

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

**Abschlussbericht**

## 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 - 160  
Fax: 04541 / 8000 - 91 61  
E-Mail: [wolf@ratzeburg.de](mailto:wolf@ratzeburg.de)  
[www.ratzeburg.de](http://www.ratzeburg.de)

#### Bearbeiter:



S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH  
Straßburger Straße 55  
10405 Berlin  
Tel.: 030 / 44 36 36 - 10  
Fax: 030 / 44 36 37 - 17  
E-Mail: [gf@stern-berlin.de](mailto:gf@stern-berlin.de)  
[www.stern-berlin.com](http://www.stern-berlin.com)

Ulrike Dannel, Heinz Lochner, Helmut Rösener, Franziska Kluge,  
Jan Hendrik Brinkkötter, Heike Thöne, Sylvie Pfeifer

Ratzeburg / Berlin, Mai 2017

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.

|      |   |     |
|------|---|-----|
| 1.   | Einleitung.....   | 3   |
| 1.1  | Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen .....                  | 3   |
| 1.2  | Methodik .....  | 4   |
| 2.   | Allgemeine Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen.....           | 6   |
| 2.1  | Funktion und Lage in der Stadt .....                                    | 6   |
| 2.2  | Geschichte und Siedlungsentwicklung.....                                | 6   |
| 2.3  | Planungsrechtliche Situation.....                                       | 7   |
| 2.4  | Fachrechtliche Situation.....   | 16  |
| 2.5  | Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....                                   | 19  |
| 3.   | Analyse und Bewertung des Gebietes.....                                 | 25  |
| 3.1  | Bau- und Nutzungsstruktur .....   | 25  |
| 3.2  | Eigentümer- und Grundstücksstruktur.....                                | 29  |
| 3.3  | Denkmalschutz .....   | 31  |
| 3.4  | Gebäudesubstanz .....   | 34  |
| 3.5  | Bildung, Soziales, Kultur und Sport .....                               | 40  |
| 3.6  | Öffentlicher Raum und Grünflächen .....                                 | 45  |
| 3.7  | Verkehr und Erschließung .....  | 55  |
| 3.8  | Technische Infrastruktur .....  | 60  |
| 3.9  | Gewerbe .....   | 61  |
| 3.10 | Tourismus .....   | 62  |
| 3.11 | Zusammenfassung der Stärken und Schwächen.....                          | 64  |
| 4.   | Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....                   | 71  |
| 4.1  | Leitbild und Entwicklungsziele .....                                    | 71  |
| 4.2  | Rahmenkonzept .....   | 73  |
| 4.3  | Umsetzung und Maßnahmen.....  | 85  |
| 4.4  | Kosten- und Finanzierungsübersicht.....                                 | 94  |
| 5.   | Mitwirkung und Beteiligung.....   | 99  |
| 5.1  | Beteiligung von Verwaltung und Politik .....                            | 99  |
| 5.2  | Beteiligung der Eigentümer und wichtiger Akteure.....                   | 100 |
| 5.3  | Beteiligung der Öffentlichkeit .....                                    | 101 |
| 5.4  | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange..... | 103 |
| 5.5  | Mitwirkungsbereitschaft .....   | 103 |
| 6.   | Einsatz des besonderen Städtebaurechts .....                            | 105 |
| 6.1  | Vorliegen städtebaulicher Missstände.....                               | 105 |
| 6.2  | Erfordernis für eine städtebauliche Gesamtmaßnahme.....                 | 107 |
| 6.3  | Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme .....                     | 107 |

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 6.4 | Erforderlichkeit und Abgrenzung von Teilgebieten .....               | 108 |
| 6.5 | Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.....             | 111 |
| 6.6 | Maßnahmen außerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.....          | 112 |
| 7.  | Monitoring und Evaluation.....                                       | 114 |
| 8.  | Anhang.....  | 119 |
| 8.1 | Abbildungsverzeichnis.....   | 119 |
| 8.2 | Verzeichnis der Gesprächspartner und Institutionen .....             | 121 |
| 8.3 | Verzeichnis der ausgewerteten Gutachten, Planungen und Studien ..... | 121 |

## 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 Gemeinbedarfseinrichtungen, wie dem Schwimmbad „Aqua Siwa“ und der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule, sowie dem Burgtheater mit seinem wichtigen kulturellen Angebot. Alle genannten Bereiche weisen derzeit Defizite in der Gestaltung oder auch Nutzbarkeit auf, sind aber für die künftige Entwicklung der Stadt Ratzeburg von enormer Bedeutung. Trotz vielfältiger Bemühungen zur Aufwertung wichtiger Gemeinbedarfseinrichtungen und Qualifizierung der Stadt- und Grünräume, um den demographischen Herausforderungen begegnen können, ist der Fortbestand der kulturellen und gesundheits- sowie freizeitbezogenen Einrichtungen nicht im ausreichendem Maße gesichert.

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

- Aufgabenstellung (Rechtfertigung der förmlichen Festlegung, Erforderlichkeit von Planungen, z.B. durch Beschluss der Gemeinde über das Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme oder in Form einer Sanierungssatzung)<sup>2</sup>,
- Beurteilung der Notwendigkeit der Gesamtmaßnahme,
- Sicherstellung einer zügigen Durchführbarkeit der Maßnahmen (zweckmäßiger 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

---

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

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

der Stadt Ratzeburg benannt und folgende erste Projektideen und Handlungsempfehlungen formuliert:

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

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

## 1.2 Methodik

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

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

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

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

---

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

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

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.

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, 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 Gemeinbedarfseinrichtungen und weiteren Dienstleistungsangeboten der Daseinsvorsorge.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf der Altstadtinsel, welche im Naturpark Lauenburgische Seen zu verorten ist. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst insgesamt eine Fläche von 45,9 ha; davon entfallen ca. 27,3 ha auf Wasserflächen. Es befindet sich am südlichen Inselrand, direkt angrenzend an die historische Altstadt. Markante Punkte im Gebiet sind die historische Badeanstalt im östlichen Teil der Insel, der langgestreckte Kurpark mit Schwanenteich und Uferpromenade entlang des Kückenseeufers, die ehemalige Ernst-Barlach-Schule, das Burgtheater mit Theaterplatz sowie das Aqua Siwa. Insbesondere die Schwimmhalle und das Burgtheater mit Programmkinostellen für Ratzeburg und die Umlandgemeinden wichtige Angebote dar. Weiterhin besitzt das Untersuchungsgebiet aufgrund seines landschaftlichen Charakters einen hohen Naherholungswert.<sup>5</sup>

### 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’sse“) 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.

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, woran der Straßename „Demolierung“ noch erinnert. 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. 1903 erhielt Ratzeburg einen Kleinbahnanschluss an die Lübeck-Büchener Eisenbahn. Geplant war

---

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



eine Weiterführung der Verbindung bis nach Schwerin, die aber nie realisiert wurde. Bereits 1933 wurde der Personenverkehr wegen Unrentabilität eingestellt. Der ehemalige Streckenverlauf mit Dammschüttungen, Bahnhofsgebäude und Brückenbauten („Kamelbrücke“) 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. Durch den Zuzug tausender Flüchtlinge verdoppelte sich die Einwohnerzahl auf 12.000. Diese hat sich seitdem lediglich auf rund 13.500 Einwohner erhöht. Wichtige Neubauten der Nachkriegszeit sind auf der Insel sind u.a. Großbauten am Markt, die Schwimmhalle, die Ruderakademie und ein Sport- und Segelzentrum.

Vor den Siedlungsgründungen war das Gemeindegebiet neben den Wasserflächen und kleineren Sumpf- und Mooregebieten vor allem von Waldflächen besonders an den Hängen geprägt. Mit zunehmender Besiedelung begann die Rodung der Waldflächen, Sümpfe und Wasserflächen bleiben ursprünglich zum Schutz unangetastet. Die Wasserflächen dienten als Nahrungsquelle, zur Trinkwassergewinnung und später für die Bierbrauerei. Unter anderem die Uferbereiche des Ratzeburger Sees und des 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 das Untersuchungsgebiet 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.

### **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 im März 2014 beschlossene Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland befasste sich mit der bedarfsgerechten Anpassung der Gemeinbedarfseinrichtungen an die sich verändernden Rahmenbedingungen. Das Konzept umfasst nicht nur die Stadt Ratzeburg, sondern bindet auch 16 der 25 Gemeinden des Amtes Lauenburgische Seen 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 räumlicher Schwerpunkt ist das Südufer der Altstadtinsel. Die im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge beschriebenen Handlungsempfehlungen und Projektideen sind Grundlage für die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen.

### 2.3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ratzeburg ist am 24. März 1967 wirksam geworden. Nach der Beschlussfassung ist er vielfach in Teilbereichen geändert worden. Die aktuelle Plandarstellung stellt für das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen folgende Inhalte dar:

- Sonstige Sondergebiete für den Bereich des Strandbades an der Schlosswiese sowie der Fischerei,
- Kurgebiete 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 ehem. Ernst-Barlach-Schule,
- Grünflächen am Kurparkufer,
- Badeplätze am Ratzeburger See sowie am Kuchensee.

### 2.3.5 Landschaftsplan

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

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

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

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

Aufwertung innerörtlicher Grünstrukturen:

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

Grünzug im Osten des Stadtgebietes:

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

#### Stärkung örtlicher linearer Verbundsysteme:

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

#### Förderung der landschaftsbezogenen Erholung:

- Gestaltung der Gewässerränder u.a.
  - durch Förderung der Schilfansiedlung am großen Ratzeburger See, an der Uferpromenade des Kleinen Kuchensees und der Uferabschnitte des Kuchensees im Bereich Kurpark (durch Uferabflachung)
  - Ansiedlung von Ufervegetation an der Uferpromenade des Kleinen Kuchensees
- Freihaltung von Sichtschneisen für Sitzplätze am Uferweg, ufernahe Wegeabschnitte und öffentliche Grünflächen in der Stadt
- Pflege und Gestaltung innerörtlicher Grünzüge durch Ausweisung als Grünflächen und Ausbau von Wegen für die Naherholung
- Ergänzende Maßnahmen der Wanderwege um die Insel und am 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, 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) verbindlich als Satzung beschlossen:

#### **B-Plan Nr. 3.2 „Herren-, Baracken-, Schulstraße und Westgrenze des Flurstückes Herrenstraße 112“ (rechtskräftig seit 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 „Block um das Amt Ratzeburg-Land“ (rechtskräftig seit 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 Schrangengstraße 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 „Polizeiinspektion Ratzeburg“ (rechtskräftig seit 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 „Seehof“ (rechtskräftig seit 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 widersprachen, wurde der B-Plan geändert. Im als Sondergebiet festgesetzten Areal sind Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe zulässig, deren Höhe zwölf Meter nicht überschreiten dürfen. Zur Unterbringung von Stellplätzen ist neben den überbaubaren Flächen eine zusätzliche Fläche für Stellplätze vorgesehen.

#### **B-Plan Nr. 5.2 „Gebiet westlich des Mühlenteiches“ (rechtskräftig seit 27. Juni 1984)**

Für das Gebiet zwischen dem Kleinen Küchensee 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 „Seestraße / Anbindung Königsdamm“ (rechtskräftig seit 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 vertraglicher 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 „Amtsgericht/ Realschule“ (rechtskräftig seit 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 „Realschule – südlich Seminarweg und Schulstraße, westlich Schulstraße und nördlich des Kuchensees“ (rechtskräftig seit 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 „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“ (rechtskräftig seit 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 m<sup>2</sup>), Bootskran im ausgewiesenen Sportboothafen (40 m<sup>2</sup>) sowie dem Uferbereich mit Grünflächen den ehemaligen Kiosk und die ehemalige öffentliche Toilette am Kleinen Kuchensee (470 m<sup>2</sup>). Die Festsetzungen sichern die dauerhafte Nutzung der Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der besonderen Uferlage. Hierzu wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der Bestandteil des B-Plans ist.

**B-Plan Nr. 75 „Schlosswiese - zwischen Ratzeburger See und Lüneburger Damm“ (rechtskräftig seit 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 „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“ (rechtskräftig seit 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 Kuchensee 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 „ehemalige Jugendherberge, Fischerstraße 20“ (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB, rechtskräftig seit 12. Mai 2013)**

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

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

### **B-Plan Nr. 79.2 „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 die Schwimmhalle 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 die Schwimmhalle sowie die Wegeführung (Uferweg, Kleinbahndamm). Zu beachten ist, dass § 17 BauGB in diesem Zusammenhang Anwendung findet: Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft. Eine zweimalige Verlängerung um jeweils ein Jahr ist möglich. Dabei ist eine zweite mögliche Verlängerung nur zulässig, wenn besondere Umstände diese weitere Verlängerung erfordern. Besondere Umstände können nach geltender Rechtsprechung des BVerG nur darin begründet sein, dass das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durch eine ungewöhnliche Sachlage verzögert wird. Nach Ablauf von vier Jahren tritt die Veränderungssperre endgültig außer Kraft.

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

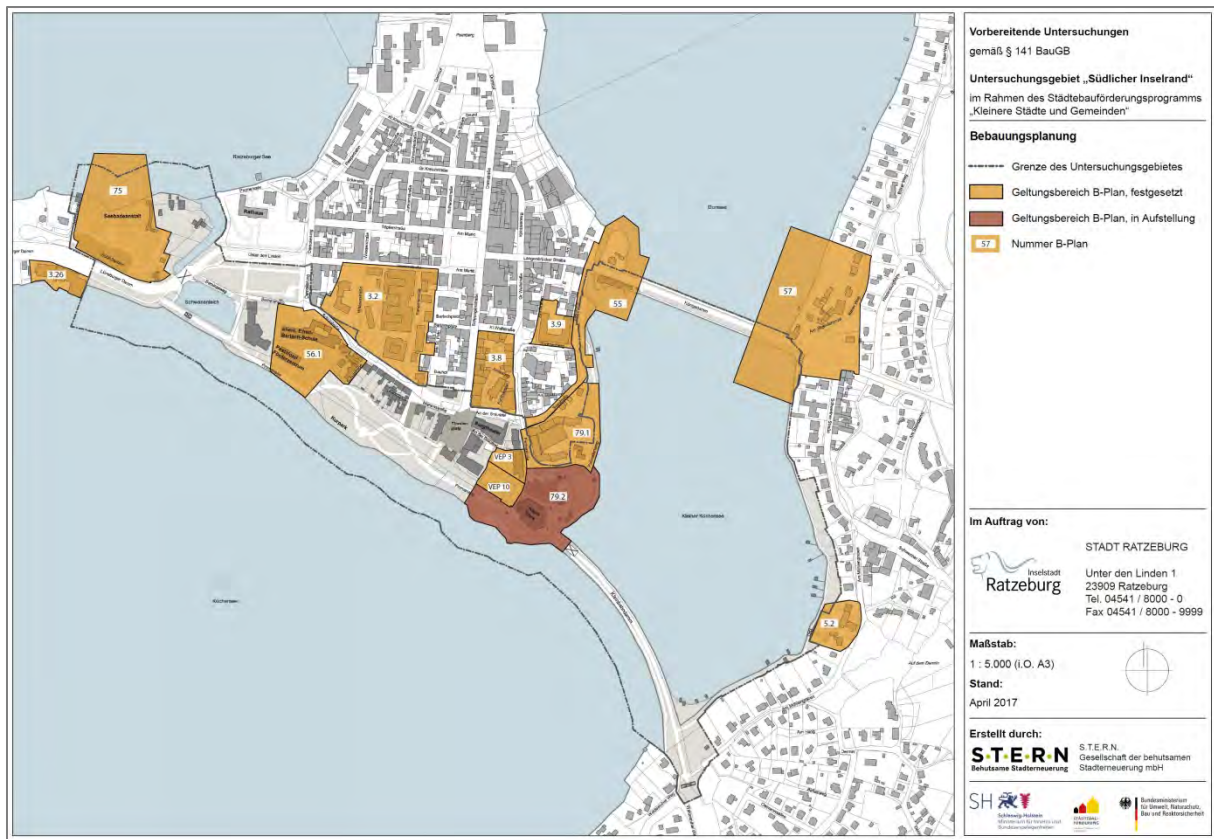


Abbildung 2: Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N.)

### 2.3.7 Städtebaulicher Rahmenplan

Der 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. Die Bedeutung 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 und fasst alles in einem Gesamtgestaltungsplan zusammen, der als städtebaulicher Leitfaden dient.

Für das Untersuchungsgebiet relevante Vorschläge sind

- die stärkere Verbindung des Kurparkes mit Marktplatz und Dom,
- die Verkehrsberuhigung der Innenstadt durch die Fertigstellung der 3. Realisierungsstufe des „Verkehrskonzepts Inselstadt“ sowie
- die städtebauliche Neuordnung des Gebietes am „Aqua Siwa“.

Diese Maßnahmenvorschläge werden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen überprüft; sich daraus ergebende Änderungen für den städtebaulichen Rahmenplan wird die Stadt Ratzeburg



analog zu den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“ beschließen.



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.

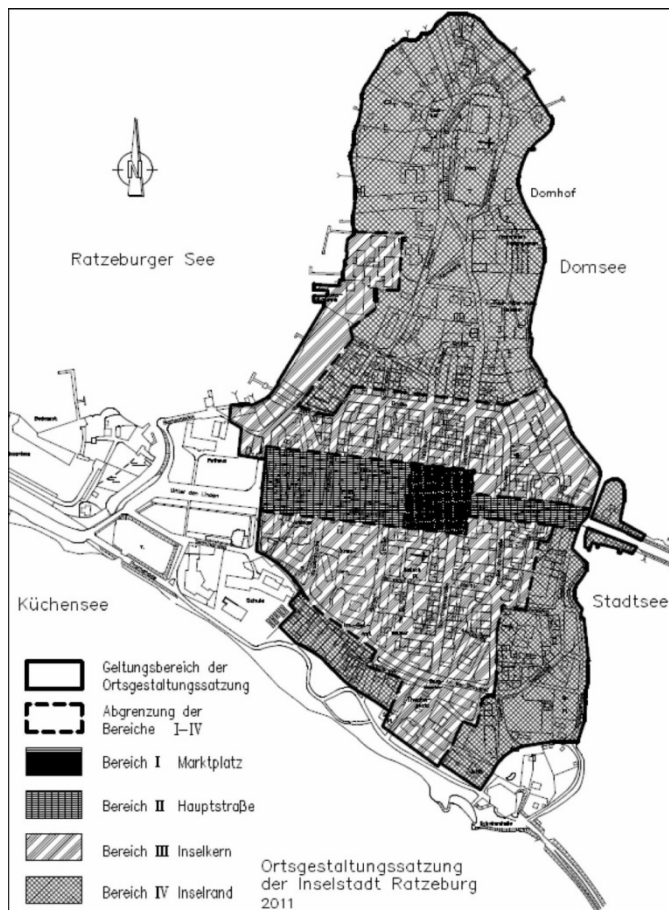


Abbildung 4: Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (Stadt Ratzeburg)

## 2.4 Fachrechtliche Situation

Neben den dargestellten Rahmenbedingungen und Vorgaben aus formellen und informellen Planungen ist 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.<sup>6</sup> In Ratzeburg sind die nicht durch das Untersuchungsgebiet verlaufende B207 sowie die durch die Stadtinsel verlaufende B208 (im Teilbereich zwischen der B207 und der L203) als Hauptlärmquellen zu bezeichnen.<sup>7</sup> Besondere

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

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

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 erst im August 2014 eröffnet und daher in der 2013 veröffentlichten Lärmaktionsplanung für die Stadt Ratzeburg noch nicht mit betrachtet. Sie trägt jedoch zur Lärminderung und Entlastung des Marktplatzes bei, da der Verkehr mit Hilfe von Pfortnerampeln gezielt über die Sammelstraße geführt wird. Eine Lärminderungsmaßnahme für die südliche Sammelstraße ist das Tempolimit von 30 km/h auf Höhe der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule. Wie in Kapitel 3.7 beschrieben, wird erst eine vollständige Umfahrung der Altstadtinsel über die projektierte B208n zu einer größeren Entlastung der Innenstadt und Lärminderung beitragen. So stellt auch der Lärmaktionsplan fest, dass „auch durch die südliche Sammelstraße [...] die Verkehre nicht weiträumig um Wohngebiete herum geführt“<sup>8</sup> werden.

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

Für den Bereich Inselstadt wurde ein Luftreinhalteplan aufgestellt. Dieser musste erarbeitet werden, da 2006 an der Langenbrücker Straße eine Überschreitung der Stickstoffgrenzwerte gemessen wurde.<sup>9</sup> Als wesentliche Ursachen werden der Kfz-Verkehr und insbesondere der Lkw-Verkehr gesehen. Die im Kapitel 3.7 vorgestellten Maßnahmen zur Verkehrsumleitung sollen auch zur Luftreinhaltung der Innenstadt beitragen. Da der Luftreinhalteplan vor der Fertigstellung der südlichen Sammelstraße aufgestellt wurde, konnte hier nur mit Simulationen gearbeitet werden. Diese zeigen jedoch, dass die Umleitung der Hauptverkehrsströme über die Sammelstraße nicht zu Grenzüberschreitungen an dieser führt.<sup>10</sup> Sichere Zahlen aus Messungen nach Eröffnung der Straße existieren noch nicht.

#### **2.4.2 Naturschutz**

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

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.

---

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

<sup>9</sup> Vgl. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein: Luftreinhalteplan Ratzeburg, Itzehoe 2009, S. 6.

<sup>10</sup> Vgl. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein: Luftreinhalteplan Ratzeburg, Itzehoe 2009, S. 50, 57.

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

Im Norden des Untersuchungsgebiets liegt der große Ratzeburger See und im Süden der Kuchensee. Ein 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 Seebadeanstalt 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 (Sitz des Sportfischervereins mit Bootshafen), der Wasserwacht am Ratzeburger See (DLRG Gebäude) und mehrere Bootschuppen 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 Kuchensee 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 Kuchensees. Der Altstandort wurde im Rahmen der B-Plan-Aufstellung (siehe Kapitel 2.3.6) untersucht. Ein Gutachten vom Januar 2009 belegt in diesem Bereich erhöhte Werte für Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Kohlenwasserstoffe und einzelne Schwermetalle.<sup>11</sup> Grundwasser ist nur marginal durch die Bodenverunreinigungen gefährdet, das Gutachten empfiehlt jedoch die Errichtung von zwei 2-Pegelbrunnen, die regelmäßig untersucht werden sollten. Zur Errichtung der empfohlenen Pegelbrunnen zur Beobachtung ist es aufgrund verschiedener Baumaßnahmen noch nicht gekommen (Ausbau der Seestraße, Bau des Wohnprojektes „Alte Meierei“). Eine potenzielle Beeinträchtigung einer freizeitbezogenen Nutzung 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. Dies müsste bei künftigen Bauvorhaben am Standort Theaterplatz 5 (ehem. Kleinbahnhof) ebenfalls untersucht werden. Des Weiteren befinden sich im gesamten Uferbereich Aufschüttungen, deren Zusammensetzung nicht bekannt ist. Bei Eingriffen in diesen Bereichen 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 Landesverordnung 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. Daher wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf eine detaillierte Beschreibung der im Gebiet befindlichen Bevölkerung verzichtet und die Analyse auf die gesamtstädtische Entwicklung bezogen. Die gesamtstädtischen

---

<sup>11</sup> Vgl. Stellungnahme des Ingenieurbüros für Baugrund- und Altlastenerkundung Kuhrau vom 07.01.2009.  
S.T.E.R.N. GmbH

Bevölkerungsdaten werden anhand folgender Aspekte dargestellt und ausgewertet: Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen, Alters-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur.

In der Stadt Ratzeburg lebten Ende 2015 14.230 Menschen<sup>12</sup>. In der Analyse der Daten hat die Stadt eine insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung mit leichten Bevölkerungsgewinnen. Dies bedeutet im Zeitraum 2009 bis 2015 einen Zuwachs von 4 %.

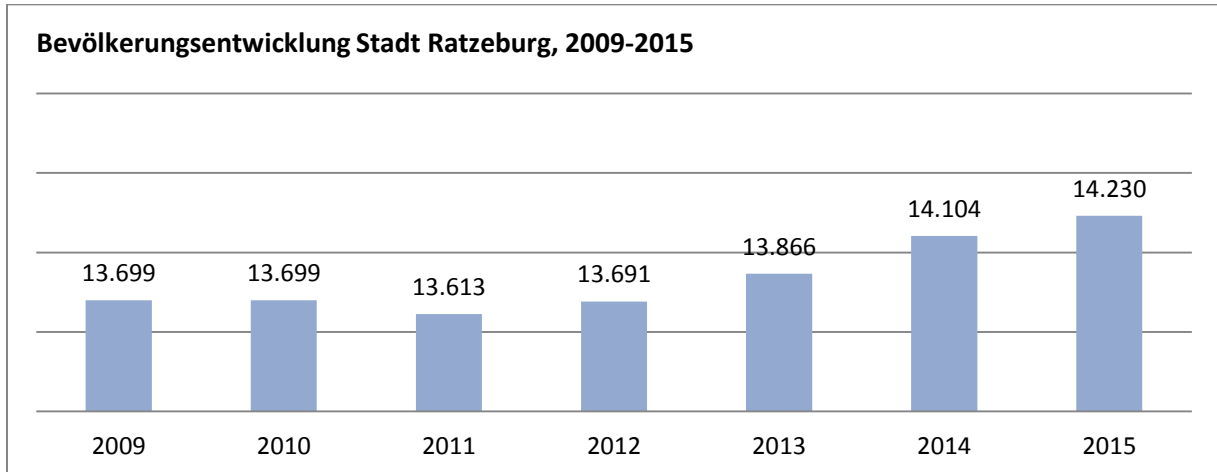


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Stadt Ratzeburg, 2009-2015 (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord )

Dieser Anstieg der Bevölkerung bildet sich insbesondere in der Altersgruppe zwischen 50 bis 64 Jahre ab. Von 2009 bis 2015 lag der prozentuale Zuwachs innerhalb dieser Altersgruppe bei 25 %, die Anzahl der Kinder bis 17 Jahre ist dagegen weiter rückläufig.<sup>13</sup>

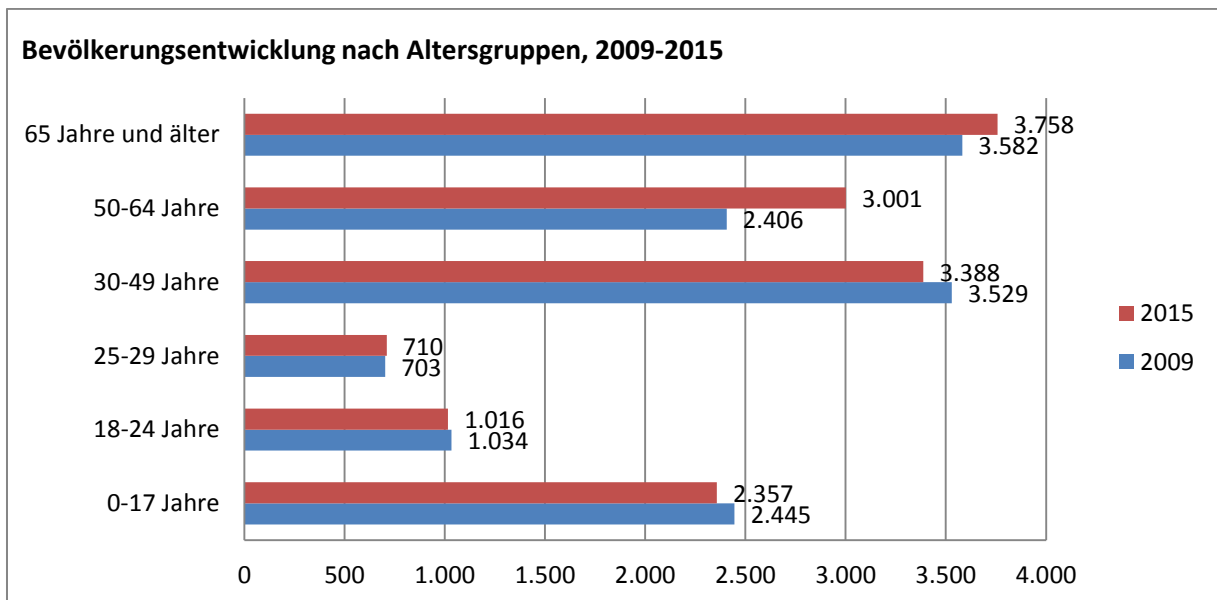


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Stadt Ratzeburg nach Altersgruppen, 2009-2015 (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord )

Die Stadt Ratzeburg wächst vor allem durch Zuzüge, da der natürliche Saldo von Geburten und Sterbefällen auch 2015 weiter negativ bleibt (-119 Personen<sup>14</sup>). Das Wanderungssaldo entwickelt sich

<sup>12</sup> Statistikamt Nord, Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ratzeburg, Daten zum 31.12.2015.

<sup>13</sup> Statistikamt Nord, Bevölkerungsstand der Stadt Ratzeburg nach Altersgruppen, Daten zum 31.12.2015

<sup>14</sup> Statistikamt Nord, Geborenen- bzw. Gestorbenenüberschuss in Ratzeburg, Daten zum 31.12.2015

nach einem negativen Saldo im Jahr 2008 ab 2009 wieder deutlich positiver. Einem Fortzug von ca. 6 % der Wohnbevölkerung aus dem Gemeindegebiet stehen 2015 ca. 8 % Zuzüge gegenüber. Dies entspricht einem realen Wanderungsgewinn von 247 Personen.

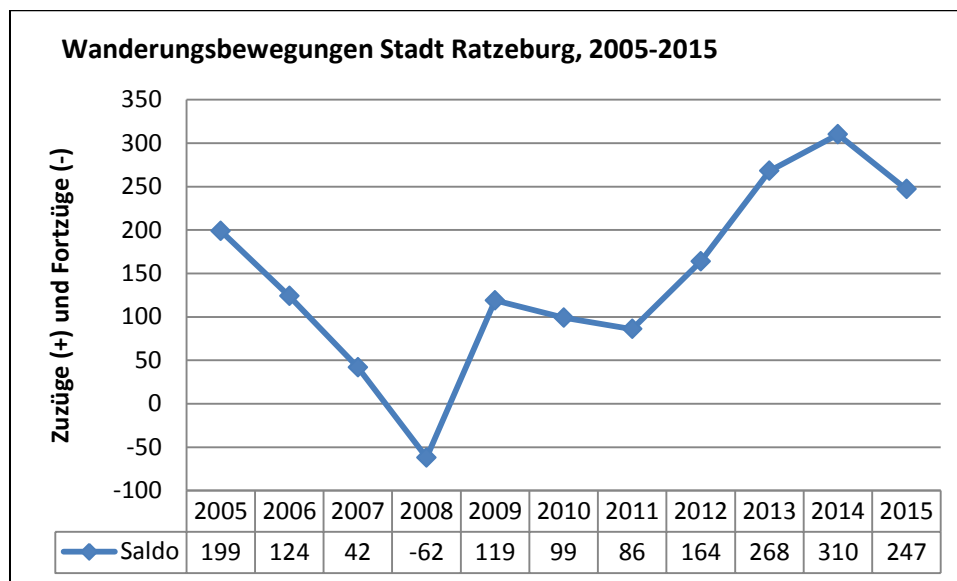


Abbildung 7: Wanderungsbewegungen Stadt Ratzeburg, 2005-2015 (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord)

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.<sup>15</sup>

### Altersstruktur

Wie bereits beschrieben, wächst in Ratzeburg der Anteil der älteren Bevölkerung ab 50 Jahren kontinuierlich, während die Zahl der Kinder und Jugendlichen weiter sinkt. Dies entspricht den Entwicklungen des demografischen Wandels in Deutschland und auch den allgemeinen Tendenzen zur Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen aus dem ländlichen Raum.

Im Vergleich mit der Altersstruktur in Schleswig-Holstein (SH) weicht der Anteil der bis 17-Jährigen mit 16,6 % in Ratzeburg wenig ab (SH: 16,3 %). Der Anteil der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 18 bis 64 Jahren liegt mit 57 % jedoch deutlich unter dem Wert für das gesamte Bundesland (61,1 %). Der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahren ist in Ratzeburg entsprechend höher als im Durchschnitt der Gemeinden in Schleswig-Holstein (22,6 %).

<sup>15</sup> Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Kommunale Daten Stadt Ratzeburg - Demographischer Wandel, [www.wegweiser-kommune.de/statistik/ratzeburg+demographischer-wandel+2014+kreis+land+tabelle](http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/ratzeburg+demographischer-wandel+2014+kreis+land+tabelle), abgerufen am 29.01.2016

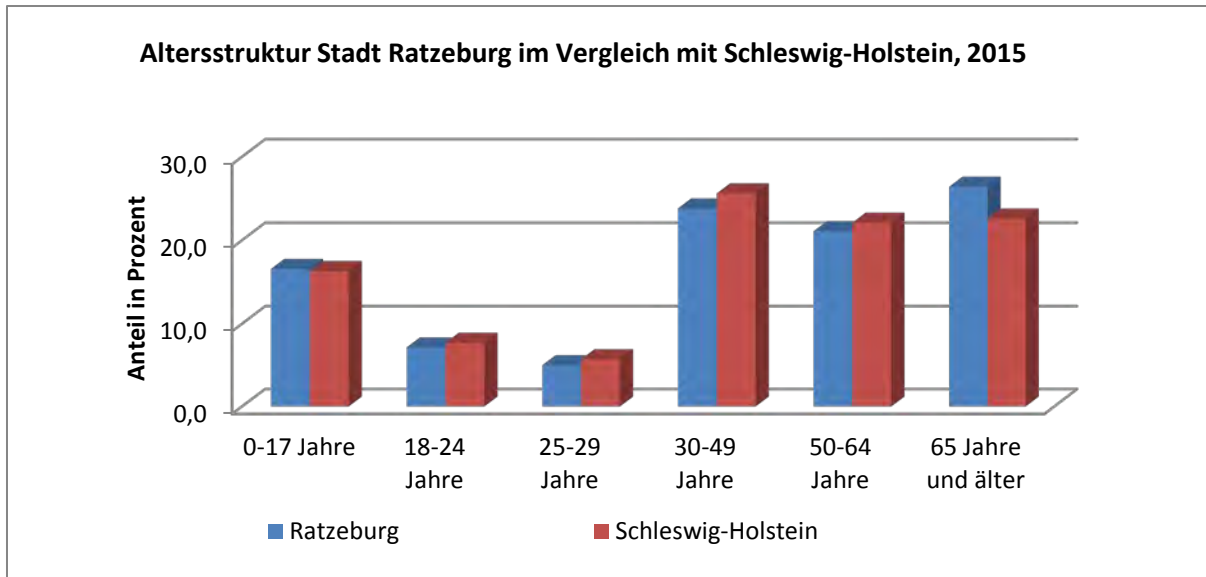


Abbildung 8: Altersstruktur der Stadt Ratzeburg 2015 im Vergleich mit dem Durchschnitt aller Gemeinden in Schleswig-Holstein (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord )

### Bevölkerungsentwicklung

Entgegen der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg von 2013<sup>16</sup>, die auf Grundlage der Basisdaten von 2009 erstellt wurde und die insgesamt und insbesondere für die Stadt Ratzeburg einen Rückgang der Bevölkerung prognostiziert hatte, entwickelte sich – wie bereits beschrieben – die Bevölkerung in den letzten Jahren bereits positiv und ist leicht angestiegen. Diese Entwicklung wird sich laut der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung, die für den Zeitraum 2012-2030 erstellt wurde, weiter fortsetzen. Für Ratzeburg wird bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von ca. 2,4 % prognostiziert. Dabei wird jedoch insbesondere der Anteil der älteren Menschen (65- bis 79-Jähige) sowie der Hochbetagten (über 80-Jährige) in Ratzeburg mit jeweils 2,6 % deutlich wachsen. Entsprechend geht die Zahl der Kinder bis 15 Jahre (-1,4 %), Jugendlichen bis 18 Jahre (-0,3 %) und Jungen Erwachsenen unter 24 Jahre (-1,6 %) zurück.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Gertz Gutsche Rügenapp GbR (Hrsg.) (2013): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg. Schlussbericht. Hamburg, Berlin

<sup>17</sup> Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, Bevölkerungsprognose, [www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose+ratzeburg+anteile-der-altergruppen+2012-2030+kreis+land+tabelle](http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose+ratzeburg+anteile-der-altergruppen+2012-2030+kreis+land+tabelle), abgerufen am 29.01.2016.



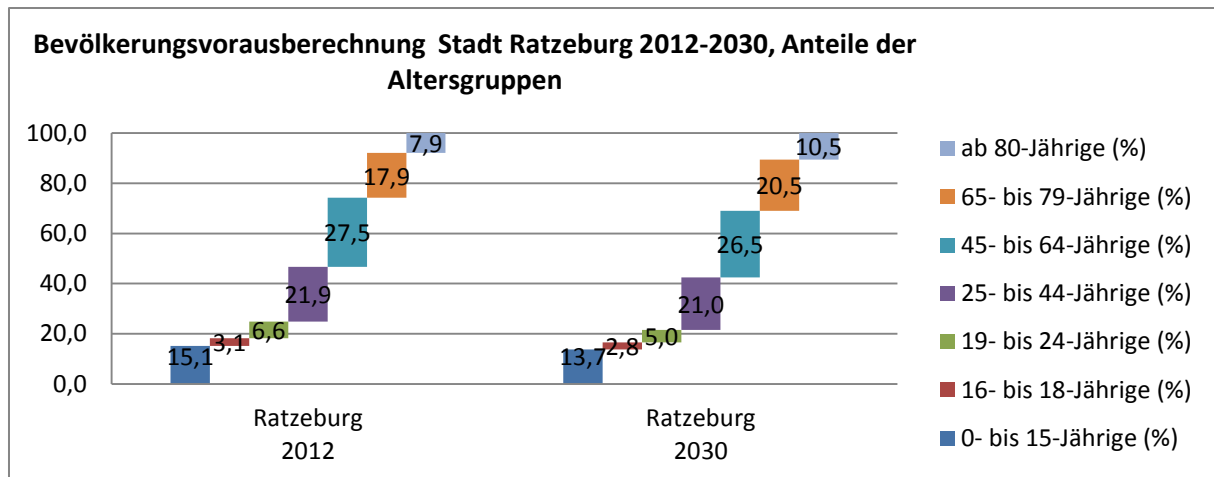


Abbildung 9: Bevölkerungsprognose - Anteile der Altersgruppen Ratzeburg 2012-2030 (Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune)

### Sozialstruktur

Der Anteil der Arbeitslosen an der Gesamtbevölkerung Ratzeburgs ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken und lag 2014 bei 7,4 %.<sup>18</sup> Hier wird eine bundesweite Entwicklung mitvollzogen, was auch 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 (Kreis HL: 5,0 %). Deutlich höher als im Kreisvergleich ist mit 6,0 % auch der Anteil der arbeitslosen Jugendlichen zwischen 15 bis 24 Jahren in ihrer Altersgruppe (Kreis HL: 3,5 %).

Rund 15 % der Einwohner im erwerbsfähigen Alter sind 2014 in Ratzeburg Leistungsberechtigte nach SGB II, davon haben ca. 28 % der Leistungsempfänger keine deutsche Staatsangehörigkeit. Dadurch ist auch die Kinderarmut, die in Ratzeburg mit 22,3 % weit über dem Durchschnitt des Kreises liegt (13,8 %), bei ausländischen Kindern in Ratzeburg deutlich höher (31,3 %).

Der Prozentsatz der älteren Menschen in Ratzeburg, der Leistungen zur Grundsicherung im Alter nach SGB XII erhält, liegt 2014 mit 3,7% deutlich über dem Durchschnitt des Kreises (2,3 %) und hat in den letzten Jahren immer weiter zugenommen (2008: 3,0 %). Ebenfalls ist ablesbar, dass die Ratzeburger Haushalte im Vergleich mit dem Durchschnitt im Kreis Herzogtum Lauenburg über weniger Gesamtnettoeinkommen verfügen und damit eine geringere Kaufkraft haben.<sup>19</sup>

### Wirtschaftsstruktur, Beschäftigung und Pendlerbeziehungen

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-

<sup>18</sup> Rückgang der Arbeitslosen seit 2006 um -1,6 % (Kreis: -1,0 %; Land SH -1,4 %) Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, Kommunale Daten - Sozioökonomische Integration, [www.wegweiser-kommune.de/statistik/ratzeburg+soziooekonomische-integration+2006-2014+kreis+land+tabelle](http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/ratzeburg+soziooekonomische-integration+2006-2014+kreis+land+tabelle), abgerufen am 29.01.2016

<sup>19</sup> Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, Kommunale Daten – Soziale Lage, [www.wegweiser-kommune.de/statistik/ratzeburg+soziale-lage+kaufkraft+2006-2014+kreis+land+tabelle](http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/ratzeburg+soziale-lage+kaufkraft+2006-2014+kreis+land+tabelle), abgerufen am 29.01.2016

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

Die Beschäftigungsquote liegt 2014 in Ratzeburg bei 52,3 % und hat sich seit 2006 um 7,1 % verbessert. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) ist zwischen 2009 und 2014 um 6,1 % gestiegen.<sup>20</sup> Dieser Zuwachs an Arbeitsplätzen im Verhältnis zu den bestehenden Arbeitsplätzen weist auf eine hohe positive wirtschaftliche Dynamik hin und spiegelt die gesamte Entwicklung in Schleswig-Holstein und im Kreis wider.

Insgesamt nimmt die Mobilität der Bevölkerung in Bezug auf die sich verschlechternde 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 2014 stieg die Zahl der Menschen, die außerhalb Ratzeburgs arbeiten um 6 %. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der in Ratzeburg Arbeitenden, aber außerhalb Wohnenden, um ca. 2,7 %. Ratzeburg zieht jedoch auch als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Arbeitnehmer aus der Region an und hat 2014 mit 6,2 % weiterhin einen insgesamt positiven Pendlersaldo. Das bedeutet, es pendeln mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in die Stadt ein als aus. Der Anteil der Einpendler ist jedoch seit Jahren rückläufig, so dass der Pendlersaldo zwischen 2006 und 2014 um 3,4 % gesunken ist.<sup>21</sup>

### Resümee

Aufgrund der geringen Grundgesamtheit der Einwohner im Untersuchungsgebiet, lassen sich dafür keine Angaben zur Sozialstruktur, sozialen Situation und Beschäftigungsstruktur machen.

Für die Gesamtstadt Ratzeburg wird insgesamt ein leichtes Bevölkerungswachstum erwartet, insbesondere bei der älteren Bevölkerung über 65 Jahren und den Hochbetagten über 80 Jahren. Diese starken Zuwächse macht gleichwohl eine Anpassung der lokalen Gemeinbedarfseinrichtungen an die Bedarfe der Senioren als auch eine Anpassung der Angebote der Daseinsvorsorge an die neuen Rahmenbedingungen dringend erforderlich. Um als Stadt dennoch auch ein attraktiver Wohnort für Familien zu bleiben, ist auch der Erhalt und Ausbau einer vielfältigen Angebotspalette für Kinder, Jugendliche und Familien erforderlich. Wichtig ist es weiterhin, ausreichende Angebote für Einwohner mit geringem Einkommen und für Menschen mit Migrationshintergrund bereitzustellen.

---

<sup>20</sup> Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, Kommunale Daten – Beschäftigung, Entwicklung 2006-2014, [www.wegweiser-kommune.de/statistik/ratzeburg+beschaeftigung+2006-2014+tabelle](http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/ratzeburg+beschaeftigung+2006-2014+tabelle), abgerufen am 29.01.2016

<sup>21</sup> Bertelsmann Stiftung, Webseite Wegweiser Kommune, Kommunale Daten – Pendler, Entwicklung 2006-2014, [www.wegweiser-kommune.de/statistik/ratzeburg+pendler+2006-2014+tabelle](http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/ratzeburg+pendler+2006-2014+tabelle), abgerufen am 29.01.2016

### 3. Analyse und Bewertung des Gebietes

#### 3.1 Bau- und Nutzungsstruktur

##### Stadtbild

Die Altstadtinsel Ratzeburgs ist vor allem durch ihren historischen Gebäudebestand und ihre einzigartige Insellage geprägt. Das Grundgerüst der Stadtmitte wird durch drei Bereiche gebildet: Den eher dicht bebautem Altstadt kern, den nördlich gelegenen Domhof und seinen angrenzenden Bauten sowie die größtenteils unbebauten Uferzonen. Ausgehend von der Stadtmitte lockert sich die Bebauung in Richtung der vier angrenzenden Seen immer mehr auf.

Das Untersuchungsgebiet im Süden der Altstadtinsel ist, 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 an der südlichen Sammelstraße (Schulstraße), der neuen Umfahrung für den Inselkern. Das Gebäude greift in seiner Form die ehemalige Festungslinie auf. Damit rahmt es 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 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 Funktionsbau, der 2005 errichtet wurde und heute als Förderzentrum genutzt wird.



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

Die Schulstraße hat durch das hohe Verkehrsaufkommen als Entlastungsstraße für die Innenstadt eine starke Barrierewirkung. Entlang der südlichen Seite der Schulstraße bilden überwiegend historische Handwerkerhäuser eine optisch durchgehende Raumkante. Die eingeschossigen Einfamilienhäuser verfügen über langgestreckte private Gärten, deren südliche Grundstücksgrenzen die alte Uferkante markieren. Später vergrößerte sich die Inselfläche durch Aufschüttungen für die Anlage des Kleinbahndamms und nach Stilllegung der Kleinbahn durch die Gestaltung des Kurparks.



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

Am Theaterplatz sind der neoklassizistische Theaterbau aus den 1950er Jahren und das historische Bahnhofsgebäude der ehemaligen Kleinbahn im Süden des Platzes stadtbildprägende Gebäude. Östlich und westlich begrenzen moderne dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser den Platz. Der ehemals repräsentative Platz weist historische Gestaltungselemente auf, die aber durch seine heutige Nutzung als öffentlicher Parkplatz überlagert werden. Derzeit besitzt der Theaterplatz keine verbindende Funktion – weder auf der nördlichen Achse über die Schragenstraße zum Marktplatz noch nach Süden im Übergang und Auftakt zum Kurpark.



Abbildung 12: Links: Theaterplatz mit dem historischen Bahnhofsgebäude ; Rechts: Burgtheater (S.T.E.R.N. GmbH)

Entlang der Fischerstraße prägen moderne 3-geschossige Wohngebäude das Bild. Auf dem ehemaligen Jugendherbergsgelände wurden 2016 zwei weitere Wohnhäuser fertiggestellt. Die 1974 eröffnete Schwimmhalle Aqua Siwa ist deutlich von der Formensprache seiner Entstehungszeit geprägt. Sie ist als achteckiger Solitärbau mit grünem Kupferdach von weitem sichtbar und liegt am östlichen Rand des Kurparks und am grünen Uferbereich des Kleinen Küchensees. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. In nächster Nähe befindet sich am Küchensee die „Badestelle am Aqua Siwa“.



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. Der Standort der Schwimmhalle überlagert die Promenade und stört damit die Wahrnehmung

als durchgängige Wegeverbindung. Der Kurpark dominiert das Südufer des Kuchensees, ist aber von der Altstadtseite durch fehlende Sichtbeziehungen und schlecht gestaltete Zugänge kaum wahrnehmbar.

Am Ostufer des Kleinen Kuchensees in den Stadtteilen Dermin und Vorstadt zwischen Kleinbahndamm und Königsdamm prägen freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit tiefen Gärten und dazugehörigen Bootshäusern am Ufer das Gebiet. Wie am südlichen Inselrand auch, sind hier die Uferbereiche grün, jedoch im Übergang zu den Gärten mit starken gestalterischen Defiziten. Durch fehlende Sichtbeziehungen vom Ufer ist die Silhouette der Altstadtinsel nicht erlebbar.



Abbildung 14: Ostufer des Kleinen Kuchensees mit angrenzenden Wohnhäusern und Gärten (S.T.E.R.N. GmbH)



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

### Nutzungsstruktur

Die Nutzungen im Untersuchungsgebiet sind sehr homogen. Das Gebiet ist hauptsächlich durch öffentliche Grünräume sowie Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. So stellt die Insel nicht nur das historische Zentrum Ratzeburgs dar, sondern umfasst auch zahlreiche wichtigen Funktionen der Daseinsvorsorge für Ratzeburg und die Umlandgemeinden.

Der Anteil der Wohnnutzung ist gering und vor allem an der Schulstraße, Marienstraße, Fischerstraße und am Theaterplatz verortet. Einzelne Gebäude haben eine gemischte Nutzung von Wohnen und



liegt eine Funktionsschwäche hinsichtlich der Erschließung im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 1g) BauGB vor. Für die weitere Entwicklung des Gebietes besitzen die Gemeinbedarfseinrichtungen Schlüssel-funktionen. Hier besteht vor allem für das Gebäude der ehem. Ernst-Barlach-Schule durch die derzeit ausgeübte Nutzung eine deutliche Unterausnutzung. Dies ist als Funktionsschwäche gemäß § 136 Absatz 3 Nr. 2c) BauGB zu werten.

### 3.2 Eigentümer- und Grundstücksstruktur

Das Untersuchungsgebiet weist eine relativ homogene Eigentümerstruktur auf. Ein Großteil der Flächen gehört der Stadt Ratzeburg. Daneben ist der Kreis Herzogtum Lauenburg als Eigentümer der Seen zu nennen. Die Grundstücke mit Einfamilienhäusern sind überwiegend im Einzeleigentum, einige Mehrfamilienhäuser sind Eigentümergeinschaften. Die Kirche besitzt nur einen kleinen Teil der Grundstücke. Die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) ist Besitzer der Bundesstraße 208. Das Grundstück der Schwimmhalle Aqua Siwa gehört der Stadtwerke Ratzeburg GmbH. Zwischen der Fischerstraße, dem Kleinbahndamm und Palisadenweg befinden sich mehrere Flurstücke mit Gartennutzung, welche die Stadt Ratzeburg anteilig zur Hälfte mit einem privaten Eigentümer gehören. Auch das Grundstück Fischerstraße 43 ist im privaten Besitz. Betrachtet man das gesamte Untersuchungsgebiet, so besitzt der Kreis Herzogtum Lauenburg mit ca. 62 % den größten Anteil der Flächen.

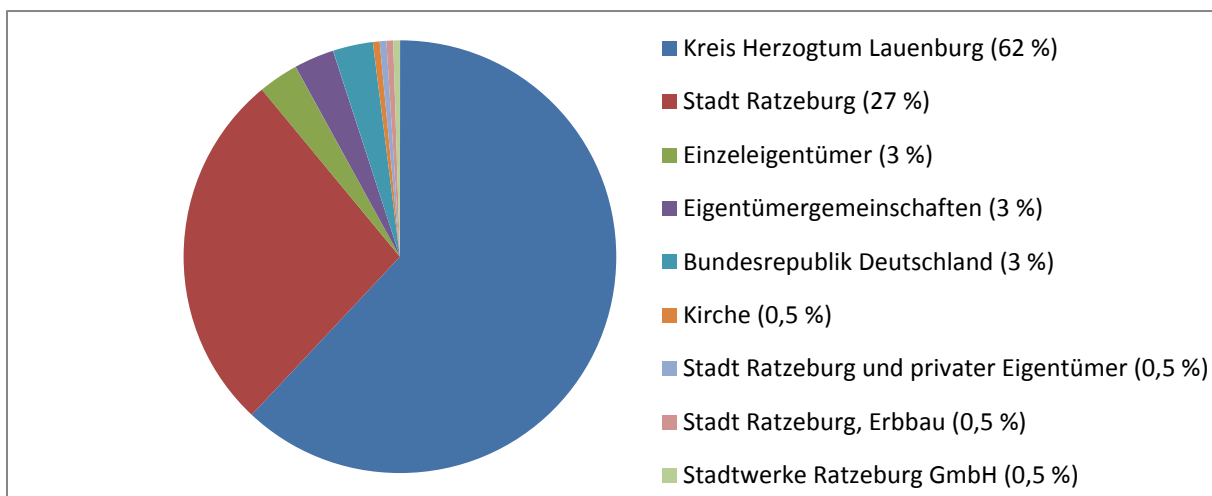


Abbildung 17: Eigentümerverteilung inklusive Gewässerflächen (S.T.E.R.N. GmbH)

Zieht man die Gewässerflächen der Seen ab, ergibt sich für das Untersuchungsgebiet jedoch ein anderes Bild (siehe Abb. 18). Die Fläche abzüglich der 27 ha Wasserbereiche beträgt nur noch 19 ha. Hier ist die Stadt Ratzeburg nun mit Abstand der größte Eigentümer; sie besitzt rund 69 % der „Landfläche“.

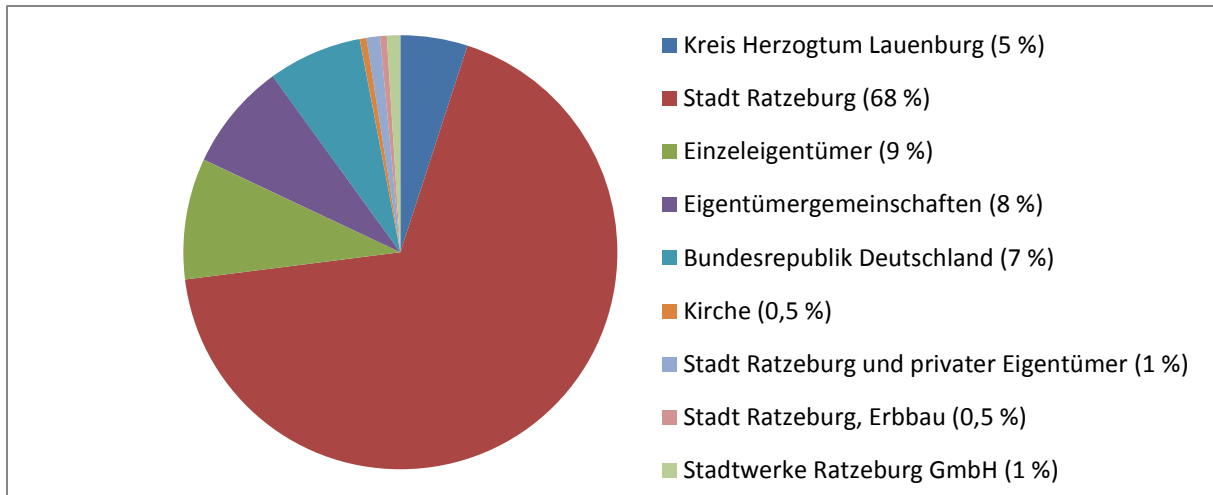


Abbildung 18: Eigentümerverteilung, ohne Gewässerflächen (S.T.E.R.N. GmbH)

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

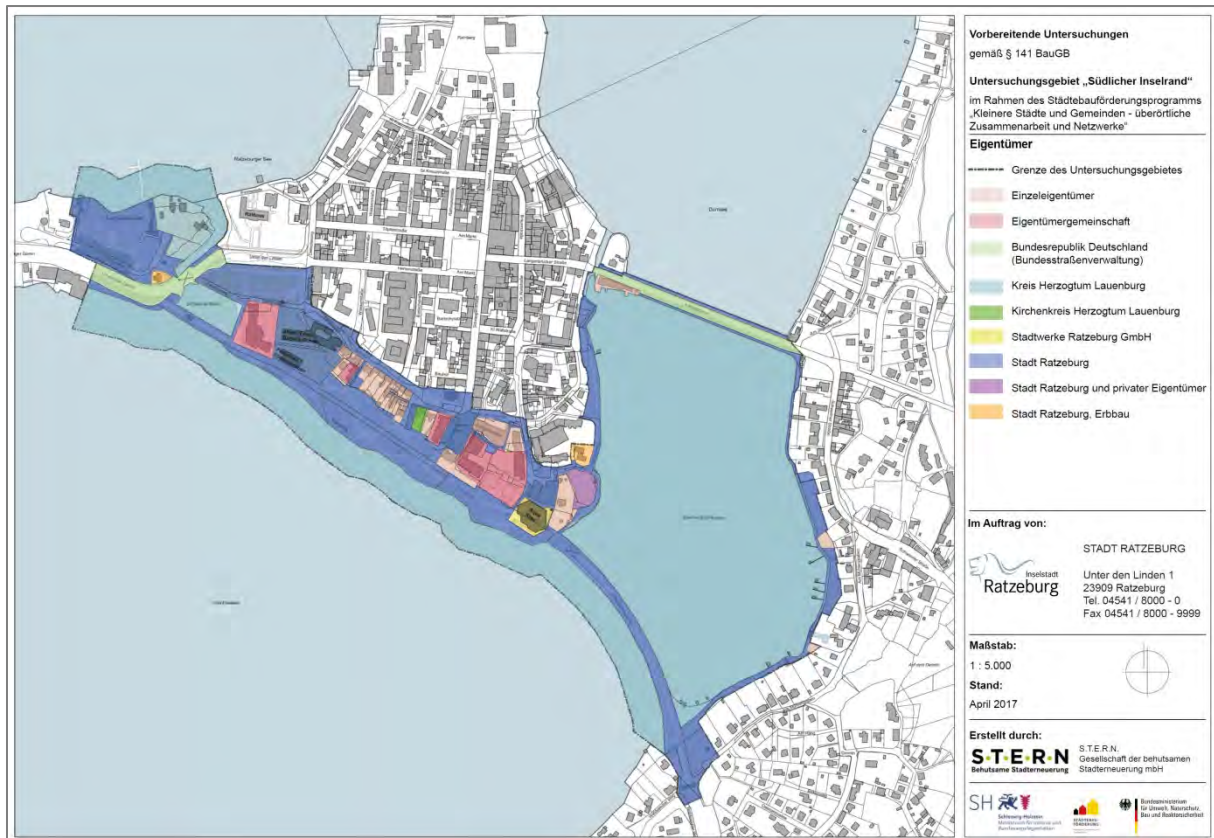


Abbildung 19: Übersicht Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

## Resümee

Da die Stadt Ratzeburg einen Großteil der Flächen besitzt, verfügt sie über ein hohes Handlungspotenzial. Bei Maßnahmen, die auch Wasserflächen einbeziehen, bedarf es einer engen Abstimmung mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg. Nicht vollständig im Eigentum der Stadt befinden sich jedoch mehrere Flurstücke in der Fischerstraße sowie das im Besitz eines privaten Eigentümers befindliche Grundstück Fischerstraße 43. Hierbei handelt es sich um Schlüsselgrundstücke für die im Rahmen des



Schwimmballenneubaus angestrebte Neuordnung dieses Bereiches. Damit liegt für die weitere Standortentwicklung ein Hemmnis vor, das als Funktionsschwäche im Hinblick auf die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes nach § 136 Abs. 3 Nr. 2b) zu werten ist.

### 3.3 Denkmalschutz

Bereits im Kapitel 2.2. wurde die geschichtliche Entwicklung der Altstadtinsel dargestellt. An vielen Stellen sind noch Spuren historischer Strukturen vorhanden, die Zeugnisse der vielschichtigen, interessanten Geschichte des Untersuchungsgebietes sind.

Mit Inkrafttreten der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein am 30. Januar 2015 wurde die Unterscheidung zwischen einfachen und besonderen Kulturdenkmalen aufgehoben. Das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein überprüft sämtliche Denkmallisten auf Grundlage des neuen Gesetzes. Um bestehende Zielsetzungen und Entwicklungsperspektiven in Bezug auf die historisch wertvolle Bausubstanz und die historischen Strukturen abzugleichen, wurde frühzeitig im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Kontakt zu den zuständigen Denkmalschutzbehörden aufgenommen. Neben Gesprächen fand eine Begehung des Untersuchungsgebietes statt. Aussagen zum Zustand der Bausubstanz werden im Kapitel 3.4 gemacht.

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 wieder:<sup>23</sup>

- Ernst-Barlach-Schule, Seminarweg 1, Baujahr 1894-96
- Burgtheater, Theaterplatz 1, Sachgesamtheit aus ehemaliger Brauerei, Kino und Kasematten, Baujahr 1690, 1817, 1950
- Badeanstalt, Schlosswiese 3, Baujahr 1930er Jahre
- ehemaliges Fährhaus, Königsdamm 2, Baujahr 1923
- Handwerkerhäuser, Schulstraße 7, 9, 11, 13, Mehrheit baulicher Anlagen, Baujahr 18./19. Jahrhundert
- Fußgängerbrücke „Kamelbrücke“, Kleinbahndamm/Mühlengraben, Baujahr 1907/08

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 spitzbogige Maßwerkfenster betont. An der Südfassade befinden sich auf Höhe der Aula drei verputzte Blendbögen.<sup>24</sup>

Die Kasematten, die ehemaligen Brauereiräume und das Kino im 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

---

<sup>23</sup> Vgl. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein: Erfassung Kulturdenkmale Kreis Herzogtum Lauenburg, Ratzeburg, Südlicher Inselrand, Stand 31.08.2015.

<sup>24</sup> Vgl. Stadt Ratzeburg: Denkmalblatt Ernst-Barlach-Realschule

Zuge des Baus der sogenannten Augustenburg auf der Inselstadt 1690/93 gebaut. Ab dem 19. Jahrhundert dienten die historischen Kasematten der sich darüber befindenden Aktienbrauerei als Keller. 1854 lies der Brauer Johann Heinrich Boye das auf dem Gelände der Augustenburg 1817 errichtete Wohnhaus zu einem Brauereigebäude umbauen. Nach Einstellung des Brauereibetriebes wurde das Gebäude wieder zu Wohnzwecken genutzt und zu Beginn der 1920er Jahre in Teilbereichen zu einem Kino umgebaut. Das neoklassizistische Gebäude des Kinos Burgtheater wurde in seiner heutigen Form als Kino- und Bühnenraum 1950 eröffnet.<sup>25</sup>

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

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

Die vier **Handwerkerhäuser** in der Schulstraße 7, 9, 11, 13 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 1907/08 am Ostufer des Kuchensees 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.

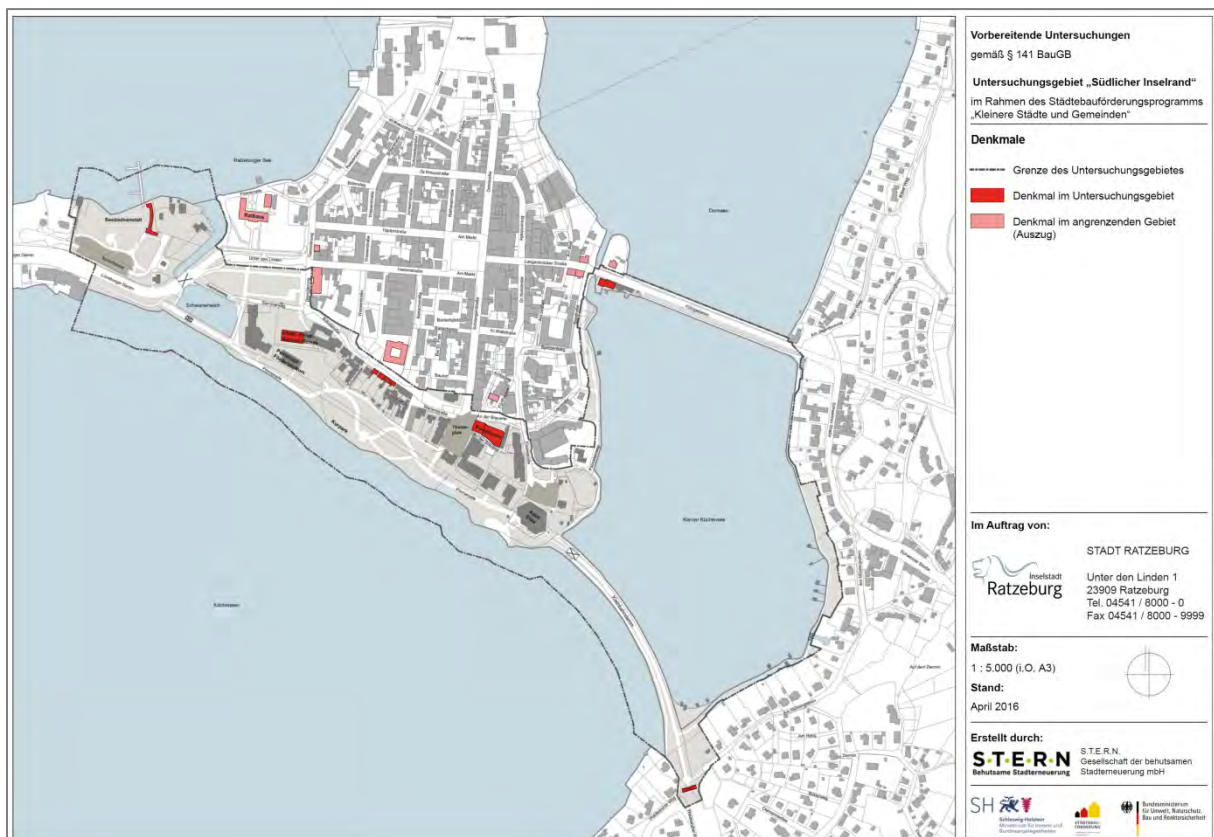


Abbildung 20: Übersicht der Denkmale im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

<sup>25</sup> Vgl. Stadt Ratzeburg: Denkmalblatt Burgtheater  
S.T.E.R.N. GmbH

Neben den aufgelisteten Kulturdenkmälern besteht ein Umgebungsschutz für die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Einzeldenkmäle<sup>26</sup>:

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

Archäologische Denkmäle gemäß § 2 Abs. 2 DSchG sind nicht im Untersuchungsgebiet ausgewiesen. Das Untersuchungsgebiet überschneidet sich aber mit mehreren vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH) ausgewiesenen archäologischen Interessensgebieten, in denen archäologische Denkmäle erfasst sind und/oder ein wissenschaftlich begründeter Verdacht besteht, dass sich in diesen Gebieten bisher noch unbekannte archäologische Denkmäle im Boden befinden. Bei geplanten Bodeneingriffen in archäologischen Interessensgebieten ist das ALSH frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Bodeneingriffe sind hier genehmigungspflichtig.<sup>27</sup>

Das Untersuchungsgebiet berührt vier archäologische Interessensgebiete<sup>28</sup>:

Im **Interessensgebiet 1 „Altstadt“** ist aufgrund der Zerstörung der Stadt 1693 und des nachfolgenden Wiederaufbaus mit stadttarchäologischen Spuren im Boden zu rechnen. Im Gebiet befanden sich außerdem frühneuzeitliche Bastionen. Am Westufer des Kleinen Küchensees wurden mehrfach Pfähle der ehemaligen Palisadenumwehrung gefunden. Wie auch unterhalb der Promenade im Kurpark (ehemaliger Bahndamm) werden hier weitere historische Pfähle vermutet.

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.

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

---

<sup>26</sup> Prüfung der Denkmälliste zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen, Vgl. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein: Erfassung Kulturdenkmäle Kreis Herzogtum Lauenburg, Ratzeburg, Südlicher Inselrand, Stand 31.08.2015

<sup>27</sup> Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Archäologische Interessensgebiete. Merkblatt, Schleswig, S. 5.

<sup>28</sup> Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg

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

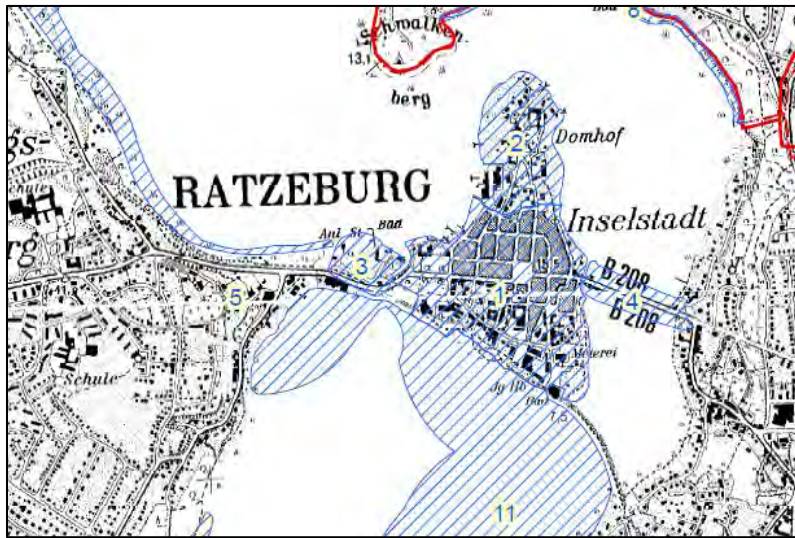


Abbildung 21: Lageplan der archäologischen Denkmäler gem. § 5 DSchG und der Interessensgebiete (Auszug; Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein)

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.

### Resümee

Die bestehenden Kulturdenkmale tragen maßgeblich zum Ortsbild der Altstadtinsel bei und müssen in ihrer Struktur erhalten werden. Im Zusammenhang mit den weiteren historischen Spuren auf der Schlosswiese, Demolierung, Bahndamm im Kurpark) bieten sie ein großes Entwicklungspotenzial. Um dieses auszuschöpfen, ist für die Denkmale, die als Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt werden, eine denkmalgerechte Erneuerung bei gleichzeitiger Anpassung an heutige und künftige Nutzungsansprüche eine wesentliche Voraussetzung. Weiterhin sollen die Spuren der Siedlungsgeschichte sichtbar gemacht werden.

### 3.4 Gebäudesubstanz

Die Gebäude des Untersuchungsgebietes wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen hinsichtlich ihres Zustandes einer äußerlichen Einschätzung und Bewertung unterzogen. Betrachtet wurde dabei der Zustand von Fassaden, Dächern einschließlich Dachaufbauten und Regenentwässerung, Fenstern und Türen. Die Bewertung des Gebäudebestandes erfolgte gebäudescharf. Bei der

Gesamtbewertung wurden Schäden an Fassaden und Dächern stärker gewichtet als Schäden an Fenstern und Türen, da bei ihrer Beseitigung höhere Kosten anfallen. Zur Beurteilung der Fassaden wurde der Zustand der Putzflächen (Risse, Feuchtigkeit, etc.) bzw. des verwendeten Materials (z.B. Ziegel) bewertet. Bei der Beurteilung der Dächer wurden der allgemeine Zustand, das Material sowie der Zustand der Regenrinnen, Fallrohre und ggf. vorhandenen Schornsteine erfasst und beurteilt.

» **Sehr guter bis guter Zustand – kein bis geringer Investitionsbedarf**

Das Gebäude weist keine Mängel auf oder es handelt sich um einen Neubau. Die Fassade ist ohne Schäden, die Fenster sind intakt und isolierverglast, die Dacheindeckung erscheint relativ neu und ist ohne Schäden.

» **Leichte bis mittlere Mängel– mittlerer Investitionsbedarf**

Bauliche Mängel sind erkennbar; die Fassade hat Fugen- und Putzschäden, die Fenster sind erneuerungsbedürftig und sind ggf. nur einfachverglast, das Dach ist verwittert. Die Gebäude weisen Schäden an einzelnen Bauteilen auf, die bei weiter unterlassener Instandsetzung dazu geeignet sind, zu größeren Schäden zu führen. Ein Handlungsbedarf wird gesehen.

» **Erhebliche bis schwere Mängel – hoher bis sehr hoher Investitionsbedarf**

Die baulichen Mängel sind wesentlich gravierender. Die Gebäude weisen Schäden an mehreren Bauteilen und z.T. bereits Folgeschäden aufgrund unterlassener Instandhaltung auf. Eine Sanierung ist dringend erforderlich. Eine Unterlassung der Sanierung würde dauerhaft zu substanzbedrohenden Schäden führen. Die Rentabilität der Sanierung oder ein Abbruch ist zu prüfen.

Von den 48 untersuchten Gebäuden weisen 40 % der Gebäude keine oder nur geringe von außen sichtbare Schäden auf. Gleichwohl können diese Gebäude Mängel im Inneren z.B. im Bereich der Haustechnik oder Heizungsanlage besitzen. Hier bestünde folglich ein Modernisierungsbedarf zur Erreichung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards. Bei 44 % der Gebäude liegen Substanzschwächen vor, deren Nicht-Beseitigung zu dauerhaften weiteren Schäden führen kann. Bei 17 % der Gebäude liegen so schwere Substanzschwächen vor, dass eine möglichst zeitnahe Sanierung erforderlich ist oder im Einzelfall auch ein Abbruch geprüft werden muss.

Insbesondere die Gebäude mit Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schwimmhalle, Seebadeanstalt, ehem. Ernst-Barlach-Schule, sowie das gewerblich genutzte Burgtheater weisen große Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe auf. Diese werden nachfolgend noch einmal ausführlicher beschrieben. Daneben befinden sich südlich der Schulstraße in Höhe des Marienganges einige private Wohngebäude mit erheblichen baulichen Mängeln.

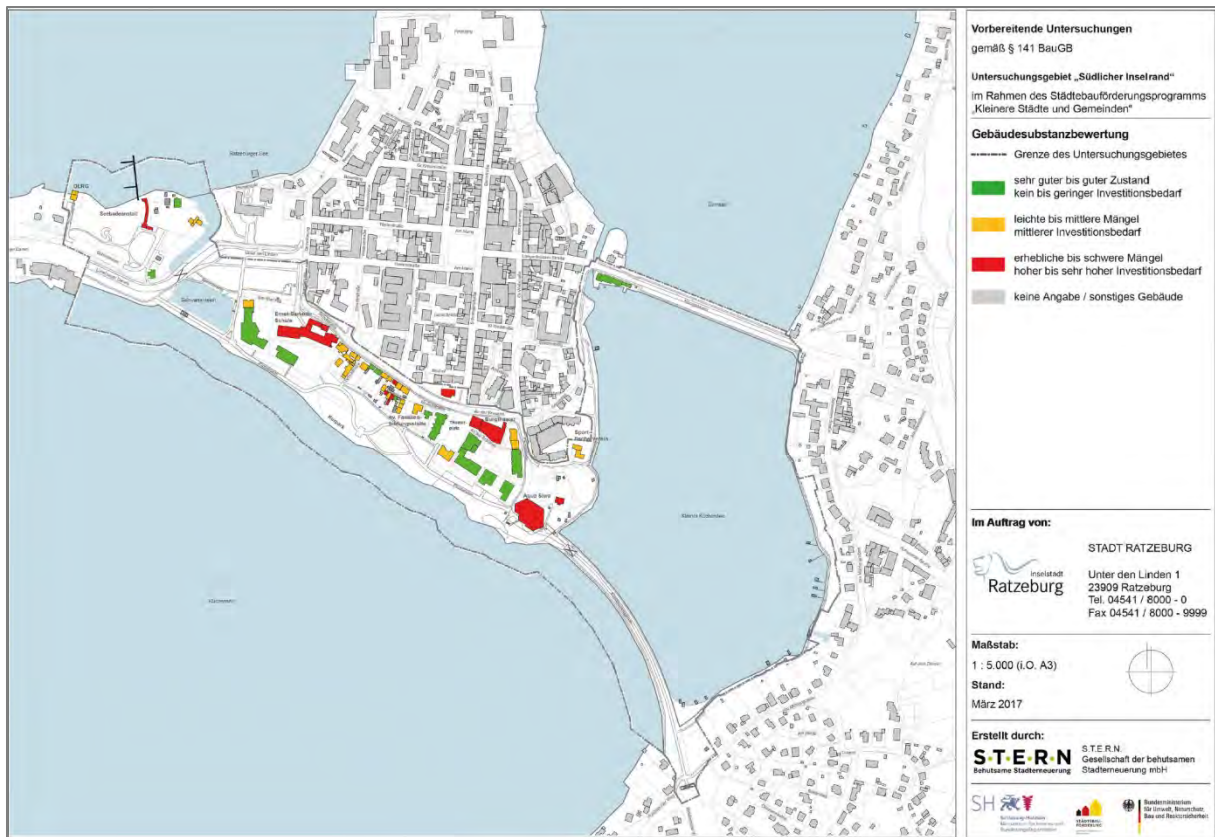


Abbildung 22: Gebäudesubstanzbewertung (S.T.E.R.N. GmbH)

### Ehemalige Ernst-Barlach-Schule

Das denkmalgeschützte Hauptgebäude der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule verfügt insgesamt über knapp 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die sich über drei Vollgeschosse mit jeweils 10 Bestandsräumen sowie einem Keller- und Dachgeschoss erstreckt. Bereits mit Ende des Schulbetriebs 2013 wurden Sanierungs- und Instandhaltungsbedarfe des Gebäudes begutachtet.<sup>29</sup> Dies betrifft vor allem Fassade, Türen und Fenster, Dach und Dämmung und Sanitäranlagen. Ebenfalls ist das gesamte Gebäude bisher nicht barrierefrei zugänglich. Um das Haus künftig auch multifunktional zu nutzen, sind zusätzlich weitere Um- und Ausbauarbeiten erforderlich. Die Behebung der erheblichen baulichen und funktionalen Mängel ist für den Erhalt des Gebäudes und eine zukünftige öffentliche Nutzung dringend erforderlich.



Abbildung 23: Hofseite und Eingangsbereich der ehem. Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH)

<sup>29</sup> HAGEN Architekten + Ingenieure: Raumbuch und Kostenschätzung Ernst Barlach Realschule, Ratzeburg, 2013  
S.T.E.R.N. GmbH



Abbildung 24: Flur und Sanitärbereich im Altbau (S.T.E.R.N. GmbH)

An das historische Schulgebäude schließen eingeschossige Anbauten von 1963 an: Eingangsbereich / Pausenhalle; ein 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. Nach Begutachtung ist der bauliche und energetische Zustand der Anbauten desolat, so dass diese Gebäudeteile als abgängig eingestuft sind.



Abbildung 25: ein- bis zweigeschossige Anbauten (S.T.E.R.N. GmbH)

### **Schwimmhalle Aqua Siwa**

Bereits in der von 2010 vorliegenden Bestandsanalyse wurden erhebliche bauliche und funktionale Mängel an der Außenhülle (Dach / Fassaden), an den Baukonstruktionen (Tragwerk Dach / Stahlbetonkonstruktionen) sowie an den technischen Anlagen / Installationen aufgezeigt.<sup>30</sup> Die damals ermittelten Sanierungs- und Modernisierungskosten wurden auf 9,6 Mio. Euro netto geschätzt<sup>31</sup>. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass Kostenunsicherheiten von ca. 10-15 % bei Sanierungsarbeiten für ein 36 Jahre altes Gebäude bestehen und es auch nach einer Komplettsanierung ein Altbau mit diversen Funktionsschwächen bleibt. Unter anderem können die Vorgaben der aktuellen EnEV bei einer Sanierung nur mit ca. 70 % eingehalten werden, was zu einer weiteren Erhöhung um ca. 1 Mio. Euro führen könnte.<sup>32</sup> Damit würde eine Sanierung und Modernisierung der Schwimmhalle mindestens 11,6 Mio. Euro kosten.

<sup>30</sup> Bäderkonzept Stadt Ratzeburg - Aqua Siwa -, Dr. Krieger Architekten, Mai 2010, S. 5

<sup>31</sup> Sanierung: 6,35 Mio. Euro netto + Modernisierung 1,75 Mio. Euro netto + Anbau Saunasteg mit Strandanbindung 1,5 Mio. Euro netto

<sup>32</sup> Bäderkonzept Stadt Ratzeburg - Aqua Siwa -, Dr. Krieger Architekten, Mai 2010, S. 6



Abbildung 26: Schwimmhalle Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden das Gutachten zum Sanierungsbedarf und die Kostenschätzung aktualisiert. Erforderlich sind folgende Maßnahmen:

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

Die reinen Sanierungskosten belaufen sich nun auf ca. 8,25 Mio. Euro netto.<sup>33</sup> Darüber hinaus wären weitere Modernisierungen notwendig. Gegen eine Sanierung sprechen außerdem die Risiken, die auf Grund nicht vorhersehbarer Kosten (Betonsanierung, etc.) bestehen. Auch ist das Gebäudevolumen des Bestandsgebäudes im Verhältnis zum Wasserflächenangebot zu groß und die Funktionalität (Beckenaufteilung, fehlendes Lehrschwimm- und Kursbecken) nicht zeitgemäß. Ebenfalls ist die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung unter sonst gleichbleibenden Bedingungen dauerhaft nicht gegeben.

Bis zur Überprüfung der Denkmalliste durch das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein wurde das Aqua Siwa als Kulturdenkmal geführt. Dieser Status besteht mit der Aktualisierung nicht mehr, so dass ein Abbruch und Neubau möglich ist.

Für diese Grundsatzentscheidung zum Erhalt oder Abriss und Neubau der Schwimmhalle wurde die Option für einen Neubau mit einer den heutigen Anforderungen entsprechenden Ausstattung dargestellt. Die Gesamtkosten für einen Neubau werden auf ca. 7,5 Mio. Euro netto geschätzt.<sup>34</sup> Als zusätzliche Maßnahmen werden von den Fachplanern vorgeschlagen:

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

<sup>33</sup> Constrata (2015): Aqua Siwa Ratzeburg, Sanierung und Neubau, Präsentation am 19.11.2015, S. 17 - 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.

<sup>34</sup> Constrata (2015): Aqua Siwa Ratzeburg, Sanierung und Neubau, Präsentation am 19.11.2015, S. 27



Somit steigt der Gesamtkostenrahmen für einen voll ausgestatteten Neubau auf ca. 8,5 bis 9 Mio. Euro und liegt kaum höher als die Sanierungskosten mit geringerer Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Vor diesem Hintergrund hat sich der Bauausschuss der Stadt Ratzeburg entschieden, dass der alte Standort des Aqua Siwa abgebrochen und für eine nachhaltige Daseinsvorsorge ein Schwimmhalleneubau errichtet werden soll, der den Anforderungen an ein 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).<sup>35</sup>

### Seebadeanstalt an der Schlosswiese

Das denkmalgeschützte Gebäude der Seebadeanstalt wurde in den 1930er Jahren erbaut und ist im Eigentum der Stadt Ratzeburg. Der Erneuerungsbedarf ist erheblich, dies betrifft insbesondere die rückwärtigen Reetdächer, Feuchtigkeitsschäden an der Fassade, Türen und Fenster sowie Sanitäranlagen. Auch funktionale Mängel schränken die Nutzbarkeit des Gebäudes ein.



Abbildung 27: historische Seebadeanstalt mit Strand und Liegewiese (S.T.E.R.N. GmbH)

### Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG) Ratzeburg e.V.

Das Gebäude der DLRG wurde 1984 errichtet befindet sich im städtischen Eigentum. Es hat nach Inaugenscheinnahme mittlere bauliche Mängel, die vor allem an Fenstern und Türen, im Zustand des Reetdaches sowie an der Fassade festgestellt wurden. In Gesprächen mit dem Verein wurden darüber verschiedene funktionale Mängel benannt: fehlende Lagerkapazitäten im Gebäude sowie fehlende Carportstellplätze für Einsatzfahrzeuge im Außenbereich. Dieser weist auch durch die intensive Nutzung mit ungeordneten Stellplätzen erhebliche Gestaltungsdefizite auf.



Abbildung 28: Gebäude des DLRG Ratzeburg e.V. (S.T.E.R.N. GmbH)

<sup>35</sup> Bauausschusssitzung der Stadt Ratzeburg am 22.02.2016  
S.T.E.R.N. GmbH

## Burgtheater

Bei einer Begehung des denkmalgeschützten Gebäudes mit dem Eigentümer im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden erhebliche bauliche Mängel festgestellt. Dies betrifft den Zustand des Daches, der Fenster und Türen sowie Feuchtigkeitsschäden an der Fassade. Der energetische Zustand des Gebäudes ist schlecht (u.a. Einfachverglasung, fehlende Dach- und Fassadendämmung, fehlende Türschleusen). 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 große Erneuerungsbedarfe, u.a. den Erhalt der historischen Elemente und die Bestuhlung in den Sälen.



Abbildung 29: Fassade und Saal des Burgtheaters (S.T.E.R.N. GmbH)

## Resümee

Die erfolgte Bewertung des baulichen Bestands zeigt, dass 86 % der Gebäude mit Gemeinbedarfseinrichtungen mittlere bis schwere bauliche Mängel aufweisen und nicht mehr zeitgemäßen Standards und Ansprüchen entsprechen. Überwiegend fehlen barrierefreie Zugänge und Erschließungen innerhalb der Gebäude. Die meisten dieser Gebäude haben energetische Defizite. Damit liegen im Untersuchungsgebiet eine Vielzahl an Substanzschwächen gemäß § 136 Absatz 3 Nr. 1b) und 1h) BauGB vor.

Bei 12 % der Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung wurden erhebliche bauliche Mängel und ein entsprechender Handlungsbedarf festgestellt.

## 3.5 Bildung, Soziales, Kultur und Sport

Im Untersuchungsgebiet liegen für Ratzeburg und seine umliegenden Gemeinden bedeutende Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Die Angebotssituation wird nachfolgend dargestellt.

### 3.5.1 Bildungseinrichtungen

Auf dem Grundstück der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule, Seminarweg 1, befindet sich auch die 2006 neu gebaute Pestalozzischule als Förderschule und Förderzentrum mit dem Schwerpunkt Lernen. Aktuell besuchen 50 Schüler aus ganz Ratzeburg und Umgebung von der 4. Bis 10. Klasse das Förderzentrum<sup>36</sup>. Es ist in seiner Form das einzige Förderzentrum im Kreis Herzogtum Lauenburg und stark nachgefragt. Es verfügt über eine Betreuung der Schüler im offenen Ganztagsbetrieb (OGS). Träger ist der Ratzeburger Schulverband. Das Gebäude wurde als zweigeschossiger Funktionsbau als Ergänzung für den damaligen Realschulstandort errichtet. 2013 wurde die inzwischen als Gemeinschaftsschule geführte Schulform von der Altstadtinsel in die Vorstadt verlagert. Der Schulbau ver-

<sup>36</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Zahlen für das Schuljahr 2014/2015.

fügt 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. Der Außenbereich verfügt über 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 30: Schulgebäude und Pausenhof des Pestalozzi Förderzentrums (S.T.E.R.N. GmbH)

### 3.5.2 Außerschulische Bildungsangebote

#### Volkshochschule (VHS) Ratzeburg

Mit dem Umzug der Gemeinschaftsschule 2013 stand das denkmalgeschützte Hauptgebäude der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule, Seminarweg 1, zunächst leer. Derzeit werden verfügbare Räume provisorisch von der Volkshochschule genutzt.

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. Sie hat ihren Sitz im Rathaus und wird ehrenamtlich geführt. 2015 waren 42 Dozentinnen und Dozenten in rund 120 Kurse pro Semester für die VHS Ratzeburg tätig. Die VHS Ratzeburg arbeitet im Verbund der Volkshochschulen des Kreises Herzogtum Lauenburg. Der größte Teilnehmerkreis kommt aus der Altersgruppe 50+. Hier wird auch in den nächsten Jahren eine steigende Nachfrage erwartet. Ein neuer wichtiger Zweig sind Angebote für Flüchtlinge, die in Ratzeburg und dem benachbarten Umland untergebracht sind. Vor allem Sprachkurse und verschiedene Sprachkreise werden mit großer ehrenamtlicher Unterstützung angeboten und helfen den Flüchtlingen beim Spracherwerb und der Integration.

Bei den Überlegungen für eine Nachnutzung der 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. Dafür ist wie bereits in Kapitel 3.4 beschrieben, ist eine umfassende Sanierung und Herstellung der Barrierefreiheit des Gebäudes notwendig. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen haben sich in Fachgesprächen und der Bürgerbeteiligung folgende Nutzungsbedarfe 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

Ein wichtiger Aspekt für eine 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.

### 3.5.3 Soziale Angebote

#### Evangelische Familienbildungsstätte

In der Marienstraße 7 befindet sich die evangelische Familienbildungsstätte, die 1965 an diesem Standort als Mütterschule eröffnet wurde. Sie wird in gemeinsamer Trägerschaft von vier Kirchengemeinden (ev.-luth. Kirchengemeinden St. Petri, St. Georgsberg, Domkirchengemeinde und Kirchengemeinde Ziethen) betrieben. Im Haus wird überkonfessionell ein breites Spektrum an Kursen und Beratung rund um das Thema Familie und zur Stärkung der Elternkompetenzen angeboten. 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. Die Familienbildungsstätte kooperiert mit seinen Angeboten mit anderen öffentlichen Einrichtungen in Ratzeburg und ist gut vernetzt.



Abbildung 31: Evangelische Familienbildungsstätte Ratzeburg (S.T.E.R.N. GmbH)

### **3.5.4 Kulturelle Angebote**

#### **Burgtheater**

Das historische Burgtheater am Theaterplatz ist gewerblich genutzt; 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. 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. Die derzeitigen baulichen Mängel sind in Kapitel 3.4 beschrieben.

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 modernen 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. Die beschriebenen baulichen und funktionalen Mängel erschweren den wirtschaftlichen Betrieb des Hauses.

### **3.5.5 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 und Betrieb der Stadtwerke Ratzeburg GmbH.

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 zwei Becken, ein Wettkampfschwimmbassin mit vier Bahnen (12,5 x 25m) sowie ein Babybecken (6 x 3m). Der Boden des Wettkampfbassins ist tiefenverstellbar und daher auch für Tauchsportübungen geeignet. 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
- Ferienutzung: Trainingslager von Vereinen, Ferienfreizeitangebote
- Sporttauchvereine für Tauchtraining
- Freiwillige Feuerwehren

Die in Kapitel 3.4 beschriebenen baulichen und funktionale Mängel sowie steigende Nebenkosten<sup>37</sup> erschweren den Betrieb der Schwimmhalle und machen einen dringenden Handlungsbedarf deutlich. Dies manifestiert sich auch in der sinkenden Attraktivität der Schwimmhalle bei öffentlichen Badegästen<sup>38</sup>, was wiederum zu deutlichen Einnahmeverlusten führt. Ein wirtschaftlicher Betrieb der Anlage ist unter diesen Bedingungen nicht mehr gegeben. Im Erarbeitungsprozess der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich der Bauausschuss der Stadt für einen Neubau der Schwimmhalle entschieden.

### **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. Die traditionsreiche Badeanstalt ist durch seine Historie und Bekanntheit ein Besuchermagnet für Bewohner und Gäste der Stadt und stellt eine wichtige Freizeitanlage für Ratzeburg dar.

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 und bewirtschaftet es seitdem. Es besteht eine Vereinbarung mit dem bisherigen Pächter über die Nutzung des rückwärtigen Gebäudeteils am Wasser sowie die Freifläche hinter dem Gebäude bis zum Wasser für eine Verleihstation. Diese Vereinbarung ist für zehn Jahre abgeschlossen. Der südliche Teil des Gebäudes, der auch direkt von der Schlosswiese zugänglich ist, steht seit längerem leer. Dort gibt es Flächenpotenziale für weitere Nutzungen, die unabhängig vom Badebetrieb sind. Weitere Raumbedarfe gibt es

---

<sup>37</sup> 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.

<sup>38</sup> 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 Stärksten (Minus 13.205) zurückgegangen sind, da sie als Normalzahler ein wichtiger Wirtschaftlichkeitsfaktor sind.

von Seiten der Wasserwacht für einen Mehrzweckraum, der von Ehrenamtlichen und für Aktivitäten (z.B. Ferienprogramm) genutzt werden kann. Auch die Wiedereinrichtung eines kleinen Kiosks mit Imbissangebot ist für den weiteren Betrieb sinnvoll und gewünscht. Im übrigen Teil des Gebäudes befinden sich sanitäre Anlagen und Umkleidemöglichkeiten für die Badestelle. Diese wurden – wie auch die Außenanlagen – nach Übernahme der Badeanstalt durch die Stadt für den laufenden Badebetrieb gebrauchsfähig instand gesetzt. Insgesamt hat die Badeanstalt sowohl in der baulichen Substanz (siehe Kapitel 3.4) und Ausstattung als auch in der Gestaltung und Funktionalität der Außenanlagen (siehe Kapitel 3.6) diverse Mängel, die Erhalt und Betrieb deutlich beeinträchtigen.

### **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 Rettungsschwimmausbildungen 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.

### **Resümee**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich für die Versorgung Ratzeburgs und seiner Nachbargemeinden wichtige Gemeinbedarfsstandorte sowie eine kulturelle Einrichtung in zentraler und attraktiver Lage. Insbesondere die Sporteinrichtungen Aqua Siwa und Seebadeanstalt sind überörtlich bekannt und nachgefragt. Dies trifft auch auf das gewerbliche Kulturangebot im Burgtheater zu. In den denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule und der Seebadeanstalt gibt es erheblichen Leerstand und damit größere Nutzungspotenziale. Die Standorte Schwimmhalle, Seebadeanstalt, ehemalige Ernst-Barlach-Schule und Burgtheater weisen die bereits benannten erheblichen baulichen und funktionalen Mängel und damit Substanzschwächen nach § 136 Abs. 3 Nr. 1b) BauGB auf. Unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben, die das Untersuchungsgebiet im Verflechtungsbereich für die Daseinsvorsorge übernimmt, sind erhebliche Funktionsschwächen im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 2c) BauGB festzustellen.

## **3.6 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 Industriezeitalter. Auf der Schlosswiese sowie im Bereich „Alter Kurpark“ finden sich historische Relikte des Schlosses und der Festung Ratzeburgs. Mit ihrer einstigen Streckenführung sowie dem alten Bahnhofsgebäude hat die Ratzeburger Kleinbahn deutliche Spuren der Industrialisierung im Kurpark und am Kleinbahndamm hinterlassen und ist damit ein prägendes Element der Grünräume im Untersuchungsgebiet. Die historische Bedeutung ist nicht in allen Bereichen erkennbar, eine gartendenkmalpflegerische Bestandsaufnahme erfolgte bisher nicht. Des Weiteren haben die Parkanlagen im Untersuchungsgebiet eine wichtige Funktion als

Grünverbindungen und Erholungsräume, sowohl für die Naherholung der Bewohner als auch für Nutzer von außerhalb. Trotz der aufeinanderfolgenden Grünflächen gibt es wenig Verbindendes, fehlende Sichtbeziehungen und insgesamt sehr unterschiedliche Wegebefläge und Ausstattungselemente. Dies führt zusammen mit den zum Teil nicht sichtbaren oder wenig gekennzeichneten Zu- und Übergängen zu einer schlechten Orientierung im Untersuchungsgebiet.

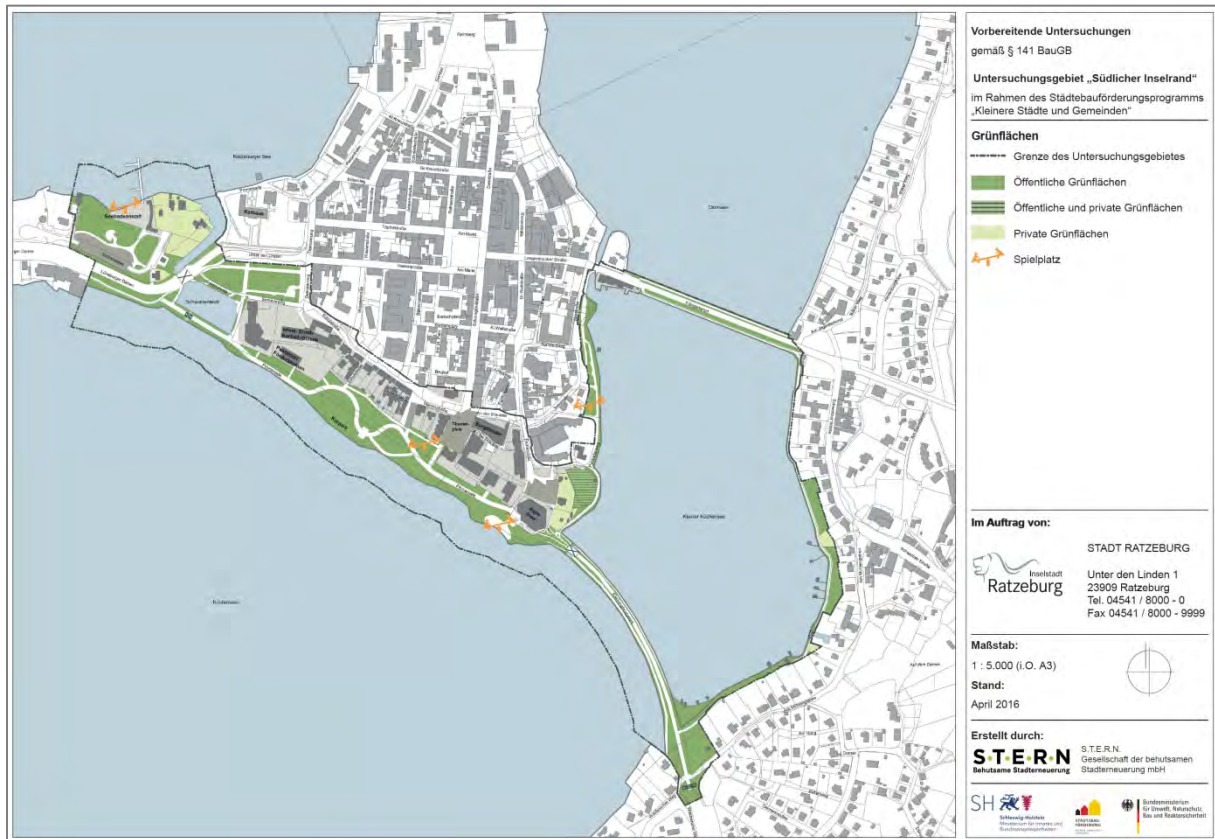


Abbildung 32: Grünflächen im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

Die einzelnen Grünflächen und Plätze sind nachfolgend beschrieben.

### Schlosswiese und Freiflächen der Seebadeanstalt

Die Schlosswiese liegt direkt am Ratzeburger See und wird geprägt durch ihre Weiträumigkeit und die eindrucksvollen Blickbeziehungen über den See zur Altstadt und zum Dom. Hier befand sich ursprünglich die Burg Ratzeburg auf einer natürlichen Insel zwischen dem westlichen Ufer des Ratzeburger Sees und der Altstadtinsel von Ratzeburg. Heute sind nur noch wenige Reste unter der Schlosswiese zu finden, die oberirdisch in Form einer Rekonstruktion der Fundamente sichtbar gemacht werden. Dieses Rondell ist in einem baulich schlechten Zustand und bedarf der Erneuerung. 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 Schwanteich, sowie der Lüneburger Damm (Brücke der B208) erinnern daran, dass das Schloss durch einen Wassergraben von der Altstadtinsel getrennt 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 Seebadeanstalt mit Strand und Steg sowie ein Eiscafé und ein Fischrestaurant mit Biergarten. Das Vorhandensein der denkmalgeschützten Badeanstalt wird von den Be-



wohnern Ratzeburgs sehr geschätzt, jedoch fehlen land- und wasserseitig Sport- und Spielangebote sowie ein Rettungsturm für die Wasserwacht. Es gibt keinen barrierefreien Zugang ins Wasser und die Steganlage muss erneuert werden. Sowohl auf dem Gelände der Seebadeanstalt ist die funktionale Ausstattung unzureichend (Fahrradbügel, Bänke, Mülleimer u.a.). Es gibt viele verschiedene Wegebeläge, ungeordnete Übergangs- und Zugangssituationen sowie fehlende Barrierefreiheit. Die Aufenthaltsqualität der Grünbereiche ist durch eine fehlende Abgrenzung zum Parkplatz und zwischen Schlosswiese und Seebadeanstalt gemindert. Eine schlechte Beschilderung erschwert die Orientierung der Fußgänger in Richtung Kurpark und zur südlichen Inselpromenade. 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 33: Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH)

### Alter Kurpark und Schwanenteich

Der alte Kurpark liegt südlich der Bundesstraße im Übergang zum Schwanenteich und zur Uferpromenade und gegenüber vom Ratzeburger Rathaus. Die Wiese wird durch den alten Baumbestand in den Randbereichen gerahmt. 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. Dieses historische Relikt bedarf einer gestalterischen Aufwertung und Einbindung in die Umgebung und den historischen Kontext. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße wird dieser Bereich eher als Transferbereich genutzt und verfügt über eine geringe Aufenthaltsqualität. Richtung Süden im Übergang zur Promenade am Kuchensee liegt der Schwanenteich. 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. Im gesamten Bereich finden sich unterschiedliche Wegebeläge.



Abbildung 34: links alter Kurpark mit Lauenburgischem Pferd und rechts 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 Matern<sup>39</sup>. Typisch für die Gestaltung von Grünflächen des Landschaftsarchitekten war die Bildung von Räumen durch Modellierung des Geländes, meist durch Aufschüttungen, die er auch für den Kurpark vorgesehen hat. Die Planung (Abb. 35) zeigt eine Verbindung von der Straße Unter den Linden am Schwanenteich entlang über das Südufer der Insel bis hin zum Westufer. Die Promenade führt nur zum Teil am Ufer entlang. Ein zweiter Weg führt an den 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 35: 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, die nicht mehr in direktem Zusammenhang mit der Schwimmhalle steht, 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. Durch ihre Höhenbegrenzung er-

<sup>39</sup> Im Archiv der TU Berlin befindet sich nur der Vorentwurf für den südlichen Inselrand aus dem Jahr 1966 und 1967 von Hermann Matern, der 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>

schwert eine Freitreppe, die als Fußgängerbrücke über den Weg geführt wird, die Zufahrt zur Promenade, z.B. für Rettungsfahrzeuge. Auch der Übergang zum Palisadenweg über eine steile Steintreppe ist eine Barriere und für mobilitätseingeschränkte Nutzer nicht überwindbar. Der kleine Weg zum öffentlichen Parkplatz, der zwischen Schwimmhalle und einem privaten Grundstück mit leerstehender Villa hindurchführt, ist stark eingewachsen und dadurch wenig einsehbar.



Abbildung 36: Wege im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)

Teilbereiche des Kurparks sind durch Wälle aufgeschüttet, die heute stark begrünt sind und einerseits die freie Sicht auf den See behindern (insbesondere vom Zugang von der Schulstraße aus), andererseits aber auch die Liegewiesen abschirmen und vor Lärm bei Veranstaltungen schützen. Die breite Uferpromenade verläuft geschwungen und macht nur 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. Dies führt mit zunehmendem und besonders durch E-Bikes auch schneller werdendem Radverkehr zu Konflikten. Durch den Kurpark führen auch beliebte Laufstrecken. Der nördliche Weg entlang der Gärten der ehemaligen Handwerkerhäuser (früherer Südrand der Insel) und den neuen Wohngebäuden ist schmal, nicht barrierefrei, zum Teil stark eingewachsen und wirkt besonders ab der Dämmerung als Angstraum. Der Wegebelag, die Ausstattung und 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. 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 37: Bepflanzung Wälle, Bänke und Wegebelag, Fitnessgerät im Kurpark (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 regelmäßig zurückgeschnitten, um die Sicht freizuhalten.

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 38: 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 39: Eingang in den Kurpark von der Schulstraße und fehlende Sichtbeziehungen (S.T.E.R.N. GmbH)

### Theaterplatz

Der Theaterplatz liegt in der Nord-Süd-Achse zwischen Marktplatz und Kurpark. Er wird geprägt durch eine intensive Nutzung als öffentlicher Parkplatz und einen hohen Versiegelungsgrad der gesamten Platzfläche. An den Seiten des Parkplatzes befinden sich große Platanen, die im begrüntem Zustand ein dichtes Blätterdach bilden. Die Platanen in der Mitte und im Übergang zum Kurpark stehen jedoch in der zentralen Sichtachse zwischen Schragenstraße und Kurpark und erschweren die Erschließung des Kurparks. Es gibt keine Sichtbeziehungen zum Kuchensee. Die Fuß- und Radwegführung aus der Altstadt zum Kurpark ist auf dem Theaterplatz und in den Übergängen nicht eindeutig geregelt, weshalb es zu Konflikten zwischen Radfahrern und Fußgängern kommt. Die Strecke ist eine wichtige Radverbindung aus der Innenstadt zum Radweg auf der Promenade und dem Klein-

bahndamm. Der Platz wird in seiner derzeitigen Form seiner Scharnierfunktion als Verbindung zwischen Altstadt und grünem Inselrand nicht gerecht. Im mittleren Bereich des Platzes befinden sich zwei historische Laternen, die aber durch die Bäume ebenfalls kaum sichtbar sind. Der gesamte Platz hat wenig Aufenthaltsqualität, die unterschiedlichen Wege- und Platzbeläge sind in schlechtem Zustand, es fehlen Sitzmöglichkeiten und eine der eigentlichen Funktion entsprechende Gestaltung.

Der kleine Vorplatz vor dem Burgtheater wird zwar teilweise als Außensitzfläche des Kinos genutzt, ist aber vom Lärm der angrenzenden Straße wenig abgeschirmt und dadurch belastet. Auf der Südseite des Theaterplatzes befindet sich das Gebäude des ehemaligen Ratzeburger Kleinbahnhofs, das jedoch in seiner historischen Bedeutung nicht erkennbar ist und sich in seiner gastronomischen Nutzung eher zum Kurpark als zum Theaterplatz orientiert. Auf der südlichen Grundstücksfläche befanden sich die Gleise des Bahnhofs. Gestalterisch ist dies heute nicht mehr wahrnehmbar, der Bereich weitestgehend ungenutzt und als Rasenfläche mit Hecke zum Park abgegrenzt.



Abbildung 40: 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 in Nutzung des Förderzentrum und nicht öffentlich zugänglich. Im östlichen Bereich befinden sich noch Teile der überdachten Fahrradstellplätze, die noch für beide Schulen ausgelegt waren. Das Pestalozzi-Förderzentrum nutzt den Zugang zum Küchensee für Wassersport (Kanu). Das Gelände ist zum Kurpark durch einen Zaun abgegrenzt; einen öffentlichen Zugang zum Kurpark oder eine Durchwegung Richtung Innenstadt und Rathaus gibt es nicht. Mit dem geplanten Abriss der Anbauten und der Nutzungsänderung der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule muss der Freiflächenbedarf für das Förderzentrum überprüft, Teile als neue Außenbereiche für das geplanten Bildungs- und Kulturzentrums gestaltet und eine öffentliche Durchwegung geschaffen werden, die den städtebaulichen Anforderungen an das denkmalgeschützte Gebäude der entsprechen. Nutzungsbedarfe für die Freiflächen bestehen auch für größere Veranstaltungen z.B. Internationale Ruderveranstaltungen. 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 41: Zugang zum Gelände vom Kurpark, eingezäunte Stellplatzanlage im Norden (S.T.E.R.N. GmbH)

### Uferrundweg am Kleinen KÜchensee

Der Kleine KÜchensee ist umlaufend durch einen Uferweg erschlossen. Es gibt Anschlüsse für erweiterte Wanderwege an die anderen Seen. Der Rundweg führt im Süden über den Kleinbahndamm und die Kleinbahndammbrücke, dann im Osten zwischen Seeufer und Privatgärten entlang über die Brücke am Mühlengraben, im Norden über den Fußweg am Königsdamm und im Westen des Sees auf dem Palisadenweg am Altstadtrand entlang. Die Wegebeläge rund um den See sind unterschiedlich ausgeprägt, die Wege im östlichen Bereich sind je nach Wetterlage und Pflegezustand nicht immer barrierefrei. Die Kleinbahndammbrücke ist stark sanierungsbedürftig und die steile Treppe im Übergang zum Palisadenweg nicht barrierefrei. Die Fußgängerbrücke über den Mühlengraben ist ebenfalls nicht barrierefrei benutzbar. Im westlichen und östlichen Uferbereich finden sich unterschiedliche Zäune zur Eingrenzung von Grundstücken und Bootsliegplätzen, 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. Es fehlen teilweise Sichtbeziehungen zur Altstadtinsel sowie Orientierungshilfen und Verweilorte entlang des Weges.

Der **Kleinbahndamm** trennt den Kleinen KÜchensee vom KÜchensee. Er ist für Radfahrer und Fußgänger nutzbar, wobei der unmittelbare Uferweg nur für Fußgänger vorgesehen ist. Der Kleinbahndamm stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen der Altstadtinsel und der Vorstadt als Hauptfahrradstrecke (Schülerverkehr, Alltagsverkehr, Tourismus) und Notrettungsweg dar. Die Wegebeläge sind erneuerungsbedürftig und es bedarf einer Ordnung von Rad- und Fußverkehren. Für die dringende Erneuerung der Kleinbahndammbrücke liegen erste Planungen vor. Kaum überwindbar sind die hohen Treppenstufen zum Palisadenweg und die dort befindliche steile Rampe. Sie verhindern einen barrierefreien Zugang vom Kurpark zum westlichen Uferrundweg am Kleinen KÜchensee.



Abbildung 42: Kleinbahndamm mit Brücke und Übergang zum Palisadenweg (S.T.E.R.N. GmbH)

Der Kleinbahndamm führt direkt auf die denkmalgeschützte Kamelbrücke und auf ein abgezäuntes Gewerbegrundstück zu. Die stark sanierungsbedürftige Kamelbrücke wurde als Verbindung über die Kleinbahn gebaut und hat heute keine Funktion mehr. Sie ist jedoch ein wichtiges Zeugnis der Indust-

rialisierung und unbedingt erhaltenswert. Von hier gibt es eine interessante Sichtbeziehung in Richtung Südufer des Kuchensees zur ehemaligen Ernst-Barlach-Schule.



Abbildung 43: gesperrte Kamelbrücke (S.T.E.R.N. GmbH)

Der Übergang vom Kleinbahndamm zum **Weg am östlichen Ufer** ist ungestaltet und schlecht einsehbar. Der Uferweg ist hier 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 gekennzeichnet. Der Weg ist in diesem Teil wassergebunden befestigt und grenzt zum Teil direkt an Zäune der Gartengrundstücke und an Zäune zu den Grundstücken mit Bootshäusern an. Zum Teil sind die Garten- und auch die Bootshausgrundstücke intensiv genutzt und passen sich nicht in das Landschaftsbild ein. Einige Stege und Bootshäuser wirken ungenutzt. Einen öffentlichen Steg mit Blick über den See gibt es nicht. In Teilen sind die wertvollen Uferbereiche durch abgelagerten Grünschnitt und Gartenabfälle beeinträchtigt. Die kleine Fußgängerbrücke über den Mühlengraben ist nicht barrierefrei.



Abbildung 44: Weg am Ostufer ohne Blickmöglichkeit zum See (S.T.E.R.N. GmbH)

Über den **Königsdamm** kommend erschließt sich die Altstadtinsel bzw. der östliche Altstadtrand in immer wieder neuen Blickbeziehungen über Domsee und Kleinen Kuchensee. Der Königsdamm ist für Fußgänger und Fahrradfahrer auf beiden Seiten mit einem Uferweg unter hohen Bäumen erschlossen, jedoch auf der Seite des Kleinen Kuchensees durch Gehwegschäden gekennzeichnet. Eine barrierefreie Nutzung ist dadurch sowie durch starke Höhenunterschiede und fehlende Anschlüsse an die weitere Wegeführung nicht gegeben. Weiterhin fehlen Verweilorte oder die funktionale Ausstattung (Bänke, Mülleimer) ist stark erneuerungsbedürftig.



Abbildung 45: südlicher Fußweg am Königsdamm (S.T.E.R.N. GmbH)

Der auf der Altstadtinsel zwischen Seestraße und Kleinem Küchenseeufer liegende Abschnitt des **Palisadenweges** wurde auf der Höhe der neuen Wohnanlage (ehem. Meierei) bis zur Einmündung in den Königsdamm im Zuge des Ausbaus der südlichen Sammelstraße erneuert. Er verfügt über parallel laufende Rad- und Fußwegbereiche und wird begleitet von einer öffentlichen Grünanlage mit einem neugestalteten Spielplatz. Der anschließende Bereich bis zum Kleinbahndamm ist wenig gestaltet und teilweise nicht barrierefrei. Der schmale Ufersaum besteht aus einem lockeren Gehölzgürtel. Nördlich und südlich des ehemals von der Wasserschutzpolizei genutzten Bootshauses erstrecken sich eingezäunte Anlegestege, z.T. mit Bootslagerplätzen auf den Rasenflächen. Auf Höhe der Straße „Spritzenberg“ befindet sich eine Zuwegung von der Seestraße, die zur Erschließung des Bootshauses und einer kleinen Slipanlage genutzt wird. Vom Spritzenberg aus bzw. von der platzartigen Erweiterung der Straße ergeben sich weite Blickbezüge auf den Kleinen Küchensee. Weiter südlich befindet sich die Hafenanlage des Sportfischervereins.



Abbildung 46: Palisadenweg, Übergang Wege (S.T.E.R.N. GmbH)

## Resümee

Das Untersuchungsgebiet verfügt über vielfältige öffentliche Grünflächen, die für die Stadt und die umliegenden Gemeinden wichtige Erholungsräume darstellen. Die Uferpromenade und der Kleinbahndamm dienen als wichtige autofreie „grüne“ Fuß- und Radwegeverbindung über die Insel. Die Verbindung der Grünräume ist zum Teil nicht gegeben, es fehlen barrierefreie Zugänge und Orientierungshilfen. Der Theaterplatz kann seine Scharnierfunktion zwischen Markplatz im Zentrum der Altstadt und Kurpark als grüner Erholungsraum am Inselrand nicht erfüllen. Große Nutzungskonflikte gibt es zwischen Fußgängern und Radfahrern in fast allen Bereichen. Im Hinblick auf Nutzungsmöglichkeiten, Aufenthaltsqualität und Gestaltung sowie Zugänglichkeit und Barrierefreiheit haben alle Grün- und Freiflächen zum Teil erhebliche Defizite. Damit liegen in Bezug auf die Erschließung und Ausstattung des Gebietes mit Grünflächen und Freiflächen unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben, die das Untersuchungsgebiet im Verflechtungsbereich übernimmt, deutliche Funktionsschwächen im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 2c) BauGB vor.



### 3.7 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 bereits im Kapitel 2.4.1 behandelt.

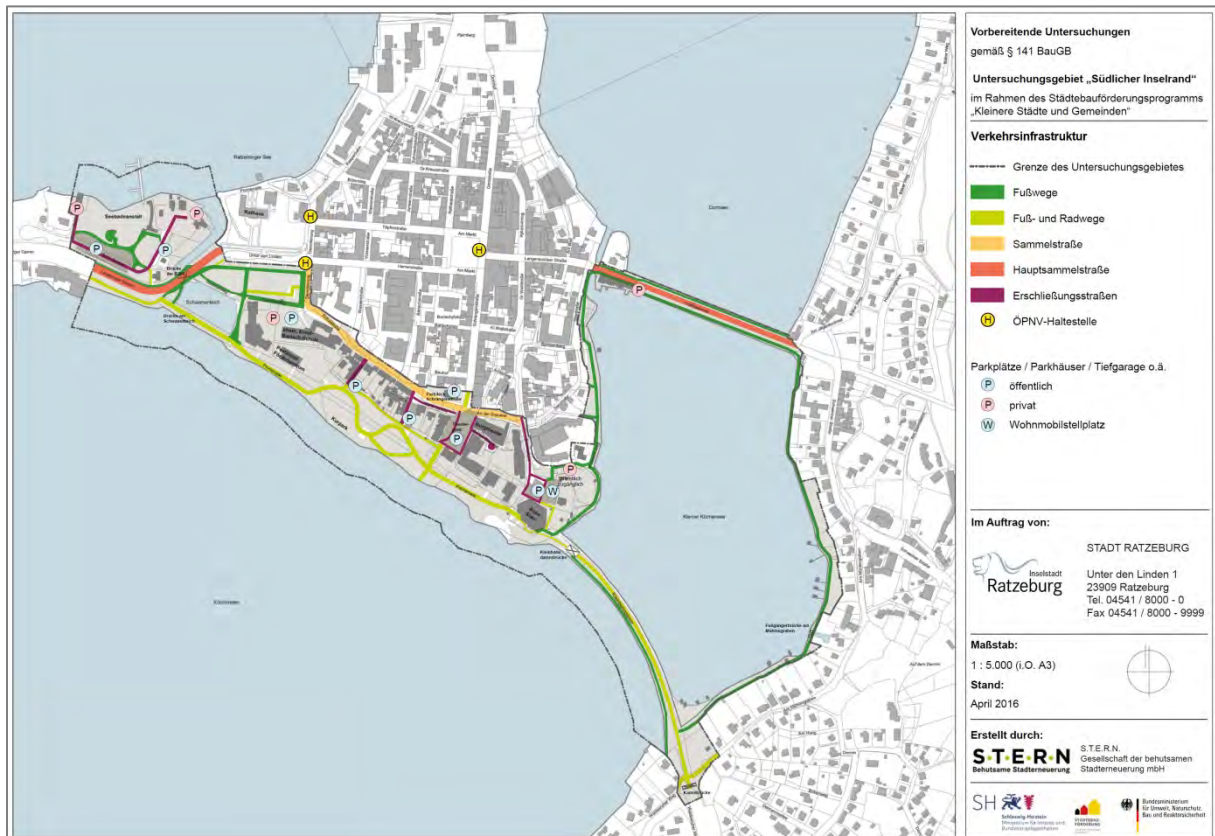


Abbildung 47: Verkehr und Erschließung (S.T.E.R.N. GmbH)

#### Überregionale Anbindung

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

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

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

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Wie bereits erwähnt, gibt es im Rahmen des Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) verschiedene regionale Buslinien, die Ratzeburg im Regionallinienbusnetz gut mit den umgebenden Gemeinden verknüpfen.<sup>40</sup> Neben den Regionalbussen fahren auch Stadt- und Schulbusse die Stadtinsel an.

Bis 2007 war der Marktplatz noch die zentrale Bushaltestelle auf der Stadtinsel. Zwar wird der Marktplatz noch direkt von den Bussen angefahren, die zentrale Umsteighaltestelle liegt nach dem Umbau des Marktplatzes jedoch am Rathausplatz / Unter den Linden. Sämtliche Buslinien werden hier verknüpft. „Für den am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes liegenden Rathausplatz, der die Funktion eines „Zentralen Omnibusbahnhofes“ übernehmen soll, sollen mehrere Bushaltestellen und Buswartepositionen mit einer Funkschaltung errichtet werden.“<sup>41</sup>

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

Mit der Novellierung des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) von August 2013 müssen die Angebote des ÖPNV bis 2022 vollständig barrierefrei erreichbar sein. Hierzu sind nicht nur Niederflrbusse notwendig, auch die Haltestellen müssen umgestaltet werden.<sup>42</sup> An den Umbauten arbeitet die Stadt Ratzeburg gegenwärtig. Mit der barrierefreien Gestaltung wird auch den Anforderungen an den demographischen Wandel im Zusammenhang mit der Daseinsvorsorge Rechnung getragen.

### **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

---

<sup>40</sup> Siehe dazu auch: pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 21.

<sup>41</sup> Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 37.

<sup>42</sup> Vgl. auch GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland, Endbericht, Hamburg 2014, S. 104; S. 180f.

soll der Verkehrsberuhigung schrittweise nähergekommen werden.<sup>43</sup>



Abbildung 48: Verkehrskonzept, Stufe 2 (Stadt Ratzeburg)

Mit Fertigstellung und Freigabe der innerörtlichen Umgehungsstraße im August 2014 wurde die zweite Stufe realisiert. Dazu wurden zwei Brücken neu gebaut (Königsdamm und Seestraße) sowie die Schul- und die Seestraße ausgebaut. Die weiträumige Umfahrung im Süden der Stadt ist bereits im Maßnahmenkatalog des Ministeriums für Arbeit, Verkehr und Technologie Schleswig-Holsteins aufgenommen worden.<sup>44</sup>

Der westliche Zugang auf die Altstadtinsel führt über die Straße Unter den Linden, die östliche Zufahrt durch den Straßenzug Langenbrücker Straße und Königsdamm. Vor dem Bau der südlichen Sammelstraße war der Durchgangsverkehr vor allem durch Lkw geprägt. Das Verkehrskonzept geht davon aus, dass er mit dem Bau der B208n dieser größtenteils aus der Stadt herausgehalten werden kann.<sup>45</sup> Analysen ergaben, dass überwiegend Quell- und Zielverkehr mit der Fahrtquelle, bzw. dem -ziel, außerhalb der "Stadtinsel" den Pkw-Verkehrssektor dominieren. Zum Teil konnte dieser auf die südliche Sammelstraße verlagert werden. Der überörtliche Durchgangsverkehr macht nur einen kleinen Teil der gesamten Pkw-Fahrten auf der Insel aus; insgesamt nur ca. 13 % aller Bewegungen.<sup>46</sup> Es ist davon auszugehen, dass auch mit dem Bau der neuen Straße dieser Teil nicht zugenommen hat. Für die Unterstützung der bevorzugten Wegführung über die südliche Sammelstraße am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes wurden im Westen und Osten Pförtnerrampeln aufgestellt. Sie tragen zusätzlich dazu bei, die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke von gut 20.000 Kfz pro Tag

<sup>43</sup> Siehe dazu auch Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes der Inselstadt Ratzeburg 2010, S. 11.

<sup>44</sup> Vgl. Lairm Consult GmbH: Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg, 2. Stufe 2013, Meldung und Ergänzungen, Bargtheide Oktober 2014.

<sup>45</sup> Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 27.

<sup>46</sup> Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 27.

auf der Insel größtenteils aus der Innenstadt heraus zu halten.<sup>47</sup> 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 3.6 ausführlich dargelegt wurde, stellt der Südliche Inselrand 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 Weg durch den Kurpark und über den Kleinbahndamm genutzt, da er – anders als der zentrale Inselbereich – ohne größere Erhebungen querbar ist. Der Radweg entlang der Uferpromenade über den Kleinbahndamm ist auch ein Teil der übergeordneten Radwegeverbindung, die Ratzeburg mit den umliegenden Gemeinden verbindet. Daher sollte eine optimale Nutzbarkeit geschaffen werden und Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern abgebaut werden, um auch dem künftig weiter zunehmenden Radverkehr gerecht zu werden. Dies gilt grundsätzlich für die sichere Nutzung aller bisher gemeinsam geführten Wege für Fußgänger und Radfahrer. Auch die Verbesserung der Mobilität älterer Radfahrer durch die Nutzung von E-Bikes ist hier positiv zu berücksichtigen. Diese Infrastrukturen, z.B. öffentliche Ladestationen, Bike-Sharing-Angebote mit E-Bikes sind in die Konzeption und Umsetzung einzubeziehen.

Der in großen Teilen schlechte Zustand der Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünanlagen wurde bereits in Kapitel 3.6 ausführlich beschrieben. Weiterhin fehlt es an geeigneten Orientierungshilfen und Leitsystemen sowie genügend Fahrradstellplätzen. Schlecht ausgebaut sind ebenfalls die Radwegeverbindungen von der Uferpromenade über den Theaterplatz in die Innenstadt sowie vom Kleinbahndamm in den Waldesruher Weg. Hier ist der Einmündungsbereich derzeit nur mangelhaft ausgestaltet und die Unübersichtlichkeit dieses Fuß- und Radwege-Kreuzungsbereichs, gepaart mit großem Gefälle und Unebenheiten führen zu einer erhöhten Unfallgefahr.

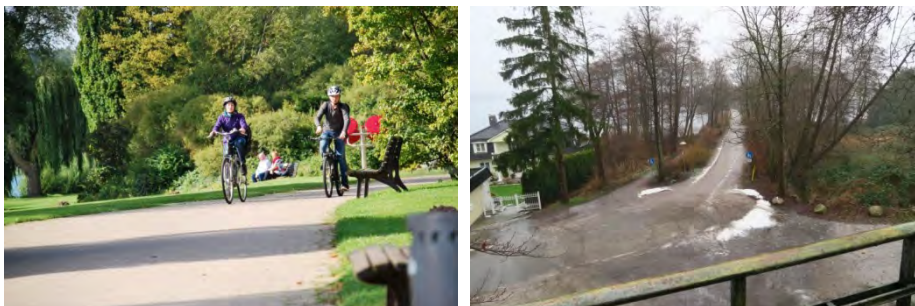


Abbildung 49: gemeinsamer Fuß- und Radweg auf der Uferpromenade durch den Kurpark (links) und (rechts) Einmündungsbereich Kleinbahndamm in den Waldesruher Weg (S.T.E.R.N. GmbH)

<sup>47</sup> Siehe pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 10.

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.<sup>48</sup>

Insgesamt ist zu erwähnen, dass bei allen Maßnahmen zur Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs die Erreichbarkeit für Anwohner und Besucher der Inselstadt per Pkw oder ÖPNV „möglichst uneingeschränkt gewährleistet bleiben“<sup>49</sup> soll. Auch Ver- und Entsorgungs-, sowie Not- und Rettungsfahrzeuge müssen weiterhin schnell alle Orte erreichen können.

### **Ruhender Verkehr**

Im Untersuchungsgebiet gibt es neben Parkplätzen im Straßenraum auch mehrere große öffentliche Parkplatzanlagen. Die Parkplätze an der Schlosswiese sind vor allem von Besuchern der Inselstadt vorgesehen, um diese Parksuchverkehre aus dem eng bebauten Altstadtbereich herauszuhalten. Hier können auch Nutzer der Seebadeanstalt parken. Da an der innerörtlichen südlichen Umgehungsstraße (Schulstraße) auf der Innenstadtseite nicht geparkt werden darf und straßenbegleitende Stellplätze fehlen, sind die Parkplätze auf dem Theaterplatz sowie in unmittelbarer Nähe des Aqua Siwa von großer Bedeutung. Abgesehen vom Parken wird die Erleb- und Nutzbarkeit des Theaterplatzes allerdings wie bereits beschrieben (siehe Kap. 3.7) stark beeinträchtigt und ist sowohl funktional als auch gestalterisch unbefriedigend. Die öffentliche Parkpalette an der Schragenstraße nördlich des Theaterplatzes stellt eine weitere Abstellmöglichkeit für Kfz dar. Der bauliche Zustand wurde aktuell begutachtet und die Sanierungsbedarfe sind erheblich. Sofern die Erneuerung nicht kurzfristig erfolgt, muss die Parkpalette für Nutzer gesperrt werden. Die Parkplätze werden sowohl von Bewohnern als auch von Besuchern des Burgtheaters genutzt. Die Parkplätze am Aqua Siwa sind nicht direkt der Schwimmhalle zugeordnet und werden daher auch anderweitig öffentlich genutzt.

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 keinen akuten Handlungsbedarf beschreibt.<sup>50</sup> Trotz häufiger Parkwechselforgänge kann das gegenwärtige Angebot für den ruhenden Kfz-Verkehr am südlichen Inselrand, das größtenteils über die größeren öffentlichen und privaten Parkflächen geregelt wird, daher als noch ausreichend bezeichnet werden. Für die künftige Entwicklung sind jedoch verschiedene Aspekte einzubeziehen: Mit der Intensivierung und Attraktivierung der Nutzungen am südlichen Inselrand (Umnutzung ehem. Ernst-Barlach-Schule, Aufwertung Kurpark und Rundweg, Neubau Schwimmhalle erhöht sich voraussichtlich auch der Parkplatzbedarf, da die Nutzer dieser Einrichtung nicht nur aus der direkten Nachbarschaft kommen. Bei einer möglichen Umgestaltung des Theaterplatzes entfallen ggf. einige Parkplätze. Sollte die Parkpalette an der Schragenstraße nicht saniert werden, reduziert sich ebenfalls die Parkplatzanzahl.

Nördlich der Schwimmhalle befindet sich neben dem öffentlichen Parkplatz ein von der Stadt Ratzeburg betriebener Wohnmobilstellplatz mit entsprechender Infrastruktur. Er bietet max. 12 Stellplätze.

---

<sup>48</sup> Siehe dazu auch pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 38.

<sup>49</sup> Pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 12.

<sup>50</sup> Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 20 und Erläuterungsbericht zur Rahmenplanfortschreibung der Stadt Ratzeburg, Ratzeburg 1990, S. 18ff.

ze, 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 50: Parkplätze am Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)

### Resümee

Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen sowohl für den MIV (südliche Sammelstraße) als auch für Fußgänger und Radfahrer (Kleinbahndamm und Promenade im Kurpark) wichtige Verbindungen. Jedoch zeigen sich diverse Handlungserfordernisse, um vor allem in den öffentlichen Grünanlagen und auf Wegen Gefährdungen für Fuß- und Radverkehre zu verringern, die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums zu verbessern, die Beschaffenheit von Wegen und Plätzen zu verbessern und Barrierefreiheit zu schaffen sowie die Orientierung zu verbessern. Die Angebote des ruhenden Verkehrs (MIV, Radfahrer) müssen in ihre Quantität erhalten und im Hinblick auf die angestrebte Intensivierung der Nutzungen zum Teil ausgebaut werden. Qualitativ sollten sie verbessert und an den städtebaulichen Gegebenheiten ihrer Umgebung angepasst werden. Eine Verlagerung der Wohnmobilstellplätze sollte angestrebt werden. Insgesamt ist die vorgefundene Situation als Funktionsschwäche gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2 a) BauGB zu bewerten.

### 3.8 Technische Infrastruktur

Viele Leitungen der Ver- und Entsorgung sowie weitere Medienträger sind im Untersuchungsgebiet vorhanden. Die Abfrage der Erneuerungsbedarfe im Rahmen der Trägerbeteiligung ergab keine derzeit geplanten Maßnahmen. Bei der Planung und Durchführung der Erneuerung der Kleinbahndammbrücke und des Kleinbahndamms darf der Betrieb der dort verlaufenden Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 4.3).

Im Rahmen des Ausbaus der südlichen Sammelstraße (vgl. Kapitel 3.7) 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 Kurzreiseplätze bedarf es der Suche nach wohnmobilmgerechten, umfeldverträglichen Standorten.<sup>51</sup>

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

<sup>51</sup> Siehe dazu auch DTV (Deutscher Tourismusverband e. V.: Planungshilfe für Wohnmobilstellplätze in Deutschland, Bonn 2011.

optische Darstellung zeitgemäß anzupassen, könnte dieser in ein Unterflursystem umgestellt werden, wie sie bereits an zwei anderen Standorten in der Stadt Ratzeburg genutzt werden.

### 3.9 Gewerbe

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

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 stadtypisches „erlebnisorientiertes Shopping“ sollte weiter vorangetrieben werden.<sup>52</sup>

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 teilweise nicht barrierefrei zugänglich 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.

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

<sup>52</sup> Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg, Stadt Ratzeburg, 2006, S.1f

## Resümee

Die Bedeutung der gewerblich genutzten Flächen ist für das Untersuchungsgebiet untergeordnet. Es bestehen keine erkennbaren Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen. Für die gastronomischen Einrichtungen gibt es Mängel bei der barrierefreien Zugänglichkeit. Im Untersuchungsgebiet sind derzeit keine Gewerbeleerstände zu verzeichnen.

### 3.10 Tourismus

Für die Stadt Ratzeburg ist Tourismus 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.<sup>53</sup> Im Untersuchungsgebiet selbst befindet sich kein Hotelstandort, sondern lediglich der bereits beschriebene Wohnmobilstellplatz am Aqua Siwa. Jedoch ist der Standort in dieser zentralen Lage und geringen Größe sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich problematisch (vgl. Kapitel 3.7).

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 über die Insel führt auch zu verschiedenen Punkten im Untersuchungsgebiet.

---

<sup>53</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein. 2014 STATISTISCHE BERICHTE Kennziffer: G IV 1 - j 14 SH  
S.T.E.R.N. GmbH





Abbildung 51: 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. Gastronomische Einrichtungen befinden sich im Kurpark, im Fährhaus am Kleinen Küchensee und an der Schlosswiese.

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.<sup>54</sup> 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.



Abbildung 52: Beispiel Übersichtsplan (Touristisches Leitsystem Stadt Ratzeburg)

Die gemeinsam genutzten Fuß- und Radwege im Kurpark und auf dem Kleinbahndamm sind nicht nur für Einheimische sondern auch für den Radwandertourismus konfliktiv. Für die wachsende Zahl der

<sup>54</sup> eckedesign (Hrsg.) (2009): Touristisches Leitsystem für die Stadt Ratzeburg. Berlin S.T.E.R.N. GmbH

E-Biker fehlt es ebenfalls an Infrastruktur (z.B. Ladestationen im öffentlichen Raum). Die vorhandenen Barrieren auf öffentlichen Wegen, in Grünanlagen, in öffentlichen Gebäuden und in der Gastronomie sind besonders im Hinblick auf die große Zahl der älteren Besucher der Stadt problematisch und müssen abgebaut werden.

### Resümee

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche Potenziale, die auch für eine touristische Entwicklung genutzt werden können. Da die Altstadtinsel besonders durch ihre zahlreichen historischen Gebäude und Sehenswürdigkeiten Besucher anzieht, sollten solche Orte im Untersuchungsgebiet ebenfalls herausgearbeitet und gestaltet werden (u.a. Rondell auf der Schlosswiese, Demolierung im alten Kurpark als Teil der ehemaligen Stadtbefestigung, Bahndamm, Bahnhof und Kamelbrücke als Orte der Kleinbahngeschichte, Burgtheater mit Kasematten, Brauereiräumen und Kino). Der Wohnmobilstellplatz sollte verlagert werden. Das Gebiet des südlichen Inselrandes ist ein wichtiger Teil des Rad- und Wanderwegenetzes. Daher müssen die vorhandenen Mängel und Konflikte (u.a. fehlende Barrierefreiheit, mangelnde Sicherheit der Rad- und Fußwege, schlechte Orientierung und Beleuchtung, schlechter Zustand der Wegebeläge) behoben werden. Diese wurden bereits in den vorangegangenen thematischen Kapiteln beschrieben.

### 3.11 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

Im Untersuchungsgebiet Südlicher Inselrand wurden vielfältige Problemlagen identifiziert, die sich vor allem in der Weiterentwicklung wichtiger Gemeinbedarfseinrichtungen und der Grün- und Erholungsräume zeigen. Damit sind aber auch erhebliche Chancen und Potenziale für die Stadt Ratzeburg verbunden, die es strategisch zu nutzen gilt:

- einzigartige Lage als Stadtinsel,
- zahlreiche öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen,
- kulturelle Angebote,
- Erleben von Stadt und Natur, Land und Wasser,
- hoher Erholungs- und Freizeitwert,
- Status Ratzeburgs als Kreisstadt, Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums,
- etablierter Wassersportstandort.

Die Analyse zeigt für das Untersuchungsgebiet insgesamt deutliche städtebauliche Missstände und funktionale Defizite auf. Diese müssen vor allem vor dem Hintergrund der Herausforderungen der Daseinsvorsorge für Ratzeburg als Gemeinde im ländlichen Raum, des demografischen Wandels und des weiter zunehmenden Standortwettbewerbs dringend behoben werden.

Handlungsbedarf besteht vor allem bei der Anpassung der Gemeinbedarfseinrichtungen an die sich verändernden Rahmenbedingungen. Es ist ein wachsender Zuzug von älteren Menschen in die Stadt Ratzeburg zu verzeichnen, die dort auf das – im Vergleich mit den Umlandgemeinden – bessere Angebot zurückgreifen möchten und sich eine erleichterte Mobilität für ihre täglichen Besorgungen erhoffen. Nicht nur aus dieser Entwicklung resultieren elementare Veränderungen im Bezug auf die bedarfsgerechte Anpassung, die Qualität, das Angebot sowie die Arten der Dienstleistungen und Gemeinbedarfseinrichtungen am südlichen Inselrand.

Die Herausbildung und Erhaltung stabiler, vor allem für die ältere Bewohnerschaft lebenswerter Nachbarschaften und einer guten Lebensqualität werden durch zahlreiche Barrieren im öffentlichen Raum, in den öffentlichen Einrichtungen und dem direkten Wohnumfeld sowie strukturelle Schwächen im spezifischen Wohnungsangebot stark erschwert.

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die verschiedenen Themenbereiche analysiert und bewertet. Nachfolgend werden die Stärken und Schwächen sowie Potenziale und Risiken bezüglich Funktion und Substanz für das Untersuchungsgebiet noch einmal zusammenfassend dargestellt:

| <b>Lage / Regionale und stadträumliche Einordnung</b>   |   |
|---|---|
| <b>Stärken und Potenziale</b>   | <b>Schwächen und Risiken</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>» Ratzeburg verfügt als Kreisstadt mit Teilfunktion eines Mittelzentrums über zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne der Daseinsvorsorge</li> <li>» Gute Erreichbarkeit und zentrale Lage der Gemeinbedarfseinrichtungen als Potenzial für die Weiterentwicklung dieser Orte</li> <li>» Attraktive Lage auf der Altstadtinsel Ratzeburgs, die im Naturpark Lauenburgische Seen gelegen ist</li> <li>» Naherholungsqualitäten durch die vielfältigen Grünräume und die Lage an drei Seen</li> <li>» Nähe zur historischen Altstadt auf der Insel</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>» Randlage der Stadt Ratzeburg in der Metropolregion Hamburg</li> <li>» Ratzeburg als Gemeinde im dünner besiedelten ländlichen Raum mit großen Herausforderungen, die Angebote der Daseinsvorsorge nachfragegerecht anzubieten</li> </ul> |

| <b>Bau- und Nutzungsstruktur</b>  |  |
|---|--|
| <b>Stärken und Potenziale</b>   | <b>Schwächen und Risiken</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>» Gebäude und Flächen mit historischem Wert als wichtige Identifikationsorte mit großem Entwicklungspotenzial</li> <li>» Wichtige Standorte der Gemeinbedarfseinrichtungen</li> <li>» Kurpark als verbindendes grünes Band entlang des Südufers und wichtiger Erholungsort für Ratzeburg und Umgebung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>» Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes, z.T. durch bauliche Ergänzungen (an der ehem. Ernst-Barlach-Schule), derzeitige Funktionen (Theaterplatz) oder Überlagerung (Aqua Siwa und Promenade im Kurpark)</li> <li>» Unternutzung des stadtbildprägenden Gebäudes der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule</li> <li>» Gestalterische Defizite im öffentlichen Raum</li> <li>» Trennende Wirkung der großen Straßen (Lüneburger Damm, Schulstraße) zwischen Innenstadt und Südlichem Inselrand</li> </ul> |

| <b>Eigentümer- und Grundstücksstruktur</b>  |  |
|---|--|
| <b>Stärken und Potenziale</b>   | <b>Schwächen und Risiken</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>» Insgesamt gibt es ein hohes Handlungspotenzial der Stadt Ratzeburg, da sie größte Flächeneigentümerin ist (ohne Hinzunahme)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>» Enger Abstimmungsbedarf mit Kreis bezüglich der Areale und Maßnahmen, die auch Wasserflächen einbeziehen</li> </ul> |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| me der Wasserflächen) | » Weiterentwicklung des Schwimmhallenstandorts bedarf die Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke, die z.T. in Privatbesitz sind |
|-----------------------|--|

| <b>Denkmalschutz</b>  |   |
|---|---|
| <b>Stärken und Potenziale</b>   | <b>Schwächen und Risiken</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>» Das Gebiet des südlichen Inselrands verfügt über diverse Orte von historischem Wert und interessanter Geschichte: Schlosswiese, Kurpark, Burgtheater, Kleinbahnhof und Bahndamm</li> <li>» Das Gebiet berührt vier archäologische Interessengebiete: Altstadt, Schloss, Brücken und Ufer</li> <li>» Untergenutzte Denkmale (Seebadeanstalt, ehem. Ernst-Barlach-Schule) haben Entwicklungspotenzial und können neu genutzt werden</li> <li>» Denkmalgeschützte Bausubstanz der Gemeinbedarfseinrichtungen kann durch Förderprogramm langfristig erhalten werden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>» Teilweise schlechter baulicher Zustand der historisch wertvollen Substanz</li> <li>» fehlende Barrierefreiheit der denkmalgeschützten Gebäude (Seebadeanstalt, ehem. Ernst-Barlach-Schule, Burgtheater)</li> <li>» Nutzungsmöglichkeiten der öffentlich genutzten Denkmale entsprechen nicht den Anforderungen an derzeitige und künftige Bedarfe</li> <li>» Historische Strukturen und Bedeutungen der Orte und Flächen sind nicht erkenn- und erlebbar und werden nicht vermittelt</li> <li>» Fußgängerbrücke „Kamelbrücke“ ist stark sanierungsbedürftig, hat jedoch keine Funktion mehr</li> </ul> |

| <b>Gebäudesubstanz</b>   |  |
|--|--|
| <b>Stärken und Potenziale</b>  | <b>Schwächen und Risiken</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>» historisch wertvolle Bausubstanz</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>» erhebliche Substanzschwächen im Gebäudebestand mit teils hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen insbesondere bei öffentlich genutzten Gebäuden (Seebadeanstalt, ehem. Ernst-Barlach-Schule, Aqua Siwa) sowie dem gewerblich genutzten Burgtheater</li> <li>» Hohe/ steigende Kosten für Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, hemmen den Entwicklungsprozess</li> </ul> |

| <b>Bildung, Soziales, Kultur und Sport</b>   |  |
|--|--|
| <b>Stärken und Potenziale</b>  | <b>Schwächen und Risiken</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>» Attraktive und zentrale Lage der Gemeinbedarfseinrichtungen</li> <li>» Sport- und Kulturstandorte sind überörtlich bekannt und nachgefragt</li> <li>» Flächenpotenziale in Leerständen (See-</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>» Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an den Standorten Aqua Siwa, Seebadeanstalt, ehem. Ernst-Barlach-Schule, Burgtheater</li> <li>» Fehlende Barrierefreiheit an den o.g. Standorten</li> <li>» Aqua Siwa benötigt Generalsanierung der wasser-</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
| <p>badeanstalt, ehem. Ernst-Barlach-Schule)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Ehemalige Ernst-Barlach-Schule mit großem Entwicklungspotenzial zu einem lebendigen Bildungs- und Kulturstandort</li> <li>» Volkshochschule mit vielfältigem Kursangebot und Entwicklungspotenzial als möglicher Hauptnutzer der ehem. Schule</li> <li>» Aktive Bürgerschaft mit Vereinstradition und ehrenamtlichen Engagement</li> <li>» breites Interesse der Ratzeburger Bürger und Akteure im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zeigt Mitwirkungsbereitschaft an angestrebten Veränderungen</li> </ul> | <p>führenden Behältnisse sowie Erneuerung aller technischen Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Aqua Siwa verfügt nicht mehr über zeitgemäße Funktionalität (Beckenaufteilung, fehlendes Lehrschwimm- und Kursbecken), Schwimmhalle muss an sich verändernde Bedarfe angepasst werden</li> <li>» Gesamtzustand der Schwimmhalle führt zu sinkende Besucherzahlen im Aqua Siwa</li> <li>» Die ehemalige Ernst-Barlach-Schule und die Seebadeanstalt sind untergenutzt und benötigen dringend eine neue Ausrichtung.</li> <li>» Mängel an Gebäudesubstanz, Funktionalität, Barrierefreiheit erschweren den wirtschaftlichen Betrieb und die Aufrechterhaltung der kulturellen Angebote des Burgtheaters</li> </ul> |
|---|---|

| <b>Öffentlicher Raum und Grünflächen</b>  |   |
|---|---|
| <b>Stärken und Potenziale</b>   | <b>Schwächen und Risiken</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>» Attraktive und zentrale Lage der öffentlichen Grünflächen</li> <li>» Weitläufige Grünanlagen tragen zur Standort- und Lebensqualität auf der Stadinsel bei</li> <li>» Vielfalt der Grünräume mit unterschiedlichen Qualitäten an den drei Seeufern</li> <li>» Uferpromenade im Kurpark und Kleinbahndamm als wichtige autofreie Wegeverbindung und grünes Band entlang des Südufers</li> <li>» Kurpark und Rundwanderweg um den Kleinen Küchensee sind wichtige Flächen für Naherholungssuchende und dienen zur Versorgung der Stadt Ratzeburg und der umliegenden Gemeinden</li> <li>» Naturnahe und schützenswerte Uferzonen und Biotope, insbesondere am östlichen Ufer des Kleinen Küchensees</li> <li>» Zahlreiche schützenswerte Baumbestände</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>» Die öffentlichen Grünanlagen und der Theaterplatz sind durch große Gestaltungs- und Ausstattungsdefizite und eine dadurch teilweise geringe Aufenthaltsqualität gekennzeichnet.</li> <li>» unzureichend differenzierte Angebote im öffentlichen Raum für die unterschiedliche Altersgruppen</li> <li>» schlechter baulicher Zustand der Wege in den öffentlichen Grünräumen</li> <li>» fehlende Vernetzung der unterschiedlichen Grünbereiche, Zugänglichkeit und Sichtbeziehungen müssen verbessert werden</li> <li>» Eingangssituationen in den Kurpark sind unzureichend gestaltet, insbesondere am Theaterplatz und am Aqua Siwa</li> <li>» Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (Wege, Brücken, Zugänge zum Wasser)</li> <li>» Fehlende Orientierungshilfen und Leitsysteme im öffentlichen Raum für Fußgänger und Radfahrer</li> <li>» an vielen Stellen im Gebiet gemeinsam geführte Fuß- und Radwege oder ungeordnete Nutzung führen zu Nutzungskonflikten und erhöhen die Unfallgefahr</li> <li>» naturnaher Erholungsraum am östlichen Ufer des Kleinen Küchensees ist durch intensiv genutzte Garten- und Bootshausgrundstücke gestört</li> </ul> |

| <b>Verkehr, Erschließung und Technische Infrastruktur</b>   |  |
|---|--|
| <b>Stärken und Potenziale</b>   | <b>Schwächen und Risiken</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>» Gute Erreichbarkeit und Anbindung an ÖPNV</li> <li>» Bushaltestellen werden derzeit barrierefrei umgebaut</li> <li>» Der Kleinbahndamm und die Promenade im Kurpark sind wichtige autofreie (über)örtliche Fahrradverbindungen und Teil des Wanderwegenetzes.</li> <li>» Radverkehr kann durch Verbesserung der Infrastruktur (Wegeführung, Stellplätze, Ladestationen für E-Bikes) gefördert werden</li> <li>» Rundwanderweg um den Kleinen Küchensee als Potenzial für Naherholungssuchende</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>» Trennende Wirkung der südlichen Sammelstraße zwischen Innenstadt und Südlichem Inselrand</li> <li>» Zur Reduzierung der Lärmbelastung der angrenzenden Wohn- und Aufenthaltsbereiche muss auch die 3. Stufe des Verkehrskonzepts - die Südumgehung B208n - umgesetzt werden</li> <li>» an vielen Stellen im Gebiet gemeinsam geführte Fuß- und Radwege oder ungeordnete Nutzung führen zu Nutzungskonflikten und erhöhen die Unfallgefahr</li> <li>» Fehlende Orientierungshilfen und Leitsysteme im öffentlichen Raum für Fußgänger und Radfahrer</li> <li>» Fehlende Barrierefreiheit auf autofreien Wegen und Brücken im öffentlichen Raum (Schlosswiese, Kurpark, Rundweg um den Kleinen Küchensee)</li> <li>» Theaterplatz erfüllt seine Scharnierfunktion zwischen Markplatz (Zentrum der Altstadt) und Kurpark (grüner Erholungsraum am Inselrand) nicht</li> <li>» Theaterplatz hat diverse funktionale und gestalterische Mängel, u.a. mangelhafte Erschließung des Kurparks</li> <li>» Das Parkdeck Schragenstraße hat einen erheblichen Sanierungsbedarf</li> <li>» Der Standort der Wohnmobilstellplätze ist funktional unzureichend und städtebaulich mangelhaft</li> <li>» im Hinblick auf die angestrebte Intensivierung der Nutzungen der Gemeinbedarfseinrichtungen müssen die Angebote des ruhenden Verkehrs (MIV, Radfahrer) ihre Quantität erhalten und zum Teil ausgebaut werden.</li> </ul> |

| <b>Gewerbe und Tourismus</b>  |   |
|---|---|
| <b>Stärken und Potenziale</b>   | <b>Schwächen und Risiken</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>» Kein Gewerbeleerstand</li> <li>» keine erkennbaren Nutzungskonflikte des Gewerbes mit angrenzenden Nutzungen</li> <li>» Vorhandensein gastronomischer Orte</li> <li>» Historische Altstadtinsel mit kulturellen Angeboten und Sehenswürdigkeiten als großes touristisches Potenzial</li> <li>» Insel als beliebtes Ausflugsziel für Tages-touristen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>» Fokussierung der touristischen Angebote und tw. der Gastronomie auf Sommermonate und fehlende Angebote in der Nebensaison</li> <li>» Teilweise geringe Gestaltungsqualität der Außen-gastronomie</li> <li>» Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in den gastronomischen Einrichtungen</li> <li>» Fehlende Informations-, Orientierungs- und Leit-systeme im öffentlichen Raum</li> </ul> |

- » Südlicher Inselrand als Teil des Rad- und Wanderwegenetzes
- » Historische Strukturen und Bedeutungen der Orte und Flächen sind nicht erkenn- und erlebbar und werden nicht vermittelt
- » Gemeinsam geführte Rad- und Fußwege als Nutzungskonflikt und Gefahrenpotenzial
- » Standort der Wohnmobilstellplätze nicht adäquat



Abbildung 53: Stärken im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)



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

Ratzeburg hat das Potenzial, seine Standortqualitäten zu nutzen und die Gemeinbedarfseinrichtungen der Daseinsvorsorge für die Bewohner der Stadt und das 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 muss eine konsequente Neuausrichtung der Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne der Daseinsvorsorge, insbesondere in den Bereichen am Wasser intensiv verfolgt werden. 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 steht die Gefahr, den Anschluss an die Weiterentwicklung Schleswig-Holsteins zu verlieren.



## 4. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist die Grundlage für eine Gesamtmaßnahme und legt die Entwicklungsziele für den südlichen Inselrand fest. Es benennt die notwendigen Maßnahmen zur Behebung der ermittelten städtebaulichen Missstände sowie zur Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge, die insbesondere im Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ im Vordergrund stehen.<sup>55</sup>

Die Erarbeitung erfolgte auf Basis der Ergebnisse des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge sowie der Ergebnisse eigener Erhebungen, der Analyse der Bestandsdaten und vorhandenen Konzepte, der ermittelten Handlungsbedarfe und den zuvor dargestellten Stärken und Potenzialen, Schwächen und Risiken und den identifizierten städtebaulichen Missständen 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 Leitbild und Entwicklungsziele

Das Leitbild und die Entwicklungsziele stellen den Handlungsrahmen der zukünftigen integrierten Gebietsentwicklung dar.

## Südlicher Inselrand Ratzeburg – Zukunft aktiv gestalten!

Der Südliche Inselrand mit seinen Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünräumen hat nicht nur für Ratzeburg sondern auch die umliegenden Gemeinden eine wichtige Versorgungsfunktion. Diese Orte sollen dazu anregen, sich zu bewegen, aktiv zu sein und zu bleiben – körperlich und geistig. Sei es beim Spaziergang um den Kleinen Kuchensee, beim Schwimmkurs im modernen Sportbad, auf dem E-Bike durch den Park, am Badestrand oder bei einem Debattierkurs im Bildungs- und Kulturzentrum. Dieses Aktivsein soll für alle Generationen und unterschiedlichen Bedarfe und Möglichkeiten ausgerichtet sein. Zukunft aktiv gestalten ist auch ein Ausdruck der aktiven Bürgerschaft Ratzeburgs, die die künftige Entwicklung der Insel mitgestalten und Verantwortung übernehmen möchten.

Das Leitbild orientiert sich an bereits vorhandenen Entwicklungszielen, die im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge erarbeitet und für das Untersuchungsgebiet relevant sind:

#### **Handlungsfeld: Sport, Freizeit & Erholung**

- » Sicherung der Wassersportregion „Naturpark Lauenburgische Seen“
- » Stärkung der Freizeit- und Naherholungsqualitäten für Jung & Alt

#### **Handlungsfeld: Kultur & Bildung**

- » Erhalt der außerschulischen Bildungsangebote
- » Integration von Kindern und Erwachsenen mit Migrationshintergrund

#### **Handlungsfeld: Mobilität & Erreichbarkeit**

- » Barrierefreie Mobilität im öffentlichen und privaten Raum

Diese Entwicklungsziele des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge wurden aufgegriffen und weiterentwickelt. Folgende Entwicklungsziele ergeben sich für den Südlichen Inselrand in Ratzeburg:

<sup>55</sup> Vgl. StBauFR SH 2015, A 5.6.2 (6)  
S.T.E.R.N. GmbH

## Städtebau & Stadtbild

- 1. Prägende Elemente der Struktur am Südlichen Inselrand stärken:** Ziel ist der Erhalt der gewachsenen Struktur mit weiträumigen Grünanlagen und stadtbildprägenden Gebäuden wie der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule, der Seebadeanstalt und dem Burgtheater.
- 2. Baukulturelles Erbe wahren und nutzen:** Ziel ist die zukunftsfähige Erneuerung der Baudenkmäler mit öffentlichen Nutzungen.
- 3. Historische Orte und Geschichte sichtbar machen:** Ziel ist es, die Siedlungs- und Industriegeschichte an den vorhandenen Baudenkmalen und weiteren historischen Orten im Gebiet zu vermitteln und erlebbar zu machen.

## Sport, Freizeit & Erholung

- 1. Die Wassersportregion „Naturpark Lauenburgische Seen“ sichern:** Ziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der wasserbezogenen Sportnutzungen am Südlichen Inselrand. Dafür müssen Seebadeanstalt, die Badestelle und weitere Flächen im Kurpark aufgewertet werden. Eine moderne Schwimmhalle muss als Sportbad für die Region auch den künftigen Anforderungen als Trainingsort für Tauchsport und Wasserrettung entsprechen.
- 2. Freizeit- und Naherholungsqualitäten für Jung & Alt stärken:** Ziel ist es, das vielfältige Angebot am Südlichen Inselrand mit Seebadeanstalt, Kurpark, Schwimmhalle, Rundwanderweg, Burgtheater zu erhalten, an diesen Orten auszubauen und mit einem Bildungs- und Kulturzentrum in der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule zusätzliche Freizeitangebote zu schaffen.
- 3. Vielfalt der Grünanlagen und Naturräume erhalten:** Ziel ist es, diese Flächen als wichtige Freizeit- und Erholungsräume zu sichern und unter Berücksichtigung der Naturschutzbelange behutsam weiterzuentwickeln.
- 4. Nutzbarkeit des öffentlichen Raums verbessern und gestalterisch aufwerten:** Ziel ist die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen. Mehr Spiel- und Sportangebote müssen bereitgestellt werden.
- 5. Vernetzung der Grünräume verbessern:** Ziel ist es, die verschiedenen Grünräume besser miteinander zu verbinden. Die Zugänge und Erschließung des Kurparks müssen verbessert und Sichtbeziehungen zwischen Kurpark und Altstadt, aber auch vom Ostufer des Kleinen Kückensees auf die Altstadtinsel, ermöglicht werden. Ein durchgängiges Orientierungs- und Leitsystem muss eingerichtet werden.

## Soziale & kulturelle Infrastruktur

- 1. Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur aufwerten:** Ziel ist es, zukunftsfähige Orte der Daseinsvorsorge zu schaffen. Die Gebäude müssen baulich ertüchtigt, Leerstände beseitigt und barrierefreie Zugänglichkeit geschaffen werden.
- 2. Außerschulische Bildungsangeboten einen Ort geben:** Ziel ist der Erhalt und Ausbau der Angebote der Volkshochschule am Standort der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule in Kombination mit weiteren Angeboten für Lebenslanges Lernen.
- 3. Kinder und Erwachsene mit Migrationshintergrund integrieren:** Mit einem Bildungs- und Kulturzentrum in der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule soll ein zentraler Ort mit Integrations- und Bildungsangeboten geschaffen werden, der auch ein Ort der Begegnung und des Miteinanders ist.

## Verkehr, Mobilität & Erreichbarkeit

1. **Barrierefreie Mobilität im öffentlichen Raum ermöglichen:** Ziel ist es, die Beschaffenheit der Wege zu verbessern, Barrieren im öffentlichen Raum abzubauen, um möglichst überall einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen.
2. **Fuß- und Radwegeverbindung am Südlichen Inselrand stärken:** Ziel ist die autofreie „grüne“ Verbindung Uferpromenade und der Kleinbahndamm zu erhalten und in ihrer Funktion zu verbessern. Möglichkeiten der Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur müssen genutzt werden.
3. **Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit erhöhen:** Ziel ist die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger durch eine Neuordnung der Fuß- und Radwege und die Umgestaltung von Kreuzungspunkten.
4. **Angebote des ruhenden Verkehrs erhalten:** Im Hinblick auf die angestrebte Intensivierung der Nutzungen müssen ausreichend Park- und Stellplätze für MIV und Radverkehr bereitgestellt werden. Eine bauliche und gestalterische Verbesserung der Anlagen ist notwendig.

## Steuerung, Partizipation und Teilhabe

1. **Koordiniertes und zügiges Handeln ermöglichen:** Um die Aufgaben der Gebietsentwicklung im Sinne einer Sicherung der Daseinsvorsorge zu bewältigen, eine intensive Steuerung des Entwicklungsprozesses sowie die Kommunikation und Beteiligung vor Ort. Die dafür notwendigen Ressourcen sind zu sichern.
2. **Teilhabe ermöglichen:** Ratzeburg verfügt über eine aktive Stadtgesellschaft und Beteiligung der Öffentlichkeit hat einen hohen Stellenwert. Ziel ist es, diese Ressourcen für den Entwicklungsprozess zu nutzen und damit die Akzeptanz der Maßnahmen am Südlichen Inselrand zu erhöhen. Dafür müssen die Bürger weiterhin kontinuierlich in den Gebietsentwicklungsprozess eingebunden werden.

## 4.2 Rahmenkonzept

Das Rahmenkonzept konkretisiert das Leitbild und basiert auf den gebietsbezogenen Entwicklungszielen. Es bringt thematische und räumliche Handlungsschwerpunkte am Südlichen Inselrand in einen Gesamtkontext und verortet die daraus abgeleiteten Maßnahmen. Nachfolgend werden die thematischen und räumlichen Handlungsschwerpunkte erläutert.



Abbildung 55: Rahmenkonzept mit Maßnahmen (S.T.E.R.N. GmbH)

#### 4.2.1 Thematische Handlungsschwerpunkte

##### Städtebau & Stadtbild

Der Südliche Inselrand wird durch markante Gebäude und großflächige Parkanlagen geprägt. Diese Elemente müssen für die städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes gestärkt, bauliche Missstände und Störungen beseitigt werden. Die meisten stadtbildprägenden Gebäude sind denkmalgeschützt und öffentlich genutzt (Seebadeanstalt, ehem. Ernst-Barlach-Schule). Die Behebung der baulichen Mängel muss daher in enger Verbindung mit den Belangen des Denkmalschutzes erfolgen. Eine nachhaltige Nutzung, insbesondere für untergenutzte Gebäude wie die Seebadeanstalt und die ehem. Ernst-Barlach-Schule, ist für den Erhalt der historischen Substanz von elementarer Bedeutung. Zeugnisse der Siedlungs- und Industriegeschichte findet man an vielen Orten im Gebiet, die Informationen dazu sind jedoch nur spärlich bis gar nicht vorhanden. Diese müssen für Interessierte zugänglich und die Geschichte erfahrbar und sichtbar gemacht werden.

Folgende spezifische Handlungserfordernisse wurden für den Handlungsschwerpunkt identifiziert:

- | Städtebau & Stadtbild |   |
|-----------------------|---|
| »                     | Bauliche Erneuerung der denkmalgeschützten und öffentlich genutzten Gebäude: Seebadeanstalt, ehem. Ernst-Barlach-Schule (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)   |
| »                     | Bauliche Erneuerung des denkmalgeschützten und gewerblich genutzten Gebäudes: Burgtheater (bauliche Anlage Dritter)   |
| »                     | Informationen und Kennzeichnung von Denkmälern und historischen Orten, um Geschichte sichtbar und erlebbar zu machen: Schlosswiese, Seebadeanstalt, Demolierung, Burgtheater, Kleinbahnhof, Kleinbahndamm und -brücke (Sonstiges) |

## Sport, Freizeit & Erholung

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.<sup>56</sup> 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 an die aktuellen und künftigen Bedarfe angepasst und als fester Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Zukunft gesichert werden. Hierzu gehören neben der barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzung des Gebäudes, der energetische Standard und die Erweiterung der Kapazitäten durch weitere Schwimmbahnen und voneinander abtrennbare Beckenbereiche für parallele Angebote. Mit der Entscheidung für einen Neubau der Schwimmhalle können diese Anforderungen erfüllt werden.

Wichtige Großsportveranstaltungen im Wassersportbereich (Inseltriathlon, Drachenbootrennen, Ruderregatten) finden im Untersuchungsgebiet statt. Sie sind wichtige Ankerveranstaltungen für die Wassersportregion Ratzeburg und Umgebung und müssen unterstützt und erhalten werden. Die Angebote müssen 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 Wohnort 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, den barrierefreien Ausbau und eine verbesserte Ausstattung der Seebadeanstalt mit ihre Freiflächen, als auch die barrierefreie Umgestaltung und Aufwertung des Kurparks mit der Schaffung von vielfältigen Spiel-, Bewegungs- und Sportangeboten für alle Altersgruppen.

Die großen und vielfältigen Grün- und Naturräume mit Schlosswiese, Kurpark und Rundweg um den Kleinen Kückensee bieten wichtige Erholungsräume für die Nutzer. Um diese Vielfalt zu erhalten, müssen die einzelnen Bereiche behutsam weiterentwickelt und die Naturschutzbelange berücksichtigt werden. Der öffentliche Raum und die Grünflächen müssen vielfältigen Anforderungen und Nutzungsinteressen entsprechen, die im Vorfeld einer Umgestaltung der Freiflächen identifiziert und verortet werden müssen. Besonders der Kurpark bietet ein großes Flächenpotenzial für die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität muss auf allen Freiflächen erfolgen. Um das grüne Band des Südlichen Inselrandes noch besser erlebbar zu machen, müssen die Grünräume untereinander besser vernetzt und verbunden werden. Die Zugänge in die Anlagen, vor allem im Kurpark müssen sichtbar gemacht oder mit einer Durchwegung am neuen Bildungs- und Kulturzentrum erst geschaffen werden. Orientierungshilfen und eine barrierefreie Gestaltung sind für eine nachhaltige Verbesserung der Anlagen notwendig. Der Ausbau von qualitativ hochwertigen Naherholungsräumen ist besonders für mobilitätseingeschränkte Einwohner wichtig. Damit auch sie zentrumsnah die Möglichkeit haben, verschiedene Naturräume zu erleben, sollen die Brücken und der Rundwanderweg um den Kleinen Kückensee barrierefrei und naturnah umgestaltet werden.

---

<sup>56</sup> Vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, S. 152f.

Folgende spezifische Handlungserfordernisse wurden für den Handlungsschwerpunkt identifiziert:

| <b>Sport, Freizeit &amp; Erholung</b>  |
|--|
| » Neubau einer Schwimmhalle als Sportbad für Ratzeburg und Umgebung (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)  |
| » Barrierefreie Umgestaltung und Aufwertung des Kurparks: Herstellung von bedarfsgerechten Aufenthalts-, Bewegungs- und Fitnessangeboten für alle Generationen (Erschließungsanlage) |
| » Sanierung, barrierefreier Ausbau und Verbesserung der Ausstattung der öffentlichen Seebadeanstalt und der Außenanlagen (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)                     |
| » Sanierung des DLRG-Gebäudes und der Außenanlagen als Standortsicherung der Wasserrettung (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)   |
| » Barrierefreie Umgestaltung des Rundwegs und der Brücken um den Kleinen Kuchensee (Erschließungsanlage)   |
| » Umgestaltung der Schlosswiese (Erschließungsanlage)  |
| » Umgestaltung des Theaterplatzes (Erschließungsanlage)  |

### **Soziale & kulturelle Infrastruktur**

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.<sup>57</sup> Der Standort der ehemaligen Ernst-Barlach-Realschule im Untersuchungsgebiet wird derzeit provisorisch von der Volkshochschule Ratzeburg als außerschulischer Bildungsort genutzt und verfügt über große Flächenpotenziale. Das Haus sollte als multifunktional genutzter Ort bedarfsgerecht ausgebaut werden. Damit können wichtige Angebote des Lebenslangen Lernens an zentraler Stelle bereitgestellt werden. Dies ist ein wichtiger Standortfaktor für die Stadt und die Nachbargemeinden. Dafür bedarf es der Erstellung eines tragfähigen Nutzungskonzepts für das zukünftige Bildungs- und Kulturzentrum, welches die verschiedenen Bedarfe und Angebote im Haus strukturiert und eine höchstmögliche Auslastung ermöglicht. Für den künftigen Betrieb des Hauses muss das denkmalgeschützte Gebäude baulich ertüchtigt und barrierefrei erschlossen werden. Mit dem Abbruch der Anbauten und kann der Neubau eines attraktiven Foyers das neue Zentrum erschließen. Im Haus sollen zukünftig auch vielfältige Integrationsangebote für Bewohner mit Migrationshintergrund bereitgestellt werden.

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, sollten die baulichen Mängel des denkmalgeschützten Gebäudes behoben werden. Auch die barrierefreie Erschließung des Hauses sowie aller Innenräume und die Verbesserung der Ausstattung sind dringend erforderlich.

Folgende spezifische Handlungserfordernisse wurden für den Handlungsschwerpunkt identifiziert:

| <b>Soziale &amp; kulturelle Infrastruktur</b>  |
|--|
| » Sanierung und barrierefreier Umbau der ehem. Ernst-Barlach-Schule in ein Bildungs- und Kulturzentrum (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) |
| » Sanierung, barrierefreier Ausbau und Verbesserung der Ausstattung des Burgtheaters (bauliche Anlage Dritter)                                 |

<sup>57</sup> Vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, S. 157

## Verkehr, Mobilität & Erreichbarkeit

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge beschreibt im Handlungsfeld Mobilität unter anderem das Ziel „Barrierefreie Mobilität im öffentlichen und privaten Raum“, das für das Untersuchungsgebiet relevant ist.<sup>58</sup> 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 Gemeinbedarfseinrichtungen und die uneingeschränkte Nutzung von Geh- und Fußwegen.

Zur Erreichung dieses Ziels ist es notwendig, die vorhandenen Barrieren in allen öffentlichen Bereichen abzubauen. Dies betrifft vor allem die Zugänglichkeit des gesamten Kurparks auf Wegen und zum Uferbereich, die Nutzung der Seebadeanstalt und der Schlosswiese, das künftige Bildungs- und Kulturzentrum, die Schwimmhalle und den Rundweg um den Kleinen Kuchensee. Es ermöglicht die Steigerung der Lebensqualität und dient als wichtiger Standortfaktor für die Stadt Ratzeburg und das Umland. Neben der Verbesserung der Zugänge müssen auch die Informationen über Barrierefreiheit für die Gemeinbedarfseinrichtungen 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 zu Lasten der Fußgänger passieren, sondern muss für beide Zielgruppen bedarfsgerecht angepasst werden. Ziel ist auch die Erhöhung der Verkehrssicherheit. Hierzu gehört der Ausbau des Wegenetzes mit der Herstellung adäquater Fahrbahnflächen, eine Umgestaltung von Einmündungen, eine Verbesserung der Orientierung durch Beschilderung und Information und die Prüfung eines geeigneten Standorts für eine E-Bike-Ladestation im Untersuchungsgebiet. Die Radverbindung durch den Kurpark und über den Kleinbahndamm muss gestärkt werden, da sie eine wichtige Verbindungsstrecke zwischen Vorstadt und Altstadtinsel und weiter in Richtung St. Georgsberg darstellt.

Die Angebote des ruhenden Verkehrs am Südlichen Inselrand müssen in ihrer Quantität erhalten und ihrer baulichen und gestalterischen Qualität verbessert werden.

Folgende spezifische Handlungserfordernisse wurden für den Handlungsschwerpunkt identifiziert:

| <b>Verkehr, Mobilität &amp; Erreichbarkeit</b>   |
|--|
| » Barrierefreie Umgestaltung des öffentlichen Raums (Erschließungsanlagen)   |
| » Verbesserung der Orientierung im öffentlichen Raum, z.B. durch Informations- und Leitsysteme (Erschließungsanlagen)  |
| » Verbesserung der Zugänge und der Verknüpfung der öffentlichen Räume: Schlosswiese, Kurpark, Theaterplatz, Rundweg um den Kleinen Kuchensee (Erschließungsanlagen)  |
| » Umgestaltung des Kleinbahndamms und Neubau der Kleinbahndammbrücke zur Sicherung der Erreichbarkeit (Erschließungsanlagen)   |
| » Erhöhung der Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger durch eine Neuordnung der Fuß- und Radwege, vor allem im Kurpark und auf dem Kleinbahndamm (Erschließungsanlagen)  |
| » Stärkung der Radwegeverbindung entlang des Südlichen Inselrandes und Neukonzeption der übergeordneten Radwegeverbindung (Erschließungsanlagen)   |
| » Umgestaltung des Theaterplatzes: Verbesserung der Anbindung des Radverkehrs zwischen Innenstadt und Kurpark, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Verbesserung der Erschließung des Kurparks (Erschließungsanlagen) |

<sup>58</sup> Vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, S. 155 und 173

- » Sanierung des Parkdecks Schragenstraße (Erschließungsanlage)
- » Bau einer öffentlichen Parkplatzanlage an der Fischerstraße für die Nutzer des Kurparks und des Rundwanderweges(Erschließungsanlage)

### **Steuerung, Partizipation und Teilhabe**

Die Stadt Ratzeburg soll für eine zügige und koordinierte Steuerung der Aufgaben der Gebietsentwicklung durch einen Sanierungs- und Entwicklungsträger unterstützt werden. Dieser begleitet die städtebauliche Gesamtmaßnahme und unterstützt die Stadt bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme. Um die aktive und an der Gebietsentwicklung interessierte Bürgerschaft Ratzeburgs über die Entwicklungen am Südlichen Inselrand zu informieren und an der Planung zu beteiligen, soll der Entwicklungsprozess mit verschiedenen Maßnahmen einer programmbezogenen Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden. Dies kann in Form von Informationsmaterial, einer Sanierungszeitung, Informationsveranstaltungen oder regelmäßiger Pressearbeit geschehen. Für verschiedene Schlüsselmaßnahmen sollen umfangreichere Partizipationsprozesse initiiert werden, z.B. zur Umgestaltung des Kurparks.

Folgende spezifische Handlungserfordernisse wurden für den Handlungsschwerpunkt identifiziert:

#### **Steuerung, Partizipation und Teilhabe**

- » Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger
- » Programmbezogene Öffentlichkeitsarbeit

### **4.2.2 Räumliche Handlungsschwerpunkte**

Es wurden sechs räumliche Handlungsschwerpunkte identifiziert, die besondere Handlungsbedarfe aufweisen und in denen verschiedene Themen verknüpft werden:

- Seebadeanstalt und Schlosswiese
- Ernst-Barlach-Schule
- Kurpark
- Aqua Siwa
- Kleiner Küchensee
- Theaterplatz

Sie werden nachfolgend zusammenfassend beschrieben.



## Räumlicher Handlungsschwerpunkt Seebadeanstalt und Schlosswiese

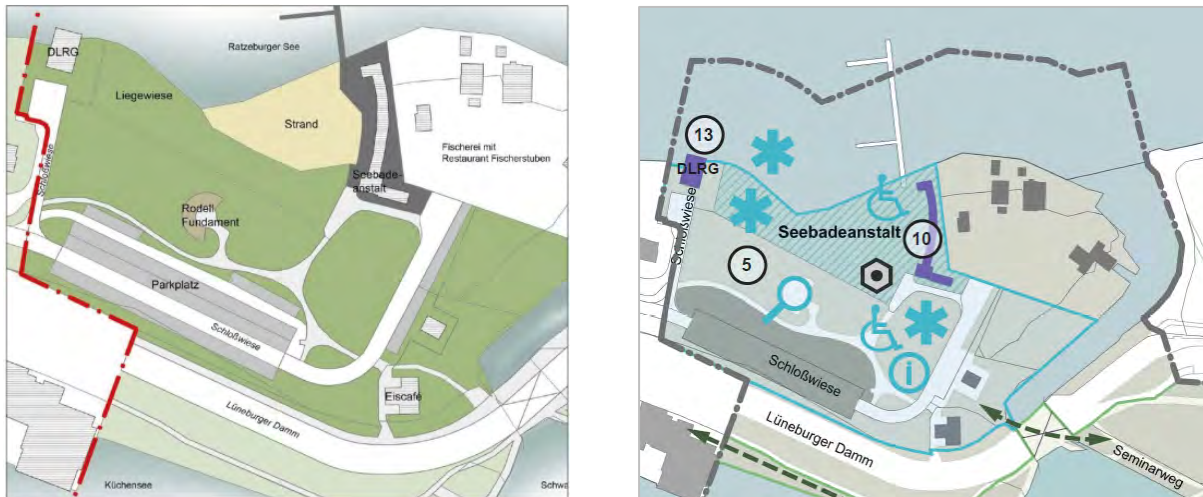


Abbildung 56: Bestand (links) und räumlicher Handlungsschwerpunkt Seebadeanstalt und Schlosswiese (rechts), Ausschnitt aus Rahmenkonzept (S.T.E.R.N. GmbH)

- » **Handlungsfeld: Städtebau & Stadtbild**
- » **Handlungsfeld: Sport, Freizeit & Erholung**
- » **Handlungsfeld: Verkehr, Mobilität & Erreichbarkeit**

In diesem Bereich muss die Seebadeanstalt als stadtbildprägendes Gebäude erhalten und die baulichen Missstände unter Beachtung der Denkmalschutzaspekte beseitigt werden. Für das untergenutzte Gebäude müssen weitere verträgliche Nutzungen gefunden werden. Die Verbesserung der Ausstattung der land- und wasserseitigen Außenanlagen und die barrierefreie Zugänglichkeit führen zu einer Stärkung des Freizeit- und Sportstandorts. Die Behebung der baulichen Mängel am DLRG-Gebäude und an den Außenanlagen ist für die langfristige Sicherung des Standorts notwendig. Mit der Neugestaltung der Schlosswiese und einer stärkeren Abgrenzung zu den Parkplatzbereichen wird die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der öffentlichen Grünfläche erhöht. Die Wegeführung muss verbessert und barrierefrei gestaltet werden. Die Schlosswiese als Auftakt zur Altstadtinsel und zum südlichen Inselrand muss den Besuchern Orientierung bieten. Die Weiterleitung in die angrenzenden Bereiche und die Verbindung mit dem Kurpark bedarf der Verbesserung. Die Sichtbarmachung der historischen Spuren und die Erlebbarkeit der Denkmale beziehen sich auf diesem Areal auf die Seebadeanstalt sowie des oberirdisch dargestellten historischen Fundaments der alten Burg auf der Schlosswiese.

## Räumlicher Handlungsschwerpunkt Ernst-Barlach-Schule

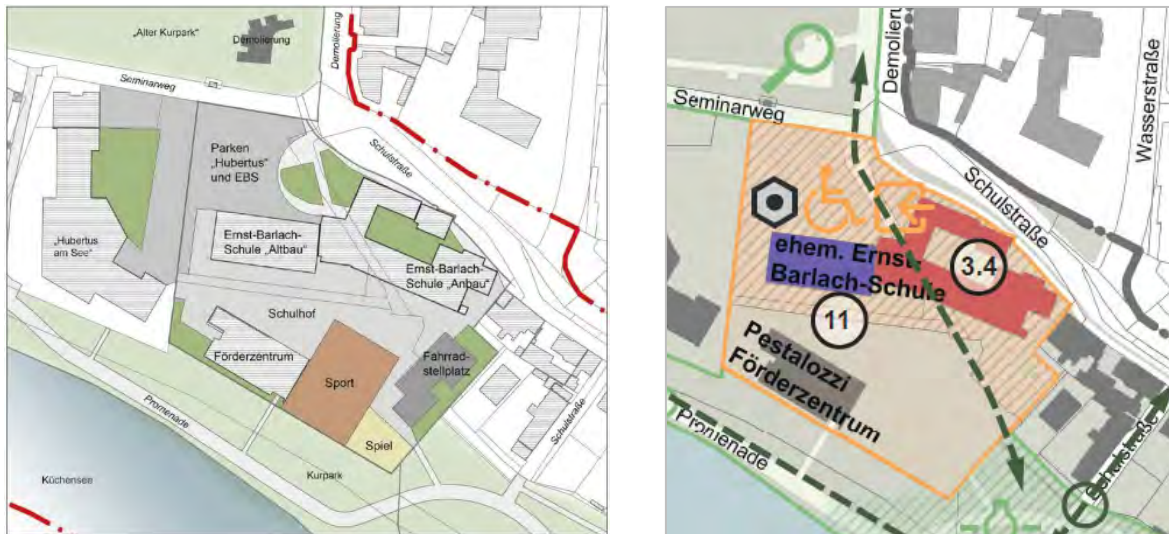


Abbildung 57: Bestand (links) und räumlicher Handlungsschwerpunkt ehemalige Ernst-Barlach-Schule, Ausschnitt aus Rahmenkonzept (S.T.E.R.N. GmbH)

- » **Handlungsfeld: Städtebau & Stadtbild**
- » **Handlungsfeld: Sport, Freizeit & Erholung**
- » **Handlungsfeld: Soziale & kulturelle Infrastruktur**

In diesem Bereich gilt es das stadtbildprägende Gebäude der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule zu erhalten und in seiner Lage zwischen Rathaus und Kurpark zu stärken. Die angebauten Gebäudeteile stören den städtebaulichen Gesamteindruck und sind zudem in einem sehr schlechten baulichen Zustand, so dass sie abgebrochen werden können. Durch die bereits beschriebenen Nutzungsbedarfe soll das untergenutzte und teilweise leerstehende Gebäude unter der Überschrift »Außerschulische Bildung, Kultur & Kreativität, Raum für bürgerschaftliches Engagement« zu einem zukunftsfähigen Ort der Daseinsvorsorge umgenutzt werden. Die Angebote der Volkshochschule können damit an einem Standort gebündelt und mit weiteren Angeboten für Lebenslanges Lernen kombiniert werden. Das Haus soll mit Integrations- und Bildungsangeboten für Menschen mit Migrationshintergrund auch ein Ort der Begegnung und des Miteinanders werden. Um das denkmalgeschützte Gebäude für die Zukunft als Bildungs- und Kulturzentrum zu ertüchtigen machen, müssen die baulichen Mängel behoben, eine barrierefreie Zugänglichkeit geschaffen und die Gebäudeteile für die neue multifunktionale Nutzung umgebaut und ausgestattet werden. Mit dem Anbau eines neuen Eingangsbereiches an der Ostseite des Gebäudes soll ein attraktiver Auftakt in das Haus geschaffen werden. Die Herstellung einer öffentlichen Durchwegung von der Altstadtseite Richtung Kurpark und Kuchenseeufer ist ein zentrales Element für die Gestaltung der Außenanlagen. Die Stellplatzanlage auf der Altstadtseite des Gebäudes muss gestalterisch aufgewertet, Instand gesetzt und neu organisiert werden.

## Räumlicher Handlungsschwerpunkt Kurpark



Abbildung 58: räumlicher Handlungsschwerpunkt Kurpark, Ausschnitt aus Rahmenkonzept (S.T.E.R.N. GmbH)

- » **Handlungsfeld: Städtebau & Stadtbild**
- » **Handlungsfeld: Sport, Freizeit & Erholung**
- » **Handlungsfeld: Verkehr, Mobilität & Erreichbarkeit**

Der Kurpark sollte als Gesamtanlage und als verbindendes und prägendes Element des südlichen Inselrands aufgewertet werden. Ein neuer Umgang mit den vorhandenen Zeugnissen der Siedlungs- und Industriegeschichte, wie z.B. mit der ehemaligen Kleinbahnstrecke, dem Bahnhof, der Demolierung als Teil der ehemaligen Stadtbefestigung auf der Wiese im alten Kurpark ist notwendig. Der Kurpark soll zu einem für alle Generationen nutzbaren Park umgestaltet werden, um auch in Zukunft den Freizeit- und Erholungsanforderungen der Nutzer zu genügen. Dafür bedarf es einer Erweiterung der Sport- und Spielangebote für verschiedene Nutzergruppen, der Verbesserung der Funktionalität der Badestelle, einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Schaffung barrierefreier Zugänglichkeit der alle verschiedenen Bereiche.

Bei der Weiterentwicklung und Qualifizierung der Flächen im Park sind die Naturschutzbelange zu berücksichtigen. Die Verbindung mit den benachbarten Grünräumen, z.B. dem Rundweg am Kleinen Küchensee und der Schlosswiese sollte verbessert werden. Um die Nutzung des Parks zu intensivieren, müssen die Zugänge und Erschließung des Kurparks, u.a. an der ehem. Ernst-Barlach-Schule, am Theaterplatz und am Aqua Siwa verbessert werden. Die Schaffung von Sichtbeziehungen zwischen Kurpark und Altstadt erhöhen die Wahrnehmung des Parks und des Küchenseeufer. Die wichtige autofreie Radwegeverbindung durch den Kurpark und die Einmündungsbereiche müssen für alle Verkehrsteilnehmer barrierefrei und sicher gestaltet werden. Möglichkeiten begleitender Radinfrastruktur, z.B. für E-Bikes, sollten geprüft werden. Die baulichen Mängel der Wege durch den Kurpark

sind zu beheben und barrierefrei zu gestalten. Die Orientierung muss durch ein durchgängiges Orientierungs- und Leitsystem und neue Beleuchtung verbessert werden. Im Hinblick auf die angestrebte Intensivierung der Nutzungen sollten an den Zugängen zum Park ausreichend Park- und Stellplätze für MIV und Radverkehr bereitgestellt werden und die Angebote des ruhenden Verkehrs grundsätzlich erhalten bleiben.

### Räumlicher Handlungsschwerpunkt Aqua Siwa



Abbildung 59: Bestand (links) und räumlicher Handlungsschwerpunkt Aqua Siwa, Ausschnitt aus Rahmenkonzept (S.T.E.R.N. GmbH)

- » Handlungsfeld: Städtebau & Stadtbild
- » Handlungsfeld: Sport, Freizeit & Erholung
- » Handlungsfeld: Verkehr, Mobilität & Erreichbarkeit

Mit der Entscheidung für den Neubau einer Schwimmhalle wird das Ziel verfolgt, den Erhalt der wasserbezogenen Sportnutzungen am Südlichen Inselrand zu sichern und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die überörtlich wichtigen Trainingsmöglichkeiten für Tauchsport und Wasserrettung sind damit gegeben und können langfristig bereitgestellt werden. Der Neubau ermöglicht weiterhin eine Erweiterung der wasserbezogenen Freizeitangebote für alle Generationen.

Mit der Neuordnung des gesamten Bereichs werden auch eine direktere Wegführung der Kurparkpromenade zum Kleinbahndamm und eine gestalterische Aufwertung des Eingangsbereichs in den Kurpark möglich. Der Schwimmhallenneubau und seine angrenzenden funktionalen Ergänzungen sollen flächenoptimiert gestaltet werden. Eine barrierefreie Anbindung des Palisadenwegs an den Rundwanderweg um den Kleinen Kuchensee am Kleinbahndamm muss im Zuge der Neuordnung gelöst werden. Ein Erhalt der öffentlich genutzten Angebote des ruhenden Verkehrs ist im Hinblick auf die angestrebte Intensivierung der Nutzungen am Kurpark und Rundwanderweg notwendig. Eine Erweiterung der Parkplätze ist zu prüfen.

## Räumlicher Handlungsschwerpunkt Kleiner Kuchensee



Abbildung 60: räumlicher Handlungsschwerpunkt Kleiner Kuchensee, Ausschnitt aus Rahmenkonzept (S.T.E.R.N. GmbH)

- » **Handlungsfeld: Sport, Freizeit & Erholung**
- » **Handlungsfeld: Verkehr, Mobilität & Erreichbarkeit**

Der Rundweg um den Kleinen Kuchensee soll als naturnaher Wanderweg barrierefrei ausgebaut und umgestaltet werden. Er besitzt eine wichtige Naherholungsfunktion und ist insbesondere unter dem Aspekt der älter werdenden Bewohner in Ratzeburg ein wichtiges Element der Aktivangebote in der Stadt. Der Naturraum muss dafür unter besonderer Berücksichtigung der Naturschutzbelange behutsam weiterentwickelt werden und Verweilorte geschaffen werden. Der Bau einer öffentlich zugänglichen Steganlage soll das naturnahe Ostufer des Kuchensees für die Nutzer des Rundweges erlebbar machen und eine neue Sichtbeziehung zur Altstadtinsel schaffen. Die Verbesserung der Nutzbarkeit soll durch die Erneuerung der Beleuchtung sowie ein Orientierungs- und Leitsystem erreicht werden. Um eine barrierefreie Nutzung des Rundweges zu ermöglichen, müssen die Brücke auf dem Kleinbahndamm und die Fußgängerbrücke über den Mühlengraben erneuert, der Kleinbahndamm und

der südliche Fußweg am Königsdamm umgestaltet und die Anbindung verbessert werden. Am Anschluss des Palisadenwegs an den Kleinbahndamm sind Varianten für eine barrierefreie Wegeführung zu untersuchen. Eine Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist vor allem auf dem Kleinbahndamm und auch im Übergang vom Kleinbahndamm zum Waldesruher Weg / Am Mühlengraben notwendig. Hier müssen die Verkehre neu angeordnet und klar markiert werden.

### Räumlicher Handlungsschwerpunkt Theaterplatz



Abbildung 61: Bestand (links) und räumlicher Handlungsschwerpunkt Theaterplatz, Ausschnitt aus Rahmenkonzept (S.T.E.R.N. GmbH)

- » **Handlungsfeld: Städtebau & Stadtbild**
- » **Handlungsfeld: Sport, Freizeit & Erholung**
- » **Handlungsfeld: Verkehr, Mobilität & Erreichbarkeit**

Der Theaterplatz ist ein wichtiger Teil der Wegeverbindung zwischen Marktplatz im Zentrum der Insel und Kurpark mit Küchenseeufer im Süden. Er ist in seiner Lage im Raster der Stadtstruktur sowie im Zusammenhang mit dem Burgtheater und dem ehemaligen Kleinbahnhof stadtbildprägend und sollte in seiner Funktion gestärkt werden. Durch seine derzeitige Gestaltung erfüllt er diese Scharnierfunktion und Erschließung des Kurparks nicht. Mit einer barrierefreien Umgestaltung und Beseitigung der baulichen Mängel sollte die Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger durch eine Trennung von Fuß- und Radwegen erhöht und die Aufenthaltsqualität für alle Nutzer gesteigert werden. Das Burgtheater ist als denkmalgeschützte Gesamteinheit ein wichtiger Teil des Stadtbildes. Eine Beseitigung der baulichen Mängel ist notwendig, um das Baudenkmal langfristig zu sichern und eine öffentliche Nutzung zu ermöglichen. Um das Burgtheater im Sinne der Daseinsvorsorge als wichtige kulturelle Einrichtung für Ratzeburg und Umgebung zu erhalten, muss eine bedarfsgerechte Sanierung und bauliche Anpassung erfolgen. Der geschichtsträchtige Ort mit Kasematten, ehemaliger Brauerei und historischem Kino muss erfahrbar und sichtbar gemacht werden. Ebenso sollte die historische Bedeutung des ehemaligen Kleinbahnhofs in Verbindung mit dem Kleinbahndamm sichtbar

gemacht werden. In Zusammenhang mit der Umgestaltung des Kurparks sollten die Gleisanlagen, die sich auf dem südlichen Grundstück am Bahnhof befanden, wieder erfahrbar gemacht werden.

### **4.3 Umsetzung und Maßnahmen**

Das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ ist ein von Bund und Ländern gemeinsam aufgelegtes Förderprogramm mit dem Ziel, kleinere Städte und Gemeinden in vor allem dünn besiedelten, ländlich geprägten Räumen als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge für die Zukunft handlungsfähig zu machen und ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau für die Bevölkerung der gesamten Region zu sichern und zu stärken.

Viele kleinere Städte und Gemeinden stehen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des stärker werdenden Wettbewerbs um Einwohner und Unternehmensansiedlungen untereinander vor vielen Herausforderungen. Auch bei sich verändernder Nachfrage nach Gemeinbedarfseinrichtungen und Angeboten muss die Tragfähigkeit und Qualität gesichert werden und die Angebote für eine nachhaltige zentralörtliche Daseinsfunktion an die (künftigen) Bedarfe angepasst werden.

Mit dem Programm sollen die Gemeinden in die Lage versetzt werden, ihre öffentliche Daseinsvorsorgefunktion zu sichern und tragfähig und kosteneffizient zu gestalten. Es werden Maßnahmen unterstützt, die dazu beitragen, dem drohenden Funktions- und Attraktivitätsverlust entgegenzuwirken, damit kleineren Städte und Gemeinden und ihr Umland langfristig handlungsfähig bleiben.

Ziele des Förderprogramms:

- Kräfte bündeln, überörtlich kooperieren: Kooperation der Leistungserbringung durch Städte und Gemeinden bzw. durch die Zusammenarbeit in Netzwerken, aktive interkommunale bzw. überörtliche Zusammenarbeit, insbesondere bei der Anpassung und arbeitsteiligen Erbringung der Gemeinbedarfsangebote für die öffentliche Daseinsvorsorge, gemeinsame Abstimmung von Strategien und Maßnahmen
- Infrastruktur anpassen – Daseinsvorsorge langfristig sichern: Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Anpassung der städtebaulichen Gemeinbedarfseinrichtungen an veränderte Nachfragen
- Integriert handeln, finanzieren und fördern: Städtebaufördermittel mit weiteren Finanzierungsmöglichkeiten bündeln, die integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte übernehmen dabei eine wichtige Koordinierungs- und Bündelungsfunktion aller verfügbarer Finanzierungsquellen

In der Städtebauförderrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015) werden die Fördervoraussetzungen, nach denen die Städte und Gemeinden Finanzierungshilfen für die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ erhalten, geregelt.

Als Grundlage für die Ableitung der Maßnahmen dienten das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, die Bestandsanalyse und die umfassende Beteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen. Nachfolgend werden Maßnahmen erläutert, die identifiziert und weiter konkretisiert wurden. Der Schwerpunkt in Ratzeburg liegt auf der Behebung städtebaulicher Missstände, der Anpassung der

Gemeinbedarfseinrichtungen an zukünftige Bedarfe sowie die bedarfsgerechte und barrierefreie Nutzung der öffentlichen Räume.

### Maßnahmen der Vorbereitung

| Maßnahme     | Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland und Wohnungsmarktkonzept                          |
|--------------|--|
| Nummer       | -  |
| Zuordnung    | B 1.2  |
| Beschreibung | Erarbeitung eines Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland und eines Wohnungsmarktkonzepts |
| Akteur       | Stadt Ratzeburg  |
| Kosten       | 87.000 €   |
| Finanzierung | Städtebauförderung   |

| Maßnahme     | Vorbereitende Untersuchungen   |
|--------------|--|
| Nummer       | -  |
| Zuordnung    | B 1.1  |
| Beschreibung | Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept |
| Akteur       | Stadt Ratzeburg  |
| Kosten       | 50.000 €   |
| Finanzierung | Städtebauförderung   |

| Maßnahme     | B-Plan-Verfahren Neuordnungsbereich "Aqua Siwa"  |
|--------------|--|
| Nummer       | 1  |
| Zuordnung    | B 1.1  |
| Beschreibung | Für den B-Plan Nr. 79.2 „südliche Fischerstraße - westlich Stadtsee, nördlich Küchensee“ liegt der Aufstellungsbeschluss vom 17. März 2014 vor. Der Bebauungsplan dient der Festsetzung der Ziele der Planung für den neuen Schwimmhallenstandort. |
| Akteur       | Stadt Ratzeburg  |
| Kosten       | 15.000 €   |
| Finanzierung | Städtebauförderung   |

### Maßnahmen der Durchführung

| Maßnahme | Erwerb Grundstück Fischerstraße 43 |
|----------|------------------------------------|
| Nummer   | 2.1                                |



|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.1 (Ordnungsmaßnahmen)   |
| <b>Beschreibung</b> | Um den Neubau der Schwimmhalle zu realisieren, muss das Grundstück Fischerstraße 43 (Flurstücke 79/7, 79/8, 79/9, 79/11, 81/1, 81/4) durch die Stadt Ratzeburg erworben werden. |
| <b>Akteur</b>       | Stadt Ratzeburg / privat  |
| <b>Kosten</b>       | 480.000 €   |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung  |

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Maßnahme</b>     | <b>Erwerb anteilige Hälfte Gartengrundstück Fischerstraße</b>   |
| <b>Nummer</b>       | 2.2   |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.1 (Ordnungsmaßnahmen)   |
| <b>Beschreibung</b> | Um den Neubau der Schwimmhalle zu realisieren, muss die anteilige Hälfte des Gartengrundstücks Fischerstraße (Flurstücke 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 304/79, 305/81, 166/81) durch die Stadt Ratzeburg erworben werden. Sie ist bereits zu 50% als ideeller Eigentümer eingetragen. |
| <b>Akteur</b>       | Stadt Ratzeburg / privat  |
| <b>Kosten</b>       | 95.000 €  |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung  |

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Maßnahme</b>     | <b>Erwerb Grundstück Aqua Siwa</b>  |
| <b>Nummer</b>       | 2.3   |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.1 (Ordnungsmaßnahmen)   |
| <b>Beschreibung</b> | Um den Neubau der Schwimmhalle zu realisieren, muss das Grundstück Fischerstraße 45, Aqua Siwa (Flurstücke 102/17, 164, 165) durch die Stadt Ratzeburg erworben werden. |
| <b>Akteur</b>       | Stadt Ratzeburg / Stadtwerke Ratzeburg GmbH   |
| <b>Kosten</b>       | 150.000 €   |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung  |

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Maßnahme</b>     | <b>Erwerb Uferstreifen östlicher Kleiner Kuchensee</b>   |
| <b>Nummer</b>       | 2.4  |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.1 (Ordnungsmaßnahmen)  |
| <b>Beschreibung</b> | Für den Bau einer Steganlage am Ostufer des Kleinen Kuchensees soll ein Uferstreifen (Flurstück 6/22, anteilig) durch die Stadt Ratzeburg erworben werden. |
| <b>Akteur</b>       | Stadt Ratzeburg / Kreis Herzogtum Lauenburg  |
| <b>Kosten</b>       | 15.000 €   |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung   |

| <b>Maßnahme</b>     | <b>Abbruch Gebäude Fischerstraße 43</b>  |
|---------------------|--|
| <b>Nummer</b>       | 3.1  |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.4 (Ordnungsmaßnahmen)  |
| <b>Beschreibung</b> | Um den Neubau der Schwimmhalle zu realisieren, muss das Einfamilienhaus in der Fischerstraße 43 inklusive aller Nebengebäude abgebrochen werden. |
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg (nach Grunderwerb)   |
| <b>Kosten</b>       | 30.000 €   |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung   |

| <b>Maßnahme</b>     | <b>Rückbau Wohnmobilstellplätze</b>  |
|---------------------|--|
| <b>Nummer</b>       | 3.2  |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.4 (Ordnungsmaßnahmen)  |
| <b>Beschreibung</b> | Im Zuge der Neuordnung des gesamten Areals am Schwimmhallenstandort werden die Wohnmobilstellplätze rückgebaut und an einen geeigneteren Standort verlagert. Eine Konzentration aller Wohnmobilstellplätze an einem Ort wird angestrebt. |
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg  |
| <b>Kosten</b>       | 20.000 €   |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung   |

| <b>Maßnahme</b>     | <b>Abbruch Schwimmhalle "Aqua Siwa"</b>  |
|---------------------|--|
| <b>Nummer</b>       | 3.3  |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.4 (Ordnungsmaßnahmen)  |
| <b>Beschreibung</b> | Abbruch der bisherigen Schwimmhalle in Zusammenhang mit dem Bau einer neuen Schwimmhalle. Da die Standortfrage erst im Realisierungswettbewerb geklärt wird, 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. |
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg (nach Grunderwerb)   |
| <b>Kosten</b>       | 200.000 €  |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung   |

| <b>Maßnahme</b>     | <b>Abbruch Anbauten an ehem. Ernst-Barlach-Schule</b>   |
|---------------------|---|
| <b>Nummer</b>       | 3.4   |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.4 (Ordnungsmaßnahmen)   |
| <b>Beschreibung</b> | In Zusammenhang mit der Sanierung des denkmalgeschützten Hauptgebäudes sollen die Anbauten aus den 1960er und 1980er Jahren abgebrochen werden. Damit kann ein neuer Eingangsbereich am Hauptgebäude geschaffen und die |

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
|                     | Außenanlagen neu gestaltet werden. |
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg                    |
| <b>Kosten</b>       | 142.000 €                          |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung                 |

| <b>Maßnahme</b>     | <b>Umgestaltung Kurpark</b>  |
|---------------------|--|
| <b>Nummer</b>       | 4  |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.6 (Ordnungsmaßnahmen)  |
| <b>Beschreibung</b> | Für den gesamten Kurpark ist die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur zukunftsorientierten Weiterentwicklung und Verbesserung der Anbindung an die angrenzenden Bereiche vorgesehen. Der Kurpark soll zu einem für alle Generationen nutzbaren Park umgestaltet werden. Dazu gehört u.a. die Qualifizierung der Spiel- und Erholungsflächen sowie der Badestelle, eine barrierefreie Erschließung, die Verbesserung der Zugänge, Orientierung und Beleuchtung. Die Wegeführung soll optimiert und für alle Nutzer sicherer gestaltet werden. Der Standort der barrierefreien Toilettenanlage im Bereich der Badestelle muss überprüft werden. Möglichkeiten der Sichtbarmachung historischer Spuren, wie z.B. die ehemalige Kleinbahnstrecke mit Bahnhof sowie der Bereich der Demolierung auf der Wiese des Alten Kurparks sollen in Zusammenhang mit der Parkgestaltung aufgezeigt werden. |
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg  |
| <b>Kosten</b>       | 4.155.000 €  |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung   |

| <b>Maßnahme</b>     | <b>Umgestaltung Schlosswiese</b>   |
|---------------------|--|
| <b>Nummer</b>       | 5  |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.6 (Ordnungsmaßnahmen)  |
| <b>Beschreibung</b> | Die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der Grünfläche soll verbessert werden. Dies beinhaltet eine Qualifizierung der Flächen, die barrierefreie Gestaltung der Wege, die Verbesserung der Zugänge, Orientierung und Beleuchtung. |
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg  |
| <b>Kosten</b>       | 150.000 €  |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung   |

| <b>Maßnahme</b>     | <b>Umgestaltung Theaterplatz</b>   |
|---------------------|--|
| <b>Nummer</b>       | 6  |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.6 (Ordnungsmaßnahmen)  |
| <b>Beschreibung</b> | Ziel ist eine grundhaften Erneuerung der Erschließungsanlage im Übergang zum Kurpark. Besonders wichtig ist die Neuordnung der Fußgänger- und Radverkehrsführung, um Nutzungskonflikte und Gefahren zu vermeiden. Eine barrierefreie |

|                     |   |
|---------------------|---|
|                     | Gestaltung und Verbesserung der Ausstattung soll die Aufenthaltsqualität des Platzes erhöhen. |
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg   |
| <b>Kosten</b>       | 600.000 €   |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung  |

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Maßnahme</b>     | <b>Öffentliche Parkplatzanlage Fischerstraße</b>  |
| <b>Nummer</b>       | 7   |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.6 (Ordnungsmaßnahmen)   |
| <b>Beschreibung</b> | Für die Besucher des Kurparks und des Rundwegs um den Kleinen Kuchensee sowie die Nutzer der Schwimmhalle soll eine öffentliche Parkplatzanlage errichtet werden. |
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg   |
| <b>Kosten</b>       | 550.000 €   |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung  |

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Maßnahme</b>     | <b>Umgestaltung Rundweg Kleiner Kuchensee</b>  |
| <b>Nummer</b>       | 8  |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.6 (Ordnungsmaßnahmen)  |
| <b>Beschreibung</b> | Der Rundweg um den Kleinen Kuchensee soll im östlichen Teil als naturnaher Wanderweg barrierefrei umgestaltet werden. Dafür müssen Brücken (Kleinbahndammbrücke, Fußgängerbrücke über den Mühlengraben) barrierefrei gebaut, der Kleinbahndamm und der südliche Fußweg am Königsdamm umgestaltet und die Anbindung verbessert werden. Die Fuß- und Radwegeverbindung muss nicht nur auf dem Kleinbahndamm sondern auch im Übergang vom Kleinbahndamm zum Waldesruher Weg / Am Mühlengraben neu geordnet werden. Ein öffentlich zugänglicher Steg soll das naturnahe Ostufer des Kuchensees für die Nutzer des Rundweges erlebbar machen und eine Sichtbeziehung zur Altstadtinsel schaffen. Ebenso ist ein die Erneuerung der Beleuchtung und ein Orientierungs- und Leitsystem geplant. |
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg  |
| <b>Kosten</b>       | 1.725.000 €  |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung   |

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Maßnahme</b>     | <b>Sanierung Parkdeck Schragenstraße</b>   |
| <b>Nummer</b>       | 9  |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.1.6 (Ordnungsmaßnahmen)  |
| <b>Beschreibung</b> | Behebung des städtebaulichen Missstands und Sanierung des Parkdecks zur Sicherung der langfristigen Nutzbarkeit. |

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg |
| <b>Kosten</b>       | 120.000 €       |
| <b>Finanzierung</b> | Stadt Ratzeburg |

### Baumaßnahmen

| <b>Maßnahme</b>     | <b>Sanierung Seebadeanstalt</b>   |
|---------------------|---|
| <b>Nummer</b>       | 10  |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.2.5 (Errichtung und Änderung von GBF) und B 2.2.2 (Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde) die privat genutzt werden  |
| <b>Beschreibung</b> | Erstellung eines Nutzungskonzepts für den Erhalt der öffentlichen Seebadeanstalt, Beseitigung der baulichen Mängel des Gebäudes unter Beachtung des Denkmalschutzes, Schaffung von Barrierefreiheit, Herrichtung für eine zukunftsfähige Nutzung, Verbesserung der land- und wasserseitigen Spiel- und Sportmöglichkeiten, Erneuerung der Steganlage und Gestaltung der Seebadeanstalt, Schaffung von Barrierefreiheit in den Außenanlagen, inklusive eines barrierefreien Zugangs zum Wasser, Errichtung eines Rettungsturmes auf Gelände Seebadeanstalt |
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg   |
| <b>Kosten</b>       | 690.000 €   |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung  |

| <b>Maßnahme</b>     | <b>Sanierung ehem. Ernst-Barlach-Schule</b>   |
|---------------------|---|
| <b>Nummer</b>       | 11  |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.2.5 (Errichtung und Änderung von GBF)   |
| <b>Beschreibung</b> | Erstellung eines Nutzungskonzepts im Hinblick auf konkrete Nutzungsbedarfe für ein Bildungs- und Kulturzentrum, Anforderungen an Räume, auch z.T. auch multifunktional nutzbar sind, Prüfung der Machbarkeit einer Umsiedelung der Stadtbücherei an diesen Standort, Beseitigung der baulichen Mängel des Gebäudes unter Beachtung des Denkmalschutzes, Schaffung von Barrierefreiheit, Herrichtung für eine zukunftsfähige Nutzung Bau einer neuen Eingangssituation in das denkmalgeschützte Gebäude, Neuordnung und Umgestaltung der Außenanlagen, Schaffung einer öffentlichen Durchwegung mit Zugang zum Kurpark |
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg   |
| <b>Kosten</b>       | 2.615.000 €   |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung  |

| <b>Maßnahme</b>  | <b>Neubau Schwimmhalle</b>                |
|------------------|---|
| <b>Nummer</b>    | 12  |
| <b>Zuordnung</b> | B 2.2.5 (Errichtung und Änderung von GBF) |

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Beschreibung</b> | Mit einem hochbaulichen Realisierungswettbewerb soll die planerische Grundlage für die Umgestaltung des Areals und den Neubau der Schwimmhalle erarbeitet werden. Dabei geht es um die Standortfindung für den Neubau der Schwimmhalle mit den dazugehörigen Außenanlagen, die Verbesserung der Erschließung des Kurparks und des barrierefreie Führung des Rundwegs um den Kleinen Küchensee und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs an der Fischerstraße für die Nutzer der öffentlichen Grünanlagen und Erholungsräume. Der Neubau der Schwimmhalle soll den Anforderungen an ein leistungsfähiges Sportbad im Sinne der Ziele der Daseinsvorsorge für Ratzeburg und die umliegenden Gemeinden erfüllen: ausreichende Schwimmbahnen, die Gewährleistung der notwendigen Wassertiefe um Möglichkeiten für Tauchen und Springen zu schaffen sowie notwendige Funktionalität für entsprechende Angebote für Kleinkinder und Eltern. |
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg  |
| <b>Kosten</b>       | 9.040.000 €  |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung   |

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Maßnahme</b>     | <b>Sanierung DLRG-Gebäude</b>   |
| <b>Nummer</b>       | 13  |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.2.5 (Errichtung und Änderung von GBF)   |
| <b>Beschreibung</b> | Beseitigung der baulichen Mängel des Gebäudes, Schaffung von Barrierefreiheit, Verbesserung der Funktionalität, Erneuerung der Uferbefestigung auf dem Grundstück |
| <b>Eigentümer</b>   | Stadt Ratzeburg   |
| <b>Kosten</b>       | 300.000 €   |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung  |

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Maßnahme</b>     | <b>Sanierung baulicher Anlagen privater Dritter</b>  |
| <b>Nummer</b>       | 14   |
| <b>Zuordnung</b>    | B 2.2.1  |
| <b>Beschreibung</b> | Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden, die erhebliche bis schwere bauliche Mängel aufweisen. Darunter fallen einige Wohngebäude sowie das gewerblich genutzte Burgtheater. Ggf. müssen die Anforderungen des Denkmalschutzes beachtet werden. Es erfolgt eine Einzelfallprüfung. |
| <b>Eigentümer</b>   | Privat   |
| <b>Kosten</b>       | 600.000 € (erwarteter Förderanteil)  |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung   |

### Maßnahmen der Abwicklung

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Maßnahme</b> | <b>Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger</b> |
| <b>Nummer</b>   | 15   |

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Zuordnung</b>    | B 3.1  |
| <b>Beschreibung</b> | Begleitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und Unterstützung der Stadt bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme |
| <b>Akteur</b>       | Stadt Ratzeburg  |
| <b>Kosten</b>       | 50.000 € p.a.  |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung   |

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Maßnahme</b>     | <b>Programmbezogene Öffentlichkeitsarbeit</b>  |
| <b>Nummer</b>       | 16   |
| <b>Zuordnung</b>    | B 3.5  |
| <b>Beschreibung</b> | Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit zu gebietsbezogenen Planungen der Stadt, wie z.B. Informationsmaterial, Informationsveranstaltungen, Pressearbeit, zur Information der Bürger und Initiierung von Partizipationsprozessen für einzelne Maßnahmen |
| <b>Akteur</b>       | Stadt Ratzeburg  |
| <b>Kosten</b>       | 12.000 € p.a.  |
| <b>Finanzierung</b> | Städtebauförderung   |

### Sonstige Maßnahmen

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Maßnahme</b>     | <b>Hervorhebung historischer Ort Kleinbahnhof</b>  |
| <b>Nummer</b>       | 17   |
| <b>Zuordnung</b>    | Sonstige Maßnahmen   |
| <b>Beschreibung</b> | Die historische Bedeutung des ehemaligen Kleinbahnhofs soll in Verbindung mit dem Kleinbahndamm sichtbar gemacht werden. Auf dem südlichen Grundstück befand sich früher der Gleisbereich am Bahnhof. Dieser könnte in Zusammenhang mit der Umgestaltung des Kurparks wieder erfahrbar gemacht werden. |
| <b>Eigentümer</b>   | Privat   |
| <b>Kosten</b>       | 15.000 €   |
| <b>Finanzierung</b> | AktivRegion  |

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Maßnahme</b>     | <b>Neukonzeption übergeordnete Radwegeverbindung</b>  |
| <b>Nummer</b>       | 18  |
| <b>Zuordnung</b>    | Sonstige Maßnahmen  |
| <b>Beschreibung</b> | Die Stärkung des Radverkehrs als umweltschonende, gesundheitsfördernde Fortbewegungsart im Alltag und in der Freizeit stellt eine zukunftsweisende Alternative zum motorisierten Individualverkehr dar und auch als Ziel im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge benannt. Die wichtige Fahrradroute 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 identifiziert werden. Dies betrifft z.B. eine verbesserte Fahrradweg-Anbindung auf der Ostseite des Kleinen Kuchensees Richtung Bäk. 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). |
| <b>Akteur</b>       | Stadt Ratzeburg mit Nachbargemeinden  |
| <b>Kosten</b>       | 10.000 €  |
| <b>Finanzierung</b> | AktivRegion   |

| <b>Maßnahme</b>     | <b>Stadtmarketing</b>   |
|---------------------|---|
| <b>Nummer</b>       | 19  |
| <b>Zuordnung</b>    | Sonstige Maßnahmen  |
| <b>Beschreibung</b> | <p>Die Maßnahmen am Südlichen Inselrand sollten sich auch im Hinblick auf den Tourismus in ein Gesamtkonzept der „Marke Ratzeburg“ einfügen. Dies betrifft z.B. die Gestaltung, die Informations- und Leitsysteme, Hervorhebung von historischen Orten.</p> <p>Die Altstadtinsel mit dem Südlichen Inselrand hat einen Alleinstellungscharakter und ist von enormer Bedeutung für die Weiterentwicklung der Stadt Ratzeburg. Es sollte eine übergreifende "Insel-Marke" in Bezug auf das besondere Inselflair entwickelt werden, die bei der Umsetzung von Maßnahmen als Element mit Wiedererkennungswert immer verwendet wird.</p> |
| <b>Akteur</b>       | Stadt Ratzeburg   |
| <b>Kosten</b>       | 20.000 €  |
| <b>Finanzierung</b> | Stadt Ratzeburg   |

#### 4.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme 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,
- Grundlage für die Mittelbereitstellung der Städtebauförderungsmittel.



Als Grundlage für die Durchführung der Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung gilt die Finanzierung der unrentierlichen Kosten zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchung können allerdings nur vorläufige Aussagen über die voraussichtlich anfallenden Kosten getroffen werden. Die Kostenschätzung, die auf heutigen Kostenansätzen für vergleichbare Maßnahmen basiert, ist die Entscheidungsgrundlage.

Die Kostenübersicht gliedert sich nach der derzeit geltenden Städtebauförderrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein gemäß C.3 Abs. 2 und Anlage 2 StBauFR SH 2015. Sie enthält die jeweilig veranschlagten Kosten der einzelnen Maßnahmen und die erwartete Förderfähigkeit im Rahmen der Städtebauförderung im Programm "Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke". Die tatsächliche Förderfähigkeit von Maßnahmen und der Umfang der Förderung werden jeweils im weiteren Verfahren aufgrund konkretisierter Unterlagen zur Maßnahmenausführung noch einmal geprüft. Im weiteren Verfahren ist anhand der aktuellen Rahmenbedingungen zu prüfen, inwiefern andere Programme (z.B. Förderinitiative AktivRegion des Ministeriums für Energiewende, Umwelt und ländliche Räume) für die Förderung dieser Maßnahmen herangezogen werden können. Die voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf rund **22,4 Mio. Euro**.

### Kostenübersicht für die städtebauliche Gesamtmaßnahme (Angaben in T€)

| Ausgabenart |   | gesamt |
|-------------|---|--------|
| <b>B 1</b>  | <b>Maßnahmen der Vorbereitung</b>   |        |
| B 1.1       | Maßnahmen nach § 140 BauGB <sup>2</sup>   |        |
|             | Vorbereitende Untersuchungen mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept                           | 50     |
|             | B-Plan-Verfahren Neuordnungsbereich "Aqua Siwa"   | 15     |
| B 1.2       | Übergeordnete Konzepte  |        |
|             | Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland und Wohnungsmarktkonzept                               | 87     |
| <b>B 2</b>  | <b>Maßnahmen der Durchführung</b>   |        |
| B 2.1       | Ordnungsmaßnahmen   |        |
| B 2.1.1     | Erwerb von Grundstücken   |        |
|             | Fischerstraße 43 (Flurstücke 79/7, 79/8, 79/9, 79/11, 81/1, 81/4)   | 480    |
|             | Anteilige Hälfte Gartengrundstück Fischerstraße (Flurstücke 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 304/79, 305/81, 166/81) | 95     |
|             | Grundstück Fischerstraße 45, Aqua Siwa (Flurstücke 102/17, 164, 165)  | 150    |
|             | Uferstreifen östlicher Kleiner Küchensee (Flurstück 6/22, anteilig)   | 15     |
| 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   |        |
|             | Abbruch Gebäude Fischerstraße 43  | 30     |
|             | Rückbau Wohnmobilstellplätze  | 20     |
|             | Abbruch Schwimmhalle "Aqua Siwa"  | 200    |
|             | Abbruch Anbauten an ehem. Ernst-Barlach-Schule  | 142    |
| B 2.1.5     | Gebäuderestwertentschädigung bei der Freilegung von Grundstücken  | 0      |
| B 2.1.6     | Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen   |        |
|             | Umgestaltung Kurpark  | 4.155  |
|             | Umgestaltung Schlosswiese   | 150    |

|              |   |               |
|--------------|---|---------------|
|              | Umgestaltung Rundweg Kleiner Küchensee                            | 1.725         |
|              | Umgestaltung Theaterplatz   | 600           |
|              | Öffentliche Parkplatzanlage Fischerstraße                         | 550           |
|              | Sanierung Parkdeck Schragenstraße                                 | 120           |
| 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>B 2.2</b> | <b>Baumaßnahmen</b>   |               |
| B 2.2.1      | Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter       | 600           |
| B 2.2.2      | Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde  |               |
|              | Sanierung Seebadeanstalt  | 85            |
| B 2.2.3      | Neubebauung und Ersatzbauten der Gemeinde                         | 0             |
| B 2.2.4      | Neubau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungen Dritter        | 0             |
| B 2.2.5      | Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen |               |
|              | Sanierung Seebadeanstalt  | 605           |
|              | Sanierung ehem. Ernst-Barlach-Schule                              | 2.615         |
|              | Neubau Schwimmhalle   | 9.040         |
|              | Sanierung DLRG-Gebäude  | 300           |
| B 2.2.6      | Verlagerung und Änderung von Betrieben                            | 0             |
| <b>B 2.3</b> | <b>Sonstige Maßnahmen der Durchführung</b>                        |               |
| 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>B 3</b>   | <b>Maßnahmen der Abwicklung</b>                                   |               |
| B 3.1        | Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger               | 500           |
| B 3.2        | Programmspezifisches Management                                   | 0             |
| B 3.3        | Private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlung         | 0             |
| B 3.4        | Sonstige Beauftragte  | 0             |
| B 3.5        | programmbezogene Öffentlichkeitsarbeit                            | 120           |
| B 3.6        | Aufgegebene Ordnungs- und Baumaßnahmen                            | 0             |
| B 3.7        | Sonstige Maßnahmen der Abwicklung                                 | 0             |
|              | <b>insgesamt</b>  | <b>22.449</b> |

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen:

**Einnahmeart**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein  | 14.621 T €        |
| Kommunaler Anteil der Stadt Ratzeburg an der Förderung im Rahmen des Städtebauförderprogramms   | 7.250 T €         |
| Eigenanteile, die von der Stadt Ratzeburg aufgrund des begrenzten Fördermitteleinsatzes gemäß B 2.1.4 Absatz 2, B 2.2.5 Absatz 3 Nr. 3 und B 3 Absatz 1 zu erbringen sind | 310 T €           |
| Entgelte der Stadt Ratzeburg aus Pachteinnahmen (Erbpacht Schlosswiese 2011-2014)   | 69 T €            |
| Eigenmittel der Stadt Ratzeburg (A 7.3 Nr. 5)   | 200 T €           |
| <b>insgesamt</b>  | <b>22.449 T €</b> |

Die Zusammenfassung der Ausgaben und Einnahmen zeigt, dass die Stadt Ratzeburg zur Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in den nächsten 10 Jahren Eigenmittel und Pachteinnahmen in Höhe von voraussichtlich 0,6 Mio. Euro sowie den kommunalen Anteil der Städtebauförderung in Höhe von 7,3 Mio. Euro einbringt. Daraus ergibt sich ein Finanzierungsbedarf von ca. 14,6 Mio. Euro, der aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein getragen werden soll.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme stellt neben dem großen Mitteleinsatz von Bund und Land auch eine erhebliche Herausforderung für die Stadt Ratzeburg dar. Diese Investitionen sind aber für die Bereitstellung zukunftsfähiger Gemeinbedarfsangebote im Sinne der Daseinsvorsorge für Ratzeburg und die umliegenden Gemeinden von enormer Bedeutung und sind aus heutiger Sicht durch die Stadt Ratzeburg leistbar.

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 6.4.1 dargestellt, wird das Areal rund um den Schwimmhallenstandort Aqua Siwa als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festgelegt.

Die zu diesem Teilgebiet zugehörige KoFi stellt sich wie folgt skizziert dar:

#### Kostenübersicht für das Teilgebiet Sanierungsmaßnahme Aqua Siwa (Angaben in T€)

| Ausgabenart |   | gesamt |
|-------------|---|--------|
| <b>B 1</b>  | <b>Maßnahmen der Vorbereitung</b>   |        |
| B 1.1       | Maßnahmen nach § 140 BauGB  | 0      |
|             | B-Plan-Verfahren Neuordnungsbereich "Aqua Siwa"   | 15     |
| B 1.2       | Übergeordnete Konzepte  |        |
| <b>B 2</b>  | <b>Maßnahmen der Durchführung</b>   |        |
| B 2.1       | Ordnungsmaßnahmen   |        |
| B 2.1.1     | Erwerb von Grundstücken   |        |
|             | Fischerstraße 43 (Flurstücke 79/7, 79/8, 79/9, 79/11, 81/1, 81/4)   | 480    |
|             | Anteilige Hälfte Gartengrundstück Fischerstraße (Flurstücke 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 304/79, 305/81, 166/81) | 95     |
|             | Grundstück Fischerstraße 45, Aqua Siwa (Flurstücke 102/17, 164, 165)  | 150    |
| 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   |        |
|             | Abbruch Gebäude Fischerstraße 43  | 30     |
|             | Rückbau Wohnmobilstellplätze  | 20     |
|             | Abbruch Schwimmhalle "Aqua Siwa"  | 200    |
| B 2.1.5     | Gebäuderestwertentschädigung bei der Freilegung von Grundstücken  | 0      |
| B 2.1.6     | Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen   |        |
|             | Öffentliche Parkplatzanlage Fischerstraße   | 550    |
| 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  |               |
|            | Sanierung Seebadeanstalt  | 0             |
| B 2.2.3    | Neubebauung und Ersatzbauten der Gemeinde                         | 0             |
| B 2.2.4    | Neubau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungen Dritter        | 0             |
| B 2.2.5    | Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen |               |
|            | Neubau Schwimmhalle   | 9.040         |
| 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>B 3</b> | <b>Maßnahmen der Abwicklung</b>                                   |               |
| B 3.1      | Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger               | 30            |
| B 3.2      | Programmspezifisches Management                                   | 0             |
| B 3.3      | Private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlung         | 0             |
| B 3.4      | Sonstige Beauftragte  | 0             |
| B 3.5      | programmbezogene Öffentlichkeitsarbeit                            | 7             |
| B 3.6      | Aufgegebene Ordnungs- und Baumaßnahmen                            | 0             |
| B 3.7      | Sonstige Maßnahmen der Abwicklung                                 | 0             |
|            |   |               |
|            | <b>insgesamt</b>  | <b>10.617</b> |

## 5. Mitwirkung und Beteiligung

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 Gemeinbedarfseinrichtungen, dass Planungen 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 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 März 2017 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 und durch die Gemeinden bestätigt.

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, 23. Mai 2016 und 20. Juni 2017) 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, im Februar 2016 und im April 2017 die Umsetzung der Vorbereitenden Untersuchungen, das Rahmenkonzept und die Maßnahmen vorgestellt und gemeinsam diskutiert.

## **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 Stadtwerke Ratzeburg 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 (Flurstücke 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 304/79, 305/81, 166/81) 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 62: 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 Gemeinbedarfseinrichtungen 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 etwa 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 63: Stationen der öffentlichen Spaziergänge mit Bürgern (S.T.E.R.N. GmbH)

Auf einer öffentlichen Bürgerwerkstatt am 4. November 2015 arbeiteten und diskutierten etwa 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 Kuchensee 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 64: 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. Etwa 80 Teilnehmer verfolgten den abschließenden Ausführungen 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 stadteigenen Homepage informiert und eingeladen. Die Veranstaltungen wurden in der Lokalpresse veröffentlicht und beworben. Über den Auftakt der Vorbereitenden Untersuchungen infor-



mierte die Stadt Ratzburg die lokalen Pressevertreter auf einem gesonderten Pressetermin am 2. September 2015 mit anschließendem Rundgang über die Vorbereitenden Untersuchungen.



Abbildung 65: Veröffentlichungen Webseite Stadt Ratzburg, 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 Ratzburg 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 zeigen das große Interesse der Ratzburg. S.T.E.R.N. GmbH

burger Öffentlichkeit an der Entwicklung des Gebietes „Südlicher Inselrand“. Die in den Vorbereiten- den Untersuchungen dargestellten Maßnahmen werden von der Stadtgesellschaft Ratzeburgs durch- gehend befürwortet und unterstützt.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer stellt sich differenzierter dar. Zum einem wurde im Er- arbeitsprozess 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 die Stadt Ratzeburg hier keinen Finanzierungszuschuss im Rahmen der Gesamtmaßnahme realisieren kann, müssen andere Finanzierungs- bzw. Fördermöglich- keiten ausgelotet bzw. akquiriert werden. Die Gespräche mit den Eigentümern im auszuweisenden Sanierungsgebiet „Aqua Siwa“ werden weitergeführt. Eine abschließende Einigung war zum Ab- schluss der Vorbereitenden Untersuchungen noch nicht erreicht. Für beide Grundstücke wurden beim Gutachterausschuss Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben, die als Basis für einen Grund- stückserwerb dienen.

## 6. Einsatz des besonderen Städtebaurechts

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wurden vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen liegen jetzt die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit des Einsatzes des besonderen Städtebaurechts im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme vor. Diese sind gem. § 136 Abs. 3 BauGB zu unterscheiden in

- städtebauliche Missstände, die die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit in einem Gebiet in Bezug auf u. a. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, die Nutzung von bebauten oder unbebauten Flächen nach Art, Maß und Nutzung, die vorhandene Erschließung usw. (Substanzschwächen) sowie
- städtebauliche Missstände, die die Funktionsfähigkeit eines Gebietes in Bezug u. a. auf den fließenden Verkehr, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit und die infrastrukturelle Erschließung (Funktionsschwächen) betreffen.

Im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ erfolgt die räumliche Abgrenzung des Fördergebiets entweder durch Beschluss der Gemeinde über das Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme oder durch Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, sofern die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlich ist.

### 6.1 Vorliegen städtebaulicher Missstände

Die Auswertung der Bestandsaufnahme und -analyse sowie die Ergebnisse der Beteiligung zeigen deutlich, dass im Untersuchungsgebiet eine Vielzahl von städtebaulichen Missständen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB vorliegen. Ein Schwerpunkt hinsichtlich des Umfangs und der Komplexität liegt im Bereich rund um das Aqua Siwa.

Nachfolgend werden die vorgefundenen Missstände zusammengestellt.

#### Substanzschwächen

- a) Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten*  
Es liegen im Untersuchungsgebiet keine Missstände gem. § 136 Absatz 3 Nr. 1a) vor.
- b) Die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten*  
Die erfolgte Bewertung des baulichen Bestands zeigt, dass fast 90 % der öffentlichen Gebäude erhebliche bauliche Mängel aufweisen und nicht mehr zeitgemäßen Standards und Ansprüchen entsprechen. Überwiegend fehlen barrierefreie Zugänge und Erschließungen innerhalb der Gebäude. Damit liegen im Untersuchungsgebiet eine Vielzahl an Substanzschwächen gemäß § 136 Absatz 3 Nr. 1b) BauGB vor.
- c) Die Zugänglichkeit der Grundstücke*  
Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist überwiegend gegeben. Ein städtebaulicher Missstand i. S. d. § 136 Abs. 3 Nr. 1c) liegt nicht vor.
- d) Die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten*

Es bestehen im Untersuchungsgebiet keine Auswirkungen (Nutzungskonflikte) zwischen den vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten Es liegt kein Missstand im Sinne des § 136 Absatz 3 Nr. 2d) vor.

- e) *Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Umfang*  
Insbesondere für das Gebäude der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule besteht durch die derzeit ausgeübte Nutzung eine deutliche Unterausnutzung der vorhandenen räumlichen Potenziale. Es liegt ein städtebaulicher Missstand (Substanzschwäche) im Sinne von § 136 Absatz 3 Nr. 1e) vor.
- f) *Die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen*  
Es liegen im Untersuchungsgebiet keine Missstände gem. § 136 Absatz 3 Nr. 1f) vor.
- g) *Die vorhandene Erschließung*  
Das Untersuchungsgebiet wird maßgeblich durch öffentliche Grünanlagen und große Gemeinbedarfsstandorte geprägt. Zwischen einzelnen Teilbereichen innerhalb des Untersuchungsgebiets und zur angrenzenden Altstadt sind die Verbindungen unzureichend und müssen verbessert werden. Hier liegt eine Funktionsschwäche im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 1g) BauGB vor.
- h) *Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung*  
Die Bewertung des baulichen Zustands zeigt, dass die betrachteten öffentlichen Gebäude erhebliche energetische Defizite aufweisen. Damit liegen im Untersuchungsgebiet bei diesen Gebäuden Substanzschwächen gemäß § 136 Absatz 3 Nr. 1h) BauGB vor.

### **Funktionsschwächen**

- a) *Fließender und ruhender Verkehr*  
Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen sowohl für den MIV (südliche Sammelstraße) als auch für Fußgänger und Radfahrer (Kleinbahndamm und Promenade im Kurpark) wichtige Verbindungen. Jedoch zeigen sich diverse Handlungserfordernisse, um vor allem in den öffentlichen Grünanlagen und auf Wegen Gefährdungen für Fuß- und Radverkehre zu verringern, die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums zu verbessern, die Beschaffenheit von Wegen und Plätzen zu verbessern und Barrierefreiheit zu schaffen sowie die Orientierung zu verbessern. Die Angebote des ruhenden Verkehrs (MIV, Radfahrer) müssen in ihrer Quantität erhalten und im Hinblick auf die angestrebte Intensivierung der Nutzungen zum Teil ausgebaut werden. Qualitativ sollten sie verbessert und an den städtebaulichen Gegebenheiten ihrer Umgebung angepasst werden. Eine Verlagerung der Wohnmobilstellplätze sollte angestrebt werden. Insgesamt ist die vorgefundene Situation als Funktionsschwäche gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2 a) BauGB zu bewerten.
- b) *Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich*

Nicht vollständig im Eigentum der Stadt befinden sich mehrere Flurstücke in der Fischerstraße sowie das im Besitz eines privaten Eigentümers befindliche Grundstück Fischerstraße 43. Hierbei handelt es sich um Schlüsselgrundstücke für die im Rahmen des Schwimmhallenneubaus angestrebte Neuordnung dieses Bereiches. Damit liegt für die weitere Standortentwicklung ein Hemmnis vor, das als Funktionsschwäche im Hinblick auf die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes nach § 136 Abs. 3 Nr. 2b) zu werten ist.

- c) *Die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes im Verflechtungsbereich*
- Unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben, die das Untersuchungsgebiet im Verflechtungsbereich für die Daseinsvorsorge der Stadt Ratzeburg und der umliegenden Gemeinde übernimmt, sind erhebliche Funktionsschwächen festzustellen. Für die weitere Entwicklung des Gebietes haben die Gemeinbedarfseinrichtungen und die vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie Parkanlagen Schlüsselfunktionen. Im Ergebnis der Untersuchungen weisen jedoch sowohl die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen – ehem. Ernst-Barlach-Schule, Schwimmhalle, Seebadeanstalt – wesentliche Funktionsschwächen im Sinne des § 136 Absatz 3 Nr. 2c) auf als auch die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Grünanlagen, Wegeverbindungen und Park- und Platzanlagen (Uferpromenade, Kleinbahndamm, Kurpark, Theaterplatz).

## 6.2 Erfordernis für eine städtebauliche Gesamtmaßnahme

Die festgestellten städtebaulichen Missstände (Substanz- und Funktionsschwächen) erfordern zu ihrer Beseitigung den Einsatz des besonderen Städtebaurechtes im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Voraussetzungen und Notwendigkeiten hierfür sind

- das Vorliegen zahlreicher städtebaulicher Missstände gem. § 136 Abs. 3 BauGB
- das Erfordernis einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung durch einen Sanierungsträger oder ein begleitendes, unterstützendes Gebietsmanagement
- das öffentliche Interesse an einer bedarfsgerechten, barrierefreien und attraktiven Entwicklung des südlichen Inselrands auf der Grundlage eines abgestimmten integrierten Rahmenkonzeptes.

## 6.3 Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme ist räumlich so abzugrenzen, dass eine zweckmäßige und zügige Durchführung möglich ist. Eine städtebauliche Gesamtmaßnahme (Fördergebiet) kann aus mehreren räumlich abgegrenzten Teilgebieten bestehen.

Wie bereits dargelegt, bestehen im gesamten Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände, deren Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt. Daher erscheint es zweckmäßig, das gesamte Untersuchungsgebiet - bis auf den kleinen Bereich an der „Kamelbrücke“ aufgrund der fehlenden Förderfähigkeit - im Rahmen des Programms „Kleinere Städten und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ als städtebauliche Gesamtmaßnahme abzugrenzen. Das Maßnahmengbiet,



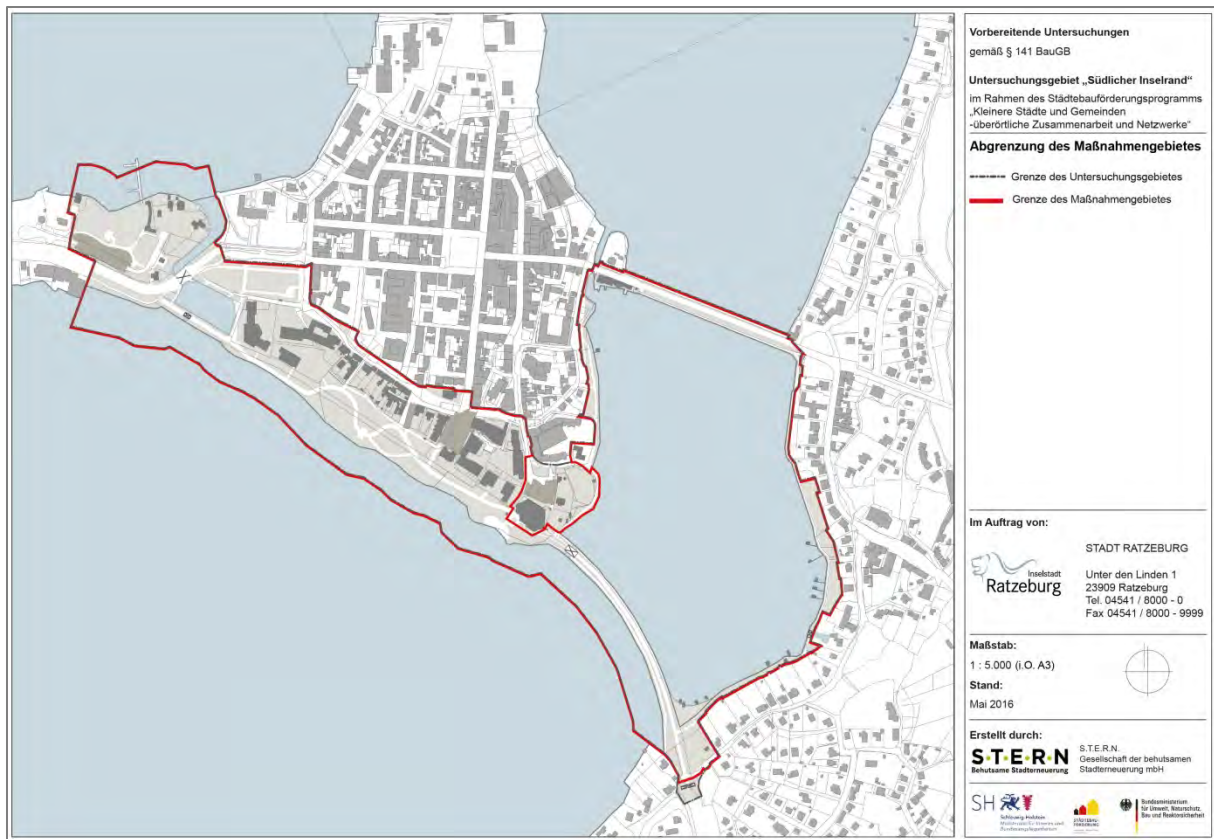


Abbildung 67: Abgrenzung des Maßnahmengebietes (S.T.E.R.N. GmbH)

#### 6.4.2 Abgrenzung des Teilgebietes „Aqua Siwa“ als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Festlegung als Sanierungsgebiet ist das Vorliegen von städtebaulichen Missständen im Sinne von § 136 Absatz 2 Nr. 1 und 2 BauGB. Im Hinblick auf die unterschiedliche Schwere der festgestellten städtebaulichen Missstände im Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und dem sich daraus ergebenden differenzierten Maßnahmeneinsatz erfordert die Behebung der Missstände im Teilgebiet „Aqua Siwa“ die Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind dann erforderlich, wenn durch die Behebung von städtebaulichen Missständen eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebietes erfolgt (§ 136 Abs. 2 BauGB). Außerdem ist die Steuerung baulicher Veränderungen und von Verfügungen über den Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB sowie die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts möglich. Das Sanierungsrecht im umfassenden Verfahren eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit der Kontrolle der Bodenpreise.





derung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), 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. Ein Anstieg der Bodenpreise könnte den Ankauf der für die Durchführung des Sanierungsmaßnahme erforderlichen privaten Grundstücke erschweren und damit auch die Durchführung der Sanierung. Bei der Wahl des Verfahrens besteht für die Stadt kein Ermessensspielraum. Vielmehr bestimmt der Grundsatz der Erforderlichkeit die Verfahrensart.

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet muss das umfassende Verfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung finden. Diese Verfahrenswahl begründet sich aus folgenden Punkten:

1. Die Stadt Ratzeburg strebt eine grundlegende städtebauliche Neuordnung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet. Um dieses Ziel zu erreichen, sind der Erwerb von Grundstücken, Maßnahmen der Bodenordnung und Zusammenlegung, der Abriss von mehreren Gebäuden (ehem. Wohnhaus, div. Nebengebäude, Schwimmbad) sowie der Neubau des Schwimmbades an einem durch einen städtebaulichen Wettbewerb zu ermittelnden Standort innerhalb des Sanierungsgebietes erforderlich.
2. Die zu erwerbenden Grundstücke sind Schlüsselgrundstücke. Ohne ihren Erwerb durch die Stadt sind die im Rahmenkonzept formulierten Planungsziele nicht zu erreichen. Dies lässt Bodenwertsteigerungen als sehr wahrscheinlich erscheinen. Ohne Festlegung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts nach § 153 Absatz 2 BauGB ist der Grunderwerb durch die Stadt Ratzeburg gefährdet.

## **6.5 Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme**

Eine städtebauliche Gesamtmaßnahme gilt als Einheit im Sinne des Zweiten Kapitels des BauGB, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ besteht wie zuvor dargestellt aus zwei räumlich aneinander grenzenden Teilgebieten:

- Maßnahmengbiet
- Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB im umfassenden Verfahren

### **6.5.1 Mitwirkungsbereitschaft und Öffentliches Interesse**

Der in § 137 ff BauGB verlangten Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen Rechnung getragen (s. Kapitel 5). Es wurden mit Eigentümern Gewerbetreibenden und weiteren Akteuren Gespräche geführt und über die Planungsabsichten der Stadt Ratzeburg in einer Bürgerwerkstatt und auf öffentlichen Stadtpaziergängen informiert. Dabei war und ist eine hohe Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten mit Ausnahme des Eigentümers des Grundstücks Fischerstraße 43 vorhanden. Bei diesem Eigentümer besteht bisher keine Mitwirkungsbereitschaft, da er seine Bauabsichten aufgrund der städtischen Planungen mit dem Ziel einer Neuordnung dieses Bereiches nicht realisieren kann.

Grundsätzlich hat die Stadt Ratzeburg in den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen geführten Gesprächen deutlich gemacht, dass ein starkes öffentliches Interesse im Zuge der Daseinsvorsorge an einem Neubau des mit erheblichen Mängeln behafteten Schwimmbades und in Folge an einer notwendigen Neuordnung des Umfeldes besteht. Der Standort des Aqua Siwa ist außerdem

Kernbereich der geplanten Umgestaltung des südlichen Inselrandes, das Aqua Siwa selbst ein wichtiger Bestandteil der Gemeinbedarfseinrichtungen Ratzeburgs und seiner Umgebung. Die einheitliche Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und die Beseitigung der derzeitigen städtebaulichen Missstände auf der Grundlage des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und die gezielte Behebung der baulichen und funktionalen Missstände und insbesondere die Herstellung einer der Örtlichkeit angemessenen Uferpromenadenqualität inklusiver attraktiver Verbindungen besonders zum Kleinbahndamm liegen daher im besonderen öffentlichen Interesse.

Das private Interesse des Eigentümers hat im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hinter dem öffentlichen Interesse an einer Neuordnung und Verbesserung des Gemeinbedarfsstandorts „Aqua Siwa“ zurückzustehen.

### **6.5.2 Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind wie alle Städtebaufördermaßnahmen zügig (§ 136 Absatz 1 BauGB) und in einem absehbaren Zeitraum durchzuführen (§ 149 Absatz 4 Satz 2 BauGB).

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ erscheint innerhalb eines maximalen Zeitraums von 15 Jahren durchführbar (ab Programmaufnahme, ab Festlegung noch ca. 10 Jahre).

Die Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB in Kapitel 4.4 dargestellt. Für das Sanierungsgebiet gem. 142 BauGB im umfassenden Verfahren ist eine gesonderte Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt worden.

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme ergeben sich Ausgaben in Höhe von 22,4 Mio. Euro. Diesen Ausgaben stehen bislang Einnahmen in Höhe von 9,7 Mio. Euro gegenüber. Davon entfallen 6,5 Mio. Euro auf bereits bewilligte Bundes- und Landesmittel, 3,2 Mio. Euro auf Eigenmittel der Stadt im Rahmen der Städtebauförderung und 70 T Euro auf Einnahmen aus Pacht. Damit besteht ein voraussichtlicher weiterer Finanzierungsbedarf von rd. 12,7 Mio. Euro, der im Wesentlichen durch Städtebauförderungsmittel (Bund, Land, Gemeinde: 12,2 Mio. Euro) getragen werden soll. Der Anteil der Stadt Ratzeburg beläuft sich dabei auf 4 Mio. Euro, der noch bis zum Ende der Gesamtmaßnahme bereitgestellt werden. Hinzu kommen noch Eigenanteile, die von der Gemeinde aufgrund des begrenzten Fördermitteleinsatzes sowie zur Finanzierung nicht zuwendungsfähiger Ausgaben zu erbringen sind (0,5 Mio. Euro).

Wie schon im Kapitel 4.4 erläutert, stellt die Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme eine erhebliche Herausforderung für die Stadt Ratzeburg dar. Diese Investitionen sind aber für die Bereitstellung zukunftsfähiger Angebote des Gemeinbedarfs im Sinne der Daseinsvorsorge für Ratzeburg und die umliegenden Gemeinden von enormer Bedeutung und sind aus heutiger Sicht durch die Stadt Ratzeburg leistbar.

## **6.6 Maßnahmen außerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Herstellung einer alternativen Radwegverbindung am Ostufer des Kleinen Kückensees 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.

## 7. Monitoring und Evaluation

Im Rahmen des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ werden, wie auch in anderen Städtebauförderprogrammen, Leit- und Entwicklungsziele sowie konkrete Maßnahmen formuliert, die auf einen längeren Zeitraum angelegt sind. Für ein Gelingen des geplanten Entwicklungsprozesses ist eine kontinuierliche und systematische Überprüfung der Zielerreichung notwendig. Dies bedeutet, die Realisierung als auch den Erfolg und die Wirksamkeit der umzusetzenden Maßnahmen im Hinblick auf die in Kapitel 4.1 definierten Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“ regelmäßig zu überprüfen und zu bewerten. Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme gewinnt auf diese Weise an Transparenz – sowohl für die beteiligten Akteure als auch für die Bürger Ratzeburgs. Der Stadt ermöglicht dieser Evaluierungsprozess die Chance rechtzeitig auf sich ändernde Rahmenbedingungen oder Fehler in der Planung zu reagieren und ggf. gegenzusteuern.

Der an dieser Stelle vorgeschlagene Evaluierungsprozess gliedert sich in ein Monitoring der Zielerreichung sowie eine Selbstevaluierung im Rahmen eines jährlichen Reflexionstermins.

### Monitoring der Zielerreichung

Grundlage der Evaluierung ist ein Monitoring, für welches Daten über die Zielerreichung der Gesamtmaßnahme anhand bestimmter Indikatoren entsprechend der Entwicklungsziele erhoben und jährlich aktualisiert werden. Die Indikatoren setzen sich aus Output-, Ergebnis und Wirkungsindikatoren zusammen. Auf diese Weise werden mehrere Dimensionen der zu erreichenden Ziele der Gesamtmaßnahme betrachtet. Outputindikatoren beschreiben in physisch messbaren Maßeinheiten was erreicht wurde (bspw. die Anzahl an neu geschaffenen Angeboten). Ergebnisindikatoren messen den Nutzen der bisher umgesetzten Maßnahmen für die Nutzer (bspw. den erreichten Grad an Barrierefreiheit). Mit Wirkungsindikatoren wird die Wirkung auf das Untersuchungsgebiet beschrieben. Die Indikatoren sind in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Einzelne lassen sie nur bedingt Rückschlüsse auf das Erreichen der Ziele der Gesamtmaßnahme zu.

Zum Erhalten von Referenzdaten ist eine Erhebung von Daten entsprechend der Indikatoren vor Beginn der Umsetzung der Gesamtmaßnahme sinnvoll. Ein Großteil der Daten ergibt sich aus der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen, z.T. sind zusätzliche Erhebungen (bspw. über Befragungen) notwendig oder Daten von externer Seite einzuholen (bspw. von Betreibern von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen).

In der folgenden Tabelle werden Indikatoren für eine Bewertung vorgeschlagen. Die Indikatoren sind jeweils den einzelnen Entwicklungszielen der Gesamtmaßnahme zugeordnet. Sie stellen eine Möglichkeit dar den Stand der Zielerreichung zu messen und sind zu Beginn der Umsetzung der Gesamtmaßnahme auf ihre Vollständigkeit und vor allem auf die Umsetzbarkeit, d.h. mit Blick auf die aktuellen Kapazitäten der Stadt Ratzeburg und der Betreiber der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zur Erhebung der Indikatoren zu überprüfen und ggf. anzupassen. Die dritte Spalte gibt Auskunft über die mögliche Datenquelle und macht Vorschläge zur Erhebungsart.

| <b>Entwicklungsziele</b>                                      | <b>Indikator</b>   | <b>Datenquelle</b>                                    |
|---|--|---|
| <b>Städtebau &amp; Stadtbild</b>                              |  |   |
| Prägende Elemente der Struktur am Südlichen Inselrand stärken | Erneuerungsbedarf der ehem. Ernst-Barlach-Schule   | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | Erneuerungsbedarf des Gebäudes der Seebadeanstalt  | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | Erneuerungsbedarf des Burgtheaters   | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
| Baukulturelles Erbe wahren und nutzen                         | Auslastung der Räume der ehem. Ernst-Barlach-Schule  | Dokumentation durch VHS                               |
|   | Erfolgte Vermietung der an die Schlosswiese angrenzenden Gebäude- teile der Seebadeanstalt an eine frei- zeit- oder dienstleistungsorientierte Nutzung | Dokumentation durch Stadtverwaltung                   |
|   | Besucherzahlen des Burgtheaters  | Dokumentation durch Betreiber                         |
| Historische Orte und Geschichte sichtbar machen               | Anzahl und Art der erneuerten/neu erstellten Informationen und Kenn- zeichnungen an der Schlosswiese   | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | Anzahl und Art der erneuerten/neu erstellten Informationen und Kenn- zeichnungen an der Seebadeanstalt   | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | Anzahl und Art der erneuerten/neu erstellten Informationen und Kenn- zeichnungen an der Demolierung  | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | Anzahl und Art der erneuerten/neu erstellten Informationen und Kenn- zeichnungen am Burgtheater  | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | Anzahl und Art der erneuerten/neu erstellten Informationen und Kenn- zeichnungen am Kleinbahnhof   | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | Anzahl und Art der erneuerten/neu erstellten Informationen und Kenn- zeichnungen an Kleinbahndamm und –brücke  | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   |  |   |

| <b>Sport, Freizeit &amp; Erholung</b>                           |   |  |
|---|---|--|
| Die Wassersportregion „Naturpark Lauen- burgische Seen“ sichern | Realisierungsgrad Neubau Schwimmhalle                         | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung  |
|   | Wirtschaftlichkeit des Schwimmhal- lenbetriebes               | Dokumentation durch Stadtverwal- tung/Stadtwerke       |
|   | Zahl der jährlichen Besucher der Schwimmhalle                 | Dokumentation durch Stadtverwal- tung/Stadtwerke       |
|   | Grad der Barrierefreiheit in der Schwimmhalle                 | Begehung durch Stadtverwaltung/ Behindertenbeauftragte |
|   | Anzahl der Vereine, welche die Schwimmhalle regelmäßig nutzen | Dokumentation durch Stadtverwal- tung/Stadtwerke       |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | Anzahl der Schulklassen, welche die Schwimmhalle regelmäßig nutzen                            | Dokumentation durch Stadtverwaltung/Stadtwerke                   |
|   | Anzahl der jährlich stattfindenden sportlichen Großveranstaltungen im Untersuchungsgebiet     | Dokumentation durch Stadtverwaltung/Stadtmarketing               |
|   | Sanierungsbedarf des DLRG-Gebäudes und der DLRG-Außenanlagen                                  | Dokumentation durch DLRG   |
| Freizeit- und Naherholungsqualitäten für Jung & Alt stärken               | Erneuerungsbedarf der wasser- und landseitigen Ausstattung der Seebadeanstalt                 | Dokumentation durch Betreiber                                    |
|   | Grad der Barrierefreiheit in der Seebadeanstalt   | Begehung durch Stadtverwaltung/Behindertenbeauftragte            |
|   | Zahl der jährlichen Besucher der Seebadeanstalt   | Dokumentation durch Betreiber                                    |
| Vielfalt der Grünanlagen und Naturräume erhalten                          | m <sup>2</sup> realisierter naturnaher Wanderweg am Ostufer des kleinen Küchen-sees           | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung            |
| Nutzbarkeit des öffentlichen Raums verbessern und gestalterisch aufwerten | Anzahl der neu geschaffenen Sport- und Spielmöglichkeiten im Kurpark                          | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung            |
|   | Zufriedenheit der Nutzer mit der Gestaltung und Ausstattung des Kurparks                      | Befragung durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung/Stadtmarketing |
| Vernetzung der Grünräume verbessern                                       | Anzahl der neu geschaffenen Sichtbeziehungen in den Grünräumen des Südlichen Inselrandes      | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung            |
|   | Anzahl der neu geschaffenen Wegeleit- und Infopunkte im Kurpark                               | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung            |
|   | Anzahl der neu geschaffenen Wegeleit- und Infopunkte auf der Schlosswiese                     | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung            |
|   | Anzahl der neu geschaffenen Wegeleit- und Infopunkte auf dem Rundweg um den Kleinen Küchensee | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung            |
|   | Anzahl der neu geschaffenen Wegeleit- und Infopunkte auf dem Theaterplatz                     | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung            |

| Soziale & kulturelle Infrastruktur                                 |  |   |
|--|--|---|
| Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur aufwerten | Grad der Barrierefreiheit in der ehem. Ernst-Barlach-Schule              | Begehung durch Stadtverwaltung/Behindertenbeauftragte |
|  | Realisierungsgrad Umbau Eingangssituation der ehem. Ernst-Barlach-Schule | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|  | Grad der Barrierefreiheit im Burgtheater                                 | Begehung durch Stadtverwaltung/Behindertenbeauftragte |
|  | Erneuerungsbedarf der Ausstattung des Burgtheaters                       | Dokumentation durch Betreiber                         |
|  | Höhe der jährlichen Betriebskosten des Burgtheaters                      | Dokumentation durch Betreiber                         |
| Außerschulischen   | Anzahl der Träger/Vereine und Ein-                                       | Dokumentation durch VHS                               |

|   |   |                         |
|---|---|-------------------------|
| Bildungsangeboten einen Ort geben                           | richtungen in der ehem. Ernst-Barlach-Schule  |                         |
|   | Anzahl der Angebote in der ehem. Ernst-Barlach-Schule im Bereich lebenslanges Lernen  | Dokumentation durch VHS |
|   | Zahl der jährlichen Kursbesucher in der ehem. Ernst-Barlach-Schule  | Dokumentation durch VHS |
| Kinder und Erwachsene mit Migrationshintergrund integrieren | Anzahl der Angebote in der ehem. Ernst-Barlach-Schule im Bereich Integration für Kinder   | Dokumentation durch VHS |
|   | Anzahl der Angebote in der ehem. Ernst-Barlach-Schule im Bereich Integration für Erwachsene   | Dokumentation durch VHS |
|   | Anzahl der jährlich stattfindenden öffentlichen Veranstaltungen und Feste zur Förderung des kulturellen Austausches und Kennenlernens | Dokumentation durch VHS |

| Verkehr, Mobilität & Erreichbarkeit                       |  |   |
|---|--|---|
| Barrierefreie Mobilität im öffentlichen Raum ermöglichen  | Grad der Barrierefreiheit im Kurpark   | Begehung durch Stadtverwaltung/Behindertenbeauftragte |
|   | Grad der Barrierefreiheit auf/an der Schlosswiese                              | Begehung durch Stadtverwaltung/Behindertenbeauftragte |
|   | Grad der Barrierefreiheit auf dem Rundweg um den Kleinen Kuchensee             | Begehung durch Stadtverwaltung/Behindertenbeauftragte |
|   | Grad der Barrierefreiheit auf dem Theaterplatz                                 | Begehung durch Stadtverwaltung/Behindertenbeauftragte |
| Fuß- und Radwegeverbindung am Südlichen Inselrand stärken | Umsetzungsstand der Neukonzeption der übergeordneten Radwegeverbindung         | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | Erneuerungsbedarf Kleinbahndammbrücke  | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | Erneuerungsbedarf Fußgängerbrücke Mühlengraben                                 | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | m <sup>2</sup> neu gestalteter Fußweg am Königsdamm                            | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
| Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit erhöhen        | m <sup>2</sup> neu gestaltete Fuß- und Radwegfläche im Kurpark                 | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | m <sup>2</sup> neu gestaltete Fuß- und Radwegfläche auf dem Kleinbahndamm      | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | m <sup>2</sup> neu geordneter Kreuzungsbereich Am Mühlengraben/Waldesruher Weg | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | m <sup>2</sup> neu gestaltete Fuß- und Radwegfläche auf dem Theaterplatz       | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | Anzahl der registrierten Unfälle mit Fahrradbeteiligung im Untersuchungsgebiet pro Jahr   | Dokumentation Polizei                                 |
| Angebote des ruhenden Verkehrs erhalten | Sanierungsbedarf des Parkdecks Schrankenstraße  | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | Anzahl der neu entstandenen Parkplätze auf der öffentlichen Parkplatzanlage Fischerstraße | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |

| Steuerung, Partizipation und Teilhabe         |   |   |
|---|---|---|
| Koordiniertes und zügiges Handeln ermöglichen | Beauftragungsstand Sanierungsträger   | Dokumentation durch Stadtverwaltung                   |
| Teilhabe ermöglichen                          | Anzahl der durchgeführten Bürgerveranstaltungen/Partizipationsprozesse pro Einzelmaßnahme | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | Anzahl der pro Jahr veröffentlichten Pressemitteilungen                                   | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |
|   | Anzahl der pro Jahr veröffentlichten Informationsunterlagen                               | Dokumentation durch Sanierungsträger, Stadtverwaltung |

### Reflexionstermin

Parallel zum Monitoring kann ein regelmäßiger Austausch der beteiligten Akteure den Grad der Zielerreichung bewerten und die Umsetzung der Gesamtmaßnahme unterstützen. Die Stadt Ratzeburg plant hierfür einen jährlichen Reflexionstermin, auf welchem mit allen für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme relevante Akteuren (private als auch öffentliche) im Sinne eines kommunalen Lernprozesses die Umsetzung von Maßnahmen in den vergangenen zwölf Monaten gemeinsam ausgewertet wird. Im Fokus der Reflexion stehen dabei der Umsetzungsstand der einzelnen Maßnahmen und mögliche Umsetzungsprobleme, die Kooperation und Kommunikation zwischen den beteiligten Akteuren sowie die Einbindung und Information der Bürger als auch die Angemessenheit der Umsetzungsstrategie der Gesamtmaßnahme und mögliche Änderungen der Rahmenbedingungen im Maßnahmensgebiet. Die Ergebnisse dieser Selbstreflexion werden dokumentiert und den Beteiligten als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Bei Bedarf können Bürgerveranstaltungen zum Umsetzungsstand der Gesamtmaßnahme oder zu einzelnen Maßnahmen den Reflexionstermin ergänzen.



## 8. Anhang

### 8.1 Abbildungsverzeichnis

|   |     |
|---|-----|
| Abbildung 1: Luftbild historischer Bestand südlicher Inselrand mit Kleinbahndamm und Bahnhof (Kreismuseum Ratzeburg) .....  | 7   |
| Abbildung 2: Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N.) .....   | 14  |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem städtebaulichen Rahmenplan (Stadt Ratzeburg) .....  | 15  |
| Abbildung 4: Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (Stadt Ratzeburg).....  | 16  |
| Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Stadt Ratzeburg, 2009-2015 (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord ).....  | 20  |
| Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Stadt Ratzeburg nach Altersgruppen, 2009-2015 (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord ) .....  | 20  |
| Abbildung 7: Wanderungsbewegungen Stadt Ratzeburg, 2005-2015 (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord).....  | 21  |
| Abbildung 8: Altersstruktur der Stadt Ratzeburg 2015 im Vergleich mit dem Durchschnitt aller Gemeinden in Schleswig-Holstein (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord )..... | 22  |
| Abbildung 9: Bevölkerungsprognose - Anteile der Altersgruppen Ratzeburg 2012-2030 (Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune) .....   | 23  |
| Abbildung 10: denkmalgeschützte ehem. Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 25  |
| Abbildung 11: historische Handwerkerhäuser entlang der Schulstraße (S.T.E.R.N. GmbH).....   | 26  |
| Abbildung 12: Links: Theaterplatz mit dem historischen Bahnhofsgebäude ; Rechts: Burgtheater (S.T.E.R.N. GmbH).....   | 26  |
| Abbildung 13: Schwimmhalle "Aqua Siwa" und Promenade im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH) .....   | 26  |
| Abbildung 14: Ostufer des Kleinen Kückensees mit angrenzenden Wohnhäusern und Gärten (S.T.E.R.N. GmbH).....   | 27  |
| Abbildung 15: Untersuchungsgebiet aus der Vogelperspektive mit den prägenden Bereichen (Stadt Ratzeburg, bearb. S.T.E.R.N. GmbH)  | 27  |
| Abbildung 16: Gemeinbedarfseinrichtungen, Kultur und Gewerbe (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 28  |
| Abbildung 17: Eigentümerverteilung inklusive Gewässerflächen (S.T.E.R.N. GmbH).....   | 29  |
| Abbildung 18: Eigentümerverteilung, ohne Gewässerflächen (S.T.E.R.N. GmbH).....   | 30  |
| Abbildung 19: Übersicht Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH).....  | 30  |
| Abbildung 20: Übersicht der Denkmale im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH).....  | 32  |
| Abbildung 21: Lageplan der archäologischen Denkmäler gem. § 5 DSchG und der Interessensgebiete (Auszug; Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein) .....                             | 34  |
| Abbildung 22: Gebäudesubstanzbewertung (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 36  |
| Abbildung 23: Hofseite und Eingangsbereich der ehem. Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH).....  | 36  |
| Abbildung 24: Flur und Sanitärbereich im Altbau (S.T.E.R.N. GmbH) .....   | 37  |
| Abbildung 25: ein- bis zweigeschossige Anbauten (S.T.E.R.N. GmbH).....  | 37  |
| Abbildung 26: Schwimmhalle Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 38  |
| Abbildung 27: historische Seebadeanstalt mit Strand und Liegewiese (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 39  |
| Abbildung 28: Gebäude des DLRG Ratzeburg e.V. (S.T.E.R.N. GmbH) .....   | 39  |
| Abbildung 29: Fassade und Saal des Burgtheaters (S.T.E.R.N. GmbH) .....   | 40  |
| Abbildung 30: Schulgebäude und Pausenhof des Pestalozzi Förderzentrums (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 41  |
| Abbildung 31: Evangelische Familienbildungsstätte Ratzeburg (S.T.E.R.N. GmbH).....  | 42  |
| Abbildung 32: Grünflächen im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 46  |
| Abbildung 33: Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 47  |
| S.T.E.R.N. GmbH   | 119 |

|   |     |
|---|-----|
| Abbildung 34: links alter Kurpark mit Lauenburgischem Pferd und rechts Schwanenteich (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 47  |
| Abbildung 35: Entwurf für den Kurpark von Hermann Matern (Architekturmuseum TU Berlin).....   | 48  |
| Abbildung 36: Wege im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH) .....   | 49  |
| Abbildung 37: Bepflanzung Wälle, Bänke und Wegebelag, Fitnessgerät im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH) .....   | 49  |
| Abbildung 38: Spielplatz am alten Kleinbahnhof (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 50  |
| Abbildung 39: Eingang in den Kurpark von der Schulstraße und fehlende Sichtbeziehungen (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 50  |
| Abbildung 40: Vorplatz vor dem Burgtheater und Parkplatzsituation auf dem Theaterplatz (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 51  |
| Abbildung 41: Zugang zum Gelände vom Kurpark, eingezäunte Stellplatzanlage im Norden (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 52  |
| Abbildung 42: Kleinbahndamm mit Brücke und Übergang zum Palisadenweg (S.T.E.R.N. GmbH).....   | 52  |
| Abbildung 43: gesperrte Kamelbrücke (S.T.E.R.N. GmbH).....  | 53  |
| Abbildung 44: Weg am Ostufer ohne Blickmöglichkeit zum See (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 53  |
| Abbildung 45: südlicher Fußweg am Königsdamm (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 54  |
| Abbildung 46: Palisadenweg, Übergang Wege (S.T.E.R.N. GmbH) .....   | 54  |
| Abbildung 47: Verkehr und Erschließung (S.T.E.R.N. GmbH).....   | 55  |
| Abbildung 48: Verkehrskonzept, Stufe 2 (Stadt Ratzeburg).....   | 57  |
| Abbildung 49: gemeinsamer Fuß- und Radweg auf der Uferpromenade durch den Kurpark (links) und (rechts) Einmündungsbereich Kleinbahndamm in den Waldesruher Weg (S.T.E.R.N. GmbH)..... | 58  |
| Abbildung 50: Parkplätze am Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH).....  | 60  |
| Abbildung 51: Ausschnitt aus der Karte Spaziertipp „Auf den Spuren des Löwen“ (Stadt Ratzeburg) 63  |     |
| Abbildung 52: Beispiel Übersichtsplan (Touristisches Leitsystem Stadt Ratzeburg) .....  | 63  |
| Abbildung 53: Stärken im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH).....   | 69  |
| Abbildung 54: Schwächen im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH).....   | 70  |
| Abbildung 55: Rahmenkonzept mit Maßnahmen (S.T.E.R.N. GmbH) .....   | 74  |
| Abbildung 56: Bestand (links) und räumlicher Handlungsschwerpunkt Seebadeanstalt und Schlosswiese (rechts), Ausschnitt aus Rahmenkonzept (S.T.E.R.N. GmbH).....                       | 79  |
| Abbildung 57: Bestand (links) und räumlicher Handlungsschwerpunkt ehemalige Ernst-Barlach-Schule, Ausschnitt aus Rahmenkonzept (S.T.E.R.N. GmbH).....                                 | 80  |
| Abbildung 58: räumlicher Handlungsschwerpunkt Kurpark, Ausschnitt aus Rahmenkonzept (S.T.E.R.N. GmbH) .....   | 81  |
| Abbildung 59: Bestand (links) und räumlicher Handlungsschwerpunkt Aqua Siwa, Ausschnitt aus Rahmenkonzept (S.T.E.R.N. GmbH) .....   | 82  |
| Abbildung 60: räumlicher Handlungsschwerpunkt Kleiner Küchensee, Ausschnitt aus Rahmenkonzept (S.T.E.R.N. GmbH).....  | 83  |
| Abbildung 61: Bestand (links) und räumlicher Handlungsschwerpunkt Theaterplatz, Ausschnitt aus Rahmenkonzept (S.T.E.R.N. GmbH) .....  | 84  |
| Abbildung 62: Flyer zur Bürgerinformation (S.T.E.R.N. GmbH).....  | 101 |
| Abbildung 63: Stationen der öffentlichen Spaziergänge mit Bürgern (S.T.E.R.N. GmbH) .....   | 102 |
| Abbildung 64: Mitarbeit in der öffentlichen Bürgerwerkstatt (S.T.E.R.N. GmbH) .....   | 102 |
| Abbildung 65: Veröffentlichungen Webseite Stadt Ratzeburg, Artikel im Ratzeburger Markt, Plakat zur Bürgerwerkstatt (S.T.E.R.N. GmbH).....  | 103 |
| Abbildung 66: Abgrenzung städtebaulichen Gesamtmaßnahme (S.T.E.R.N. GmbH) .....   | 108 |
| S.T.E.R.N. GmbH   | 120 |

Abbildung 67: Abgrenzung des Maßnahmengbietes (S.T.E.R.N. GmbH) ..... 109  
Abbildung 68: Abgrenzung des Teilgebietes „Aqua Siwa“ als Sanierungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH) .. 110

## 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
- 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
- Bürgermeister der Nachbargemeinden Bäk, Schmilau, Pogeez, Ziethen
- Eigentümer und Betreiber der Schwimmhalle Aqua Siwa, Geschäftsführung Vereinigte Stadtwerke GmbH
- Deutsche Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) Ratzeburg e.V., Technischer Leiter
- Eigentümer und Betreiber des Burgtheaters
- Eigentümer Grundstück Fischerstraße 43
- Eigentümerin Gartengrundstück Fischerstraße (Flurstücke 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 304/79, 305/81, 166/81)
- Eigentümer Restaurant und Café „Hubertus am See“, Seminarweg 2

## 8.3 Verzeichnis der ausgewerteten Gutachten, Planungen und Studien

### *Übergeordnete Gutachten, Richtlinien, Planungen und Studien*

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

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

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

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

Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (2015): Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015)

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

Stadt Ratzeburg (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

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

Stadt Ratzeburg (2014): Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg. Einleitungsbeschluss über die vorbereitenden Untersuchungen - Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Zukunftssicherung Daseinsvorsorge, Städtebauförderungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke". 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 Küchensee. 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)

Stadt Ratzeburg (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

Stadt Ratzeburg (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

Stadt Ratzeburg (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

Stadt Ratzeburg (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

Stadt Ratzeburg (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). Verkehrslärmuntersuchung. 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

### ***Lage und Verflechtung***

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

### ***Bevölkerungsdaten & Sozialstruktur***

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



Statistikamt Nord (2015), Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ratzeburg, Daten zum 31.12.2015.  
<http://region.statistik-nord.de/detail/10111001110010/1/346/573/> [letzter Zugriff: 29.01.2016]

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2015): Bevölkerungsprognose Bevölkerungsstruktur. Alle Indikatoren.  
<https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose+ratzeburg+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+tabelle> [letzter Zugriff: 29.01.2016]

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2015): Kommunale Daten Demographischer Wandel. Alle Indikatoren.  
<https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+ratzeburg+demographischer-wandel+2015+tabelle> [letzter Zugriff: 29.01.2016]

### ***Städtebauliche Struktur***

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

### ***Eigentümerstruktur***

Grundbuchamt Ratzeburg (2015): Grundbuchauszüge

### ***Verkehrssituation & Erschließung***

Plan: Parkplätze in der Ratzeburger Innenstadt

Planungsbüro Hahm GmbH (Hrsg.) (2006): Stadt Ratzeburg. Verkehrskonzept Inselstadt. Erläuterungsbericht (Langfassung). Ahrensburg

### ***Öffentlicher Raum & Grün***

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

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

### ***Soziale Infrastruktur, Bildung & Kultur***

#### Aqua Siwa

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

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

Constrata (2015): Aqua Siwa Ratzeburg, Sanierung und Neubau, Präsentation am 19.11.2015

#### 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

### ***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

### ***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

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

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