass im Gesamtzeitraum die öffentlichen Badegäste am

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden in Abstimmung mit den Vereinigten Stadtwerken Kostenschätzung und Sanierungsbedarf aktualisiert. Dieser wird nun mit ca. 8.25 Mio. Euro beziffert⁴⁴. Darüber hinaus wurden verschiedene Aspekte aufgezeigt, die gegen eine Sanierung sprechen:

- 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.

In der Diskussion über die Zukunft des Aqua Siwa war die Frage des Denkmalschutzstatus stets relevant, da der Abriss eines denkmalgeschützten Gebäudes stark umstritten und grundsätzlich im Rahmen eines Städtebauförderprogramms nicht förderfähig wäre. Mit der Überprüfung der Denkmalliste wird das Aqua Siwa nun nicht mehr als Kulturdenkmal geführt, was ein weiteres wichtiges Argument für den Neubau einer Schwimmhalle ist.

Um eine Grundsatzentscheidung der Stadt Ratzeburg zum Erhalt oder Abriss und Neubau eines Schwimmbades herbeiführen zu können, wurde die Option für einen Neubau mit einer den heutigen Anforderungen entsprechenden Ausstattung geprüft. Die Gesamtkosten für einen Neubau werden auf ca. 7.5 Mio. Euro geschätzt. Als zusätzliche Maßnahmen werden vorgeschlagen:

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

Somit steigt der Gesamtkostenrahmen auf ca. 8.5 bis 9 Mio. Euro.

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. Dies würde auch ermöglichen, den derzeitigen Standort zu verlassen, eine direktere Wegführung der Kurparkpromenade zum Kleinbahndamm zu realisieren und den Auftakt in den Kurpark gestalterisch aufzuwerten. Mit einer Standortverlagerung könnte auch das Gebäude und seine angrenzenden funktionalen Ergänzungen optimaler gestaltet werden. Für diese neue Standortentscheidung wird empfohlen, einen größeren räumlichen Zusammenhang rund um den bisherigen Aqua Siwa-Standort in die Betrachtung einzubeziehen.

stärksten (Minus 13.205) zurückgegangen sind, da sie als Normalzahler ein wichtiger Wirtschaftlichkeitsfaktor sind.

⁴⁴ 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 sowie das Reinigen des MERO-Systems im Strahlverfahren.

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 ist durch seine Historie und Bekanntheit ein Besuchermagnet für Bewohner und Gäste der Stadt und stellt eine wichtige Freizeitanlage für Ratzeburg dar. Jedoch hat die Badeanstalt sowohl in der Gebäudesubstanz und Ausstattung als auch in der Gestaltung und Funktionalität der Außenanlagen diverse Defizite, die Erhalt und Betrieb beeinträchtigen (siehe auch Kapitel 3.5).



Abbildung 45: historische Seebadeanstalt mit Strand und Liegewiese (S.T.E.R.N. GmbH)

Vor zehn Jahren wurde das Grundstück der Badeanstalt für 20 Jahre an einen Betreiber verpachtet. Auf Bemühungen der Stadt Ratzeburg wurde dieser Pachtvertrag vorzeitig aufgelöst bzw. geändert und sie erhielt 2015 nach einem aufwendigeren 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 seit längerem 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. Jedoch bestehen weitere dringende Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe (Dach, Barrierefreiheit, sanitäre Anlagen), die in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz für eine längerfristige Nutzbarkeit realisiert werden müssen.

Raumbedarfe gibt es von Seiten der Wasserwacht für einen Mehrzweckraum, der für die Ehrenamtlichen und Aktivitäten (z.B. Ferienprogramm) genutzt werden kann. Auch die Wiedereinrichtung eines kleinen Kiosks mit Imbissangebot ist für den weiteren Betrieb sinnvoll und 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) Ratzeburg e.V.

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 Rettungsschwimmbildungen sowie den Einstieg in die Tauchausbildung an. Für die Wachdienste werden die ehrenamtlich arbeitenden Mitglieder zusätzlich 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 auf städtischen Flächen errichtet und verfügt im Erdgeschoss neben einer Bootshalle über Lagerflächen, Umkleiden und eine Küche. Im oberen Bereich befinden sich ein Wachraum mit Balkon, Toiletten, ein Büro sowie ein größerer Schulungsraum. Es gibt verschiedene funktionale Mängel: Es fehlen weitere Lagerkapazitäten im Gebäude sowie für die Einsatzfahrzeuge im Außenraum weitere Carportstellplätze. Weiterhin sind am Gebäude verschiedene Erneuerungsbedarfe erkennbar: u.a. das Reetdach und die Rolltore an der Bootshalle sind in schlechtem Zustand. Auch der Außenbereich weist Gestaltungsdefizite auf.



Abbildung 46: Gebäude des DLRG Ratzeburg e.V. (S.T.E.R.N. GmbH)

Gesamtbewertung Bildung, Soziales, Kultur und Sport	
Stärken und Potenziale	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> » Attraktive und zentrale Lage der Infrastrukturstandorte » Ehemalige Ernst-Barlach-Schule mit großem Potenzial zu einem lebendigen Bildungs- und Kulturstandort » Sport- und Kulturstandorte sind überörtlich bekannt und nachgefragt » Flächenpotenziale in Leerständen (Seebadeanstalt, ehem. Ernst-Barlach-Schule) » Aktive Bürgerschaft mit Vereinstradition und ehrenamtlichen Engagement 	<ul style="list-style-type: none"> » Hoher Sanierungsbedarf der Infrastrukturstandorte, insbesondere energetisch » Fehlende Barrierefreiheit an den Infrastrukturstandorten » Sinkende Besucherzahlen im Aqua Siwa, u.a. durch Ausstattungsdefizite und unzureichende Angebote » Fehlende Nutzungs- und Betreiberkonzepte für ehemalige Ernst-Barlach-Schule und Seebadeanstalt

3.7 Gewerbe 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.

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 Kuchensee, die als Café oder Bistro genutzt werden könnte.

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

3.8 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). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 3,8 Tage, 2014 gab es in Ratzeburg 134.872 Übernachtungen

mit einer leichten Steigerung der Anzahl zum Vorjahr.⁴⁵ Im Untersuchungsgebiet selbst befindet sich kein Hotelstandort, sondern lediglich ein Wohnmobilstellplatz am Aqua Siwa mit 12 Stellplätzen, der von der Stadt Ratzeburg betrieben wird. Jedoch ist der Standort in dieser zentralen Lage und geringen Größe sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich problematisch.

Wesentlich bedeutender als die Übernachtungsgäste ist für die Stadt ist der Tagestourismus. Hier sind es vor allem Kulturinteressierte (u.a. historische Altstadt, Domhof, Museen, Klassikkonzerte) und Outdoor-Sportbegeisterte (u.a. Radfahrer, Wassersportler, Wanderer), die insbesondere in den Sommermonaten die Stadt besuchen. Viele der touristischen Angebote haben sich darauf eingestellt und schließen entsprechend von Oktober bis April. 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.



Abbildung 47: Ausschnitt aus der Karte Spaziertipp „Auf den Spuren des Löwen“ (Stadt Ratzeburg)

Der Kurpark ist eine wichtige 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.

⁴⁵ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein. 2014 STATISTISCHE BERICHTE Kennziffer: G IV 1 - j 14 SH

Mit Blick auf die Bedeutung des Tourismus für eine positive Entwicklung der Stadt Ratzeburg gibt es auch im Untersuchungsgebiet deutliche Verbesserungspotenziale. Hierzu zählt beispielsweise die Verbesserung der Orientierung. Dafür wurde bereits 2009 ein Gutachten für ein Leitsystem für die Stadt Ratzeburg erstellt.⁴⁶ Es enthält Empfehlungen zur Art der Wegweiser und der Übersichtspläne, zum Farbkonzept und zu möglichen Standorten auf der Ratzeburger Insel. Bisher wurden 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. Hier könnten weitere Aspekte, z.B. zu historischen Spuren (u.a. Geschichte der Kleinbahn im Bereich des Kurparks und des Kleinbahndamms) oder zu Flora, Fauna und Fischerei (am Kleinen Küchensee) sinnvoll ergänzt werden. Die gemeinsamen Fuß- und Radwege sind nicht nur für Einheimische sondern auch für den Radwandertourismus konfliktiv. Für die wachsende Zahl der E-Biker fehlt es ebenfalls an Infrastruktur (z.B. Ladestationen im öffentlichen Raum). Die vorhandenen Barrieren auf öffentlichen Wegen, in Grünanlagen, öffentlichen Gebäuden und in der Gastronomie sollte auch im Hinblick auf die große Zahl der älteren Besucher der Stadt abgebaut werden.

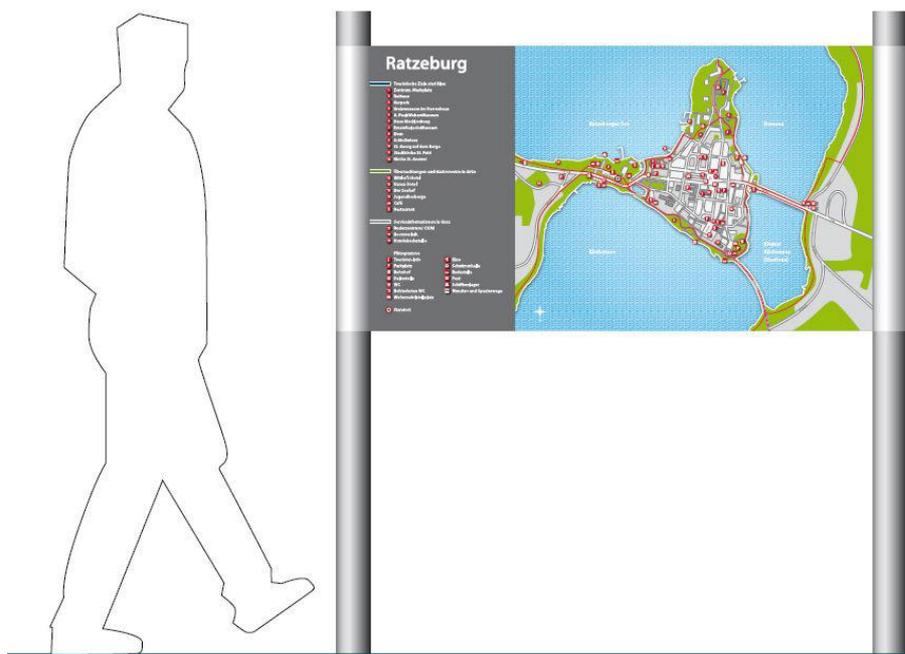


Abbildung 48: Beispiel Übersichtsplan (Touristisches Leitsystem Stadt Ratzeburg)

Gesamtbewertung Gewerbe, Arbeitsstätten und Tourismus

Stärken und Potenziale

- » Kaum Gewerbebelegstand
- » Vorhandene gastronomische Orte
- » Historische Altstadtinsel mit kulturellen Angeboten und Sehenswürdigkeiten
- » Insel als beliebtes Ausflugsziel für Tages-

Schwächen und Risiken

- » Teilweise geringe Gestaltungsqualität der Außengastronomie
- » Fokussierung der touristischen Infrastruktur und tw. der Gastronomie auf Sommermonate und fehlende Angebote in der Nebensaison

⁴⁶ eckedesign (Hrsg.) (2009): Touristisches Leitsystem für die Stadt Ratzeburg. Berlin

- | | |
|--|---|
| <p>touristen</p> <p>» Südlicher Inselrand als Teil des Rad- und Wanderwegenetzes</p> | <p>» Fehlende Informations-, Orientierungs- und Leitsysteme im öffentlichen Raum</p> <p>» Gemeinsam geführte Rad- und Fußwege als Konflikt- und Gefahrenpotenzial</p> <p>» Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in den gastronomischen Einrichtungen</p> <p>» Standort der Wohnmobilstellplätze nicht adäquat</p> |
|--|---|

3.9 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. Verkehrslärm und Verkehrsimmissionen wurden im Kapitel 2.4.1 behandelt.

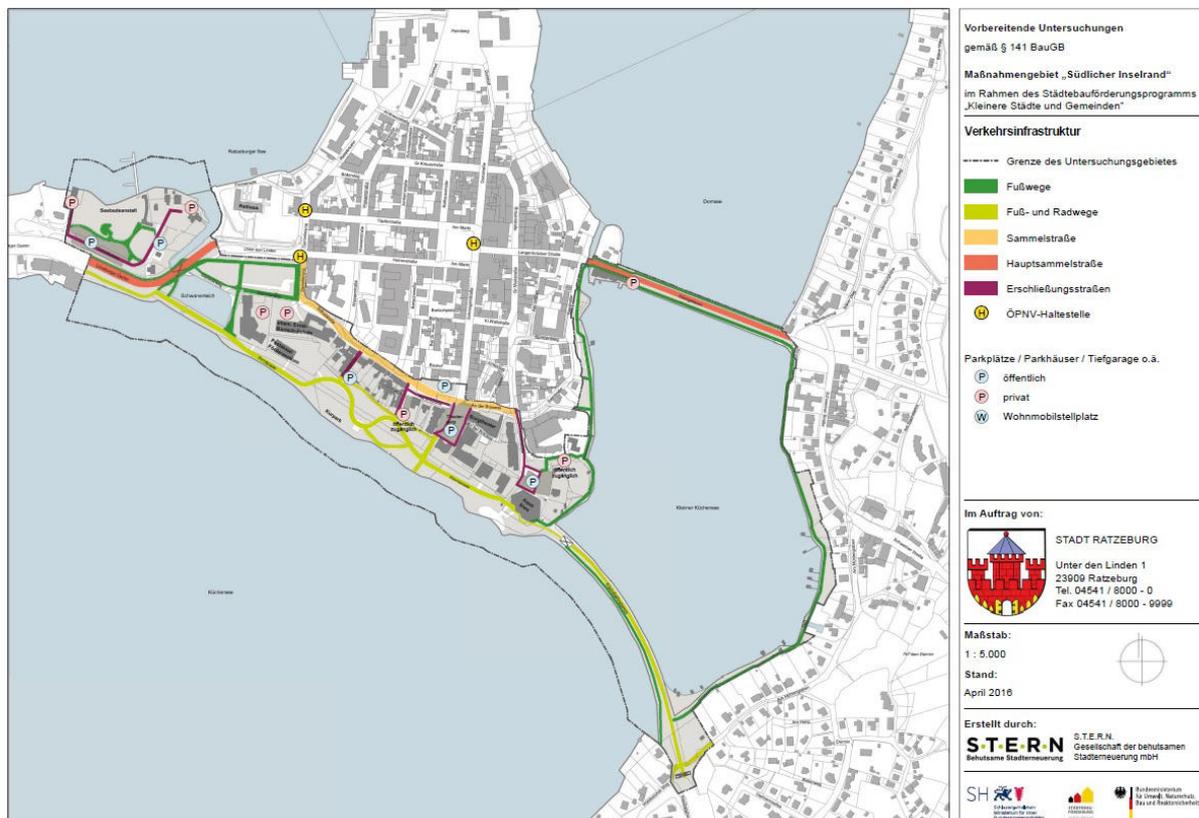


Abbildung 49: Verkehr und Erschließung (S.T.E.R.N. GmbH)

Überregionale Anbindung

Ratzeburg ist über die Bundesstraße B207, die am westlichen Stadtrand verläuft, mit der Ostseeautobahn 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.⁴⁷ 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 Omnibusbahnhofs“ übernehmen soll, sollen mehrere Bushaltestellen und Buswartepositionen mit einer Funkschaltung errichtet werden.“⁴⁸

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 Niederflerbusse notwendig, auch die Haltestellen müssen umgestaltet werden.⁴⁹ An den Umbauten arbeitet die Stadt

⁴⁷ Siehe dazu auch: pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 21.

⁴⁸ Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 37.

⁴⁹ Vgl. auch GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland, Endbericht, Hamburg 2014, S. 104; S. 180f.

Ratzeburg gegenwärtig. Mit der barrierefreien Gestaltung wird auch den Anforderungen an den demographischen Wandel im Zusammenhang mit der Daseinsvorsorge Rechnung getragen.

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. Auch das Ergebnis des 2004 ausgelobten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zur Neugestaltung des Marktplatzes sah ein in drei Stufen gedachtes Konzept zur überarbeiteten Verkehrsführung vor. 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.⁵⁰



Abbildung 50: Verkehrskonzept, Stufe 2 (Stadt Ratzeburg)

⁵⁰ Siehe dazu auch Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes der Inselstadt Ratzeburg 2010, S. 11.

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.⁵¹

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.⁵² 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.⁵³ 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.⁵⁴

Für das Untersuchungsgebiet bedeutet die Verkehrslenkung über die Südliche Sammelstraße eine starke Lärmbelastung der angrenzenden Wohn- und Aufenthaltsbereiche. Mit dem geplanten Ausbau der Südumgehung B208n würde diese Verkehrsbelastung, vor allem durch LKW-Durchgangsverkehr, wieder reduziert werden.

Als Rettungsweg ist der Kleinbahndamm auch mit Fahrzeugen befahrbar. Da die Kleinbahndammbrücke stark sanierungsbedürftig ist, ist dies zum Teil nur noch eingeschränkt möglich. Bei einer Sanierung/Neubau der Brücke in Zusammenhang mit einer Umgestaltung des Kleinbahndamms muss die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet werden.

Fuß- und Radverkehr

Wie im Kapitel 3.5 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.

⁵¹ Vgl. Lairm Consult GmbH: Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg, 2. Stufe 2013, Meldung und Ergänzungen, Bargteheide Oktober 2014.

⁵² Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 27.

⁵³ Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 27.

⁵⁴ Siehe pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 10.

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. Da dies im Rahmen der Maßnahmen des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ nicht möglich sein wird, müssen hier - auch gemeinsam mit den Nachbargemeinden – alternative Finanzierungsmöglichkeiten geprüft werden. 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.



Abbildung 51: gemeinsamer Fuß- und Radweg auf der Uferpromenade durch den Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)

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



Abbildung 52: Einmündungsbereich Kleinbahndamm in den Waldesruher Weg (S.T.E.R.N. GmbH)

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge stellt als eine Schlüsselmaßnahme den Ausbau des Rundwanderweges heraus: „Der Rundwanderweg um den Kleinen Küchensee [...] soll als barrierefreier Rundwanderweg ausgebaut werden, um auch mobilitätseingeschränkten Bewohnern und Besuchern Nah-

erholungsqualitäten bereitstellen zu können.“⁵⁵ Derzeit führt ein Fuß- und Radweg um den See herum, ein weiterer von der Schlosswiese entlang des Küchenseeufers 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, die Promenade im Kurpark sowie den Weg auf dem Kleinbahndamm, die weitere Qualifizierungen bedürfen. Der schmale Uferweg entlang des östlichen Ufers des Kleinen Küchensees 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. Da die Straße Am Mühlengraben dafür derzeit nicht ausgelegt ist, müsste sie als Fahrradstraße qualifiziert werden. Allerdings liegt diese Straße außerhalb des Untersuchungsgebiets und kann daher auch im Rahmen des Förderprogramms nicht in die Maßnahmenliste aufgenommen werden. 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 Seestraße / An der Brauerei und gibt auch hier eine signaltechnisch gesicherte Querung für Fußgänger.⁵⁶

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“⁵⁷ sollen. Auch Ver- und 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, welches belegt, dass kein akuter Handlungsbedarf besteht.⁵⁸ 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.

⁵⁵ GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland, Endbericht, Hamburg 2014, S. 193.

⁵⁶ Siehe dazu auch pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 38.

⁵⁷ Pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 12.

⁵⁸ 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.

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. Am Aqua Siwa werden diese allerdings häufig von Nicht-Schwimmbaden-Besuchern fremd genutzt. Die Erleb- und Nutzbarkeit des Theaterplatzes abseits des Parkens wird allerdings stark beeinträchtigt und ist sowohl funktional als auch gestalterisch unbefriedigend. Die öffentliche Parkpalette an der Schragenstraße nördlich des Theaterplatzes stellt eine zusätzliche Abstellmöglichkeit für Kfz dar; ist jedoch stark sanierungsbedürftig. Trotz häufiger Parkwechsellvorgänge kann das gegenwärtige Angebot für den ruhenden Kfz-Verkehr am südlichen Inselrand, das größtenteils über die größeren öffentlichen und privaten Parkflächen geregelt wird, als ausreichend bezeichnet werden.

Wie schon im Thema Tourismus beschrieben (siehe Kap. 3.8) befindet sich nördlich der Schwimmbad ein Wohnmobilstellplatz mit entsprechender Infrastruktur. Er bietet max. 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. Auch aus gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten ist dieser Standort für einen Wohnmobilstellplatz als ungeeignet zu beurteilen.



Abbildung 53: Parkplätze am Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)

3.10 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 3.9) 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 Entsorgungsstationen bereitstellen. Bei einer möglichen Verlagerung der Kurzreisepplätze bedarf es der Suche nach wohnmobilstellgerechten, umfeldverträglichen Standorten.⁵⁹

⁵⁹ Siehe dazu auch DTV (Deutscher Tourismusverband e. V.: Planungshilfe für Wohnmobilstellplätze in Deutschland, Bonn 2011.

In der Fischerstraße befindet sich ein Stellplatz für Depotcontainer mit einem Container für Altkleider sowie zwei Containern für Altglas. Um die Störungseinflüsse des Standortes zu minimieren und die optische Darstellung zeitgemäß anzupassen, könnte dieser in ein Unterflursystem umgestellt werden, wie sie bereits an zwei anderen Standorten in der Stadt Ratzeburg genutzt werden.

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 4.3.5).

Gesamtbewertung Verkehr, Erschließung und Technische Infrastruktur	
Stärken und Potenziale	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> » Gute Erreichbarkeit und Anbindung an ÖPNV » Bushaltestellen werden derzeit barrierefrei umgebaut » Kleinbahndamm und Promenade im Kurpark wichtige Radwegeverbindung in die Innenstadt, angrenzende Stadtteile und Nachbargemeinden » Radverkehr kann durch Verbesserung der Infrastruktur (Wegeführung, Stellplätze, Ladestationen für E-Bikes) gefördert werden » Rundwanderweg um den Kleinen Küchensee als Potenzial für Naherholungssuchende » kein erhöhter Parkdruck, da großes Angebot an kostenfreien Parkplätzen auf der Altstadtinsel 	<ul style="list-style-type: none"> » Starke Lärmbelastung der angrenzenden Wohn- und Aufenthaltsbereiche nach Ausbau der Südlichen Sammelstraße, zur Reduzierung muss auch die Südumgehung B208n umgesetzt werden » Fehlende Orientierungshilfen für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Innenstadt und angrenzende Stadtteile » Unübersichtlicher und mangelhafter Zustand des Einmündungsbereich Kleinbahndamm / Waldesruher Weg für Fußgänger und Radfahrer führt zu erhöhter Unfallgefahr » Fehlende Barrierefreiheit auf autofreien Wegen und Brücken im öffentlichen Raum » Gemeinsam geführte Rad- und Fußwege als Konflikt- und Gefahrenpotenzial » Theaterplatz durch einseitige Nutzung als Parkplatz funktional und gestalterisch stark beeinträchtigt » Standort der Wohnmobilstellplätze sowohl funktional als auch städtebaulich mangelhaft

3.11 Zusammenfassende Bewertung, Darstellung der Mängel und Potenziale

Das Untersuchungsgebiet auf der Stadtinsel präsentiert sich heute als ein Gebiet mit multipler Problemlage. Der südliche Inselrand der Stadtinsel Ratzeburgs weist nach heutigem Empfinden etliche städtebauliche und funktionale Defizite auf. 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, sport- sowie freizeitbezogenen Einrichtungen, nicht in ausreichendem Maße gesichert. Funktional lässt sich keine bedarfsgerechte Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur an die sich verändernden Rahmenbedingungen beobachten. Dies schlägt sich auch in den Aussagen der verschiedenen Beteiligungen nieder. Zunehmend ziehen Ältere 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. Nicht nur aus dieser Entwicklung resultieren elementare Veränderungen im Bezug auf die bedarfsge-

rechte Anpassung, die Qualität, das Angebot sowie die Arten der Dienstleistungen und Infrastrukturen am südlichen Inselrand.

Punktuelle, auf einzelne Sektoren 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 Förderung bürgerschaftlichem 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 lebenswerter Nachbarschaften und die nachhaltige Erhaltung der Lebensqualität werden durch zahlreiche Barrieren im öffentlichen Raum und dem direkten Wohnumfeld sowie 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.

Auch wenn sich die derzeitige Situation problematisch darstellt und sich in vielerlei Hinsicht die Rahmenbedingungen ungünstig entwickelt haben, so bieten sich im Gebiet für die Ratzeburger langfristig gute Chancen und Zukunftsoptionen, die es strategisch zu nutzen gilt:

- einzigartige Lage als Stadtinsel,
- Standort zahlreicher öffentlicher Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur,
- Erleben von Stadt und Natur, Land und Wasser,
- hoher Erholungs- und Freizeitwert,
- Status als Kreisstadt, Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums,
- etablierter Wassersportstandort.

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die verschiedenen Themenbereiche einzeln analysiert und bewertet. Nachfolgend lassen sich für das Untersuchungsgebiet noch einmal folgende Stärken und Schwächen bezüglich Funktion und Substanz zusammenfassend nennen:

Funktionsstärken

- » Attraktive und zentrale Lage der Infrastrukturstandorte und öffentlichen Grünflächen
- » Überörtlich bekannte und nachgefragte Sport- und Kulturstandorte
- » Gute Erreichbarkeit und Anbindung an ÖPNV
- » Kleinbahndamm und Promenade im Kurpark als wichtige autofreie (über)örtliche Fahrradverbindung und Teil des Wanderwegenetzes
- » Kurpark als verbindendes grünes Band entlang des Südufers und wichtiger Erholungsort für die Insel
- » Rundwanderweg um den Kleinen Küchensee als Potenzial für Naherholungssuchende

Substanzstärken

- » Vielfalt der Grünräume an den Seeufern und Wasserflächen
- » Historische Gebäudesubstanz mit hohem Identifikationswert und großem Entwicklungspotenzial



Abbildung 54: Stärken im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

Funktionsschwächen

- » Funktionsverluste der Infrastrukturstandorte durch unzureichende Ausstattung, fehlende Nutzungskonzepte und Anpassung an veränderte Bedarfe
- » Fehlende Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünanlagen und Plätze durch Gestaltungs- und Ausstattungsdefizite oder inadäquate Nutzungen (Theaterplatz)
- » Unzureichend differenzierte Angebote im öffentlichen Raum für unterschiedliche Altersgruppen
- » Gemeinsamer Fuß- und Radverkehr auf der Uferpromenade und auf dem Kleinbahndamm erhöht Unfallgefahr

Substanzschwächen

- » Sanierungsbedarf der Infrastrukturstandorte, u.a. energetisch
- » Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes und der stadtbildprägenden Gebäude, z.T. durch bauliche Ergänzungen oder derzeitige Funktionen
- » Gestalterische Defizite der Parkanlagen, Grünräume, Badestellen, Wegeverbindungen, Sichtbeziehungen
- » Fehlende Orientierungshilfen zur Innenstadt und zu angrenzenden Stadtteilen
- » Barrieren im öffentlichen Raum und an den Infrastrukturstandorten
- » Trennende Wirkung der Südlichen Sammelstraße zwischen Innenstadt und Südlichem Inselrand und Lärmbelastung der angrenzenden Wohn- und Aufenthaltsbereiche



Abbildung 55: Schwächen im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Kreisstadt Ratzeburg das Potenzial besitzt, seine Standortqualitäten zu nutzen und die Infrastrukturangebote der Daseinsvorsorge für die Bewohner in Ratzeburg und im Umland auszubauen. 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 Schleswig-Holsteins verliert.

4. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept bildet den Rahmen zur Ableitung von Entwicklungszielen in den Teilbereichen und formuliert integrierte Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für künftige Entwicklungen des südlichen Inselrands. Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ stehen insbesondere die Sicherung und die Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge im Vordergrund.⁶⁰

Die Erarbeitung der Planungsvorschläge erfolgte auf Basis der Ergebnisse des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge sowie der Ergebnisse eigener Erhebungen, der Analyse der Bestandsdaten und vorhandenen Konzepte, der ermittelten Handlungsbedarfe und erfassten Mängel und Potenziale (vgl. Kapitel 3) und der vielfach geführten Gespräche mit Bürgern und Akteuren im Untersuchungsgebiet. Des Weiteren flossen die Ergebnisse der Beteiligung von Verwaltung und Politik, Eigentümern, Anwohnern sowie der interessierten Öffentlichkeit, den Umlandgemeinden und Experten ein (vgl. Kapitel 5).

4.1 Rahmenkonzept

Das Rahmenkonzept bringt die räumlichen und thematischen Handlungsschwerpunkte, die in den Grundzügen bereits im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für den südlichen Inselrand benannt worden waren, zusammen mit der Analyse im Rahmen der vorliegenden Untersuchung in einen Gesamtkontext. Das Gesamtkonzept bietet einen Orientierungs- und Handlungsrahmen für die Behebung der ermittelten städtebaulichen und funktionalen Missstände sowie für künftige städtebauliche Entwicklungen und Fachplanungen für den südlichen Inselrand und das strategische Handeln der Akteure.

Folgende Entwicklungsziele des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge sind für das Untersuchungsgebiet Südlicher Inselrand leitend:

Handlungsfelder	Sport, Freizeit & Erholung	» Sicherung der Wassersportregion „Naturpark Lauenburgische Seen“
	Kultur & Bildung	» Stärkung der Freizeit- und Naherholungsqualitäten für Jung & Alt
	Mobilität & Erreichbarkeit	» Erhalt der außerschulischen Bildungsangebote
		» Integration von Kindern und Erwachsenen mit Migrationshintergrund
		» Barrierefreie Mobilität im öffentlichen und privaten Raum

⁶⁰ Vgl. StBauFR SH 2015 Pkt. A5.6.2.(6).

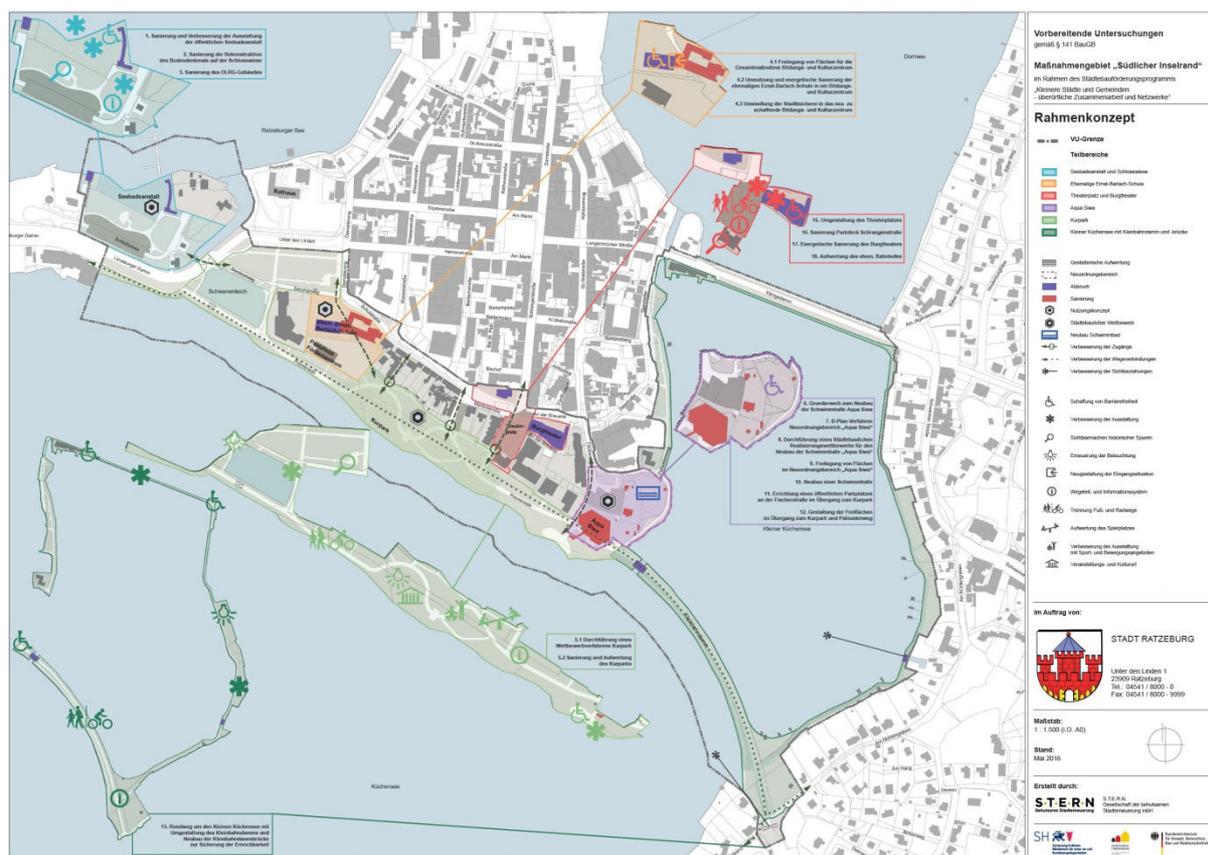


Abbildung 56: Rahmenkonzept mit Maßnahmen (S.T.E.R.N. GmbH)

Unter dem Motto „Südlicher Inselrand – Zukunft aktiv gestalten!“ werden die oben benannten Entwicklungsziele des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge aufgegriffen und weiterentwickelt. Zielgerichtet sollen damit die zukunftsorientierte Anpassung wichtiger Infrastruktureinrichtungen, die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Qualifizierung der Stadt- und Grünräume erfolgen. Sie werden im Folgenden thematisch beschrieben.

4.2 Thematische Handlungsschwerpunkte

4.2.1 Sport- und Freizeitangebote erhalten und ausbauen

Die im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge benannten Entwicklungsziele Sicherung der Wassersportregion „Naturpark Lauenburgische Seen“ und Stärkung der Freizeit- und Naherholungsqualitäten für Jung & Alt sind im Bereich des Südlichen Inselrands besonders relevant.⁶¹ Hier befinden sich mit der Schwimmhalle „Aqua Siwa“, der Seebadeanstalt und dem Kurpark mit der öffentlichen Badestelle am Aqua Siwa wichtige Sport- und Freizeitangebote für die Stadt Ratzeburg und die umliegenden Gemeinden. Insbesondere der Schwimmhallenstandort muss sowohl für die Allgemeinheit, für den Schulschwimmunterricht, als auch für die Vereinsnutzung im Schwimm- und Tauchsport sowie für die Wasserrettung als fester Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Zukunft gesichert und an die aktuellen und künftigen Bedarfe angepasst werden. Hierzu gehören neben der barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzung des Gebäudes, der energetische Standard und die Erweiterung der Kapazitäten

⁶¹ Vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, S. 152f.

durch weitere Schwimmbahnen und voneinander abtrennbare Beckenbereiche für parallele Angebote. Wichtige Großsportveranstaltungen im Wassersportbereich (Inseltriathlon, Drachenbootrennen, Ruderregatten) finden im Untersuchungsbereich statt. Sie sind wichtige Ankerveranstaltungen für die Wassersportregion Ratzeburg und Umgebung und müssen unterstützt und erhalten werden. Die Infrastruktur muss daher für Wassersportler attraktiv gestaltet werden und wichtige Trainings- und Versorgungsangebote bereithalten, u.a. auch für die Wasserrettung. Auch der Zugang zum südlichen Inselbereich für Rettungsfahrzeuge muss durch die bauliche Ertüchtigung des Kleinbahndamms und der –brücke gesichert werden.

Mit dem Ausbau der Freizeit- und Erholungsangebote im Untersuchungsgebiet wird ein wichtiger Standortfaktor für die Stadt Ratzeburg bedient, um auch zukünftig ein attraktiver Wohnstandort zu bleiben. Nicht nur für junge Familien, sondern auch für die steigende Zahl aktiver Senioren müssen die Angebote zielgruppengerecht angepasst werden. Dies betrifft sowohl die Sanierung, Instandsetzung und barrierefreie Aufwertung der Seebadeanstalt, als auch die Umgestaltung und Aufwertung des Kurparks mit der Schaffung von verschiedenen Spiel-, Bewegungs- und Sportangeboten für alle Altersgruppen.

Der Ausbau von qualitativ hochwertigen Naherholungsräumen ist besonders für mobilitätseingeschränkte Einwohner wichtig. Damit auch sie zentrumsnah die Möglichkeit haben, verschiedene Naturräume zu erleben, soll der Rundwanderweg um den Kleinen Kűchensee barrierefrei und naturnah umgestaltet werden.

Sport-, Freizeit- und Naherholungsangebote erhalten und ausbauen:

- » Sanierung und Verbesserung der Ausstattung der öffentlichen Seebadeanstalt
- » Sanierung des DLRG-Gebäudes als Standortsicherung der Wasserrettung
- » Sanierung und Aufwertung des Kurparks: Herstellung von bedarfsgerechten Aufenthalts-, Bewegungs- und Fitnessangeboten für alle Generationen
- » Neubau einer Schwimmhalle als Sportbad für Ratzeburg und Umgebung
- » Schließung des Rundwegs um den Kleinen Kűchensee

4.2.2 Kultur- und Bildungspotenziale nutzen und stärken

Der Erhalt der außerschulischen Bildungs- und Kulturangebote und die Integration von Kindern und Erwachsenen mit Migrationshintergrund sind im Zukunftskonzept als Entwicklungsziele im Handlungsfeld Kultur & Bildung benannt.⁶² Der Standort der ehemaligen Ernst-Barlach-Realschule im Untersuchungsgebiet wird derzeit provisorisch von der Volkshochschule Ratzeburg als außerschulischer Bildungsort genutzt. Der Erhalt und Ausbau dieser und weiterer Angebote sind wichtige Standortfaktoren für die Stadt und die Nachbargemeinden und müssen an zentraler Stelle bereitgestellt werden. Dafür bedarf es der Erstellung eines tragfähigen Nutzungs- und Trägerkonzepts für das zukünftige Bildungs- und Kulturzentrum, welches die verschiedenen Bedarfe und Angebote im Haus strukturiert und eine höchstmögliche Auslastung ermöglicht. Für den kűnftigen Betrieb des Hauses muss das denkmalgeschűtzte Gebäude energetisch ertűchtigt und barrierefrei erschlossen werden. Mit dem Abriss der Anbauten und dem Neubau eines attraktiven Foyers soll das neue Zentrum Nutzer und Gűste einladen. Hier sollen zukünftig auch vielfältige Integrationsangebote für Bewohner mit Migrationshintergrund bereitgestellt werden.

⁶² Vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, S. 157

Das Burgtheater hat als Kulturort eine überregionale Anziehungskraft und ist daher für Ratzeburg und Umgebung ein ebenfalls wichtiger Standortfaktor. Um dieses kulturelle Angebot auch in Zukunft bereitzuhalten, muss mit dem Eigentümer und Betreiber eine Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes angestrebt werden. Auch die barrierefreie Erschließung des Hauses sowie aller Innenräume und die Verbesserung der Ausstattung sind dringend erforderlich.

Kultur- und Bildungspotenziale nutzen und stärken:

- » Umnutzung und energetische Sanierung der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule in ein Bildungs- und Kulturzentrum
- » Energetische Sanierung und Verbesserung der Ausstattung des Burgtheaters

4.2.3 Mobil und barrierefrei unterwegs sein

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge beschreibt im Handlungsfeld Mobilität unter anderem das Ziel „Barrierefreie Mobilität im öffentlichen und privaten Raum“, das für das Untersuchungsgebiet relevant ist.⁶³ Besonders vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist es notwendig, den öffentlichen Raum barrierefrei zu gestalten, um Mobilität für alle Menschen bis ins hohe Alter oder für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, zu gewährleisten. Für den südlichen Inselrand bedeutet dies vor allem, die Zugänglichkeit von den Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur und die uneingeschränkte Nutzung von Geh- und Fußwegen.

Zur Erreichung dieses Ziels ist es notwendig, die vorhandenen Barrieren in allen öffentlichen Bereichen abzubauen: Kurpark mit Wegen und Wasserzugang, Seebadeanstalt, künftiges Bildungs- und Kulturzentrum, Schwimmhalle - um die Steigerung der Lebensqualität zu ermöglichen und dies als wichtigen Standortfaktor für die Stadt Ratzeburg und das Umland nutzen zu können. Neben der Verbesserung der Zugänge müssen auch die Informationen über Barrierefreiheit für die Infrastruktur im südlichen Inselrand verbessert und Informations- und Orientierungssysteme für Mobilitätseingeschränkte und Menschen mit Behinderungen bereitgestellt werden.

Zur Mobilitätsförderung gehört für den gesamten Bereich Südlicher Inselrand auch die Stärkung des Radverkehrs. Dies darf jedoch nicht zulasten der Fußgänger passieren, sondern muss klar voneinander abgegrenzt werden und für beide Zielgruppen bedarfsgerecht angepasst werden. Hierzu gehört der Ausbau des Wegenetzes mit der Herstellung adäquater Fahrbahnflächen, eine Verbesserung der Orientierung durch Beschilderung und Information und die Prüfung eines geeigneten Standorts für eine E-Bike-Ladestation im Untersuchungsbereich. Die Radstrecke durch den Kurpark und über den Kleinbahndamm muss als wichtige Verbindungsstrecke zwischen Vorstadt und Altstadtinsel und weiter in Richtung St. Georgsberg gefördert werden.

Mobil und barrierefrei unterwegs sein:

- » Sanierung und Aufwertung des Kurparks, insbesondere Neuordnung der Fuß- und Radverkehre, Verbesserung der Orientierung
- » Umgestaltung des Kleinbahndamms und Neubau der Kleinbahndammbrücke zur Sicherung der Erreichbarkeit
- » Stärkung der übergeordneten Radwegeverbindung zwischen Vorstadt und Altstadtinsel
- » Umgestaltung des Theaterplatzes: insbesondere Verbesserung der Anbindung des Radverkehrs in

⁶³ Vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, S. 155 und 173

Richtung Innenstadt und Kurpark

- » Herstellung einer öffentlichen Parkplatzanlage an der Schwimmhalle Aqua Siwa
- » Sanierung des Parkdecks Schragenstraße

4.3 Räumliche Vertiefungsbereiche

Es wurden räumliche Vertiefungsbereiche identifiziert, die besondere Handlungsbedarfe aufweisen und in denen sich diverse thematische Handlungsschwerpunkte bündeln. Im Folgenden werden die konkreten sechs räumlichen Vertiefungsbereiche und Maßnahmen dargestellt und erläutert.

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: Kleiner Küchensee mit Kleinbahndamm und -brücke	Aufwertung naturnaher Erholungsorte.
6. Teilbereich: Theaterplatz und Burgtheater	Sicherung des Kulturstandortes

4.3.1 Teilbereich Seebadeanstalt und Schlosswiese

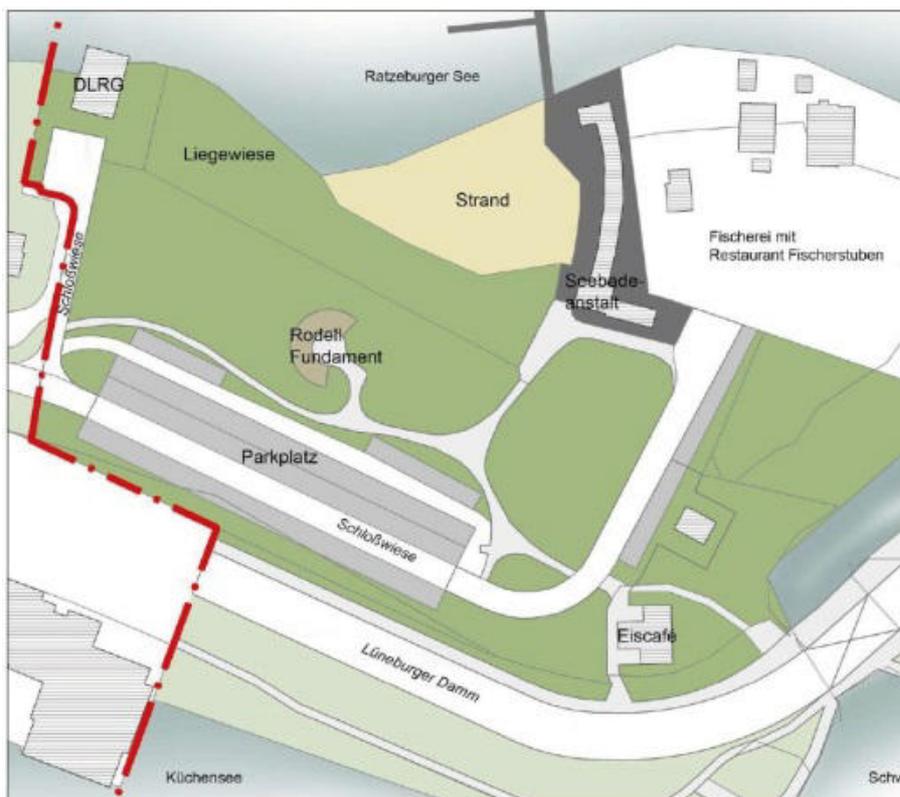


Abbildung 57: Bestand Seebadeanstalt und Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH)



Abbildung 58: Maßnahmen im Teilbereich Seebadeanstalt und Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH)

Sanierung und Verbesserung der Ausstattung der öffentlichen 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 **Betreiber- und Nutzungskonzept für die Seebadeanstalt** 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, Sonnenschirme, 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 Wasserwacht (DLRG Ratzeburg e.V.), das Betreuungsangebot in der stark von Familien frequentierten Badeanstalt während der Sommermonate auszuweiten, sollte auch hinsichtlich möglicher neuer wasserseitiger Ausstattungsgeräte 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 z.B. eine Töpferei mit angeschlossenem Laden, stellt eine zu prüfende Nutzungsmöglichkeit dar und ist vom Betrieb der Badeanstalt unabhängig.

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. Mit einem Ausbau wasserseitiger Spielmöglichkeiten ist die Ausstattung der Seebadeanstalt mit einem Rettungsturm notwendig; möglichst mit integriertem Funktions- und Lagerraum. Das z.Zt. genutzte Provisorium ist dafür nicht mehr ausreichend. Der Standort in der Seebadeanstalt, bspw. auf der Fläche zwischen Volleyballfeld und Strandfläche, ist zu prüfen und umzusetzen. Die unattraktive und wenig zweckmäßige Abgrenzung zwischen dem Parkplatz an der Schlosswiese und der Liegewiese der Badeanstalt ist umzugestalten bzw. zu verbessern.

Das denkmalgeschützte Funktionsgebäude der Seebadeanstalt 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 Sanitäranalagen inklusive Duschen, Umkleiden, abschließbare Garderobenschränken sowie ein Sanitäts- und Aufenthaltsraum für die Wasserrettung einzurichten.

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

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.

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

Gestalterische Aufwertung historische Spuren auf der Schlosswiese

Die Rekonstruktion des historischen, zur Burg gehörenden Fundaments ist in seiner Gestaltung aus den 1980er Jahren nicht mehr zeitgemäß und sollte, bspw. im Rahmen eines künstlerischen Wettbe-

werbes, 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.

Sanierung des DLRG-Gebäudes

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.

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

4.3.2 Teilbereich ehemalige Ernst-Barlach-Schule

Auf dem Gelände der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule befinden sich verschiedene Gebäude und Nutzungen. Im Zuge der Weiterentwicklung des Areals sind größere Eingriffe in die Struktur des Grundstücks vorgesehen: u.a. Rückbau von Gebäudeteilen, eine neue öffentliche Durchwegung, Abgrenzung des Standorts des Pestalozzi Förderzentrums (Gebäude und Freiflächen).

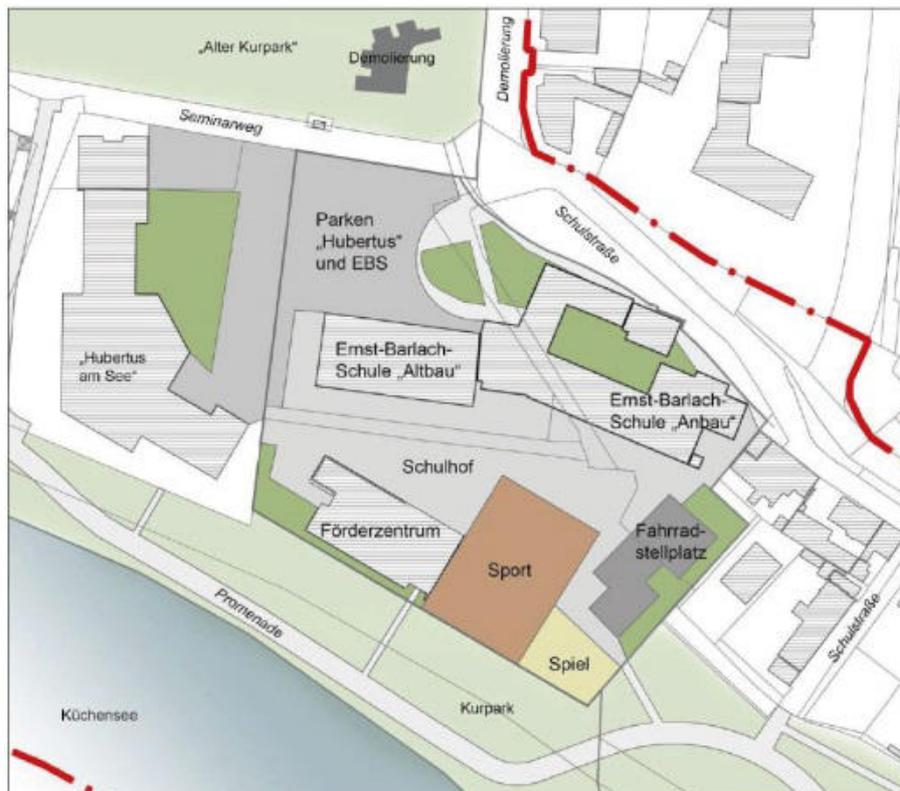


Abbildung 59: Bestand ehemalige Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH)



Abbildung 60: Maßnahmen im Teilbereich ehemalige Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH)

Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes mit neuem Eingangsbereich, Abbruch von Gebäudeteilen und Umgestaltung der Außenanlagen

Für die Entwicklung eines Bildungs- und Kulturzentrums in der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule gibt es bereits konkrete Nutzungsbedarfe und Anforderungen an die Räume, die von verschiedenen Akteuren benannt wurden und nun in einem nächsten Schritt in ein **Nutzungs- und Trägerkonzept für das Bildungs- und Kulturzentrum** 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 ehemalige Ernst-Barlach-Schule. Wichtig ist dabei die Ausrichtung auf Multifunktionalität und möglichst hohe Ausnutzung / Mehrfachnutzung der Räume. Im Rahmen dieser Konzeption ist zu prüfen, inwieweit die Stadtbücherei ebenfalls in dem neuen Zentrum angesiedelt werden kann. Diese Fragestellung muss Überlegungen zur möglichen Erweiterung des Raumnutzungskonzepts, der statischen Ertüchtigung und der (klima-)technischen Anlagen, die auch für die Ansiedelung des Stadtarchivs im Bildungs- und Kulturzentrum notwendig sind, beinhalten. 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.

Um das denkmalgeschützte 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 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. Diese Maßnahmen müssen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, um den Belangen des Denkmalschutzes zu entsprechen.

Die **Gebäudeteile der Anbauten** 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 im Hauptgebäude 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.

Neben der Modernisierung des Gebäudes sind auch die **Außenanlagen auf dem Gelände der ehemaligen 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 und abgegrenzt 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. Die Stellplatzanlage nördlich des Hauptgebäudes 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 derzeit 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 Stellplätze an die Stadt zurückgegeben und können in die Reorganisation der Stellplatzanlage einfließen.

4.3.3 Teilbereich Kurpark



Abbildung 61: Maßnahmen im Teilbereich Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)

Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für den Kurpark und anschließender Sanierung und Aufwertung des Kurparks

Für den Bereich des gesamten Kurparks 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 zukunftsgerichte Nutzungsangebote (Sport, Spiel und Aufenthalt) und Gestaltungsansätze erarbeitet werden. Schwerpunkte der Aufgabenstellung sind auch die zukünftigen Wegeführungen und -anbindungen und Sichtbeziehungen. Der Theaterplatz sowie die privaten Außenanlagen im ehemaligen Gleisbereich des alten Bahnhofsgebäudes sind in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Das Areal ist im Zusammenhang mit dem weiteren geplanten städtebaulichen Wandlungsprozess im Untersuchungsgebiet (ehem. Ernst-Barlach-Schule / Aqua Siwa, Theaterplatz) zu einem für alle Generationen 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 eine 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 Schaffung von Barrierefreiheit,
- die Erneuerung der Beleuchtung an den Wegen,
- die Umsetzung eines einheitlichen Wegeleit- und Informationssystems (in Anknüpfung an vorhandene Konzeptionen für die gesamte Insel)
- die Verbesserung der Zugänge in den Park,
- den Umgang mit den Standorten der Wälle,
- die Erarbeitung von Gestaltungsgrundsätze für die gesamte Parkanlage,
- eine Verortung der Spiel- und Sportangebote für die unterschiedlichen Altersgruppen (z.B. Mehrgenerationen-Fitness-Parcour, Erweiterung der Fitnessgeräte),
- die Weiterentwicklung des vorhandenen Spielplatzes, Ergänzung mit interessanten Spielangeboten für ältere Kinder und stärkerer gestalterischer Integration in den Park, Verbesserung der Übergänge zwischen geschütztem Spielbereich und angrenzenden Parkbereichen
- die Gestaltung eines zentralen Bereichs für kulturelle Angebote am Wasser (z.B. auf der Höhe des Theaterplatzes / alten Bahnhofs),
- die 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. auf Höhe der Schiffsanlegestelle),
- die Verbesserung der Ausstattung mit Sitz- und Verweilmöglichkeiten,
- die Qualifizierung der Grünanlagen durch Bepflanzung, Umgestaltung der Wälle,
- die Schaffung von 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 und der Umgang mit historischen Spuren in Zusammenhang mit der Parkgestaltung,
- die gestalterische Aufwertung der öffentlichen Badestelle am Aqua Siwa 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, Ergänzung von Sitzmöglichkeiten, Mülleimer und Fahrradbügel, Sanierung des Rettungsturms und Erweiterung um einen abschließbaren Abstellraum, Verschiebung der barrierefreien Toilettenanlage aus der Sichtachse, ggf. Anpassung der Wassertiefe für die Schwimminsel
- die Verbesserung der Beleuchtung der Unterführung im Übergang vom Kurpark zur Schlosswiese, um den „Angstraum“ Unterführung aufzuwerten
- die Sichtbarmachung historischer Spuren an den Überresten der historischen Bastion auf der Wiese des „Alten Kurpark“

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

4.3.4 Teilbereich Aqua Siwa

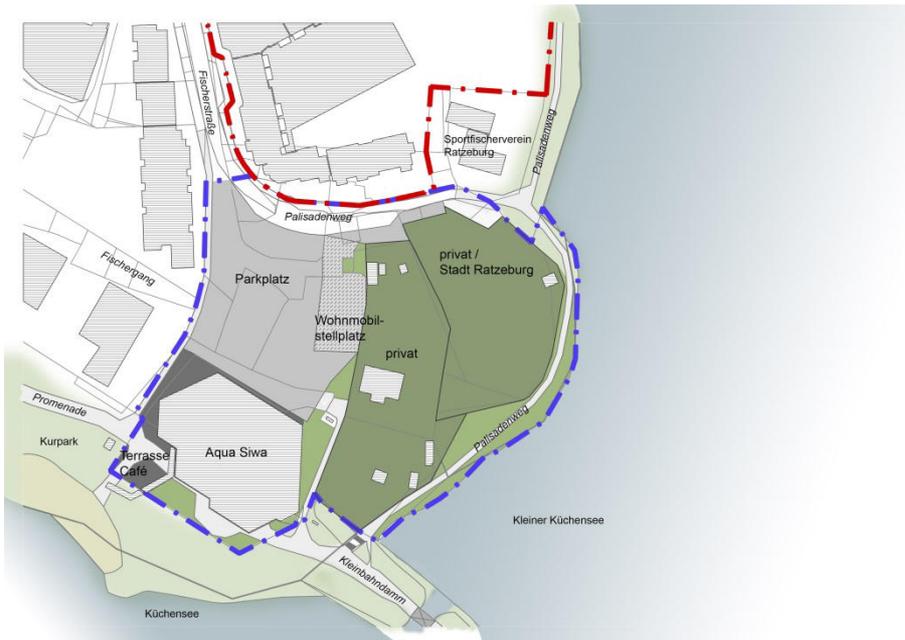


Abbildung 62: Bestand im Teilbereich Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)

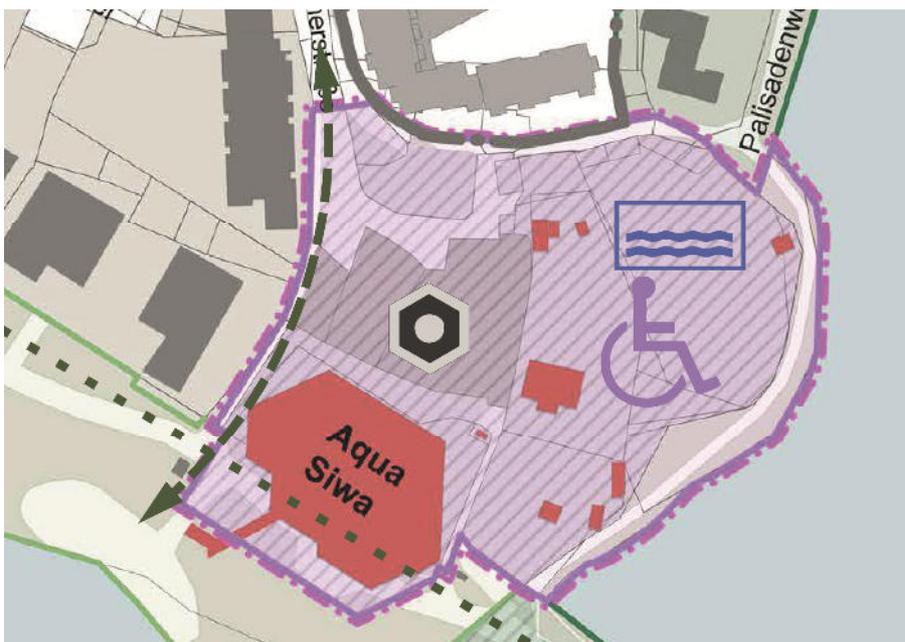


Abbildung 63: Maßnahmen im Teilbereich Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)

Durchführung eines Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für den Neubau einer Schwimmhalle und weitere Maßnahmen der Vorbereitung

Auf der Basis der Analysen zum baulichen und energetischem Zustand des Gebäudes des Aqua Siwa wird vorgeschlagen, 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 Küchensee 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 Gartengrundstücks ist die Stadt Ratzeburg bereits zu 50% als ideeller Eigentümer eingetragen. Mit beiden Eigentümern wurden bereits erste Gespräche geführt, in denen seitens der Stadt deutlich gemacht wurde, dass diese Grundstücke für die Standortplanung des Neubaus der Schwimmhalle vorgesehen sind. 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 die Freilegung der Grundstücke und der **Abriss des noch vorhandenen Wohngebäudes inklusive der Nebengebäude** vorgesehen, damit dieser Bereich als unbebautes Grundstück in den Neuordnungsbereich aufgenommen und als Standort für den Schwimmhallenneubau zur Verfügung gestellt 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 Wohnmobilmobilbereich auswirken würde. Insbesondere ist der Rückbau der Wohnmobilstellplätze vorgesehen, da sie aus städtebaulichen Gründen einer Aufwertung des Schwimmbadstandortes inklusive eines attraktiven Umfeldes zuwiderlaufen. Im Zuge des Rückbaus sind alternative Standorte zur Verlagerung zu prüfen (z.B. ein anderer Standort im Untersuchungsgebiet, wo möglichst eine Konzentration aller Wohnmobilstellplätze Ratzeburgs an einem Standort umgesetzt werden kann).

Parallel dazu ist das begonnene **B-Planverfahren im Neuordnungsbereich** fortzusetzen.

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. fünf Schwimmbahnen, die Gewährleistung der notwendigen Wassertiefe (um Möglichkeiten für Tauchen und Springen zu schaffen) sowie Angebote für Kleinkinder und Eltern erfordern. Im Rahmen des ei-

gentlichen 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 Schwimmhallenneubaus versierte Fachingenieure für Schwimmhallenbau 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.

Neubau einer Schwimmhalle

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.

Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes im Übergang zum Kurpark an der Fischerstraße

Ein weiterer Bereich ist die Herstellung der neuen öffentlichen Parkplatzanlage an der Fischerstraße für Nutzer des Kurparks, der Uferpromenade und des Rundwegs um den Kleinen Küchensee.

Gestaltung der Außenanlagen im Übergang zum Kurpark und mit barrierefreier Verbindung zw. Kleinbahndammbrücke und Palisadenweg

Das Wettbewerbsergebnis definiert auch die weiteren öffentlichen Freiflächen, die nicht direkt der Schwimmhalle zugeordnet sind. Damit werden attraktive Übergänge in den Kurpark und zu beiden Seeuferbereichen geschaffen. Auch der Übergang zum Rundweg am Kleinen Küchensee sowie der barrierefreie Zugang vom Kleinbahndamm zum Uferweg kann damit umgesetzt werden. Hierzu müssen beispielsweise im Bereich zwischen dem Aqua Siwa und der Kleinbahndammbrücke Stufen entfernt, Gehwegbeläge erneuert und Rampen mit einer niedrigeren Steigerung versehen werden.

4.3.5 Teilbereich Kleiner Kuchensee mit Kleinbahndamm und –brücke



Abbildung 64: Maßnahmen im Teilbereich Kleiner Kuchensee mit Kleinbahndamm und –brücke (S.T.E.R.N. GmbH)

Rundweg um den Kleinen Kuchensee mit Umgestaltung des Kleinbahndamms und Neubau der Kleinbahndammbrücke zur Sicherung der Erreichbarkeit

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 Grünabfallsammelstellen missbraucht. Es gilt diese Flächen, auf Basis der Kartierung der Biotope und Erarbeitung eines Uferkonzeptes einschließlich Steg-, Bootshaus- und Renaturierungskonzept 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.

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

Die **Brücke des Kleinbahndamms**, welche die Gewässerverbindung zwischen dem Kuchensee und dem Kleinen Kuchensee überspannt, befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Da die Sanierung der Brücke wirtschaftlich nicht rentabel ist, wurden Abriss sowie Neubau beschlossen. Im fortlaufenden Verfahren ist die konkrete Gestaltung festzulegen. In der durchgeführten 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 werden. 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 Wegebelags 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.

Wichtig ist bei der Gestaltung der Fuß- und Radwege ein barrierefreier Ausbau, um auch mobilitäts eingeschränkten Personen den Weg durch und Zugang zu allen Bereichen ermöglichen zu können. 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.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Kleinbahndamms soll die **Wegeverbindungen Am Mühlengraben / Waldesruher Weg besonders für den Radverkehr verbessert** werden. Hierzu muss dieser Kreuzungsbereich u.a. barrierefrei umgestaltet und Geländeversprünge angeglichen werden. Auf diese Weise wird die Radwegeverbindung an die östlichen Ortsteile verbessert.

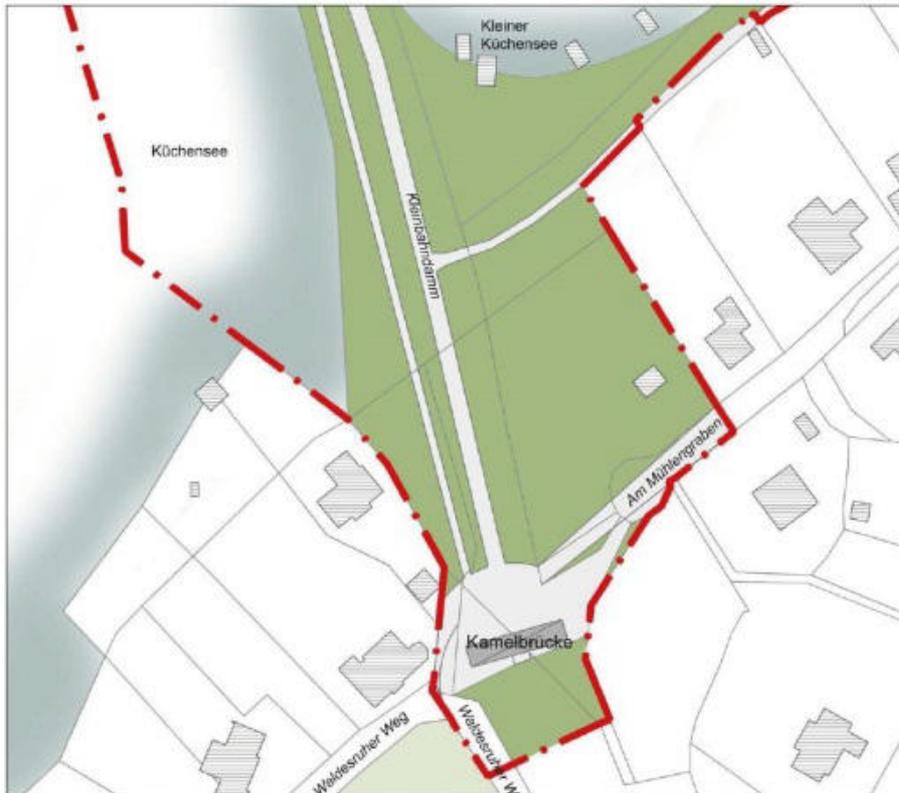


Abbildung 65: Bestand östlicher Kleinbahndamm / Kreuzungsbereich Am Mühlengraben / Waldesruher Weg (S.T.E.R.N. GmbH)

Der gut 0,6 ha große Königsdamm 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 des Fußwegs am Königsdamm aufgewertet** und durch den Bau von Rampen eine barrierefreie Erreichbarkeit verbessert werden. Durch die Neugestaltung des Fußwegs am Königsdamm gewinnt der Rundweg einen weiteren hochwertigen Freiraum.

4.3.6 Teilbereich Theaterplatz und Burgtheater

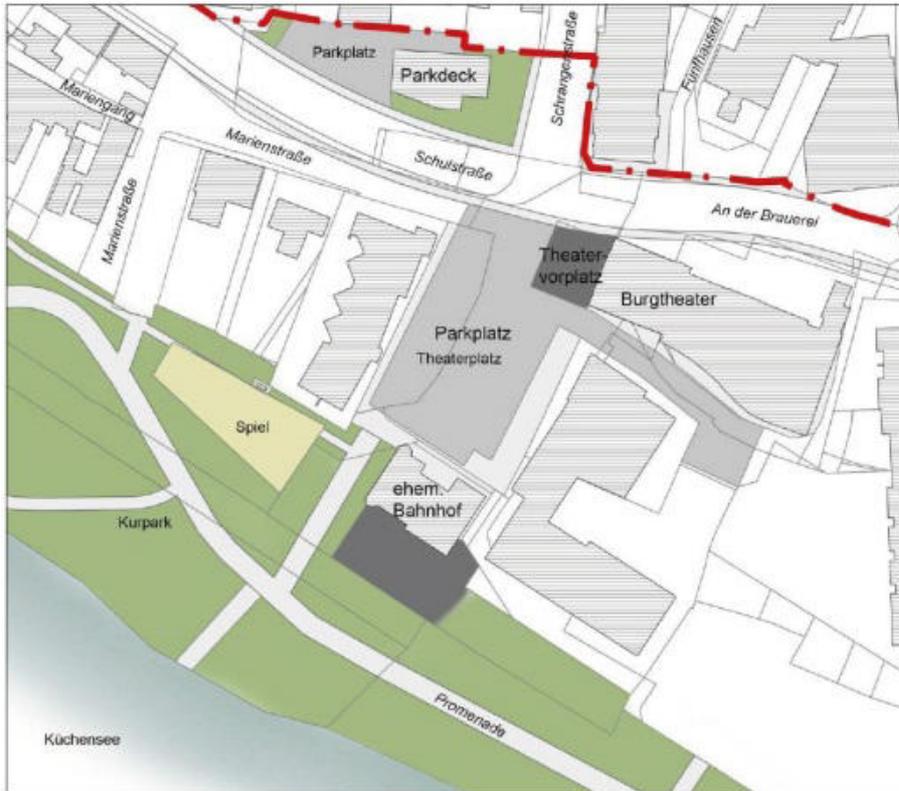


Abbildung 66: Bestand Theaterplatz (S.T.E.R.N. GmbH)

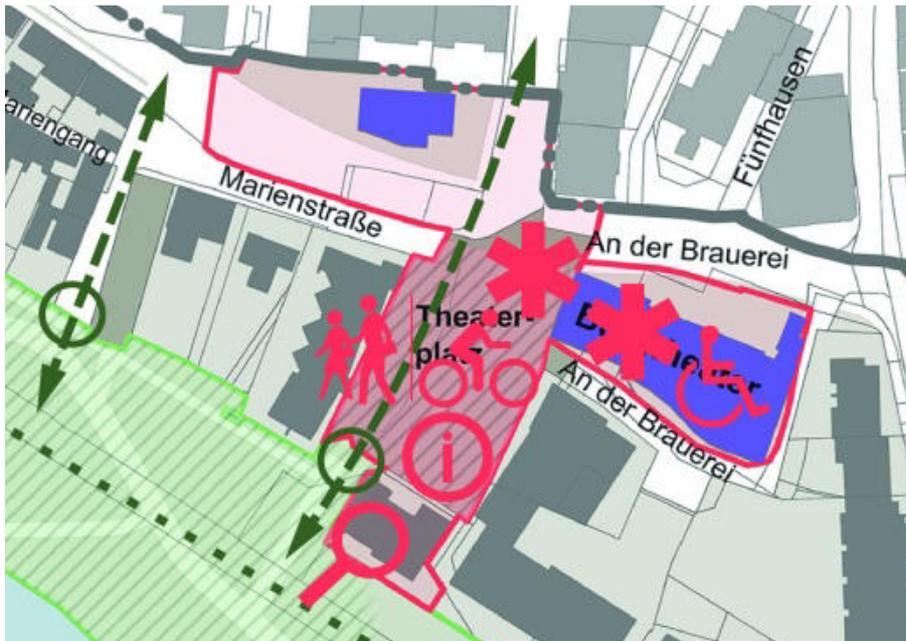


Abbildung 67: Maßnahmen im Teilbereich Theaterplatz (S.T.E.R.N. GmbH)

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. 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. 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. 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 Sanitäreinrichtungen. Um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, müssen alle Baumaßnahmen in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz erfolgen, insbesondere Veränderungen im Eingangsbereich (barrierefreier Zugang) oder die Frage der Bestuhlungsart.

Für alle Maßnahmen am und im Burgtheater sind Finanzierungsmöglichkeiten außerhalb des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ zu prüfen.

Sanierung Parkdeck Schragenstraße

Das Parkdeck in der Schragenstraße 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. Auch hier sind alternative Finanzierungen zu prüfen.

Aufwertung Alter Bahnhof

Mit einer Kennzeichnung als ehemaliger Bahnhof der Ratzeburger Kleinbahn und einer Einbindung in das Wegeleit- und Informationssystem soll das Gebäude des alten Kleinbahnhofs in seiner Präsenz als historisch bedeutsamer Ort aufgewertet werden. Entsprechend seiner stadtgeschichtlichen und identitätsstiftenden Bedeutung sollen zusammen mit dem Eigentümer weitere, über den derzeitigen Be-

trieb einer Cocktailbar hinaus, attraktive Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude und den Außenbereich ausgelotet und angestoßen werden.

4.4 Sonstige Maßnahmen

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. Die wichtige Fahrradrouten durch den Kurpark, die in östlicher Richtung über den Kleinbahndamm auf den Waldesruher Weg 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 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).

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 ein Element mit Wiedererkennungswert immer wieder verwendet wird.

4.5 Maßnahmenliste

Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Akteur	Zuordnung	Priorität	Kosten	Fördermöglichkeiten
Maßnahmen im Teilbereich: Seebadeanstalt und Schlosswiese							
1.	Sanierung und Verbesserung der Ausstattung der öffentlichen Seebadeanstalt						
1.1		<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung eines Betreiber- und Nutzungskonzeptes für den Betrieb und Erhalt der öffentlichen Seebadeanstalt - Konzeption und Umsetzung zur Verbesserung der landseitigen Ausstattung der Badeanstalt: z.B. Bänke, Mülleimer, Gestaltung der Abgrenzung zur Schlosswiese, Sportflächen und Spielgeräte - Errichtung eines Rettungsturms mit Funktions- und Lagerraum auf dem Gelände der Seebadeanstalt - barrierefreier Zugang zum Wasser - Sanierung / Modernisierung und Teilumnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes der Seebadeanstalt: u.a. Sanitäreinrichtungen, Umkleiden 	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	1	655.000	„Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ (KSG)
1.2		<ul style="list-style-type: none"> - Konzeption und Umsetzung zur Verbesserung der wasserseitigen Ausstattung der Badeanstalt: u.a. Erneuerung des Stegs 	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	1	80.000	
1.3		<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung und Möblierung der Grünfläche „Schlosswiese“: u.a. Fahrradständer, Bänke, Gestaltung der Abgrenzung zum öffentlichen Parkplatz, barrierefreie Übergänge und Wege 	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	2-3	150.000	KSG
2	Sanierung der Rekonstruktion des Bodendenkmals auf der Schlosswiese	<ul style="list-style-type: none"> - Gestalterische Aufwertung der Rekonstruktion eines Bodendenkmals auf der Schlosswiese 	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	2-3	40.000	
3	Sanierung des DLRG-Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"> - Teilsanierung des DLRG-Gebäudes: u.a. Rolltore, Erneuerung Reetdach - Verbesserung der Uferbefestigung im Bereich des DLRG-Gebäudes 	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	3	300.000	
Maßnahmen im Teilbereich: ehemalige Ernst-Barlach-Schule							
4.	Umgestaltung der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule in ein Bildungs- und Kulturzentrum						
4.1	Freilegung von Flächen für die Gesamtmaßnahme Bildungs- und Kulturzentrum	Freilegung von Gebäudeteilen: <ul style="list-style-type: none"> - Anbau Pausenhalle - Anbau Nordflügel (eingeschossig, ehem. Hausmeisterwohnung, Klassenräume) - Anbau Südflügel (eingeschossig) - Anbau Nordostflügel (zweigeschossig) 	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	1-3	142.000	KSG
4.2	Umnutzung und energetische Sanierung der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule in ein Bildungs- und Kulturzentrum	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung eines Nutzungs- und Trägerkonzeptes für das Bildungs- und Kulturzentrum: außerschulische Bildung, kulturelle Nutzung und Raum für bürgerschaftliches Engagement - Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes für die Nutzung als Bildungs- und Kulturzentrum mit multifunktionaler Raumnutzung (u.a. Fassade, Fenster, Sanitär, Elektro, Böden, Ausstattung, Raumteilung) - Barrierefreie Erschließung des Gebäudes: Einbau eines Aufzugs - Herstellung einer neuen Eingangssituation - Neuordnung und Umgestaltung der Außenanlagen und Öffnung zur Schulstraße und zum Kurpark: Durchwegung, Übergänge, Aufenthaltsbereiche, Stellplatzanlage (Konzeption und Umsetzung) 	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	1-3	2.615.000	KSG
4.3	Umsiedelung der Stadtbücherei in das neu zu schaffende Bildungs- und	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfauftrag im Rahmen der Erstellung eines Nutzungs- und Trägerkonzeptes für das Bildungs- und Kulturzentrum: Ansiedelung der Stadtbücherei in enger Abstimmung bzw. Erweiterung der Planungen bzgl. des Raumnutzungskonzeptes, der statischen Ertüchtigung und der (klima- 	Stadt Ratzeburg	Maßnahmen der Vorbereitung	1		

Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Akteur	Zuordnung	Priorität	Kosten	Fördermöglichkeiten
	Kulturzentrum)technischen Anlagen bei der Ansiedelung des Stadtarchivs in die ehemalige Ernst-Barlach-Schule					
Maßnahmen im Teilbereich: Kurpark							
5.	Umgestaltung des Kurparks						
5.1	Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens Kurpark	<ul style="list-style-type: none"> - Steuerung und Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb mit begleitender Bürgerbeteiligung für den gesamten Kurpark und den Theaterplatz - Jurykosten und Preisgelder für die Teilnehmer (5) des Wettbewerbsverfahrens 	Stadt Ratzeburg	Maßnahmen der Vorbereitung	1	90.000	KSG
5.2	Sanierung und Aufwertung des Kurparks	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung eines Baumgutachtens und einer Uferkonzeption - Neuordnung der Wegeführung des gesamten Kurparks mit Übergängen in die Stadt und umgebenden Räume: Klare Trennung zwischen Fuß- und Radwegen - Erneuerung der Beleuchtung - Schaffung von Barrierefreiheit - Umsetzung eines einheitlichen Wegeleit- und Informationssystems (in Anknüpfung an vorhandene Konzeptionen für die gesamte Insel) - Verbesserung der Ausstattung der Sport-, Spiel- und Aufenthaltsangebote: u.a. Mehrgenerationen-Fitness-Parcours - 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 - Aufwertung des Spielplatzes gegenüber des ehem. Kleinbahnhofs - Verbesserung des Übergangs zum Theaterplatz in Verbindung mit der Umgestaltung des Platzes - Aufwertung der Badestelle und des Kinderspielbereichs u.a. barrierearme Gestaltung, Sitzmöglichkeiten, Spielgeräte - Erneuerung Rettungsturm und Verschiebung der barrierefreien Toilettenanlage aus Sichtachse zum Wasser - punktuelle Aufwertung und Ausstattung des "Alten Kurparks" unter Einbeziehung der historischen Elemente der Bastion - Aufwertung der Wege, Grün- und Aufenthaltsbereiche am Schwanenteich - Verbesserung der Beleuchtung der Unterführung im Übergang vom Kurpark zur Schlosswiese 	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	1-3	4.085.000	KSG
Maßnahmen im Teilbereich: Aqua Siwa							
6.	Grunderwerb zum Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa						
6.1		- Erwerb des privaten Grundstückes Fischerstraße 43	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	1	400.000	KSG
6.2		- Erwerb der 2. Hälfte des unbebauten Gartengrundstück: für 1. Hälfte ist Ratzeburg bereits ideeller Eigentümer	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	1	60.000	KSG
7.	B-Plan-Verfahren Neuordnungsbereich „Aqua Siwa“		Stadt Ratzeburg	Maßnahmen der Vorbereitung	1	15.000	KSG
8.	Durchführung eines Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für den Neubau einer Schwimmhalle	- Steuerung und Durchführung eines Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb zu Standort und Neubau Schwimmhalle sowie Umfeldgestaltung und Anbindung an Kurpark und Kleinbahndamm	Stadt Ratzeburg	Maßnahmen der Vorbereitung	1	40.000	KSG

Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Akteur	Zuordnung	Priorität	Kosten	Fördermöglichkeiten
9.	Freilegung von Flächen im Neuordnungsbereich „Aqua Siwa“						
9.1		- Abbruch der Schwimmhalle	Vereinigte Stadtwerke	Ordnungsmaßnahmen	2	200.000	KSG
9.2		- Abbruch des EFH Fischerstraße 43 inkl. Nebengebäude	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	2	30.000	KSG
9.3		- Rückbau Wohnmobilstellplätze und Verlegung an einen anderen Standort im Untersuchungsgebiet	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	2	20.000	KSG
10.	Neubau einer Schwimmhalle	- Neubau der Schwimmhalle inkl. direkte Außenbereiche (Freiflächen und Stellplatzanlage)	Vereinigte Stadtwerke	Baumaßnahmen	3	9.000.000	KSG
11.	Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes an der Fischerstraße im Übergang zum Kurpark	- Neukonzeption und Gestaltung einer öffentlichen Parkplatzanlage an der Fischerstraße für Nutzer des Kurparks, der Uferpromenade und des Rundwegs um den Kleinen Kuchensee	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	3	550.000	KSG
12.	Gestaltung der Freiflächen im Übergang zum Kurpark und Palisadenweg	- Barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Freiflächen, die nicht direkt der neuen Schwimmhalle zugeordnet sind - Übergänge zum Kurpark und Rundweg am Kleinen Kuchensee, Herstellung einer barrierefreien Verbindung zwischen Kleinbahndammbrücke und Palisadenweg	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	3	300.000	KSG
Maßnahmen im Teilbereich: Kleiner Kuchensee mit Kleinbahndamm und –brücke							
13.	Rundweg um den Kleinen Kuchensee mit Umgestaltung des Kleinbahndamms und Neubau der Kleinbahndammbrücke zur Sicherung der Erreichbarkeit						
13.1		- Neubau der Kleinbahndammbrücke, analog zur Brücke am Schwanenteich - Schaffung von Barrierefreiheit - Herstellung von gleichberechtigten Wegbereichen für Fußgänger und Radfahrer, Verweilorten	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	1-2	950.000	KSG
13.2		- Verbesserung des Übergangs vom Kleinbahndamm zum Waldesruher Weg und zur Straße Am Mühlengraben: Umbau des Kreuzungsbereichs	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	2	100.000	
13.3		- Kartierung der Biotope und Erarbeitung eines Uferkonzeptes einschließlich Steg- und Bootshauskonzept und Renaturierungskonzept - Naturnahe Gestaltung des Rundweges am Ostufer des Kleinen Kuchensees - Erneuerung der Beleuchtung - Neubau der Brücke (inkl. Abbruch) über den Mühlengraben	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	3	420.000	KSG
13.4		- Bau einer öffentlichen Steganlage am Ostufer des Kleinen Kuchensees	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	3	25.000	
13.5		- Aufwertung des Fußweges am Königsdamm (inkl. Barrierefreie Gestaltung und Anschlüsse); Rampen, Bänke, Wegedecke	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	3	210.000	KSG
Maßnahmen im Teilbereich: Theaterplatz und Burgtheater							
15.	Umgestaltung des Theaterplatzes	- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltung des gesamten Theaterplatzes als attraktiver Stadtplatz - Anbindung an Innenstadt und Kurpark/Kuchensee	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	3	250.000	KSG
16.	Sanierung Parkdeck Schrangestraße	- Sanierung zur Sicherung seiner langfristigen Nutzbarkeit umfassend zu sanieren - Erhöhung der Attraktivität des äußeren Erscheinungsbildes des Parkdecks - Prüfung und ggf. Umsetzung der Möglichkeit einer Erweiterung des Parkdecks	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	1-2	120.000	
17.	Energetische Sanierung des Burgtheaters	- Energetische Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes: Dach, Fenster, Fassade - Erneuerung der Ausstattung: u.a. Bestuhlung, barrierefreie Zugänge und Sanitäranlagen	privat	Baumaßnahmen	3	2.100.000	
18.	Aufwertung des ehemaligen Bahnhofs	- Kennzeichnung als ehemaliges Kleinbahnhofsgebäude, Einbindung in Informationssystem zu historischen Orten - Gespräche mit Eigentümer zu attraktiverer Nutzung, Verbesserung der Präsenz des Gebäudes	privat	Sonstige	3	15.000	

Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Akteur	Zuordnung	Priorität	Kosten	Fördermöglichkeiten
Sonstige Maßnahmen							
19.	Neukonzeption der übergeordneten Radwegeverbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Konzeptionelle Weiterentwicklung der wichtigen 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 - Verbesserung der übergeordneten Anbindung und die Schließung von Lücken zur Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Orte auf der Altstadtinsel, den angrenzenden Ortsteilen und den Nachbargemeinden - Überprüfung des übergeordneten Radwegenetzes: Untersuchung wichtiger 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 Kuchensees Richtung Bäk untersucht werden. - Entwicklung von Maßnahmen und konkreten Umsetzungsvorschlägen 	Stadt Ratzeburg	Sonstige	1	10.000	
20.	Stadtmarketing	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung einer "Insel-Marke" in Bezug auf den besonderen Inselcharakter zur Nutzung bei der Umsetzung von Maßnahmen mit Umsetzungsvorschlägen 	Stadt Ratzeburg	Sonstige	3	20.000	

5. Mitwirkungsbereitschaft

Eine wichtige Voraussetzung für die Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Akteure. Nur im Rahmen eines frühzeitigen und umfassenden Beteiligungsprozesses werden die Stadtgesellschaft sowie Akteure aus Politik und Verwaltung über bevorstehende Umgestaltungen und Neuordnungen ausreichend informiert und für ein Mitwirken aktiviert. Gleichzeitig verhindert eine frühzeitige Einbindung von Fachakteuren und Bewohnern bzw. Nutzern von Infrastruktureinrichtungen Planungen, die an den Bedarfen vorbeigehen und zeigt rechtzeitig mögliche Gefahrenstellen für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen auf.

Mit einer möglichst frühzeitigen Einbindung der Betroffenen, die nach § 137 BauGB vorgesehen ist, wird die Bereitschaft zur Mitwirkung der Betroffenen bei der Sanierung einerseits erfragt und andererseits werden die Betroffenen zur Mitwirkung bei der Sanierung und Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und im Rahmen der Möglichkeiten beraten .

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Südlicher Inselrand Ratzeburg“ erfolgte eine intensive Beteiligung. Den Planungsprozess begleitend wurden verschiedenste Akteure in jeweils differenzierter Form eingebunden. Im Folgenden wird die Vorgehensweise der Beteiligung

- der Verwaltung und Politik,
- der Eigentümer und wichtiger Akteure,
- der Öffentlichkeit sowie
- der Behörden und sonstigen Träger und öffentlicher Belange

dargestellt. Abschließend werden die unterschiedlichen Beteiligungsprozesse im Ganzen betrachtet und die Mitwirkungsbereitschaft insgesamt eingeschätzt.

5.1 Beteiligung von Verwaltung und Politik

In einem regelmäßigen Turnus fanden im Zeitraum Juli 2015 bis Mai 2016 Besprechungen mit dem Auftraggeber zur Präsentationen von Arbeitsständen und zur Koordination anstehender Arbeitsschritte statt. Zudem wurden fachlich-thematische Abstimmungsrunden mit einzelnen Fachressorts (z.B. Tiefbau) durchgeführt. In diesen Gesprächen wurden die bisher erzielten Ergebnisse, offene Fragen und mögliche Maßnahmenvorschläge besprochen.

Am 14. Oktober 2015 erfolgte eine Präsentation der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse der Vorbereitenden Untersuchungen sowie erster Entwicklungsziele vor Vertretern der Kreisverwaltung. Die bisherigen Ergebnisse wurden diskutiert und Anmerkungen aufgenommen. Bezüglich der Entwicklung des Schwimmbades Aqua Siwa wurden die Untere und Obere Denkmalschutzbehörde frühzeitig in den Untersuchungs- und Planungsprozess mit eingebunden.

Im Rahmen der Lenkungsgruppe Daseinsvorsorge erfolgte eine Abstimmung mit den Umlandgemeinden am 19. November 2015. Neben verschiedenen Stadtverordneten nahmen die Gemeinden Bätz, Schmilau, Pogeez und Ziethen an diesem Abstimmungstermin teil. Die Anregungen aus der Diskussion flossen in die weitere Bearbeitung ein. An einem zweiten Termin am 21. April 2016, zu dem alle 16 Gemeinde des Nahbereichs um Ratzeburg eingeladen waren, wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt.

Die S.T.E.R.N. GmbH berichtete im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg zu mehreren Sitzungsterminen (9. November 2015, 22. Februar 2016, 14. März 2016 und am 23. Mai

2016) zum Stand der Untersuchungen. Die Stellungnahmen und Hinweise der Ausschussmitglieder zu den einzelnen Maßnahmen flossen in den weiteren Planungsprozess ein.

Der Referatsleitung Städtebauförderung des Ministeriums für Bundesangelegenheiten und Inneres wurden im August 2015 und im Februar 2016 die Umsetzung der Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Ausgestaltung der Maßnahmen dargestellt und gemeinsam abgestimmt.

5.2 Beteiligung der Eigentümer und wichtiger Akteure

Ein wesentlicher Bestandteil der Beteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Südlicher Inselrand Ratzeburg“ war die Durchführung von Gesprächen mit unmittelbar betroffenen Eigentümern und anderen relevanten Akteuren.

Zur Entwicklung des Schwimmbades Aqua Siwa erfolgten mehrere Gespräche mit der Vereinigten Stadtwerke GmbH als Betreiber der Schwimmhalle Aqua Siwa. Von September bis November 2015 fanden außerdem Gespräche

- mit den Ratzeburger Wirtschaftsbetrieben als Betreiber der Badestellen und als zuständige Institution für die Instandhaltung der Grünflächen im Untersuchungsgebiet sowie
- mit dem Eigentümer und den Betreibern des Burgtheaters,
- mit dem Eigentümer des ehemaligen Kleinbahnhofsgebäudes am Kurpark,
- mit dem Eigentümer des Restaurants Hubertus am See und

mit der DLRG Ratzeburg e.V. statt. Einen wichtigen Stellenwert nahmen außerdem Interviews mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Ratzeburg und mit dem Vorsitzenden des Seniorenbeirates zur Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet ein. Ein Großteil dieser Akteure brachte sich zudem zusätzlich bei den öffentlichen Stadtpaziergängen im September 2015 und auf der Bürgerwerkstatt im November 2015 in den Diskussionsprozess ein (vgl. Kapitel 5.3).

Da sich im Zuge der Diskussion um die zukünftige Entwicklung des Areals rund um die Schwimmhalle Aqua Siwa ein Bedarf der Neuordnung für diesen Bereich abzeichnete, wurden insbesondere mit den dortigen privaten Grundstückseigentümern der Fischerstraße 43 und des nördlich angrenzenden Gartengrundstücks intensive Gespräche geführt. Sie wurden über die Planungen der Stadt Ratzeburg hinsichtlich eines möglichen Neubaus der Schwimmhalle sowie den sich daraus ergebenden neuen Standort- und Flächenbedarfen und die Auswirkungen im Falle der Ausweisung eines Sanierungsgebietes in diesem Bereich informiert. Die Gespräche mit den Eigentümern zu möglichen Grundstücksverkäufen an die Stadt Ratzeburg waren zum Ende der Vorbereitenden Untersuchungen noch nicht abgeschlossen, es wurde jedoch seitens der Stadt Ratzeburg das Interesse am Erwerb der jeweiligen Grundstücke deutlich gemacht.

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

In einem kurzen verständlichen Bürgerinformationsflyer wurden die wesentlichen Inhalte zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt und an alle Haushalte in Ratzeburg verteilt. Darüber hinaus lag der Flyer in den vor Ort befindlichen sozialen und kulturellen Einrichtungen zur Mitnahme bereit.



Abbildung 68: Flyer zur Bürgerinformation (S.T.E.R.N. GmbH)

Im Rahmen von zwei öffentlichen Spaziergängen am 22. September 2015 entlang einer zuvor festgelegten Route durch das Untersuchungsgebiet wurden die verschiedenen Schwerpunktbereiche besichtigt und hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen als auch ihrer Entwicklungsmöglichkeiten begutachtet. Zentrale Themen waren beispielsweise die Erlebbarkeit des Kurparks sowie die Wahrnehmung der Infrastrukturstandorte und der übergeordneten Wegebeziehungen durch unterschiedliche Nutzergruppen. Bei dem ersten Rundgang stand besonders die Barrierefreiheit in den verschiedenen Gebietsteilen im Fokus. Der bei den Spaziergängen verteilte Fragebogen zu den Schwerpunktbereichen konnten ebenfalls von der Internetseite der Stadt Ratzeburg heruntergeladen und innerhalb einer Woche im Rathaus abgegeben werden. Auf dem Fragebogen wurden eine persönliche Bewertung der Standorte Seebadeanstalt und Schlosswiese, ehem. Ernst-Barlach-Schule, Kurpark und Uferpromenade, Burgtheater, Theaterplatz, Aqua Siwa, Badestelle am Aqua Siwa, Kleinbahndamm und –brücke, Rundwanderweg hinsichtlich Funktionalität und Nutzbarkeit als auch Wünsche der Bürger für die Gestaltung und Ausstattung dieser Orte abgefragt.

Die Anregungen der insgesamt rd. 60 Teilnehmer der Spaziergänge und 43 zusätzlich abgegebenen Fragebögen flossen in den weiteren Arbeitsprozess der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Die große Teilnehmerzahl bei den Spaziergängen zeugt von einem hohen Interesse der Ratzeburger an einer positiven Entwicklung des Südlichen Inselrandes und bildete sich auch in der intensiven Beantwortung sowie der guten Rücklaufquote der Fragebögen ab.



Abbildung 69: Stationen der öffentlichen Spaziergänge mit Bürgern (S.T.E.R.N. GmbH)

Auf einer öffentlichen Bürgerwerkstatt am 4. November 2015 arbeiteten und diskutierten rd. 85 interessierte Bewohner und Akteure aus Ratzeburg rotierend an verschiedenen Thementischen

- zur Zukunft des Aqua Siwa,
- zum Aufbau eines Bildungs- und Kulturzentrums in der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule,
- zur Entwicklung des Kurparks für alle Generationen in Verbindung mit dem Theaterplatzes und Burgtheater,
- zur Erneuerung des Kleinbahndamms und der Entwicklung eines Rundweges um den Kleinen Küchensee sowie
- zur Aufwertung der Badeanstalt an der Schlosswiese.

Die zahlreichen Ergebnisse der Arbeit an den Thementischen der Bürgerwerkstatt wurden zum Abschluss im Plenum vorgestellt und diskutiert. Sie flossen in die Vorbereitenden Untersuchungen ein und halfen die konkreten Maßnahmen festzulegen und inhaltlich auszugestalten.



Abbildung 70: Mitarbeit in der öffentlichen Bürgerwerkstatt (S.T.E.R.N. GmbH)

Die öffentliche Präsentation der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen fand auf der Abschlussveranstaltung am 20. April 2016 statt. Rd. 80 Teilnehmer verfolgten den abschließenden Aus-

führungen zur Stärken-Schwächen-Analyse, den Ansatzpunkten des Handlungskonzepts sowie zu den entwickelten Aktivitäten für die einzelnen Teilbereiche und diskutierten letzte Details der vorgeschlagenen Maßnahmen. Den Abschluss bildete eine Priorisierung der Maßnahmenpakete in den räumlichen Vertiefungsbereichen durch die anwesenden Bewohner und Akteure.

Zu den Spaziergängen, der Bürgerwerkstatt und der Abschlussveranstaltung wurde in enger Zusammenarbeit mit der Pressestelle der Stadt Ratzeburg mit Plakaten, Flyern, Pressemitteilungen und auf der stadtseitigen Homepage informiert und eingeladen. Die Veranstaltungen wurden in der Lokalpresse veröffentlicht und beworben. Über den Auftakt der Vorbereitenden Untersuchungen informierte die Stadt Ratzeburg die lokalen Pressevertreter auf einem gesonderten Presstermin am 2. September 2015 mit anschließendem Rundgang über die Vorbereitenden Untersuchungen.



Abbildung 71: Veröffentlichungen Webseite Stadt Ratzeburg, Artikel im Ratzeburger Markt, Plakat zur Bürgerwerkstatt (S.T.E.R.N. GmbH)

5.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) im April 2016 durch die Stadt Ratzeburg gemäß § 139 BauGB über die beabsichtigte Gesamtmaßnahme und deren Ziele und Zwecke informiert. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurde in einer zusammenfassenden Darstellung des Untersuchungsrahmens und der geplanten Maßnahmen die Möglichkeit zur Stellungnahme und Mitteilung von weiteren Anregungen gegeben.

Insgesamt wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Eine Rückmeldung gaben 16 TöB, davon 12 mit Anregungen und Hinweisen. Die Stellungnahmen sehen insgesamt keine gravierenden, das weitere Verfahren möglicherweise beeinträchtigende Konflikte in der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen. Anregungen und Hinweise beziehen sich größtenteils auf Detailfragestellungen, die im weiteren Planungsprozess zu lösen sind. Angesprochen wurden u.a. die notwendige frühzeitige Einbindung des Archäologischen Landesamtes aufgrund der ausgewiesenen archäologischen Interessensgebiete, die Einbeziehung des Denkmalschutzes beim Umbau von denkmalgeschützten Gebäuden sowie die Notwendigkeit der Altlastenuntersuchung einzelner Standorte im Vorfeld von Baumaßnahmen. Durch die Information über die Ergebnisse der Untersuchungen, konnten Planungen und Vorhaben ermittelt werden, die eine spätere Umsetzung der Maßnahmen betreffen können.

Alle relevanten Hinweise und Anregungen wurden in den vorliegenden Abschlussbericht eingearbeitet.

5.5 Mitwirkungsbereitschaft

Als Ergebnis der unterschiedlichen Beteiligungsprozesse kann die Mitwirkungsbereitschaft wie folgt eingeschätzt werden:

Der Mehrzahl der Bewohner und Akteure sind die baulichen und funktionalen Missstände im Untersuchungsgebiet bekannt. Die hohe Teilnehmerzahl bei den Spaziergängen und der Bürgerwerkstatt als auch der zahlreiche Rücklauf an ausgefüllten Fragebögen (vgl. Kapitel 5.3) zeigen das große Interesse der Ratzeburger Öffentlichkeit an der Entwicklung des Gebietes „Südlicher Inselrand“. Die in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Einzelmaßnahmen werden von der Stadtgesellschaft Ratzeburgs durchgehend befürwortet und unterstützt.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer stellt sich differenzierter dar. Zum einem wurde im Erarbeitungsprozess der Untersuchungen deutlich, dass die Erwartungshaltung einzelner Eigentümer bezüglich der Fördermöglichkeiten im Rahmen des Programms z. T. unrealistisch ist. Gleichzeitig sind die Voraussetzungen für eine finanzielle Mitwirkung der Eigentümer begrenzt, bspw. hinsichtlich der geplanten Sanierung des Burgtheaters. Da eine Förderung durch das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ hier ausgeschlossen ist, müssen daher andere Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten ausgelotet bzw. akquiriert werden. Die Gespräche mit den Eigentümern im Neuordnungsbereich „Aqua Siwa“ werden weitergeführt. Eine abschließende Einigung war zum Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen noch nicht erreicht. Für beide Grundstücke wurden beim Gutachterausschuss Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben, die Basis für einen Grundstückserwerb sind.

6. Durchführung der Städtebaufördermaßnahme

Die Stadt Ratzeburg wurde 2011 in das Programm „Kleinere Städten und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen. Sie erhielt in diesem Zusammenhang u. a. die Finanzierungszusage zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen.

Im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ erfolgt die räumliche Abgrenzung durch Beschluss der Gemeinde über das Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme oder als Sanierungsgebiet durch Satzung im vereinfachten Verfahren (§ 142 Absatz 4 BauGB). Ist die Anwendung der §§ 152-156 a BauGB für die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlich, erfolgt die räumliche Abgrenzung als Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 BauGB im sogenannten umfassenden Verfahren.

Hinsichtlich der nachfolgenden Darstellungen sind zwei grundsätzliche Betrachtungsebenen zu unterscheiden, nämlich die

- Ebene der Regelungen des Besonderen Städtebaurechts sowie die
- Ebene der förderspezifischen Anforderungen.

6.1 Empfehlungen zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung Ratzeburg vom 17. März 2014 zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen 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 im Vordergrund steht.

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.

6.1.1 Eignung des Untersuchungsgebietes für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

§ 165 BauGB zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme 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. Da das Untersuchungsgebiet die Anforderungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht erfüllt, wird auf weitergehende Ausführungen verzichtet.

6.1.2 Eignung des Untersuchungsgebietes für die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

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 festgestellten Substanz- und Funktionsschwächen sind im weit überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets nicht so gravierend, dass der Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums, insbesondere der grundrechtsrelevanten Instrumente gem. §§ 144 ,145 BauGB sowie des Vorkaufrechts, geboten wäre, so dass hier eine Beschlussfassung für die Ausweisung eines Maßnahmengbietes für ausreichend gehalten wird.

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

- rund um die ehemalige Ernst-Barlach-Schule und
- rund um den Schwimmhallenstandort Aqua Siwa.

Die Maßnahmen im erstgenannten Bereich beziehen sich 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 vorgeschlagen, auf die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts zu verzichten.

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 mit dem Neubau und der Verlagerung des Standorts eine komplexe städtebauliche Aufgabe, die einer einheitlichen sowie 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.

Zudem muss beachtet werden, dass die üblichen Instrumente zur Lösung von Einzelaufgaben – Bauleitplanung, Umlegung/ Bodenordnung, sektorale Einzelprojekte – nicht geeignet sind, um u.a. die Grundstücksneuordnungsproblematik zielführend lösen zu können.

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 und das Schwimmbad selbst die Notwendigkeit zur Festlegung als Sanierungsgebiet

grundsätzlich gegeben, zumal eine endgültige Standortentscheidung nur in einem größeren räumlichen Zusammenhang sinnvoll getroffen werden kann.

Die gezielte Behebung dieser Vielzahl an Missständen im Sinne eines integrierten Stadtentwicklungsansatzes ist aus zwei Gründen erforderlich: Zum einen ist zu vermeiden, dass die derzeitigen städtebaulichen Problemlagen nicht mehr im Sinne des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beseitigt werden können. Zum anderen muss die gezielte Behebung der baulichen und funktionalen Missstände und insbesondere die Herstellung einer der Örtlichkeit angemessenen Uferpromenadenqualität inklusiver attraktiver Verbindungen besonders zum Kleinbahndamm 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 geplant und vorbereitet 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 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. Dabei sind Bodenwerterhöhungen vor allem dann zu erwarten, wenn störende Nutzungen im Sanierungsgebiet beseitigt und / oder 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. Dies ist im hier betrachteten Teil des Untersuchungsgebietes nicht zutreffend.

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 BauGB 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. Dies eröffnet in Zusammenhang mit dem umfassenden Verfahren die Möglichkeit, den Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert durchzuführen. Besagtes ist insbesondere für den Erwerb von Grundstücken für Infrastrukturmaßnahmen wichtig. Das Vorkaufsrecht darf allerdings gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, was für die Grundstücke Fischerstraße 43 und des nordöstlich davon gelegenen Gartengrundstückes (Flurstück 304/79 u. a.) zutrifft.

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 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. Grundsätzlich hat die Stadt Ratzeburg in den im Rahmen der VU geführten Gesprächen deutlich gemacht, dass ein starkes Interesse am Erwerb des Grundstücks besteht und dass es zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes kommen kann.

Zwischenzeitlich wurde auch das Wertermittlungsverfahren für dieses Grundstück wie auch für Gartengrundstückes (Flurstück 304/79 u. a.) eingeleitet.⁶⁴

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

6.2 Empfehlungen zur Abgrenzung des Maßnahmengbietes, Vorschlag zur Festlegung der Gebietskulisse und der zeitlichen Begrenzung

Im Ergebnis der Untersuchung wird vorgeschlagen, bis auf zwei Ausnahmen das gesamte Untersuchungsgebiet gemäß Punkt A.2.2 Abs. 3 Nr. 6 StBauFR SH 2015 im Rahmen des Programms „Kleinere Städten und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ abzugrenzen.

Ausgenommen aus dem Gebiet der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme werden die im Rahmenkonzept als Neuordnungsbereich dargestellten Flächen rund um das Aqua Siwa. Für diese erfolgt, wie unter 6.1 erläutert, die räumliche Abgrenzung als Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 BauGB im sogenannten umfassenden Verfahren.

Weiterhin wird vorgeschlagen, den kleinen Teilbereich an der „Kamelbrücke“ nicht in das Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme einzubeziehen, da eine Förderung dieser Sanierungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden“ nicht möglich ist. Dennoch sollten für diese Sanierungsmaßnahme alternative Finanzierungsmöglichkeiten eruiert werden.

⁶⁴ Siehe dazu auch Kapitel 5.2
S.T.E.R.N. GmbH

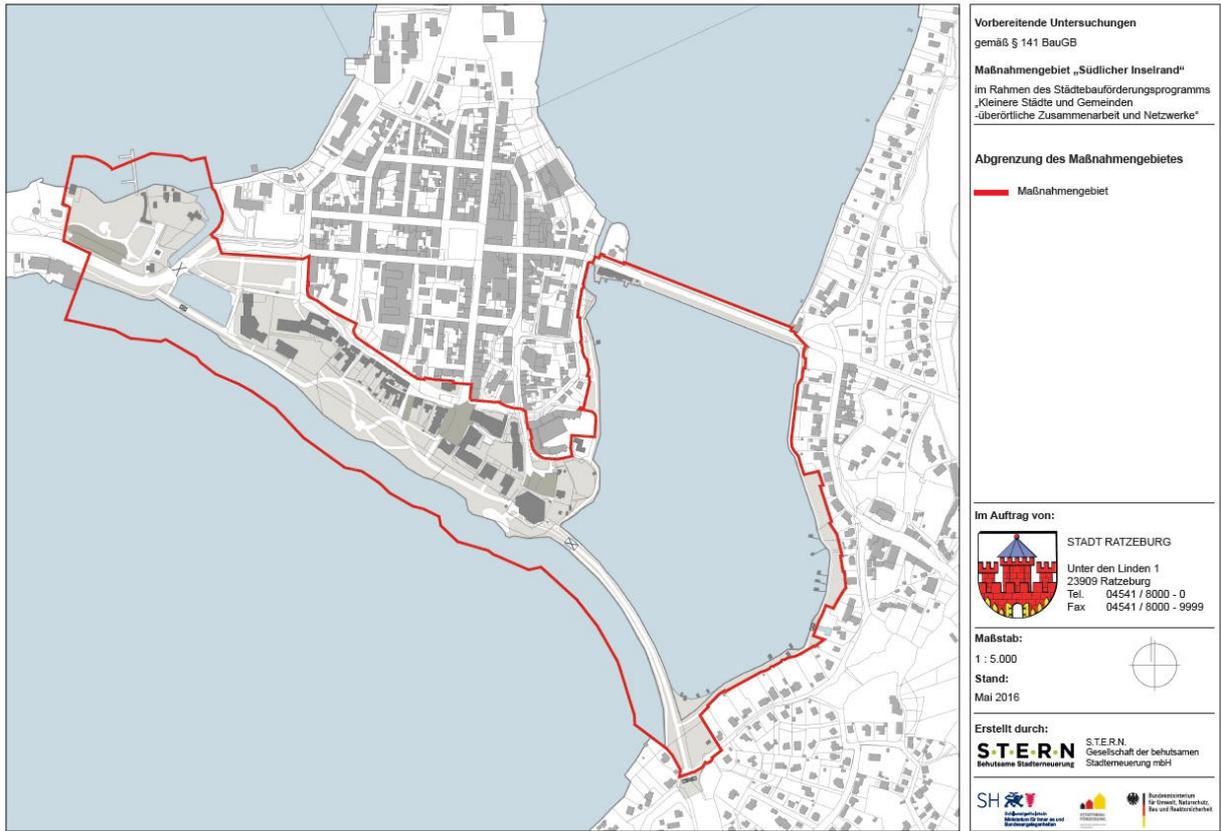


Abbildung 72: Vorschlag zur Abgrenzung des Maßnahmengebietes (S.T.E.R.N. GmbH)

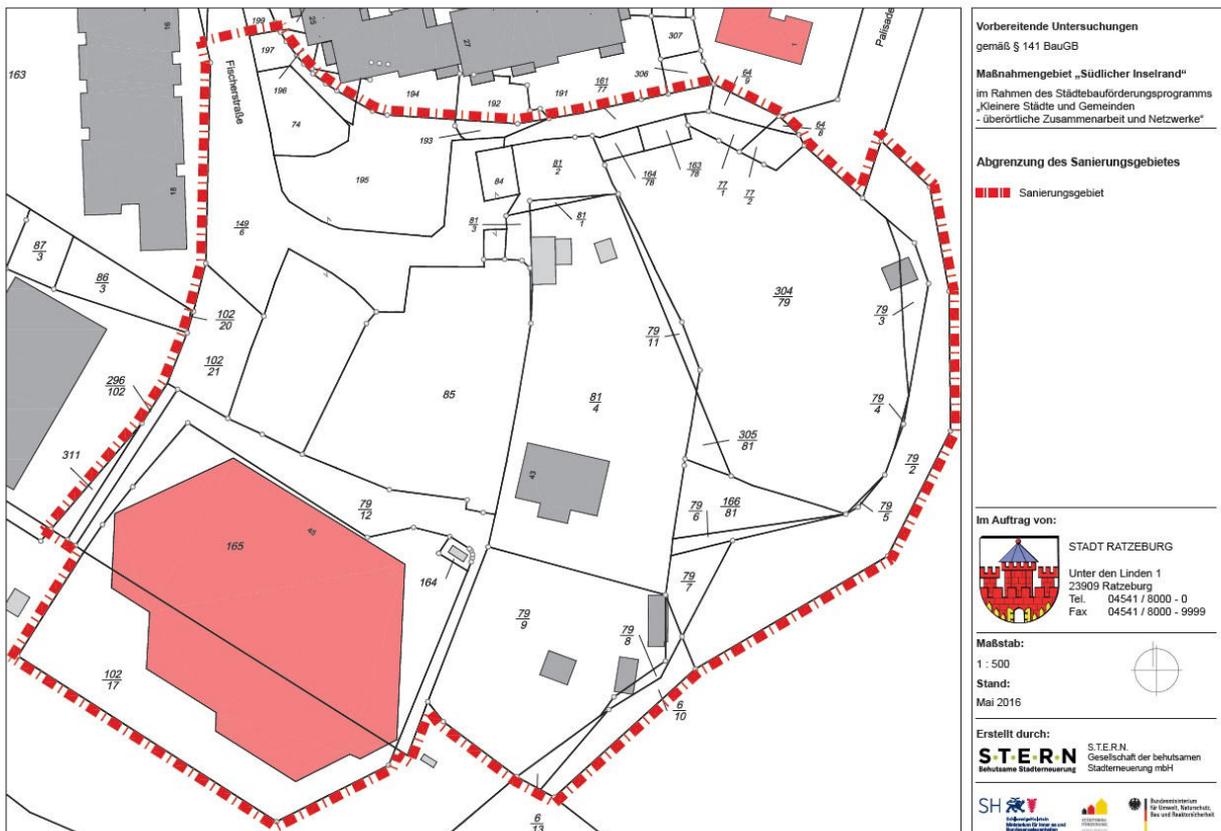


Abbildung 73: Vorschlag zur Abgrenzung eines Teilbereiches als Sanierungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

Aufgrund der Komplexität der geplanten Maßnahmen und angesichts der dafür zu leistenden vornehmlich öffentlichen Aufwendungen kann, trotz der geringen Größe des Sanierungsgebietes und des überschaubaren Maßnahmenumfangs, eine sehr kurzfristige Umsetzung der Maßnahmen im Bereich des Areals rund um das Aqua Siwa nicht erfolgen.

Der Zeitrahmen für die Durchführung der Gesamtmaßnahme von bis zu 10 Jahren wird als realistisch eingeschätzt. Dieser Zeitraum wird als Durchführungsfrist gem. § 142 Abs. 3 BauGB empfohlen. Sie kann im Bedarfsfall aus sachlichen Gründen verlängert werden. Unter Maßgabe der kontinuierlichen Weiterführung und Mittelausstattung des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden“ sind die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen und damit die zügige Durchführung gesichert.

6.3 Maßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebietes

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Herstellung einer alternativen Radwegeverbindung am Ostufer des Kleinen Küchensees diskutiert, damit diese nicht über den Rundweg 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. Die Herstellung dieser alternativen Radwegeverbindung sollte von der Stadt Ratzeburg über alternative Finanzierungen weiter angestrebt werden.

6.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemäß § 149 BauGB ist die Gemeinde zur Aufstellung sowie zur Fortschreibung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) verpflichtet. Auf Basis der im Kapitel 4 dargestellten Maßnahmen wurden für die einzelnen Teilmaßnahmen die jeweiligen Kosten ermittelt und in die Übersicht gemäß C.3 Abs. 2 und Anlage 2 StBauFR SH 2015 überführt.

Die KoFi dient im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke" im Wesentlichen folgenden Zwecken:

- finanzielle Steuerung der Gesamtmaßnahme,
- Darlegung der Finanzierbarkeit und der zügigen Durchführung,
- Entscheidungsgrundlage für die Haushaltsplanung,
- Koordinierung der städtebaulichen Maßnahmen mit anderen Investitionen und Planungen sowohl der Gemeinde als auch einzelner Maßnahmenträger und
- Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Im Rahmen der VU ist die KoFi erstmalig aufzustellen. Die Kostenansätze sind Ergebnis der im Kapitel 4 dargestellten Entwicklungsziele und der damit verbundenen Einzelmaßnahmen. Die jeweiligen Kostenansätze wurden Anfang 2016 im Grundsatz mit der Verwaltung abgestimmt; gleichwohl muss

darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei um grobe Kostenermittlungen handelt und das keine Varianzaufschläge, keine Inflationszuschläge, und kein Baukostenindex eingeflossen sind.

Die geschätzten Gesamtkosten für einen Erhalt sowie eine Qualifizierung von Strukturen und Einrichtungen der örtlichen Daseinsvorsorge spiegeln die vielfältigen und komplexen Problemlagen, verbunden mit den neuen Herausforderungen, wider. In zeitlicher Hinsicht bezieht sich die KoFi auf die Gesamtdauer der Gesamtmaßnahme und damit auf die Durchführung sämtlicher bis zum Abschluss dieser vorgesehenen Einzelmaßnahmen. Der in der KoFi zugrunde gelegte Durchführungszeitraum von ca. 10 Jahren setzt eine zügige förmliche Festlegung des Gebiets, eine ausreichende Fördermittele Ausstattung und das Schaffen geeigneter Organisations- und Managementstrukturen voraus. Dabei wurden die einzelnen Kostenansätze so präzise, wie zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, ermittelt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Südlicher Inselrand Ratzeburg“

(Angaben in T€)

Ausgabenart		gesamt	bereits verausgabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung							
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB²	210						
	Vorbereitende Untersuchungen mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept	50	50					
	Städtebaulicher Realisierungswettbewerb für Neubau einer Schwimmhalle	40		20	20			
	B-Plan-Verfahren Neuordnungsbereich "Aqua Siwa"	15			15			
	Konzept zur Verbesserung der landseitigen Ausstattung der Seebadeanstalt und der Schlosswiese	15			15			
	Durchführung des Wettbewerbsverfahrens für Kurpark und Theaterplatz	90			90			
B 1.2	Übergeordnete Konzepte	75						
	Betreiber- und Nutzungskonzept für Betrieb und Erhalt Seebadeanstalt	5		5				
	Nutzungs- und Trägerkonzept für das Bildungs- und Kulturzentrum in der ehem. Ernst-Barlach-Schule	15		15				
	Baumgutachten und Uferkonzeption im Bereich des Kurparkes	25			25			
	Kartierung der Biotope und Uferkonzept im Bereich östliches Ufer Kleiner Küchensee	30			30			
B 2	Maßnahmen der Durchführung							
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen							
B 2.1.1	Erwerb von Grundstücken	460						
	Erwerb des Grundstücks Fischerstraße 43	400		400				
	Erwerb der 2. Hälfte des unbebauten Gartengrundstücks	60		60				
B 2.1.2	Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung	0						
B 2.1.3	Umzug von Bewohnerinnen, Bewohnern und Betrieben	0						

Ausgabenart		gesamt	bereits verausgabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
B 2.1.4	<i>Freilegung von Grundstücken</i>	392						
	Abbruch des Anbaus Pausenhalle der ehem. Ernst-Barlach-Schule	25			25			
	Abbruch des Anbaus Nordflügel der ehem. Ernst-Barlach-Schule	35						35
	Abbruch des Anbaus Südflügel der ehem. Ernst-Barlach-Schule	52						52
	Abbruch des Anbaus Nordostflügel der ehem. Ernst-Barlach-Schule	30						30
	Abbruch der Schwimmhalle "Aqua Siwa"	200			200			
	Abbruch des EFH Fischerstraße 43 (inklusive Nebengebäude)	30		30				
	Rückbau Wohnmobilstellplätze	20		20				
B 2.1.5	<i>Gebäuderestwertentschädigung bei der Freilegung von Grundstücken</i>	0						
B 2.1.6	<i>Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</i>	6.510						
	barrierefreier Zugang zum Wasser im Bereich Seebadeanstalt	20			20			
	Herstellung einer neuen Eingangssituation im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes der ehem. Ernst-Barlach-Schule	200				200		
	Umsetzung der Maßnahmen aus dem Wettbewerbsverfahren für Kurpark zur Aufwertung, Qualifizierung und Erschließung	3.800			800	1.000	1.000	1.000
	Sanierung Spielplatz gegenüber des ehem. Kleinbahnhofes	90				90		
	Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes im Übergang zum Kurpark an der Fischerstraße	550				550		
	Gestaltung der Außenanlagen im Übergang zum Kurpark und mit barrierefreier Verbindung zw. Kleinbahndammbrücke und Palisadenweg	300				300		
	Neubau der Kleinbahndammbrücke	500			500			
	Neugestaltung des Kleinbahndammes	450			450			
	Neugestaltung des südlichen Fußweges am Königsdamm	210				210		
	Naturnahe Gestaltung des Rundwanderweges	190			95	95		
	Erneuerung der Beleuchtung im Bereich des Rundwanderweges	40				40		

Ausgabenart		gesamt	bereits verausgabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
	Abbruch und Neubau der Fußgängerbrücke über den Mühlengraben	160			80	80		
B 2.1.7	Änderung von öffentlichen Versorgungseinrichtungen	0						
B 2.1.8	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	0						
B 2.1.9	Maßnahmen zum Ausgleich	0						
B 2.2	Baumaßnahmen							
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	0						
B 2.2.2	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde	3.355						
	Umsetzung der Konzeption zur Verbesserung der landseitigen Ausstattung der Seebadeanstalt und der Schlosswiese	235			85			
	Sanierung, Modernisierung und Teilumnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes der Seebadeanstalt	500				500		
	Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehem. Ernst-Barlach-Schule	2.000			2.000			
	Umsetzung des Konzepts zur Neuordnung und Umgestaltung der Außenanlagen des Bildungs- und Kulturzentrums	300			300			
	Erneuerung des Rettungsturmes und Verschiebung der barrierefreien Toilettenanlage im Bereich der Badestelle im Kurpark	70			70			
	Umgestaltung des Theaterplatzes	250					125	125
B 2.2.3	Neubau und Ersatzbauten der Gemeinde	9.130						
	Errichtung eines Rettungsturmes (mit Funktions- und Lagerraum) auf Gelände Seebadeanstalt	30			30			
	Neubau eines Ortes für Kulturevents am Wasser im Kurpark	100				100		
	Neubau einer Schwimmhalle inklusive direkter Außenbereiche und Stellplatzanlage	9.000			9.000			
B 2.2.4	Neubau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungen Dritter	0						
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	100						

Ausgabenart		gesamt	bereits verausgabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
	barrierefreier Ausbau des denkmalgeschützten Gebäudes der ehem. Ernst-Barlach-Schule	100			100			
B 2.2.6	Verlagerung und Änderung von Betrieben	0						
B 2.3	Sonstige Maßnahmen der Durchführung							
B 2.3.1	Maßnahmenbedingte Rechtsansprüche Dritter	0						
B 2.3.2	Härteausgleich	0						
B 2.3.3	Bewirtschaftung von Grundstücken	0						
B 2.3.4	Verfügungsfonds	0						
B 2.3.5	Kunst im öffentlichen Raum	0						
B 3	Maßnahmen der Abwicklung							
B 3.1	Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger	1.000						
	Beauftragung Gebietsbeauftragter für 5 Jahre	1.000		100	200	200	200	300
B 3.2	Programmspezifisches Management	0						
B 3.3	Private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlung	0						
B 3.4	Sonstige Beauftragte	0						
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	120						
	maßnahmenbegleitende Öffentlichkeitsarbeit für 5 Jahre	120						
B 3.6	Aufgegebene Ordnungs- und Baumaßnahmen	0						
B 3.7	Sonstige Maßnahmen der Abwicklung	0						
	insgesamt	21.082	50	650	14.150	3.365	1.325	1.542
¹	Es sind ausschließlich die bereits aus dem Sonderkonto tatsächlich getätigten Ausgaben einzutragen.							
²	Vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen sind der entsprechenden Ausgabenart den Maßnahmen der Durchführung zuzuordnen.							
³	Es sind ausschließlich die Beträge einzutragen, die tatsächlich im Sonderkonto vereinnahmt wurden. Ausstehenden Einnahmen sind entsprechend der erwarteten Fälligkeit einzutragen.							
⁴	Werden hier derartige Einnahmen eingetragen, sind in der Ausgabenübersicht die diesbezüglichen Ausgaben entsprechend einzutragen.							
⁵	Es sind ausschließlich die auf bereits bewilligte Zuwendungen der Städtebauförderung zu erbringende Eigenmittel mit den Fälligkeiten entsprechend der Zuwendungsbescheide einzutragen.							
⁶	Von Dritten bereitgestellte Darlehen, die von der Gemeinde aus Haushaltsmitteln zu tilgen sind (z. B. Mittel des Kommunalen Investitionsfonds) sind hier nicht einzutragen.							
⁷	Es sind ausschließlich bereits bewilligte Zuwendungen der Städtebauförderung mit den Fälligkeiten entsprechend der Zuwendungsbescheide einzutragen.							

Nach Punkt A.5.3 Absatz 2 StBauFR SH 2015 ist zusätzlich zur KoFi zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme für jedes Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB im umfassenden Verfahren eine gesonderte KoFi aufzustellen, soweit dieses Gegenstand der Gesamtmaßnahme ist. Wie im Kapitel 6.2 dargelegt, wird vorgeschlagen, das Areal rund um den Schwimmhallenstandort Aqua Siwa als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren auszuweisen. Die zu diesem Teilgebiet zugehörige KoFi kann wie folgt skizziert werden.

Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Teilgebiet Sanierungsmaßnahme Aqua Siwa

(Angaben in T€)

Ausgabenart		ge- samt	bereits ver- ausgabt	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung							
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB	55						
	Städtebaulicher Realisierungswettbewerb für Neubau "Aqua Siwa"	40		20	20			
	B-Plan-Verfahren Neuordnungsbereich "Aqua Siwa"	15			15			
B 1.2	Übergeordnete Konzepte	0						
B 2	Maßnahmen der Durchführung							
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen							
B 2.1.1	Erwerb von Grundstücken	460						
	Erwerb des Grundstücks Fischerstraße 43	400		400				
	Erwerb der 2. Hälfte des unbebauten Gartengrundstücks	60		60				
B 2.1.2	Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung	0						
B 2.1.3	Umzug von Bewohnerinnen, Bewohnern und Betrieben	0						
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken	250						
	Abbruch der Schwimmhalle "Aqua Siwa"	200			200			
	Abbruch des EFH Fischerstraße 43 (inklusive Nebengebäude)	30		30				
	Rückbau Wohnmobilstellplätze	20		20				
B 2.1.5	Gebäuderestwertentschädigung bei der Freilegung von Grundstücken	0						
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	950						
	Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes im Übergang zum Kurpark an der Fischerstraße	550				550		

Ausgabenart		ge- sam	bereits ver- ausgabt	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
	Gestaltung der Außenanlagen im Übergang zum Kurpark und mit barrierefreier Verbindung zw. Kleinbahndammbrücke und Palisadenweg	400				400		
B 2.1.7	Änderung von öffentlichen Versorgungseinrichtungen	0						
B 2.1.8	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	0						
B 2.1.9	Maßnahmen zum Ausgleich	0						
B 2.2	Baumaßnahmen							
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	0						
B 2.2.2	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde	70						
	Erneuerung des Rettungsturmes und Verschiebung der barrierefreien Toilettenanlage im Bereich der Badestelle im Kurpark	70			70			
B 2.2.3	Neubau und Ersatzbauten der Gemeinde	9.000						
	Neubau einer Schwimmhalle inklusive direkter Außenbereiche und Stellplatzanlage	9.000			9.000			
B 2.2.4	Neubau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungen Dritter	0						
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	0						
B 2.2.6	Verlagerung und Änderung von Betrieben	0						
B 2.3	Sonstige Maßnahmen der Durchführung							
B 2.3.1	Maßnahmenbedingte Rechtsansprüche Dritter	0						
B 2.3.2	Härteausgleich	0						
B 2.3.3	Bewirtschaftung von Grundstücken	0						
B 2.3.4	Verfügungsfonds	0						
B 2.3.5	Kunst im öffentlichen Raum	0						
B 3	Maßnahmen der Abwicklung							
B 3.1	Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger	0						
B 3.2	Programmspezifisches Management	0						
B 3.3	Private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlung	0						
B 3.4	Sonstige Beauftragte	0						
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	0						

Ausgabenart		ge- samt	bereits ver- ausgabt	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
B 3.6	<i>Aufgegebene Ordnungs- und Baumaßnahmen</i>	0						
B 3.7	<i>Sonstige Maßnahmen der Abwicklung</i>	0						
	insgesamt	10.785	0	530	9.305	950	0	0

Nach der förmlichen Festlegung des Maßnahmegebietes sowie des dazugehörigen Sanierungsgebietes ist die KoFi hinsichtlich der Festlegung und Konkretisierung der formulierten Entwicklungsziele turnusmäßig zu präzisieren bzw. fortzuschreiben. Nach C.3 Absatz 1 StBauFR SH 2015 ist die Auflistung für die städtebauliche Gesamtmaßnahme dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holsteins jährlich bis zum 28. Februar vorzulegen.

Die Finanzierungsübersicht zeigt, dass in erheblichem Umfang Städtebaufördermittel erforderlich sind. Dies ist insbesondere notwendig, um private Investitionen anzustoßen, die sowohl für eine Aufwertung des Wohnens, Arbeitens und Lebens im Quartier, als auch hier im besonderen Maße zur Entwicklung und Qualifizierung kulturell-sozialer Nutzungen unverzichtbar sind.

Zusätzlich zu den Städtebaufördermitteln und den privaten Investitionen ist eine ergänzende Finanzierung aus anderen öffentlichen Fördertöpfen erforderlich. So besteht über dem bereits Dargestellten hinaus beispielsweise die Möglichkeit, über die Förderinitiative AktivRegion des Ministeriums für Energiewende, Umwelt und ländliche Räume Finanzierungsquellen zu erschließen. Alle Kostendarstellungen in der KoFi zur Gesamtmaßnahme und zum Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren beziehen sich auf die voraussichtlichen förderfähigen Kosten der Städtebauförderung.

Alle identifizierten Maßnahmen, die nicht über das Programm der Städtebauförderung finanziert werden können, sind im Folgenden nachrichtlich dargestellt:

Nachrichtliche Darstellung der nicht förderfähigen Kosten

(Angaben in T€)

Ausgabenart		gesamt	bereits verausgabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung							
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB²	15						
	Konzept zur Verbesserung der wasserseitigen Ausstattung der Seebadeanstalt	15			15			
B 1.2	Übergeordnete Konzepte	30						
	Konzept zu übergeordneten Radwegeverbindungen	10		10				
	Vermarktungskonzept	20					10	10
B 2	Maßnahmen der Durchführung							
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen							
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	125						
	Ausbau der Uferbefestigung im Bereich des DLRG-Gebäudes	6					6	
	Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung im Übergang vom Kleinbahndamm zum Waldesruher Weg / Am Mühlengraben	100				100		
	Bau einer öffentlichen Steganlage am Ostufer Kleiner Küchensee	25				25		
B 2.2	Baumaßnahmen							
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	2.165						

Ausgabenart		gesamt	bereits verausgabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
	Gestaltung der privaten Außenanlagen im ehem. Gleisbereich des alten Bahnhofsgebäudes	50				50		
	energetische Sanierung des Burgtheaters	2.000					2.000	
	Erneuerung der Ausstattung des Burgtheaters	100					100	
	Aufwertung des ehemaligen Bahnhofes	15					15	
B 2.2.2	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde	525						
	Umsetzung der Konzeption zur Verbesserung der wasserseitigen Ausstattung der Seebadeanstalt	65			65			
	Sanierung der Rekonstruktion des Bodendenkmals auf der Schlosswiese	40				40		
	Teilsanierung des DLRG-Gebäudes an der Seebadeanstalt	300					300	
	Sanierung des Parkdecks Schrankenstraße	120				120		
	insgesamt	2.796	0	10	10	335	2.431	10

Im weiteren Verfahren ist unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen zu prüfen, inwiefern die jeweiligen Programme für die Subventionierung einzelner Maßnahmen herangezogen werden können.

Unabhängig von der Einrichtung einer auf den Projektzeitraum begrenzten Förderkulisse, muss eine tiefe Vernetzung dieser Subventionen mit Haushaltsmitteln beteiligter Ressorts erfolgen. Insbesondere bei der für das Gebiet wichtigen Veränderung der kulturellen und sozialen Infrastrukturausstattungen sowie der Qualifizierung der Grünstrukturen sind Bewirtschaftungs- bzw. Folgekosten einzuplanen.

7. Monitoring

Im Rahmen der Städtebauförderprogramme werden Leit- und Entwicklungsziele sowie konkrete Maßnahmen formuliert, die auf einen längeren Zeitraum angelegt sind. Für ein Gelingen des Entwicklungsprozesses ist eine regelmäßige Kontrolle notwendig.

Eine erste umfassende Überprüfung, die in der Regel, wie bei anderen Städtebauförderprogrammen auch, beim Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ nach etwa vier Jahren durchgeführt wird, soll Hinweise auf die Wirksamkeit der Maßnahmen geben. So kann frühzeitig auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagiert und das Projekt strategisch wirksam gesteuert werden. Im Rahmen dieser Erfolgskontrolle können gegebenenfalls notwendige Korrekturen vorgenommen werden.

Für die Politik und Verwaltung der Stadt Ratzeburg ist ein effizientes Monitoring, das in Dokumentationen über die Fortschritte der Maßnahmen berichtet, eine wichtige Entscheidungsgrundlage. Sie schafft Transparenz gegenüber der Bevölkerung und gibt darüber hinaus wichtige Hinweise über Trends und Entwicklungsperspektiven. In der laufenden Programmdurchführung ist das Monitoring bei der Aktualisierung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und für die frühzeitige Initiierung von Verstetigungsansätzen hilfreich.

Als eine Art „Vorläufer“ des Monitorings können die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB gesehen werden. Diese zielen überwiegend auf die Feststellung von vorhandenen baulichen und funktionalen Missständen im Sinne des Baugesetzbuches ab, verbunden mit dem Ziel, ein Gebiet rechtssicher für den Einsatz des Besonderen Städtebaurechts und von Städtebaufördermitteln festzulegen. Die Ergebnisse dieses Berichtes bilden somit die Arbeitsgrundlage für ein Monitoring, das neben den städtebaulichen Kennwerten auch auf die sozial-kulturellen und wirtschaftlichen ausgeweitet werden sollte. Das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ hat zum Ziel, Kommunen in dünn besiedelten, ländlichen, vom demografischen Wandel betroffenen Räumen zukunftsfähig zu machen und die Versorgungsfunktionen dauerhaft bedarfsgerecht zu sichern. Insbesondere dieser Ansatz setzt eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklungen aufgrund hoher Dynamiken voraus.

Zur Optimierung der Gesamtmaßnahme „Südlicher Inselrand Ratzeburg“ wird daher empfohlen, die Wirksamkeit und den Erfolg der in Kapitel 4 dargestellten Maßnahmen im Hinblick auf die definierten Entwicklungsziele sowie die Effizienz der eingesetzten Städtebaufördermittel, der öffentlichen Mittel aus dem Haushalt Ratzeburgs und des privaten Engagements in angemessenen Zeiträumen zu überprüfen. Geeignete Parameter sind mit den städtischen Dienststellen und Trägern öffentlicher Belange noch abzustimmen.

Ebenso erscheint es sinnvoll, eine regelmäßige Aktualisierung der Datengrundlagen im Rahmen eines Monitorings durchzuführen, da grundsätzlich die Gefahr besteht, dass veraltete Daten und Informationen zu falschen Schlussfolgerungen führen können. Zudem besteht hierbei auch die Möglichkeit, erforderliche „Feinjustierungen“ aufgrund neuer Zahlen und daraus ableitbarer Bedarfe für die Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung vorzunehmen.

Das Monitoring zielt demzufolge auf die

- Überprüfung der einzelnen Maßnahmen auf ihren Zielerreichungsgrad, aber auch auf
- eine ständige Aktualisierung der Prozesssteuerung ab,

um zu gewährleisten, dass die Leit- und Entwicklungsziele mittel- bis langfristig umgesetzt werden können und eine Verstetigung des Entwicklungsprozesses erreicht wird.

8. Anhang

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild historischer Bestand südlicher Inselrand mit Kleinbahndamm und Bahnhof (Kreismuseum Ratzeburg)	4
Abbildung 2: Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N.)	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem städtebaulichen Rahmenplan (Stadt Ratzeburg)	12
Abbildung 4: Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (Stadt Ratzeburg).....	13
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Stadt Ratzeburg nach Altersgruppen, 2009-2014, (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord)	17
Abbildung 6: Wanderungssaldo Stadt Ratzeburg, 2009-2014, (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord)	18
Abbildung 7: Wanderungsprofil Ratzeburg 2009-2012, Frauen & Männer, (Wegweiser Kommune Bertelsmann Stiftung)	18
Abbildung 8: Altersstruktur der Stadt Ratzeburg 2014 im Vergleich mit dem Durchschnitt aller Gemeinden in Schleswig-Holstein (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord).....	19
Abbildung 9: Bevölkerungsprognose - Anteile der Altersgruppen Ratzeburg 2012-2025, (Wegweiser Kommune Bertelsmann Stiftung).....	20
Abbildung 10: denkmalgeschützte ehem. Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH)	23
Abbildung 11: historische Fischerhäuser entlang der Schulstraße (S.T.E.R.N. GmbH)	24
Abbildung 12: Theaterplatz mit Burgtheater (S.T.E.R.N. GmbH)	24
Abbildung 13: Schwimmhalle "Aqua Siwa" und Promenade im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)	25
Abbildung 14: Ostufer des Kleinen Kückensees mit Einfamilienhausbebauung (S.T.E.R.N. GmbH).....	25
Abbildung 15: Untersuchungsgebiet aus der Vogelperspektive mit den prägenden Bereichen (Stadt Ratzeburg, bearb. S.T.E.R.N. GmbH)	26
Abbildung 16: Übersicht der Denkmale im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH).....	29
Abbildung 17: Lageplan der archäologischen Denkmäler gem. § 5 DSchG und der Interessensgebiete (Auszug; Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein)	30
Abbildung 18: Eigentümer, Anteile in Prozent, mit Gewässerflächen (S.T.E.R.N. GmbH)	31
Abbildung 19: Eigentümer, Anteile in Prozent, ohne Gewässerflächen (S.T.E.R.N. GmbH)	32
Abbildung 20: Übersicht Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH).....	32
Abbildung 21: Infrastruktureinrichtungen und Gewerbe (S.T.E.R.N. GmbH)	33
Abbildung 22: Grünflächen im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)	34
Abbildung 23: Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH)	35
Abbildung 24: Alter Kurpark mit Lauenburgischem Pferd (S.T.E.R.N. GmbH)	36

Abbildung 25: Schwanenteich (S.T.E.R.N. GmbH).....	36
Abbildung 26: Entwurf für den Kurpark von Hermann Matern (Architekturmuseum TU Berlin).....	37
Abbildung 27: Wege im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)	38
Abbildung 28: Bänke und Wegebelag im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH).....	38
Abbildung 29: Pergola und Fitnessgerät im zentralen Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH).....	39
Abbildung 30: Spielplatz am alten Kleinbahnhof (S.T.E.R.N. GmbH)	39
Abbildung 31: Eingang in den Kurpark von der Schulstraße und fehlende Sichtbeziehungen (S.T.E.R.N. GmbH)	40
Abbildung 32: Vorplatz vor dem Burgtheater und Parkplatzsituation auf dem Theaterplatz (S.T.E.R.N. GmbH)	41
Abbildung 33: Zugang zum Gelände vom Kurpark, eingezäunte Stellplatzanlage im Norden (S.T.E.R.N. GmbH)	41
Abbildung 34: Fußweg südlicher Königsdamm (S.T.E.R.N. GmbH)	42
Abbildung 35: Kleinbahndamm mit Brücke und Übergang zum Palisadenweg (S.T.E.R.N. GmbH).....	43
Abbildung 36: Palisadenweg, Übergang Wege (S.T.E.R.N. GmbH)	43
Abbildung 37: Weg am Ostufer ohne Blickmöglichkeit zum Ufer, gesperrte Kamelbrücke (S.T.E.R.N. GmbH)	44
Abbildung 38: Schulgebäude und Pausenhof des Pestalozzi Förderzentrums (S.T.E.R.N. GmbH)	45
Abbildung 39: Hofseite und Eingangsbereich der ehem. Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH).....	46
Abbildung 40: Flur und Sanitärbereich im Altbau (S.T.E.R.N. GmbH)	46
Abbildung 41: ein- bis zweigeschossige Anbauten (S.T.E.R.N. GmbH).....	47
Abbildung 42: Evangelische Familienbildungsstätte Ratzeburg (S.T.E.R.N. GmbH).....	49
Abbildung 43: Fassade und Saal des Burgtheaters (S.T.E.R.N. GmbH)	50
Abbildung 44: Schwimmhalle Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)	51
Abbildung 45: historische Seebadeanstalt mit Strand und Liegewiese (S.T.E.R.N. GmbH)	53
Abbildung 46: Gebäude des DLRG Ratzeburg e.V. (S.T.E.R.N. GmbH)	54
Abbildung 47: Ausschnitt aus der Karte Spaziertipp „Auf den Spuren des Löwen“ (Stadt Ratzeburg)	56
Abbildung 48: Beispiel Übersichtsplan (Touristisches Leitsystem Stadt Ratzeburg)	57
Abbildung 49: Verkehr und Erschließung (S.T.E.R.N. GmbH).....	58
Abbildung 50: Verkehrskonzept, Stufe 2 (Stadt Ratzeburg).....	60
Abbildung 51: gemeinsamer Fuß- und Radweg auf der Uferpromenade durch den Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)	62
Abbildung 52: Einmündungsbereich Kleinbahndamm in den Waldesruher Weg (S.T.E.R.N. GmbH)...	62
Abbildung 53: Parkplätze am Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH).....	64

Abbildung 54: Stärken im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH).....	67
Abbildung 55: Schwächen im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH).....	68
Abbildung 56: Rahmenkonzept mit Maßnahmen (S.T.E.R.N. GmbH)	70
Abbildung 57: Bestand Seebadeanstalt und Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH)	73
Abbildung 58: Maßnahmen im Teilbereich Seebadeanstalt und Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH)	74
Abbildung 59: Bestand ehemalige Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH)	76
Abbildung 60: Maßnahmen im Teilbereich ehemalige Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH).....	77
Abbildung 61: Maßnahmen im Teilbereich Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)	79
Abbildung 62: Bestand im Teilbereich Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH).....	81
Abbildung 63: Maßnahmen im Teilbereich Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)	81
Abbildung 64: Maßnahmen im Teilbereich Kleiner Küchensee mit Kleinbahndamm und –brücke (S.T.E.R.N. GmbH).....	84
Abbildung 65: Bestand östlicher Kleinbahndamm / Kreuzungsbereich Am Mühlengraben / Waldesruher Weg (S.T.E.R.N. GmbH).....	86
Abbildung 66: Bestand Theaterplatz (S.T.E.R.N. GmbH).....	87
Abbildung 67: Maßnahmen im Teilbereich Theaterplatz (S.T.E.R.N. GmbH).....	87
Abbildung 68: Flyer zur Bürgerinformation (S.T.E.R.N. GmbH).....	96
Abbildung 69: Stationen der öffentlichen Spaziergänge mit Bürgern (S.T.E.R.N. GmbH)	97
Abbildung 70: Mitarbeit in der öffentlichen Bürgerwerkstatt (S.T.E.R.N. GmbH)	97
Abbildung 71: Veröffentlichungen Webseite Stadt Ratzeburg, Artikel im Ratzeburger Markt, Plakat zur Bürgerwerkstatt (S.T.E.R.N. GmbH).....	98
Abbildung 72: Vorschlag zur Abgrenzung des Maßnahmengbietes (S.T.E.R.N. GmbH).....	104
Abbildung 73: Vorschlag zur Abgrenzung eines Teilbereiches als Sanierungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)	104

8.2 Verzeichnis der Gesprächspartner und Institutionen

- Stadt Ratzeburg, Bürgermeister
- Stadt Ratzeburg; Fachbereich Stadtplanung, Bauen, Liegenschaften; Hochbau und Planung
- Stadt Ratzeburg; Fachbereich Schulen, Sport, Familien, Jugend, Senioren
- Stadt Ratzeburg; Fachbereich Zentrale Steuerung, Bürgerdienste
- Stadt Ratzeburg; Ratzeburger Wirtschaftsbetriebe
- Behindertenbeauftragte der Stadt Ratzeburg
- Seniorenbeirat der Stadt Ratzeburg
- Vereinigte Stadtwerke, Betreiber der Schwimmhalle Aqua Siwa
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Fachbereich Regionale Entwicklung - Bauen und Planen
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Untere Denkmalschutzbehörde
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Untere Naturschutzbehörde
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Untere Bauaufsicht
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Liegenschaften
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Naturparkverwaltung
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Wasserbehörde
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Tiefbau
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Hochbau
- Deutsche Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) Ratzeburg e.V.
- Eigentümer und Betreiber des Burgtheaters
- Eigentümer privates Grundstück Fischerstraße 43
- Eigentümerin Gartengrundstück
- Eigentümer Restaurant und Café „Hubertus am See“
- Nachbargemeinden Bäk, Schmilau, Pogez, Ziethen

8.3 Verzeichnis der ausgewerteten Gutachten, Planungen und Studien

Übergeordnete Gutachten, Planungen und Studien

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009): Soziale Stadt – Arbeitshilfe Monitoring, Berlin

BBSR (2014): Monitoring der Städtebauförderung. Dokumentation des Werkstattgesprächs am 24. Juni 2014 in Essen, Berlin

Petersen pörksen partner Architekten + Stadtplaner BDA (Hrsg.)(2010): Inselstadt Ratzeburg. Städtebaulicher Rahmenplan 2. Fortschreibung 2010. Lübeck, Hamburg

Sauer, Mark (o.J.): Inselstadt Ratzeburg Luftkurort. Daten und Zahlen zu Ratzeburg.
<http://www.ratzeburg.de/index.phtml?mNavID=271.6&sNavID=271.62> [Zugriff: 20.07.15]

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(1989): Erhaltungssatzung. Satzung der Stadt Ratzeburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Stadtgebietes. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2010): Beschlussvorlage. 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes für die Stadtinsel Ratzeburg. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2011): Ortsgestaltungssatzung für die Inselstadt Ratzeburg. Neufassung 2011. Ratzeburg

Thiele, Wilhelm (2015): Beschlussvorschlag zur Sitzung der Stadtvertretung am 16.03.2015 zu Leitlinien und Eckwerten für die Innenstadtentwicklung, insbesondere für das ehemalige Realschulgrundstück und den Uferbereich am Kückensee. Ratzeburg

Planungsrechtliche Situation

Bauleitpläne

B-Plan 3-2 Änd

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (1976): Amtliche Bekanntmachung. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Ratzeburg. Lübecker Nachrichten vom 28.10.1976. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (1976): Begründung zu der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Insel) der Stadt Ratzeburg. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (1976): Satzung der Stadt Ratzeburg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3. Ratzeburg

B-Plan 3-8 Änd

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (1984): Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 (B-Plan 1.1.11) für das Gebiet Block um das Amt Ratzeburg-Land gem. §9(8) BBauGB. Ratzeburg

B-Plan 3-9 Änd

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (1982): Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes 3 – B-Plan 3.9- im Bereich der Polizeiinspektion Ratzeburg. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2013): BEGRÜNDUNG zur Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.9 "zwischen Große Wallstraße und Am Graben" für das Gebiet zwischen Große Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2014): Satzung der Stadt Ratzeburg über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.9 "zwischen Große Wallstraße und Am Graben" für das Gebiet zwischen Große Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben. Ratzeburg

B-Plan 3-26 Änd

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(1986): Begründung zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1.6a der Stadt Ratzeburg für den Bereich „Seehof“ – B-Plan 1.1.6a.2. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(1987): Satzung der Stadt Ratzeburg über die 26. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 B-Plan 3.26 –„Seehof“- . Ratzeburg

B-Plan 5-2 Änd

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(1984): Satzung der Stadt Ratzeburg über den Bebauungsplan Nr. 2.3a Gebiet westlich des Mühlenteiches. Ratzeburg

B-Plan 55 (neu)

Planwerkstatt Nord & TGP Landschaftsarchitekten BDLA (Hrsg.)(2007): Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.55 für den Bereich „Seestraße/Anbindung Königsdamm“. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2007): Amtliche Bekanntmachung. Beschluss des Bebauungsplanes Nr.55 (neu) „Seestraße / Anbindung Königsdamm“. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2007): Satzung der Stadt Ratzeburg über den Bebauungsplan Nr. 55 „Seestraße / Anbindung Königsdamm“. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2007): Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.55 „Seestraße / Königsdamm“. Ratzeburg

TGP Landschaftsarchitekten BDLA (Hrsg.)(2007): Grünordnerischer Fachbeitrag zu B-Plan Nr.55 der Stadt Ratzeburg „Seestraße / Anbindung Königsdamm“. Lübeck

Ziegler, Volker (2007): Gutachten Nr. 07-01-3. Straßenverkehrslärmuntersuchung des Bebauungsplanes Nr.55 neu „Seestraße / Anbindung Königsdamm“ der Stadt Ratzeburg (Ausbau der südlichen Sammelstraße, 4. + 5. Bauabschnitt / Anschluss Königsdamm. Ibs Ingenieurbüro für Schallschutz. Mölln

LAIRM CONSULT GmbH (Hrsg.)(2007): Luftschadstoffuntersuchung für Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Ratzeburg. Hammoor

KLS Konzepte, Lösungen, Sanierungen im Gewässerschutz & Planula Planungsbüro für Naturschutz und Landschaftsökologie (Hrsg.)(2007): Fachbeitrag zum B-Plan 55 – neu „Seestraße / Anbindung Königsdamm“ der Stadt Ratzeburg. Hamburg

B-Plan 56

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (1996):Satzung der Stadt Ratzeburg Kreis Herzogtum – Lauenburg über den Bebauungsplan Nr.56 – Unter den Linden, Demolierung, südl. Herrenstr., westl. Wasserstr. und westl. Schulstr. (Amtsgericht / Realschule)

Wolf, M. (2004): BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Realschule – südlich Seminarweg und Schulstraße, westlich Schulstraße und nördlich des Küchensees“. Stadtbauamt Ratzeburg. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2004): Amtliche Bekanntmachung. Abschließende Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.56 „Realschule – südlich Seminarweg und Schulstraße, westlich Schulstraße und nördlich des Küchensees“. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2004): Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.56. „Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Küchensees“. Ratzeburg

B-Plan 57

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2008): Fachbeitrag Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr.57, 2. Änderung der Stadt Ratzeburg. Bestand, Blatt 1. Lübeck

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2009): Fachbeitrag Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr.57, 2. Änderung der Stadt Ratzeburg. Entwurf, Blatt 1. Lübeck

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2009):Begründung zum Bebauungsplan Nr.57 „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“, 2. Änderung. Lübeck

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2009): Satzung der Stadt Ratzeburg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.57 „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“.Lübeck

Wolf, M. (2005): Satzung über die 1. (textliche) Änderung des Bebauungsplanes Nr.57 der Stadt Ratzeburg im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“. Stadtbauamt Ratzeburg. Ratzeburg

Wolf, M. (2005): Begründung zur 1. (textliche) Änderung des Bebauungsplanes Nr.57 der Stadt Ratzeburg im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“. Stadtbauamt Ratzeburg. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2005): Amtliche Bekanntmachung. Abschließende Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.57 „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“ der Stadt Ratzeburg in vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2015): Bebauungsplan Nr.41. Zwischen Eichenweg, Dermin und Schilauer Straße. Ratzeburg

Wolf, M. (1996): Begründung zur 1. (textlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr.57 der Stadt Ratzeburg im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“. Stadtbauamt Ratzeburg. Ratzeburg

Wolf, M. (2005): Satzung über die 1. (textlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr.57 der Stadt Ratzeburg im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“. Stadtbauamt Ratzeburg. Ratzeburg

B-Plan 75

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2007): Begründung zum Bebauungsplan Nr.75 „Schloßwiese“. Lübeck

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2007): Amtliche Bekanntmachung. Abschließende Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr.75. „Schloßwiese – zwischen Ratzeburger See und Lüneburger Damm“ und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.3.17 „Lüneburger Damm“. Ratzeburg

BBS Dipl. Biol. S. Greuner-Pönicke (Hrsg.)(2007):Bebauungsplan Nr.75 Ratzeburg „Schlosswiese“. Faunistische Potenzialabschätzung. Kiel

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2007): Grünordnerischer Fachbeitrag. Anlage zum Bebauungsplan Nr. 75 „Schlosswiese“. Lübeck

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2007): Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 „Schlosswiese“. Lübeck

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2007): Bebauungsplan Nr. 75 „Schlosswiese“. Zusammenfassende Erklärung. Lübeck

B-Plan 79 I

petersen pörksen partner Architekten und Stadtplaner bda (Hrsg.)(o.J.): Stadt Ratzeburg. Begründung zum Bebauungsplan Nr.79 Teilbereich I. „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“. Lübeck

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2009): Amtliche Bekanntmachung. Abschließende Beschlussfassung über den Bebauungsplanes Nr.79, Teilbereich 1 (Nr.79.I) „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“. Ratzeburg

petersen pörksen partner Architekten und Stadtplaner bda (Hrsg.)(2009): Satzung der Stadt Ratzeburg. Bebauungsplan Nr.79 Teilbereich I. „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“. Lübeck

Ziegler, Volker (2008): Gutachten Nr. 08-10-7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 Teilbereich I „südliche Seestraße, östliche Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee). Verkehrslärmuntersu-

chung. Bemessung des passiven Schallschutzes an den Gebäuden.. Ibs Ingenieurbüro für Schallschutz.
Mölln

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2009): Stadt Ratzeburg. Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.79 Teilbereich I „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“. Ratzeburg

VEP 3

Schrabisch + Bock Freischaffende Architekten und Stadtplaner (Hrsg.)(2000): Begründung zur Satzung der Stadt Ratzeburg, Krs. Herzogtum Lauenburg, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich zwischen Fischerstraße, Jugendherberge und Burgtheater. Kiel

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (2000): Satzung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.3

VEP 10

Planwerkstatt Nord – Büro für Stadtplanung und Planungsrecht (Hrsg.)(2013): Stadt Ratzeburg Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.10 (Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB). „Ehemalige Jugendherberge, Fischerstraße 20“ Begründung . Güster

Planwerkstatt Nord – Büro für Stadtplanung und Planungsrecht (Hrsg.)(2013): Stadt Ratzeburg Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.10 „Ehemalige Jugendherberge, Fischerstraße 20“ (Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB) . Güster

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2015): Übersichtsplan Satzungen der Stadt Ratzeburg und Bebauungsplangebiete. Ratzeburg

Dr. Ing. Günther Marschall Architekten BDA (1965): Bauleitplanung Stadt Ratzeburg Flächennutzungsplan - Auszug Flächennutzungsplan in SW und Farbe

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2014): Satzung der Stadt Ratzeburg über die Veränderungssperre gemäß §14 BauGB für das Gebiet „südlich Fischerstraße – westlich Stadtsee, nördlich Küchensee“ für den in Aufstellung befindlichen gebietsgleichen Bebauungsplan Nr.79, Teilbereich II (Nr.79,II) „südliche Fischerstraße – westlich Stadtsee, nördlich Küchensee“. Ratzeburg

Arnold & Holst (2014): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge und Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland. Endpräsentation. Ratzeburg

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2013): Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke. Programmstrategie zum Städtebauförderungsprogramm. Berlin

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (2012): Amtliche Bekanntmachung. Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Südlicher Inselrand“. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (2014): Amtliche Bekanntmachung. Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Südlicher Inselrand“. Ratzeburg

Wolf (2014): Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg. Einleitungsbeschluss über die vorbereitenden Untersuchungen - Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Zukunftssicherung Daseinsvorsorge, Städtebauför-

derungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke".
Ratzeburg

Lage und Verflechtung

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (2015): Vorbericht zum Haushaltsplan des Haushaltsjahres 2015. Ratzeburg

Bevölkerungsdaten & Sozialstruktur

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) (2014c): Zukunftskonzept
Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland. Endbericht. Hamburg

Gertz Gutsche Rümenapp GbR (Hrsg.) (2013): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Her-
zogtum Lauenburg. Schlussbericht. Hamburg, Berlin

Städtebauliche Struktur

Sauer, Mark (o.J.): Inselstadt Ratzeburg Luftkurort. Von der Races Burg zu Ratzeburg. Die Geschichte
einer Inselstadt.

http://www.ratzeburg.de/index.phtml?frame_frei=1&mNavID=271.1&sNavID=271.11&La=1 [Zugriff:
13.08.15]

Eigentümerstruktur

Grundbuchamt Ratzeburg (2015): Grundbuchauszüge

Verkehrssituation & Erschließung

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) (2014b): Wohnungsmarktkon-
zept Ratzeburg und Umland. Endbericht. Hamburg

Plan: Parkplätze in der Ratzeburger Innenstadt

Planungsbüro Hahm GmbH (Hrsg.) (2006): Stadt Ratzeburg. Verkehrskonzept Inselstadt. Erläute-
rungsbericht (Langfassung). Ahrensburg

Öffentlicher Raum & Grün

LEG Entwicklung GmbH (2005): Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb.
Marktplatz Ratzeburg. Auslobung

Trüper Gondesen Landschaftsarchitekten (1997): Landschaftsplan für die Stadt Ratzeburg

Gebäude- und Wohnungsstruktur

Architekturbüro Dipl.-Ing. Thomas Haake Freischaffender Architekt und Stadtplaner (2014): Plan:
Neubau von Wohnungen, Fischerstraße 20 in 23909 Ratzeburg

Phs (o.J.): Der Grundstein für gemeinsames Wohnen in Ratzeburg liegt

o.V. (o.J.): Erster Spatenstich für Wohnprojekt am Ratzeburger Küchensee

Conplan GmbH (Hrsg.) (2015): Wohnprojekt Kückensee. Das Gebäudekonzept.
<http://www.wohnprojekt-k%fcchensee.de/Gebaeude.19.0.html> [Zugriff: 20.07.2015]

Conplan GmbH (Hrsg.) (2015): Wohnprojekt Kückensee. Geplanter Projektablauf.

Conplan GmbH (Hrsg.) (2015): Wohnprojekt Kückensee, Ratzeburg Wohn- / Nutzflächen / voraussichtliche Kostenanteile

Stein, Martin (2013): Grünes Licht für den Neubau am Ratzeburger Kückensee. Lübecker Nachrichten. Lauenburg

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) (2014a): Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland. Bericht. Hamburg

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) (2014b): Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland. Endbericht. Hamburg

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) (2014c): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland. Endbericht. Hamburg

Soziale Infrastruktur, Bildung & Kultur

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.)(2014): Ratzeburg – Zukunftskonzept Daseinsvorsorge. Schwerpunkte: Kooperation, Infrastruktur / Daseinsvorsorge, Überörtliche Beteiligung.

http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StaedteGemeinden/Praxis/Massnahmen/Ratzeburg/Ratzeburg_node.html [Zugriff: 08.04.15]

Aqua Siwa

Dr. Krieger Architekten + Ingenieure (2010): Bäderkonzept Stadt Ratzeburg - Aqua Siwa -. Velbert

Stadtwerke Ratzeburg GmbH (Hrsg.) (2009): Aqua Siwa Ratzeburg. Bestandsanalyse. Ratzeburg

Ehemalige Ernst-Barlach-Schule

HAGEN Architekten + Ingenieure (Hrsg.) (2014): Bau- und Planungsbeschreibung für die Umnutzung der ehem. Realschule zum Stadtarchiv. Ratzeburg

HAGEN Architekten + Ingenieure (Hrsg.) (o.J.): Kostenschätzung Ernst Barlach Realschule. Ratzeburg

HAGEN Architekten + Ingenieure (Hrsg.) (o.J.): Raumbuch der Ernst Barlach Realschule. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (2015): Baugenehmigung. Nutzungsänderung von Räumen der Realschule im Erdgeschoss in ein Stadtarchiv und Einbau eines Fahrstuhlschachtes

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (2013): Planung / Nutzung Schulgebäude Schule Insel Seminarweg 2 – Vorschlag Raumnutzung

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) (2014c): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland. Endbericht. Hamburg

Pressemitteilung 2014 - Ratzeburg braucht eine Schwimmhalle – Bericht. SPD Ortsverein Ratzeburg und Umgebung <http://www.spd-ratzeburg.de/index.php?nr=5172&menu=1> [Zugriff: 08.04.2015]

Röpersbergklinik Ratzeburg GmbH (Hrsg.) (o.J.): Alzheimer Therapiezentrum. Ratzeburger Modell. <http://www.alzheimertherapiezentrum.de/> [Zugriff: 08.04.2015]

Wirtschaftsstruktur & Arbeitsstätten

BulwienGesa AG (Hrsg.) (2005): Einzelhandelsgutachten. Markt-, Projekt- und Wirkungsanalyse. Hamburg

Stadt Ratzeburg Amt für Stadtentwicklung und Liegenschaften (Hrsg.) (2006): Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg. Ratzeburg

Umwelt

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2009): Luftreinhalteplan Ratzeburg. Itzehoe

LAIRM CONSULT GmbH (Hrsg.) (2014): Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg (2.Stufe, 2013). Meldung & ergänzende Ausführungen. Entwurf. Bargteheide

Tourismus

eckedesign (Hrsg.) (2009): Touristisches Leitsystem für die Stadt Ratzeburg. Berlin

dwif-Consulting GmbH (Hrsg.) (2011): Wirtschaftsfaktor Tourismus in der Stadt Ratzeburg 2010. München

Röpersberg-Gruppe (o.J.): Die Röpersberg-Gruppe. Eine Welt voller Möglichkeiten.

Tourist-Information Ratzeburg (Hrsg.)(2011): Ratzeburg A-Z In: Tourist-Information Ratzeburg (Hrsg.)(2011): Stadtmagazin informativ: Inselstadt Ratzeburg. Ratzeburg

Tourist-Information Ratzeburg (Hrsg.)(2011): Stadtmagazin informativ: Inselstadt Ratzeburg. Ratzeburg

Tourist-Information Ratzeburg (Hrsg.) (2013): Spaziertipp: Auf den Spuren der Löwen

Bertelsmann Stiftung

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2015): Bevölkerungsprognose Bevölkerungsstruktur. Alle Indikatoren. <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose+ratzeburg+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+tabelle> [Zugriff: 20.07.2015]

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2015): Kommunale Daten Demographischer Wandel. Alle Indikatoren. <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+ratzeburg+demographischer-wandel+2013+tabelle> [Zugriff: 20.07.2015]

Barrierefreiheit

Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung (Hrsg.)(2006): Leitfaden Ungehinderte Mobilität. Heft 54 (12). Wiesbaden

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Hrsg.)(2012): Leitfaden 2012. Barrierefreiheit im Straßenraum. Gelsenkirchen

Denkmalpflege

Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein (2015): Erfassung Kulturdenkmale Kreis Herzogtum Lauenburg, Ratzeburg, Südlicher Inselrand, Stand 31.08.2015, Kiel.

Stadt Ratzeburg: Denkmalblatt Ernst-Barlach-Realschule

Stadt Ratzeburg: Denkmalblatt Burgtheater

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH) (o.J.): Archäologische Interessensgebiete. Merkblatt, Schleswig.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH) (2014): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg