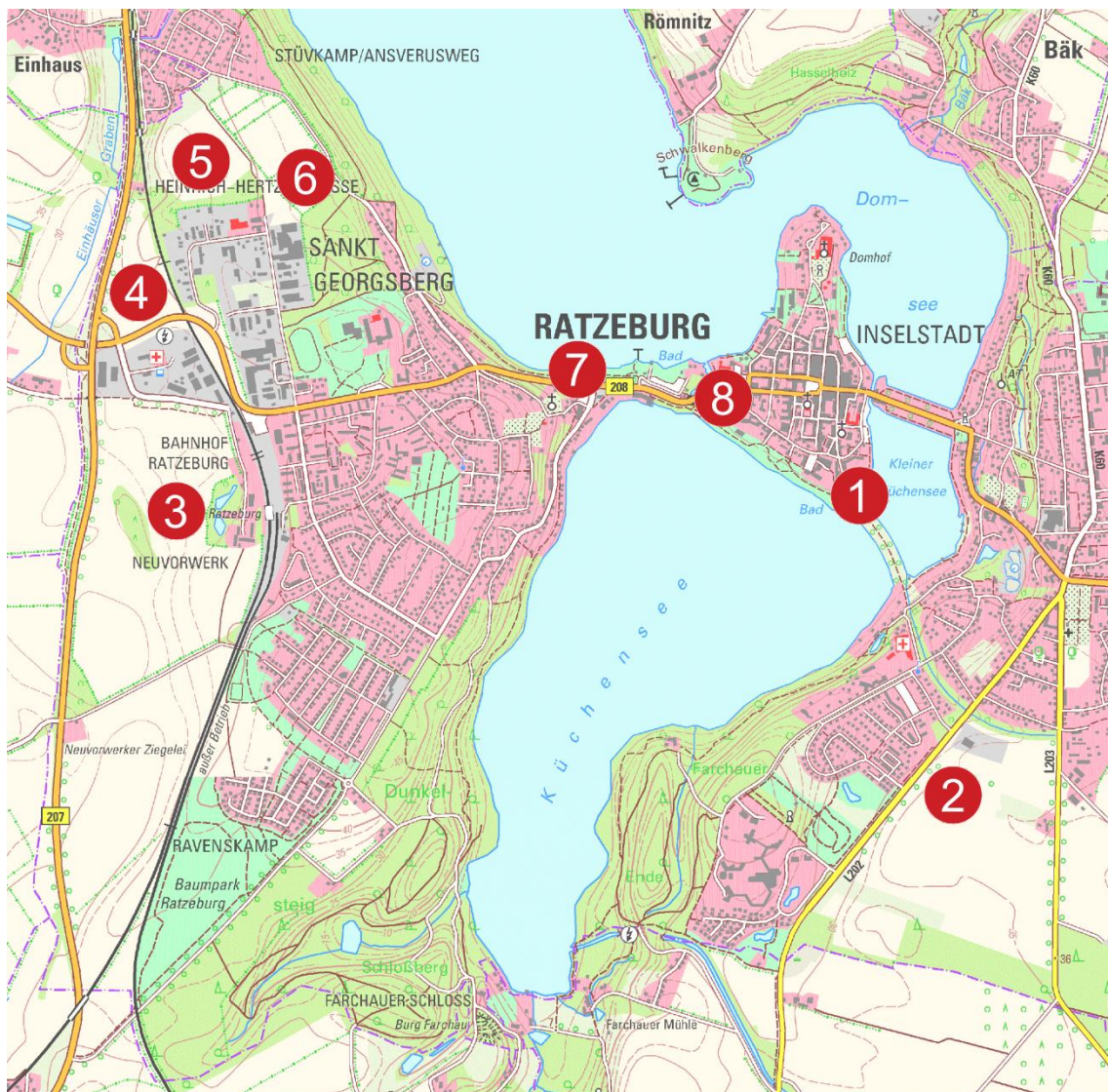


84. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg

für das Gebiet südlich der Fischerstraße, westlich des Stadtsees, nördlich des Küchensees der Stadt Ratzeburg.



Prüfung von Standortalternativen

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14







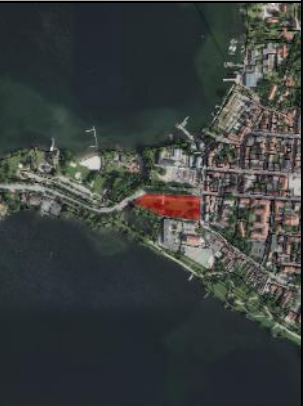
Fax 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

Stadt Ratzeburg

84. Änderung des Flächennutzungsplanes „Aqua Siwa“

Prüfung von Standortalternativen

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
								
	Bestandsstandort Fischerstr.	östlich Schmilauer Straße	südlich Gewerbegebiet Neuvorwerk	östlich B 207, nördlich B 208	östlich B 207, nördlich Robert-Bosch-Straße	westlich der Lübecker Straße, nördlich der Lauenburgischen Gelehrtenschule	Westliche Schlosswiese	Südlich Rathaus/ Demolierung
Flächengröße <i>Anforderung: mind. 8.000 m² (+)</i>	rd. 10.000 m² +	rd. 42.000 m² +	rd. 77.000 m² +	rd. 39.000 m² +	rd. 77.000 m² +	rd. 38.000 m² +	rd. 8.400 m² +	rd. 8.200 m² +
Aktuelle Nutzung <i>Bewertungsmaßstab: bebaute Fläche (+) Landwirtschaft (o) Grün-/Freifläche (-)</i>	Bestandsstandort des Schwimmbades +	Landwirtschaftliche Fläche o	Landwirtschaftliche Fläche o	Landwirtschaftliche Fläche o	Landwirtschaftliche Fläche o	Landwirtschaftliche Fläche o	Öffentliche Parkanlage -	Öffentliche Parkanlage -
Planungsrecht								
Aktuelle rechtliche Grundlagen	- Großteils Innenbereich gemäß § 34 BauGB - Teilw. Außenbereich gemäß § 35 BauGB o	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Teilweise B-Plan 3.17 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ - Sonst Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Teilweise B-Plan 56 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ - Sonst Außenbereichsinsel im Innenbereich gemäß § 35 BauGB -
Flächennutzungsplan <i>Bewertungsmaßstab: Entspricht die Darstellung den heutigen Zielen der Stadt?</i>	- Sondergebiet - Verkehrsflächen/ Parkflächen o - Öffentliche Grünanlage	- Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ - Verkehrsflächen (Umgehungsstr.) o - Grünfläche Dauerkleingärten	- Flächen für die Landwirtschaft o	- Flächen für die Landwirtschaft o	- Flächen für die Landwirtschaft o	- Öffentliche Grünfläche „Friedhof“ o	- Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ -	- Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ -

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Östlicher Uferrand Kleiner Kuchensee: Grünverbindung - Siedlungsfläche - Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben) 	<ul style="list-style-type: none"> - Biotopverbundfläche/ Verbundachse - Gesetzlich geschützte Knicks - Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben) 	<ul style="list-style-type: none"> - Biotopverbundfläche/ Verbundachse - Gesetzlich geschütztes Biotop - Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben) 	<ul style="list-style-type: none"> - Biotopverbundfläche/ Verbundachse - Gehölzgruppen - Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben) 	<ul style="list-style-type: none"> - Randzone an Schwerpunkt- und Verbundachsen mit hohem Entwicklungspotenzial - Biotopverbundfläche/ Verbundachse - Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben) 	<ul style="list-style-type: none"> - Biotopverbundfläche/ Verbundachse - Gesetzlich geschütztes Biotop - Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben) 	<ul style="list-style-type: none"> - Garten/Parks - Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben) 	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsfläche - Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben)
Übereinstimmung mit der Zielsetzung der Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB mit integriertem Städtebaulichem Entwicklungskonzept (ISEK) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zielsetzung zur Ansiedlung der Infrastruktureinrichtungen auf der Altstadtinsel wird eingehalten. - Ziel: „Stärkung der Freizeit- und Naherholungsqualitäten für Jung & Alt“ - Der Standort ist Bestandteil der Untersuchung gewesen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich im Außenbereich und widerspricht der Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Konzentration von sozialen, kulturellen und Freizeit-/ Erholungseinrichtungen auf der Altstadtinsel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich im Außenbereich und widerspricht der Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Konzentration von sozialen, kulturellen und Freizeit-/ Erholungseinrichtungen auf der Altstadtinsel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich im Außenbereich und widerspricht der Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Konzentration von sozialen, kulturellen und Freizeit-/ Erholungseinrichtungen auf der Altstadtinsel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich im Außenbereich und widerspricht der Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Konzentration von sozialen, kulturellen und Freizeit-/ Erholungseinrichtungen auf der Altstadtinsel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich im Außenbereich und widerspricht der Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Konzentration von sozialen, kulturellen und Freizeit-/ Erholungseinrichtungen auf der Altstadtinsel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich am Rande des Untersuchungsraumes des Entwicklungskonzeptes. - Die angrenzenden Flächen der Schlosswiese wurden als wichtige Erholungsflächen u.a. mit der Badeanstalt Schlosswiese identifiziert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Als „Alter Kurpark“ wird der Standort in der VU als wichtige öffentliche Parkanlage identifiziert und soll qualitativ aufgewertet werden. - Eine bauliche Nutzung wird nicht benannt.
Erschließung								
Pkw Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr gute und verkehrssichere Anbindung über die vorhandenen Straßen - Öffentliche Parkplatzanlage vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung über die Schmilauer Straße als anbaufreie Straße außerorts mit Tempo 70 km/h 	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr gute und verkehrssichere Anbindung über die Straße „An der Tongrube“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingeschränkte Anbindung an die B 208 als anbaufreie Straße außerorts mit Tempo 60 km/h - Anbindung nur über neue Ampelanlage denkbar 	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung nur über Feldweg vorhanden - Ausbau des Weges nur mit erheblichen Eingriffen 	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung nur über Feldweg vorhanden - Ausbau des Weges nur mit erheblichen Eingriffen 	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an den Lüneburger Damm (B 208) möglich - ggf. ergänzende Ampel erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an den Lüneburger Damm (B 208) und/ oder die Straße „Demolierung“ möglich. - ggf. ergänzende Ampel erforderlich
Fuß- und Radweganbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr gute Anbindung über vorhandene Fuß- und Radwege - Ergänzende Wege im Kurpark 	<ul style="list-style-type: none"> - Schmalere einseitiger Fußweg entlang der Schmilauer Straße - Anbaufreie Straße außerorts mit Tempo 70 km/h - Fußweg darf durch Radfahrer mitbenutzt werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Einseitiger Fußweg vorhanden - Radverkehr wird auf Straße geführt 	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Fuß- oder Radweg vorhanden - Anbaufreie Straße außerorts mit Tempo 60 km/h 	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Fuß- oder Radweg vorhanden - Anbindung nur über Feldweg vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Fuß- oder Radweg vorhanden - Anbindung nur über Feldweg vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr gute Anbindung über vorhandene Fuß- und Radwege - Ergänzender eigenständiger Fuß- und Radweg 	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr gute Anbindung über vorhandene Fuß- und Radwege - Ergänzende Wege im Park
ÖPNV Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr gute Busanbindung durch diverse Buslinien auf der Altstadtinsel (Haltestelle „Markt“, rd. 300 m) vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Busanbindung über die Bushaltestellen „Albert-Schweitzer-Straße“ (180 m) und „Eichenweg“ (450 m) vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine direkte Busanbindung vorhanden - Anbindung an Bahnhof Ratzeburg in rd. 700 m 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine ÖPNV Anbindung fußläufig erreichbar 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine ÖPNV Anbindung fußläufig erreichbar 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine ÖPNV Anbindung fußläufig erreichbar 	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Busanbindung durch diverse Buslinien auf der Altstadtinsel (Haltestelle „Lüneburger Damm“) vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Busanbindung durch diverse Buslinien auf der Altstadtinsel (Haltestelle „Demolierung“) vorhanden

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
Städtebau und Denkmalschutz								
Lage des Standortes im Stadtraum	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierter Standort - Standort befindet sich auf der Altstadtinsel als zentraler Ortsteil der Stadt und der Region - Durch Bestandnutzung des Schwimmbades in der Nachbarschaft akzeptiert 	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht integrierter Standort - Der Standort liegt außerhalb, am Rande der Wohnsiedlung „Röpersberg“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht integrierter Standort - Der Standort befindet sich südlich des Gewerbegebietes Neuvorwerk 	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht integrierter Standort - Standort befindet sich nördlich des Gewerbegebietes Neuvorwerk im Aufenthaltsbereich zur B 207 	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht integrierter Standort - Standort befindet sich nördlich des Gewerbegebietes Heinrich-Hertz-Str., deutlich außerhalb des Siedlungskörpers 	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht integrierter Standort - Standort befindet sich nördlich des Gewerbegebietes Heinrich-Hertz-Str., deutlich außerhalb des Siedlungskörpers 	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierter Standort - Standort befindet sich am Rande der Altstadtinsel als zentraler Ortsteil der Stadt und der Region 	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierter Standort - Standort befindet sich auf der Altstadtinsel als zentraler Ortsteil der Stadt und der Region
Einfügung in den Stadtraum	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben fügt sich in den Stadtraum ein - Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Verträglichkeit gegenüber der umliegenden Bebauung gesichert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den fehlenden Bezug zum Siedlungskörper kann sich eine Bebauung nur bedingt einfügen. - Die Siedlung Röpersberg weist zu meist eingeschossige Einfamilienhausbebauung als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auf. 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den fehlenden Bezug zum Siedlungskörper kann sich eine Bebauung nur bedingt einfügen. - Nördlichen angrenzend finden sich großformatige Gewerbenutzungen, Lager- und Stellplatzflächen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist deutlich abgerückt von der umgebenden Bebauung. Eine bauliche Prägung findet sich daher nicht. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist deutlich abgerückt von der umgebenden Bebauung. Eine bauliche Prägung findet sich daher nicht. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist deutlich abgerückt von der umgebenden Bebauung. Eine bauliche Prägung findet sich daher nicht. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist derzeit geprägt von der Nutzung als Parkanlage mit großen, alten Baumbeständen. Angrenzend findet sich die Badestelle Schlosswiese, welche mit kleinteiligen Sonderbauten (Umkleiden, Eisdiele, etc.) bestückt ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist derzeit geprägt von der Nutzung als Parkanlage mit großen, alten Baumbeständen. - Baulich geprägt wird die Fläche von den beiden Denkmalen Rathaus und Ernst-Barlach-Schule.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes nach § 12 DSchG. - In der näheren Umgebung finden sich Baudenkmale, welche nach § 12 DSchG (Umgebungsschutz) zu schützen sind. Durch die direkt angrenzende Bebauung ist jedoch eine Beeinträchtigung der Baudenkmale nur bedingt anzunehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten. - Umgebend finden sich keine bekannten Kulturdenkmale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten. - Östlich angrenzend befindet sich die denkmalgeschützte Anlage der Domäne Neuvorwerk. Gemäß Denkmalliste ist diese „kulturlandschaftsprägend und silhouettenbildend für Ratzeburg“, so dass möglicherweise eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu prüfen wäre. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten. - Umgebend finden sich keine bekannten Kulturdenkmale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten. - Umgebend finden sich keine bekannten Kulturdenkmale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten. - Umgebend finden sich keine bekannten Kulturdenkmale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes nach § 12 DSchG. - In der näheren Umgebung finden sich Baudenkmale, welche nach § 12 DSchG (Umgebungsschutz) zu schützen sind. - Auf der Schlosswiese finden sich historische Relikte des Schlosses und der Festung Ratzeburgs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes nach § 12 DSchG. - In der näheren Umgebung finden sich Baudenkmale, welche nach § 12 DSchG (Umgebungsschutz) zu schützen sind. Durch die direkte Nähe z.B. des Rathauses und der Ernst-Barlach-Schule sind erhebliche Einschränkungen in der Bebauung anzunehmen. - Innerhalb des alten Kurparkes finden sich historische Relikte der Festung Ratzeburgs.

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
Natur- und Umwelt								
Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Standort bereits heute durch das Schwimmbad genutzt - Fläche ist Bestandteil des Siedlungsgefüges 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche grenzt nur westlich an bebaute Flächen - Deutliche Entwicklung in den Außenbereich 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche grenzt nur nördlich an bebaute Flächen - Deutliche Entwicklung in den Außenbereich 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche grenzt nur nördlich an bebaute Flächen - Deutliche Entwicklung in den Außenbereich 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche grenzt nur nördlich an bebaute Flächen - Deutliche Entwicklung in den Außenbereich 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche grenzt nur nördlich an bebaute Flächen - Deutliche Entwicklung in den Außenbereich 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich im Außenbereich und wird als öffentliche Parkanlage genutzt 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise B-Plan 56 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ - Sonst Außenbereichsinsel im Innenbereich gemäß § 35 BauGB - Fläche wird als öffentliche Parkanlage genutzt
Sparsamer Umgang mit Boden/ Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche ist bereits heute großteils genutzt - Vorhandene Parkplatzflächen können multifunktional genutzt werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt - Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt - Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt - Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt - Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt - Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich im Außenbereich und wird als öffentliche Parkanlage genutzt - Neben den vorhandenen Wegen findet sich keine Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche wird als öffentliche Parkanlage genutzt - Neben den vorhandenen Wegen findet sich keine Versiegelung
Eingriffe in Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist bereits heute großteils bebaut. - Teilweise wurden Gebäude zwischenzeitlich abgebrochen, so dass sich Ruderale Staudenfluren und Rasenflächen entwickelt haben. - Die Nähe zum Kleinen Kuchensee und zum Großen Kuchensee, welche gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG geschützt sind, ist herausfordernd, jedoch durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen steuerbar. - Lage im 50 m Gewässerschutzstreifen 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist durch die vorhandenen Knickstrukturen gegliedert, welche gesetzlich geschützt sind. Zur Schaffung einer Erschließung wären hier Eingriffe erforderlich. - Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen. - Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich (bekannte Funde der Feldlerche in der Umgebung). 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist durch die westlich und östlich durch gesetzlich geschützte Biotope und Wald-/Gehölzflächen eingfasst. Entsprechende Abstände wären einzuhalten und Schutzbereiche zu schaffen. - Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen. - Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen. - Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich, wobei die Nähe zur B 207 und B 208 Störungen für die Fauna darstellen könnten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist eingfasst von Waldflächen. Entsprechende Abstände wären einzuhalten und Schutzbereiche zu schaffen. - Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen. - Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist eingfasst von Waldflächen und gesetzlich geschützten Biotopen (Knicks). Entsprechende Abstände wären einzuhalten und Schutzbereiche zu schaffen. - Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen. - Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist derzeit als Parkanlage weitestgehend gepflegt mit großen und altem Baumbestand. - Eine Bebauung würde einen erheblichen Eingriff in den Baumbestand bewirken. - Entlang des Ufers findet sich eine begleitende naturnahe Ufervegetation. - Lage im 50 m Gewässerschutzstreifen 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist derzeit als Parkanlage weitestgehend gepflegt mit großen und altem Baumbestand. - Eine Bebauung würde einen erheblichen Eingriff in den Baumbestand bewirken. - Nördlich befindet sich eine alte, gesetzlich geschützte Lindenallee.

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
Orts- und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist integriert in das Orts- und Landschaftsbild. - Durch die Lage am Großen Kuchensee ist der Standort weit hin sichtbar und trägt wesentlich zu Stadtsilhouette bei. - Durch seine besondere Nutzung kann die Bebauung als städtebauliche Dominante einen wichtigen neuen Baustein bilden, der sich abhebt und gleichzeitig einfügt. - Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine Verträglichkeit gesichert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort würde die Bebauung auf die östliche Seite der Schmilauer Straße erweitern und einen Eingriff in die bislang offene Landschaft bilden. - Durch die umgebenden Knicks wäre eine Eingrünung möglich, wodurch die Bebauung kaschiert werden könnte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist als Erweiterung des Gewerbegebietes geprägt und wird so wahrgenommen. - Durch die Erschließung durch das Gewerbegebiet wird der Eindruck verstärkt. - Durch die umgebenden Waldflächen wäre eine Eingrünung möglich, wodurch die Bebauung kaschiert werden könnte. - Östlich angrenzend befindet sich die denkmalgeschützte Anlage der Domäne Neuvorwerk. Gemäß Denkmalliste ist diese „kulturlandschaftsprägend und silhouettenbildend für Ratzeburg“, so dass möglicherweise eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu prüfen wäre. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort wird als Auffahrtbereich der B 207 und B 208 wahrgenommen und hat keinen Bezug zur Ortslage. - Durch die Erschließung an die B 208, welche zur Erschließung z.B. durch eine Ampelanlage geregelt werden müsste, verstärkt sich dieser Eindruck. - Durch die fehlende Eingrünung wäre der Standort sehr präsent. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist weit vom Siedlungskörper abgerückt und würde nicht als Teil des Ortsbildes der Stadt wahrgenommen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist weit vom Siedlungskörper abgerückt und würde nicht als Teil des Ortsbildes der Stadt wahrgenommen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort stellt derzeit eine wichtige Zäsur zwischen der Vorstadt und der Altstadtinsel dar. - Durch die offene Gestaltung der Parkanlage ergeben sich wichtige Sichtbeziehungen zum Ratzeburger See und den umgebenden Gemeinden. - Eine großflächige Bebauung durch ein Schwimmbad würde zu einem Zusammenwachsen der beiden Siedlungskörper führen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort markiert in seiner Lage und der offenen Struktur den Übergang zur eigentlichen bebauten Altstadt. - In Zusammenspiel mit dem Rathaus, der Lindenallee und dem alten Baumbestand stellt die Parkanlage einen wichtigen Baustein im Ortsbild dar. - Eine großflächige Bebauung durch ein Schwimmbad würde dieser jetzigen wichtigen Raumstruktur entgegenstehen.
Verfügbarkeit	<p>Eigentümer:in <i>Stadt Ratzeburg (+)</i> <i>Sonstige(private) Eigentümer:in (-)</i></p> <p>Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg</p>	<p>Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg</p>	<p>Sonstige Eigentümer:in</p> <p>- Ankauf erforderlich</p> <p>- Verkaufsbereitschaft zu prüfen</p>	<p>Sonstige Eigentümer:in</p> <p>- Ankauf erforderlich</p> <p>- Verkaufsbereitschaft zu prüfen</p>	<p>Sonstige Eigentümer:in</p> <p>- Ankauf erforderlich</p> <p>- Verkaufsbereitschaft zu prüfen</p>	<p>Sonstige Eigentümer:in</p> <p>- Ankauf erforderlich</p> <p>- Verkaufsbereitschaft zu prüfen</p>	<p>Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg</p>	<p>Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg</p>

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
Zusammenfassung	<p>Der Standort ist in das Siedlungsgefüge der Stadt Ratzeburg integriert.</p> <p>Durch die besondere Lage auf der Altstadtinsel kann der Sonderbau seinem Anspruch an Wirkung und Wahrnehmbarkeit gerecht werden und einen besonderen Baustein in der Stadtsilhouette bilden.</p> <p>Sowohl die verkehrliche Erschließung für Pkw, Fuß- und Radfahrer als auch die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben und entspricht dem erforderlichen Qualitätsstandard einer regionalen Einrichtung.</p> <p>Die naturräumliche Lage am Kleinen und Großen Kuchensee ist herausfordernd, jedoch nicht unlösbar. Entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können im Bauleitplanverfahren geregelt werden.</p> <p>Durch die Entwicklung im Innenbereich kann eine Ausweitung in den Außenbereich vermieden werden.</p>	<p>Der Standort würde eine Erweiterung der Siedlung in den Außenbereich darstellen.</p> <p>Ein entsprechender Ausgleich für die Eingriffe in die gesetzlich geschützten Knicks wäre erforderlich.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung für Pkw als auch die Anbindung an den ÖPNV ist grundsätzlich gegeben.</p> <p>Die vorhandenen Fußwege entsprechen jedoch nicht den erforderlichen Breiten für eine solche Einrichtung. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des anbaufreien Straßenabschnittes mit einer Geschwindigkeit von 70 km/h.</p>	<p>Der Standort ist als Erweiterung des Gewerbegebietes angelegt und wird auch entsprechend wahrgenommen.</p> <p>Dies würde einer Bebauung durch ein Schwimmbad grundsätzlich nicht widersprechen, jedoch würde dies der gewünschten Zielsetzung einer Sporteinrichtung in zentraler Lage im Stadtgebiet mit Anschluss an den ÖPNV nicht gerecht.</p> <p>Der Standort müsste eher autobezogenen geplant werden, da auch ein Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz fehlt.</p>	<p>Der Standort ist deutlich vom Siedlungskörper abgerückt.</p> <p>Durch seine Lage im Auffahrtsbereich der B 207 und B 208 wird der Standort als „Verkehrinsel“ wahrgenommen.</p> <p>Die Erschließung über die anbaufreie B 208 wäre schwierig und mit erheblichem baulichen Aufwand verbunden.</p> <p>Durch die fehlenden ÖPNV Anbindung und das Fehlen von Fuß- oder Radwegen ist von einem autobezogenen Standort auszugehen.</p>	<p>Der Standort ist deutlich vom Siedlungskörper abgerückt.</p> <p>Es fehlte eine ausreichende verkehrliche Erschließung. Ein Ausbau wäre mit erheblichen Eingriffen verbunden.</p> <p>Fuß- und Radwege sind nur in Form eines Feldweges vorhanden.</p> <p>Durch die fehlenden ÖPNV Anbindung und das Fehlen von Fuß- oder Radwegen ist von einem autobezogenen Standort auszugehen.</p>	<p>Der Standort ist deutlich vom Siedlungskörper abgerückt.</p> <p>Es fehlte eine ausreichende verkehrliche Erschließung. Ein Ausbau wäre mit erheblichen Eingriffen verbunden.</p> <p>Fuß- und Radwege sind nur in Form eines Feldweges vorhanden.</p> <p>Durch die fehlenden ÖPNV Anbindung und das Fehlen von Fuß- oder Radwegen ist von einem autobezogenen Standort auszugehen.</p>	<p>Der Standort ist als öffentliche Parkanlage etabliert und bildet eine Grünzäsur zwischen dem Stadtteil St. Georgsberg und der Altstadtinsel mit wichtigen Sichtbeziehungen zum Ratzeburger See.</p> <p>Durch seine derzeit ruhige und ungestörte Lage am Seeufer ist von einer wesentlichen Störung des Ufers bei einer neuen Bebauung auszugehen.</p> <p>Eine großflächige Bebauung durch ein Schwimmbad würde einen erheblichen Eingriff in die großen und alten Baumbestände bewirken.</p>	<p>Der Standort ist als öffentliche Parkanlage etabliert und bildet in Zusammenspiel mit den beiden Kulturdenkmälern Rathaus und Ernst-Barlach-Schule einen wichtigen stadträumlichen Baustein.</p> <p>Eine auffällige Bebauung durch ein großformatiges Schwimmbad würde die Kulturdenkmale in ihrer Wirkung schmälern.</p> <p>Eine großflächige Bebauung durch ein Schwimmbad würde zudem einen erheblichen Eingriff in die großen und alten Baumbestände bewirken.</p>