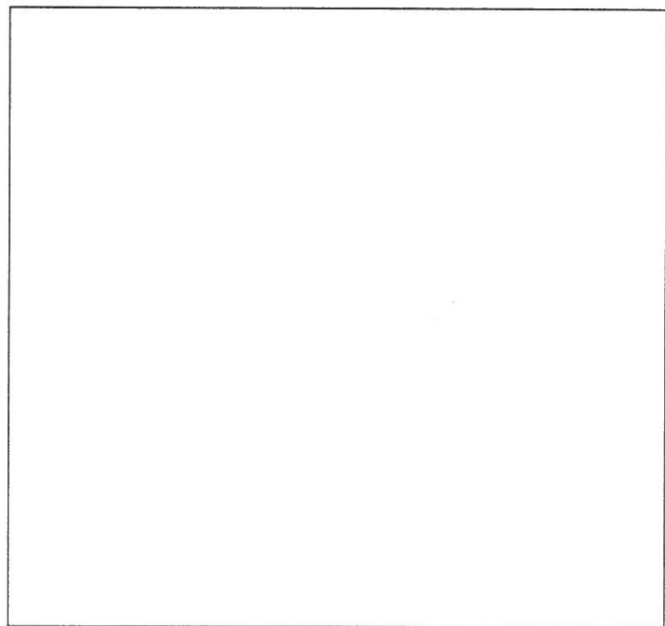


STADT RATZEBURG

STRUKTURKONZEPT ST. GEORGSBERG

STADTTEILENTWICKLUNG

PERSPEKTIVE UND MÖGLICHKEITEN FÜR DEN STADTTEIL ST. GEORGSBERG.



ERLÄUTERUNGEN

FEBRUAR 1999

AC

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS
Planergruppe Julius Ehlers · Stadtplaner SRL + Architekt BDA
Burg 7a · 25524 Itzehoe · fon 04821 / 682-80 · fax 04821 / 682-81

Inhalt

1. Einleitung
2. Nutzungs- und Versorgungsstrukturen – Bestand Gesamtstadt
3. Nutzungs- und Versorgungsstrukturen – Bisherige Entwicklungsabsichten
4. Nutzungs- und Versorgungsstrukturen – Langfristiges Strukturkonzept Gesamtstadt
5. Langfristiger Bauflächenzuwachs und notwendige Flächenumstrukturierungen
6. Beurteilung der Entwicklung des Einzelhandels in Hinblick auf die Wohnbauflächenentwicklung in St. Georgsberg
7. Versorgungsbereich im Wohngebiet Barkenkamp
8. Kurzerläuterungen zum Maßnahmenplan

1. **Einleitung** Wird nachgereicht.
2. **Nutzungs- und Versorgungsstruktur – Bestand Gesamtstadt**

Die Nutzungs- und Versorgungsstruktur der Stadt Ratzeburg ist geprägt durch die naturgegebene Teilung der Stadt durch die Ratzeburger Seenlandschaft in drei Hauptstadtteile.

Stadtzentrum / Insel

Stadtzentrum und Hauptversorgungsbereich für den mittel- und langfristigen Bedarf bildet die Insel. Sie stellt den historischen, räumlichen und sozialen Mittelpunkt Ratzeburgs dar, spielt jedoch als Wohnstandort aufgrund der begrenzten Flächenpotentiale innerhalb der Gesamtstadt (1.766 EW Juli 1999) eine eher untergeordnete Rolle.

Die überwiegenden Wohngebiete liegen in der Vorstadt mit 7.340 EW sowie im Stadtteil St. Georgsberg mit 4.754 EW. Entsprechend haben sich hier einzelne Versorgungsbereiche für den überwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarf gebildet.

Vorstadt

Die in der Vorstadt bestehenden Versorgungseinrichtungen konnten bis vor wenigen Jahren weder den Grundbedarf an Gütern des kurzfristigen Bedarfs decken, noch übernehmen sie in irgendeiner Weise zentrale Funktionen innerhalb des Stadtteils.

Die aktuelle Entwicklung mit der Ansiedlung von Verbrauchermärkten hat zur deutlichen Verbesserung der Versorgungssituation beigetragen. Mit der Entwicklung und Überplanung des ehemaligen „Viehmarkts“ ist ein stadtteilbezogenes Nahversorgungszentrum in der Vorstadt entstanden.

St. Georgsberg

Ähnlich zu beurteilen ist auch die Situation im Stadtteil St. Georgsberg. Hier hat sich im Bereich des Bahnhofs und der Heinrich-Hertz-Straße seit längerer Zeit ein Bereich herausgebildet, der zentrale Stadtteilversorgungsfunktionen übernimmt.

Durch die Ansiedlung von überwiegend nicht - zentrumstypischen Nutzungen wie Autohändler und SB-Märkten in einer allerdings räumlich und städtebaulich unbefriedigenden Situation kann jedoch hier nicht von einem hochwertigen Stadtteilzentrum gesprochen werden, da auch die Stadteingangssituation nur wenig im Sinne einer adäquaten Stadtraumgestaltung gewürdigt wird.

3. Nutzungs- und Versorgungsstrukturen – bisherige Entwicklungsabsichten

Stadtzentrum / Insel

Die Planungen der Stadt Ratzeburg sehen die Ausweisung neuer Bauflächen für Wohnen und Gewerbe sowie die Entwicklung ergänzender wohnungsnaher Lebensmittelmärkte in den neuen Wohngebieten vor.

Im Stadtzentrum ist aufgrund der räumlichen Begrenztheit eine Neuentwicklung von Bauflächen nicht möglich. Das Zentrum soll aber in seiner Funktion als Versorgungsbereich für den mittel- bis langfristigen Bedarf für die Gesamtstadt sowie den Einzugsbereich erhalten und weiter gestärkt werden.

Vorstadt

In der Vorstadt ist am Röpersberg ein neues Wohngebiet von ca. 15 ha Umfang geplant und momentan in der Umsetzung. Zur wohnungsnahen Versorgung ist am Rande des Gebietes an der L 202 die Ansiedlung von Geschäften für den täglichen Bedarf vorgesehen.

St. Georgsberg

In St. Georgsberg ist zwischen der Bahnlinie und der Möllner Straße ebenfalls ein großflächiges neues Wohngebiet von knapp 32 ha geplant, dessen erster Bauabschnitt sich bereits in der Umsetzungsphase befindet. Im Bebauungsplan ist entlang der Möllner Straße ein Streifen für eine gemischte Nutzung vorgesehen, auf dem auch die Ansiedlung von Geschäften des täglichen Bedarfs vorgesehen ist.

Im Westen des Stadtteils ist nördlich der B 208, zwischen der B 207 und der Bahn, die Entwicklung eines Gewerbegebietes (14 ha) vorgesehen. Südlich der B 208 sollen weitere Flächen von 30 ha Umfang zu Gewerbegebieten, Misch/Wohngebieten und Flächen für Sport, Freizeit und Erholung entwickelt werden.

4. Nutzungs- und Versorgungsstrukturen – Langfristiges Strukturkonzept Gesamtstadt

Stadtzentrum / Insel

Das Stadtzentrum (Insel) soll funktional in seiner Bedeutung für die Gesamtstadt gestärkt werden. Dazu gehört neben der Versorgungsfunktion mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs auch seine Bedeutung aufgrund der zahlreichen Einrichtungen der Verwaltung, des öffentlichen und sozialen Lebens sowie der Kultur, des Sports und des Tourismus. Zur Stärkung dieser Funktionen ist eine gestalterische Aufwertung der Insel erforderlich. Um den ansässigen Einzelhändlern eine ausreichende Wirtschaftsbasis zu bieten, muß die Insel nicht nur eine hohe Attraktivität für die Bewohner der Gesamtstadt haben, sondern auch Anziehungspunkt für die umliegende Region und den überregionalen Tourismus sein.

Vorstadt

In den beiden anderen Stadtteilen sollen dagegen Nahversorgungszentren gesichert bzw. ausgebaut werden, die keine Konkurrenz zum Stadtzentrum darstellen dürfen. In der Vorstadt ist die Entwicklung eines Nahversor-

gungszentrums „bandartig“ entlang der B 208 möglich, an der die vorhandenen Versorgungseinrichtungen räumlich verteilt liegen. Dieser Bereich ist daher weiterzuentwickeln und gestalterisch aufzuwerten, dies ist durch die Überplanung und Umsetzung des ehemaligen „Viehmarkts“ gelungen. Darüber hinaus bestehen in den Quartieren kleinere Nahversorgungsbereiche, bzw. sind im Wohngebiet Röpersberg weitere Versorgungseinrichtungen vorgesehen, um die wohnungsnahe, tägliche Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Langfristig sind südöstlich an das vorhandene Gewerbegebiet angrenzend Flächenpotentiale für eine gewerbliche Erweiterung in der Vorstadt vorhanden.

St. Georgsberg

In St. Georgsberg besteht mit dem südlichen Bereich des Heinrich-Hertz-Gebietes ein größeres Nahversorgungszentrum für die Deckung des kurz- und teilweise auch mittelfristigen Bedarfes. Das Gebiet bedarf jedoch dringend einer gestalterischen Aufwertung, um attraktiver für die Bevölkerung zu sein. Langfristig sollte eine Umstrukturierung der dahinter liegenden Gewerbegebietsflächen des Heinrich-Hertz-Gebietes in ein gemischtes Gebiet mit einem verträglichen Nebeneinander von Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen angestrebt werden.

Nahversorgungsbereiche in den einzelnen Quartieren, die das Nahversorgungszentrum ergänzen, bestehen im Osten von St. Georgsberg (im Übergang zur Insel) bzw. sind im neuen Wohngebiet Barkenkamp geplant.

Die Flächen westlich der Bahn sind für eine Gewerbe- bzw. Misch/Wohngebietsnutzung vorgesehen. Einzelhandelseinrichtungen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf, insbesondere Lebensmittelmärkte, sollten hier nicht zugelassen werden. Vor allem sollte eine direkte Konkurrenzsituation zum Stadtteilversorgungsbereich an der Bahnhofsallee vermieden werden.

5. Langfristiger Bauflächenzuwachs und notwendige Flächenumstrukturierungen in St. Georgsberg

Geplantes Wohngebiet Barkenkamp

Die Wohnbebauung im Stadtteil St. Georgsberg konzentriert sich auf den Bereich südlich der B 208 und vornehmlich östlich der Bahnlinie. Das größte Flächenpotential für Wohngebietserweiterungen im Stadtteil St. Georgsberg stellt das geplante Wohngebiet Barkenkamp im Süden des Stadtteils dar.

In einem ersten Bauabschnitt werden hier rund 15,3 ha Wohnbaufläche sowie 2,4 ha Mischgebietsfläche in attraktiver, seenaher Lage entwickelt. Nach der Realisie-

zung des zweiten Bauabschnitts werden im neuen Wohngebiet über 1.500 Menschen leben können.

Die wohnungsnahe Grundversorgung durch Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genußmitteln ist laut Einzelhandelsgutachten der ISH von 1993 im Stadtteil St. Georgsberg sehr gut. Die konzentrierte Lage der wesentlichen Versorgungseinrichtungen im Bereich Bahnhofsallee / Heinrich-Hertz-Straße ist jedoch sowohl in Hinblick auf die neuen Wohnbauflächenausweisungen im Süden von St. Georgsberg zum damaligen Zeitpunkt wie auch auf die angestrebte Nutzungsstruktur sowie auf notwendige Umfeld- und Imageverbesserungsmaßnahmen im Bahnhofsbereich zu hinterfragen.

Es ist deshalb sinnvoll, im neuen Wohngebiet Barkenkamp weitere Flächen für die wohnungsnahe Grundversorgung zu entwickeln, wie sie im Bebauungsplan grundsätzlich bereits vorgesehen sind. Damit kann sowohl der Bedarf des erwarteten Bevölkerungszuwachses als auch der Bedarf der vorhandenen Wohngebiete (u.a. am Allsfelder Weg) tatsächlich wohnungsnah und verkehrsgünstig (an der L 201) gedeckt werden.

Die Ansiedlung von eins oder zwei Lebensmittelmärkten am Rande des Wohngebiets Barkenkamp an der Möllner Straße würde die allgemeinen Zielsetzungen im Rahmen der Stadtteilentwicklungsplanung zur Gesamtentwicklung in St. Georgsberg unterstützen.

Bahnhofsbereich / südlicher
Bereich Heinrich-Hertz-
Straße

Die Strukturplanung sieht für diesen Bereich eine Stärkung der Stadtteilzentrumsfunktion vor. Dies entspricht den Empfehlungen des Gutachtens der ISH von 1993.

Darüber hinaus empfiehlt das Einzelhandelsgutachten die Entwicklung einer Ladengruppe zur wohnungsnahen Grundversorgung im weiteren Verlauf der Bahnhofsallee Richtung Osten, das Gutachten sieht jedoch die Realisierungsfähigkeit dieser Ladengruppe aufgrund der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen an der Heinrich-Hertz-Straße kritisch. Auch aufgrund der Belegenheiten der Grundstücke erscheint dies nicht möglich.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelsgutachten waren die Wohnbauflächenentwicklungen in südliche Richtung noch nicht absehbar, das Wohngebiet Barkenkamp noch nicht in Planung.

Trotz der Bemühungen der letzten Jahre und der Ansiedlung verschiedener Einzelhandelsbetriebe / SB-Märkte, kann insgesamt nicht von einem attraktiven zentralen Bereich für den Stadtteil St. Georgsberg gesprochen werden.

Die Ursache hierfür ist zum einen in der Nutzungsstruktur

zu suchen, die mit ihren Verbrauchermärkten, Autohändlern, der Tankstelle etc. nicht dem erforderlichen Angebot für ein attraktives Stadtteilzentrum entspricht. Eine weitere Ursache ist die - auch in der vorhandenen Nutzungsstruktur begründete - fehlende gestalterische Attraktivität in diesem Bereich (u.a. die Brachfläche gegenüber dem Bahnhof, die als Lagerfläche für ein Autohaus genutzt wird).

Ziel muß hier eine kleinteiligere Nutzungsstruktur in einem stadträumlich aufgewerteten Umfeld sein, die das Angebot der Verbrauchermärkte für die St. Georgsberger Anwohner ergänzt, jedoch keine Konkurrenz zum Angebot des Stadtzentrums auf der Insel darstellt. Als positive Entwicklung ist hier z.B. die Ansiedlung des „Ratzeburger Achters“ an der Heinrich-Hertz-Straße zu beurteilen.

Vorstellbar und sinnvoll wäre auch eine Kombination von Läden und Wohnen und von Handwerk und Wohnen in diesem Bereich.

Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Str.

Einhergehend mit der Aufwertung des Stadtteilzentrums sollte auch die behutsame Umstrukturierung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes angestrebt werden. Das Gebiet verfügt über eine attraktive Lage, da es recht zentrumsnah liegt und östlich des Gebietes Wald-, Grün- und Seeflächen angrenzen. Angesichts dieser attraktiven Lage im Stadtgefüge und der westlich der Bahnlinie geplanten, verkehrsgünstig besser gelegenen gewerblichen Bauflächen ist die vorhandene Nutzungsstruktur in Teilen zu hinterfragen.

Langfristiges Ziel sollte im östlichen Bereich sowie zu den mehr gemischt genutzten Bereichen zur Bahnhofsallee hin eine verträgliche Mischung aus Wohnen, Handwerk und nicht störendem Gewerbe und die Umsiedlung der störenden Betriebe in das westlich angrenzende Gewerbegebiet sein. Zur Bahnlinie hin sind darüber hinaus noch etwa 2,5 ha verfügbare Fläche frei.

Geplante Gewerbegebiete westlich der Bahnlinie

Im Einzelhandelsgutachten von 1993 wird die Ansiedlung von Gewerbeflächen westlich der Bahnlinie positiv bewertet. Die Ausweisung der Flächen wird als Sonderentwicklung für den Stadtteil St. Georgsberg verstanden, weil das z.T. defizitäre Angebot Ratzeburgs in bestimmten Branchen hier sinnvoll ergänzt werden kann. Zudem handelt es sich um nicht-zentrumstypische Nutzungen, die den Stellenwert des Stadtzentrums auf der Insel nicht beeinträchtigen.

Empfohlen werden im einzelnen:

- Gartencenter
- Bau- und Heimwerkermarkt
- Möbel- und Einrichtungshaus

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß primär ortsansässigen Unternehmern die Möglichkeit zur Standortfindung oder Standortveränderung eingeräumt werden sollte.

Aus städtebaulicher Sicht sollte darauf hingewirkt werden, daß hier kein Gewerbegebiet der „grauen Hallen“ entsteht, sondern durch entsprechende gestalterische Vorgaben und eine intensive Begrünung ein Bereich entsteht, der auch für Unternehmen des „weißen Gewerbes“ ein interessanter Standort sein kann.

Darüber hinaus sollte hier nicht ausschließlich in Gewerbegebietskategorien gedacht werden. Denkbar sind auch Nutzungen mit einem verträglichen Nebeneinander von nicht störendem Gewerbe und Wohnen. Besonders im Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Misch/Wohngebiet und der Domäne sind solche Nutzungsmischungen, evtl. mit Teilschwerpunkt auf gewerblichen Freizeit- und Sporteinrichtungen denkbar und sinnvoll.

6. Beurteilung der Entwicklung des Einzelhandels im Hinblick auf die Wohnflächenentwicklung in St. Georgsberg

In Anlehnung an die Systematik des Einzelhandelsgutachtens der ISH von 1993 wird hier der Versuch unternommen, die Auswirkungen des Bevölkerungszuwachses im Stadtteil St. Georgsberg durch die Ausweisung neuer Wohn- und Mischgebiete auf die Situation und die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels zu untersuchen und zu bewerten.

Es wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Je ha Wohnbaufläche werden ca. 20 Wohneinheiten (WE) entstehen
- Je Wohneinheit wird eine durchschnittliche Belegung von 2,5 Einwohnern angenommen (Die durchschnittliche Wohnungsbelegung in Ratzeburg liegt bei 2,1 Personen. In neuen Wohngebieten, die i.d.R. in Teilen von jungen Familien bezogen werden, kann die Belegungsrate jedoch etwas höher angesetzt werden.)
- Im Misch/Wohngebiet südlich der B 208 wird davon ausgegangen, daß 1/3 bis 2/3 der Gesamtfläche für Wohnnutzungen entwickelt werden kann.
- Im bestehenden Gewerbegebiet an der Heinrich-Hertz-Straße wird als Entwicklungsziel 50 % der Fläche für Wohnnutzung angesetzt.

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund der neuen Wohnbauflächen

Folgender langfristiger Bevölkerungszuwachs im Stadtteil St. Georgsberg ist durch diese Planungsabsichten zu erwarten:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Wohngebiet Barkenkamp, 1. Bauabschnitt | 765 EW |
| 2. Wohngebiet Barkenkamp, 2. Bauabschnitt | 815 EW |
| 3. Misch/Wohngebiete
(westlich der Bahnlinie) | 1.100 EW |
| Best. Gewerbegebiet
(an der Heinrich-Hertz-Straße) | 530 EW |

Damit ergibt sich eine prognostizierte langfristige Gesamtbevölkerungszahl in St. Georgsberg von:

4.903 EW in 1999

3.210 EW Zuwachs durch langfristige Strukturplanung

8.113 EW Einwohnerzahl als langfristige Prognose

Auswirkungen auf die
grundzentralen Versorgungseinrichtungen

1993 betrug die Gesamtverkaufsfläche der grundzentralen Versorgungseinrichtungen – alle Gütergruppen des kurzfristigen Bedarfs¹ – in St. Georgsberg (einschließlich Einhaus) **3245 qm**. Hier lebten 1993 4.036 Einwohner.

Damit ergibt sich für 1993 eine Arealitätsziffer (**ARZ** – Verkaufsflächenausstattung pro 1000 EW) von **804,0 qm**. Verglichen mit der ARZ der Vorstadt, die zum damaligen Zeitpunkt bei 224,2 qm liegt, war die Versorgung St. Georgsbergs mit Gütern des täglichen Bedarfs als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

Da seit 1993 keine wesentlichen Flächen für diese Warengruppen hinzugekommen sind, wird die qm-Zahl von 1993 für die Berechnung der Verträglichkeit der künftigen Verkaufsflächenausstattung zugrundegelegt.

Bei einer angenommenen langfristigen Bevölkerung von 8.113 EW beträgt die **ARZ** für St. Georgsberg für Güter des täglichen Bedarfs ca. **400 qm** und liegt damit etwas unter dem Durchschnitt vergleichbarer Städte

Deshalb sind die Ansiedlungsabsichten zweier Lebensmittelmärkte im geplanten Wohngebiet Barkenkamp zu begrüßen und zu unterstützen. So kann ein ausgewogener Ausstattungsgrad dieser Branchengruppe (insbesondere auch, was die räumliche Verteilung im gesamten Stadtteil St. Georgsberg angeht) erreicht werden.

Auswirkungen auf andere
Branchen

Für die Gruppen Gartenbedarf, Eisen / Hausrat / Werkzeuge, Möbel etc. wurde im Gutachten von 1993 eine Unterversorgung festgestellt. Durch das Flächenangebot im Gewerbe-/ Mischgebiet westlich der Bahnlinie könnten

¹ Zu den grundzentralen Versorgungseinrichtungen gehören folgende Warengruppen: Nahrungs- und Genußmittel, Papier/Bücher/Schreibwaren, Drogerie/Parfümerie/Pharmazie und Blumen/Samen/Gartenbedarf/Zoo.

diese Defizite im Verkaufsflächenangebot dieser nicht zentrumsspezifischen Nutzungen ausgeglichen werden.

7. Versorgungsbereich im Wohngebiet Barkenkamp

Ursprüngliches Planungsziel und momentane Situation vor Ort

Der Bebauungsplan Nr. 52, Teilbereich I (Nr. 52.I) „Wohngebiet Barkenkamp“ sieht eine überwiegende wohnbauliche Entwicklung vor, die im östlichen Randbereich durch einen festgesetzten „Mischgebietsstreifen“ seinen Abschluß und Arrondierung zur örtlichen Hauptverkehrsstraße Möllner Straße erfährt.

Bisheriges Ziel war es im o.g. „Mischgebietsstreifen“ kleinteilige Versorgungseinrichtungen durch die Satzung anzubieten, um damit zumindest die Grundversorgung für den täglichen Bedarf zu sichern und zu gewährleisten.

Aufgrund der beabsichtigten langfristigen Umsetzung des gesamten Wohngebiets im südlichen Stadtteilbereich von St. Georgsberg mit einer Größe von ca. 33 ha, kann mit einem Zuwachs von ca. 1.600 neuen Einwohnern nur durch die Entwicklung des Wohngebiets Barkenkamp gerechnet werden. In einem ersten Bauabschnitt wurden hier rund 15,3 ha Wohnbaufläche sowie 2,4 ha Mischgebietsfläche in attraktiver, seenaher Lage entwickelt.

Zum Stand der momentan bestehenden Situation vor Ort ist anzumerken, daß dieses, in den Grundzügen sinnvolle städtebauliche und nutzungsmäßige Konzept zur Grundversorgung der zu erwartenden zukünftigen Bewohner, nur in einem kleinen Teilbereich auf wenigen Grundstücken erfolgreich baulich umgesetzt werden konnte. Es ist zu erwarten und bestätigt sich auch durch Gespräche mit Bauinteressenten, daß das bisher gewollte städtebauliche Ziel zur Versorgung des Wohngebiets Barkenkamp in dem notwendigen Umfang (im Rahmen der bisherigen Konzeption) auch mittel- bis langfristig nicht erreicht werden kann.

Modifizierung der Zielvorstellungen „Versorgungsbereich in Wohngebiet Barkenkamp“

Insgesamt erscheint es aus diesen Gründen äußerst sinnvoll, im neuen Wohngebiet Barkenkamp, eine andere Nutzungs- und Zonierungskonzeption für die wohnungsnahe Grundversorgung für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf für die zukünftige Bevölkerung zu entwickeln und im bisherigen MI-Bereich zur Verfügung zu stellen. Damit kann sowohl der Bedarf des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses als auch der Bedarf der Bewohner der vorhandenen Wohngebiete in der Umgebung wohnungsnah und verkehrsgünstig abgedeckt werden.

Darüber hinaus würde die Ansiedlung von eins bis zwei Lebensmittelmärkten sowie untergeordneten ergänzenden Einrichtungen am Randbereich des Wohngebiets

Barkenkamp die Zielsetzungen zur Gesamtentwicklung der Stadt Ratzeburg und insbesondere des Stadtteils St. Georgsberg unterstützen und nachhaltig stärken (s.a. beilegende Konzeptpläne zur Stadtteilentwicklung St. Georgsberg).

Durch die ansatzweise räumliche Dezentralisierung der Versorgungseinrichtungen im Stadtteil St. Georgsberg aufgrund der hier beschriebenen beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Wohngebiet Barkenkamp darf jedoch das Hauptnutzungsgefüge der Gesamtstadt Ratzeburg unter besonderer Berücksichtigung der Insel als Kernzone des Einzelhandels sowie der nachgeordneten Stadtteilzentren im Bahnhofsbereich/Heinrich-Hertz-Straße in St. Georgsberg und des Bereichs an der B 208 in der Vorstadt nicht gestört werden. Dies ist auch durch die hier beschriebene neue Konzeption gesichert und gewährleistet.

Detailplanung der Versorgungseinrichtungen

Die vorgesehene Fläche für die anvisierte o.g. bauliche und nutzungsmäßige Entwicklung ist an seinen jeweiligen Stirnseiten geprägt durch die zwei Hauptzufahrten zum westlich nachfolgenden Wohngebiet Barkenkamp. Die jeweiligen Endbereiche des Grundstücks sahen bisher den Standort von jeweils einer mehrgeschossigen Stadtvilla vor, die diese Eingangsbereiche zum Wohnquartier stadträumlich und gestalterisch prägen und aufwerten sollten. Der Mittelteil des Grundstücks (zwischen den Stadtvillen) steht somit für o.g. Entwicklungsabsicht grundsätzlich zur Verfügung.

Grundsätzliches Rahmenziel der städtebaulichen Konzeption ist die gesamtheitliche planerische und bauliche Umsetzung in einem Zuge. Nur so sind wesentliche Zielvorstellungen einer einheitlichen Architektur und Gestaltung zu gewährleisten. Die Integration der Überplanung und Umsetzung der Eckgrundstücke (mit jeweils einem solitären Baukörper) ist darüber hinaus sehr erstrebenswert (möglicherweise für Sonderwohnformen oder aber auch für Beherbergungsbetriebe).

Die grundsätzliche Belegung des Mittelgrundstücks sollten als eine Maßgabe folgende Kriterien erfüllen: Hauptbaukörper und -nutzungen sind zur Möllner Straße hin zu orientieren. Die jeweilige Ausformulierung der „Bauvolumina“ in diesem Bereich sollte als letztendliches Ziel eine raumwirksame Kante hin zur Möllner Straße ermöglichen und gewährleisten. Entsprechend ist die raumwirksame bauliche Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen vorzusehen. Die öffentlichkeitswirksame Fassade ist dabei gestalterisch sensibel auszubilden und muß die üblichen rein funktionalen Gestaltelemente vermeiden. Die notwendigen Funktionsflächen, insbesondere die notwendigen Stellplatzanlagen sind so anzuordnen, daß diese überwiegend nicht im öffentlichkeitswirksamen Raum zwi-

schen Hauptbaukörper und Möllner Straße zu liegen kommen. Entsprechend sind gestalterisch hochwertige Blick- und Lärmschutzeinrichtungen zu wohnbaulich genutzten Grundstücken vorzusehen. Da in Teilen eine Zweigeschossigkeit zwingend erwartet wird, sollten in den Obergeschossen neben ergänzenden Einrichtungen zur Versorgungsfunktion (wie Restaurants, Freizeiteinrichtungen, Räume für freie Berufe - Ärzte, Anwälte etc.) auch Möglichkeiten für eine Wohnnutzung vorgesehen werden. Der vorgesehene öffentliche Wanderparkplatz an der Möllner Straße kann zugunsten von notwendigen Stellplatzanlagen für den Versorgungsbereich aufgegeben werden, wenn sichergestellt ist, daß insbesondere an Wochenenden diese Funktionsflächen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Nach Bewertung dieser neuen Zielkonzeption erscheint es unvermeidlich den bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplan in diesem Bereich ändern zu müssen. Insbesondere sollte das angestrebte Nutzungsziel Versorgungseinrichtung seine Rechtssicherheit aus einem zukünftigen „Sondergebiet – Einzelhandel“ für den kurz- und mittelfristigen Bedarf beziehen. Eine notwendige Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich ist somit zwingend erforderlich. Neben der genannten allgemeinen Nutzungskategorie sollten daneben aber auch die notwendigen Festsetzungen zur Überbaubarkeit des Grundstücks, zur Zonierung der Flächen, aber auch zur Gestaltung der Gebäude, der Nebenanlagen und insbesondere der Freianlagen erfolgen.

Da ein „Sondergebiet – Einzelhandel“ auch gesamtstädtische Belange und teilweise auch überörtliche Belange berührt bzw. berühren kann, sind darüber hinaus auch Reglementierungen zur Obergrenze der Verkaufsflächen bzw. BGF-Fläche (respektive der Bruttogeschoßflächen) wie auch Beschränkungen der zulässigen Sortimente notwendig und im weiteren Verfahrensprozeß zu definieren. Dies auch in intensiver Abstimmung mit der Staatskanzlei, Abt. Landesplanung sowie mit der Kommunalpolitik und mit den verschiedenen Abteilungen des Kreises Herzogtum-Lauenburg.

Aufgrund der o.g. Zielkonzeption sollten insgesamt Verkaufsflächen von 1800 qm bis 2000 qm zugelassen werden. Wesentliche innenstadtrelevante Warensortimente, insbesondere des längerfristigen Bedarfs, sollten gänzlich ausgeschlossen werden.

Da das beschriebene Zielkonzept weitgehend einen vorhabenbezogenen Charakter aufweist, ist es unumgänglich mit den zukünftigen Endnutzern Konsensfindungen einvernehmlich festzulegen. Entsprechend sind für das eigentliche planungsrechtliche Aufstellungsverfahren zwei mögliche Alternativen zu empfehlen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB (mit ver-

traglich bindenden Aussagen zur zeitlichen Durchführung, zur gesamtheitlichen Gestaltqualität und zur Planungskostenübernahme kann genau so zum Tragen kommen wie ein herkömmlicher Bebauungsplan, wobei die o.g. Detailspekte dann direkt zwischen Grundstückseigentümer bzw. –verkäufer und dem Grundstückserwerber bzw. Nutzer vereinbart werden sollten.

8. Kurzerläuterungen zum Maßnahmenplan

Stadtentwicklung

Bisher war die Bahnlinie westlicher Siedlungsrand, durch die beabsichtigte Entwicklung bis hin zur B207 erschließen sich nicht nur neue Bauflächen – bisherige Randsituationen liegen zukünftig inmitten des Siedlungsgefüges von St. Georgsberg und sind somit auch langfristig anders zu beurteilen als bisher (insbesondere Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße etc.)

Nutzungsabgrenzungen in St. Georgsberg

Die Bahnlinie (v.a. im Bereich der B 208) ist zukünftig die Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungsbereichen wie auch zwischen unterschiedlichen stadtstrukturellen Bereichen. So sollten Versorgungseinrichtungen (insbesondere für den kurz- und mittelfristigen Bedarf) vorrangig auf der Insel, und nachfolgend im bisherigen Stadtteilzentrum (östlich des Bahnhofs) sowie untergeordnet in den Bereichen Barkenkamp untergebracht werden. Eine Ansiedlung von wesentlichen Versorgungseinrichtungen westlich der Bahnlinie würde das bisherige Stadtteilzentrum am Bahnhof erheblich schwächen.

Die reine gewerbliche Entwicklung sollte langfristig in den Bereichen westlich der Bahnlinie sowie nördlich und anteilig südlich der B 208 stattfinden, im südlichen Abschnitt in deutlich verringertem Umfang, zugunsten einer langfristigen wohnbaulichen Entwicklung.

Erschließung

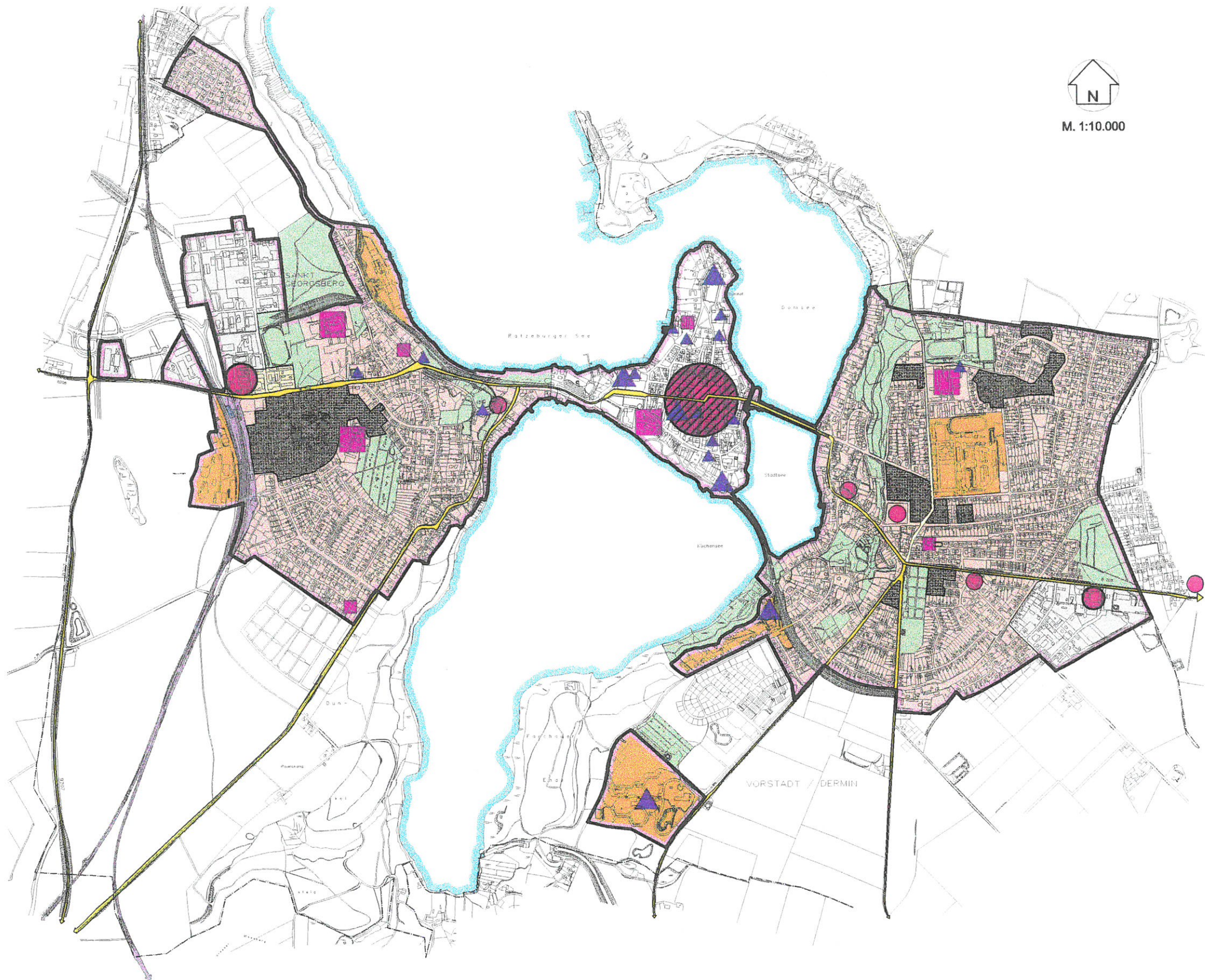
Favorisiert wird die „kleine“ Lösung Harmsdorfer Kreuz – mit Errichtung eines Knotens an der B 208 (zwischen Hasse + Hatje und neuer Tankstelle) sowie einer Verbreiterung der Verkehrsstraße in diesem Bereich bis zum Bahnübergang (drei Alleenreihen, zusätzliche Fahrspur, Fuß- und Fahrradweg beidseitig, dadurch Stärkung der gestalterisch-räumlichen Komponente dieser Stadteingangssituation). Die Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen erfolgt über Stiche mit Wendemöglichkeit. Insgesamt sind die neuen gewerblichen Bauflächen überörtlich optimal angebunden. Das „Durchfahren“ Richtung Süden ins Wohngebiet Barkenkamp soll durch technische und/oder straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen reduziert bzw. für den gewerblichen Verkehr unterbunden werden. Im nördlichen Gewerbegebiet soll eine optionale Anbindung an das bisherige Gewerbegebiet

Heinrich-Hertz-Straße möglich sein.

Stadtteilzentrum „Bahnhofsvorbereich“

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen ist die Funktion des Stadtteilzentrums am Bahnhof weitgehend gewährleistet. Gestaltmaßnahmen innerhalb der Stadteingangssituation westlich der Bahnlinie wirken sich dann aber auch positiv auf den Bahnhofsvorbereich aus, jedoch sind vielfältige Einzelmaßnahmen zusätzlich notwendig (Aufhebung von erheblichen Gestaltmängeln, Stärkung des Nutzungsmix „Wohnen – Arbeiten – Dienstleistungen“ im Gesamtbereich wie auch im Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße sowie Verlagerung von „störenden“ Einrichtungen in die neuen gewerblichen Bauflächen).

STADT RATZEBURG, STRUKTURPLANUNG ST. GEORGSBERG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG
	Flächen mit überwiegender Wohnnutzung
	Mischgebietsflächen
	Gewerbeflächen
	Sonderflächen
	Bevölkerungsschwerpunkte
	Versorgungsbereiche für den mittel- bis langfristigen Bedarf
	Versorgungsbereich für den überwiegend kurz- bis mittelfristigen Bedarf
	Versorgungsbereiche für den überwiegend kurzfristigen Bedarf
	Schule
	Kindertagesstätte
	Einrichtungen der Verwaltung, Kultur und überörtlich bedeutsame soziale und sportliche Einrichtungen
	Flächen für Sport, Freizeit und Erholung
	Überörtlich bedeutsame Hauptverkehrsstraßen
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen
	Bahnanlagen
	Bahnhof
	Siedlungserand
	Wasserflächen

STADT RATZEBURG
STRUKTURPLANUNG ST. GEORGSBERG
Analyse der Gesamtstadt
Nutzungs- und Versorgungsstrukturen
Bestand 28/99

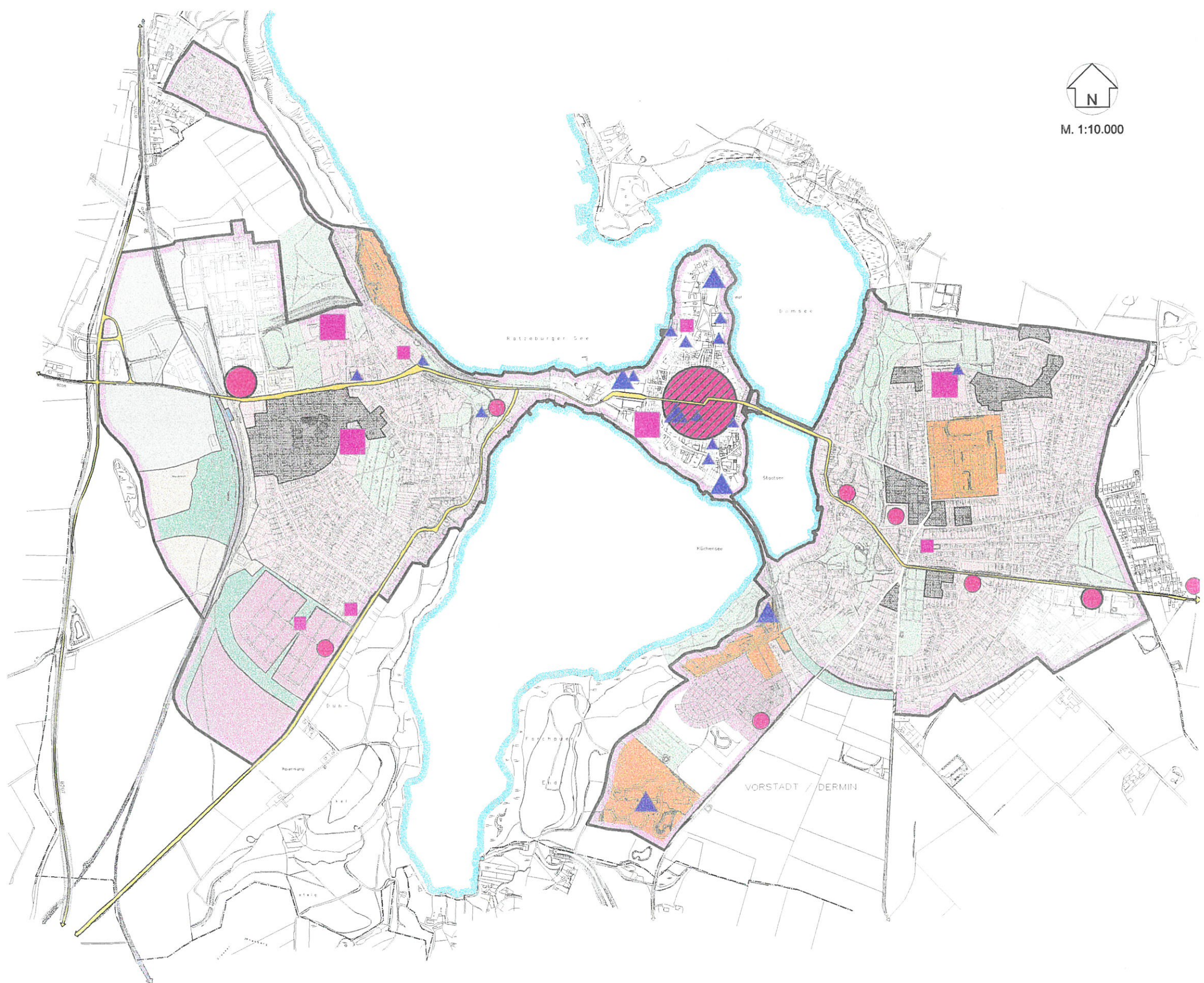
BEARBEITUNGSPHASE: KONZEPTENTWURF	PROJEKT-NR.: 110113	PROJEKTBEARBEITER: HOLLEMEYER/SCHÖRMANN
MASSSTAB: 1:10.000	GEZEICHNET: CLAUSEN	DATUM: 08.08.99

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS
PLANERGRUPPE JULIUS EHLERS



ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER SRL · BURG 7A · 25524 ITZEHOE · 04821/662-90 · FAX 662-61

STADT RATZEBURG, STRUKTURPLANUNG ST. GEORGSBERG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

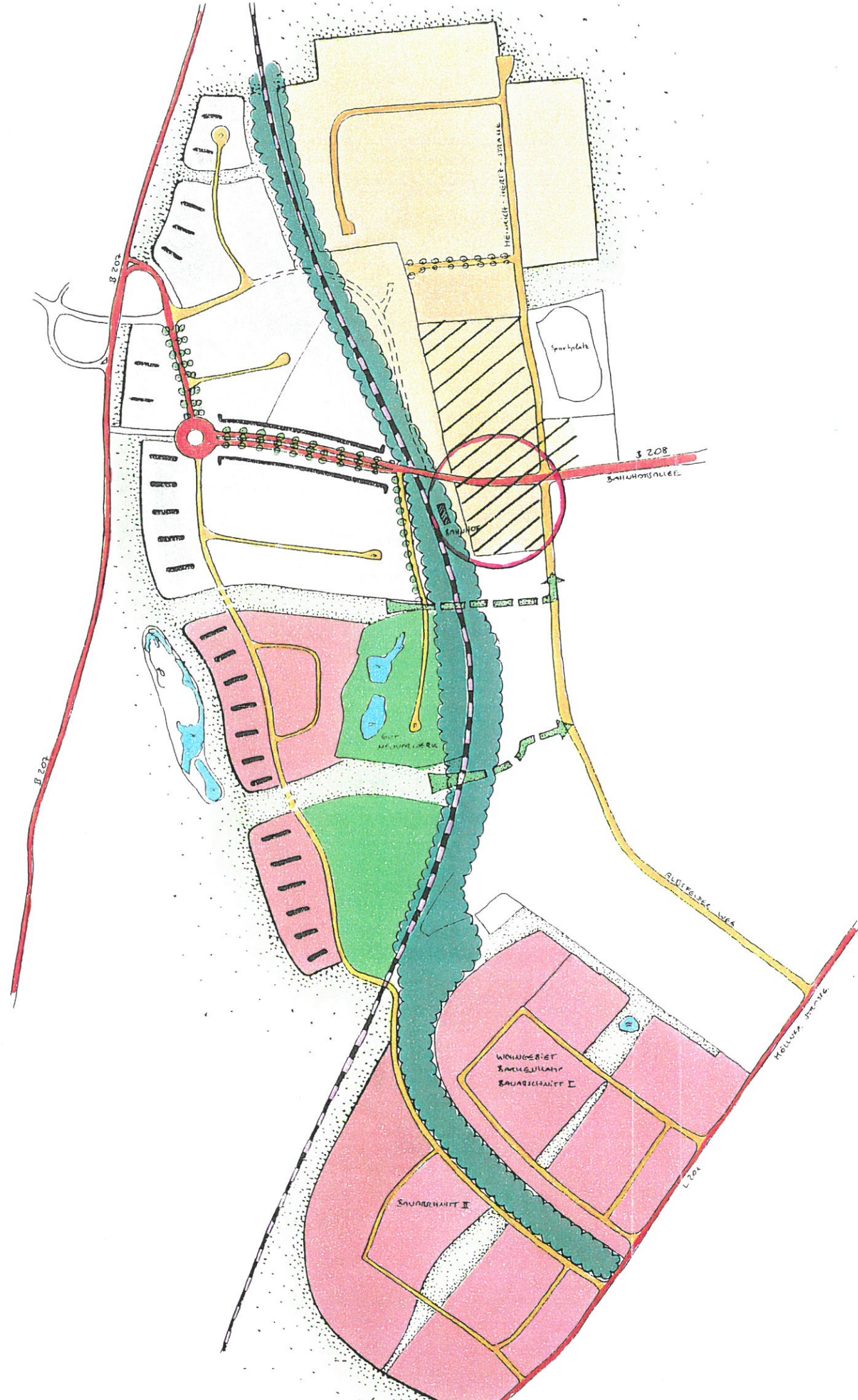
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG
[Pattern]	bestehende Flächen mit überwiegender Wohnnutzung
[Pattern]	Flächen mit überwiegender Wohnnutzung entwickeln
[Pattern]	bestehende Mischgebietsflächen
[Pattern]	Mischgebietsflächen entwickeln
[Pattern]	bestehende Gewerbeflächen
[Pattern]	Gewerbeflächen entwickeln
[Pattern]	bestehende Sonderbauflächen
[Pattern]	Bevölkerungsschwerpunkte
[Circle]	Versorgungsbereiche für den mittel- bis langfristigen Bedarf
[Circle]	Versorgungsbereich für den überwiegend kurz- bis mittelfristigen Bedarf
[Circle]	Versorgungsbereiche für den überwiegend kurzfristigen Bedarf
[Square]	Schule
[Square]	Kindertagesstätte
[Triangle]	Einrichtungen der Verwaltung, Kultur und überörtlich bedeutsame soziale und sportliche Einrichtungen
[Pattern]	bestehende Flächen für Sport, Freizeit und Erholung
[Pattern]	Flächen für Sport, Freizeit und Erholung entwickeln
[Line]	Überörtlich bedeutsame Hauptverkehrsstraßen
[Line]	Örtliche Hauptverkehrsstraßen
[Line]	Bahnanlagen
[Symbol]	Bahnhof
[Line]	Stedlungsrand
[Symbol]	Wasserflächen

STADT RATZEBURG
STRUKTURPLANUNG ST. GEORGSBERG
Analyse der Gesamtstadt
Nutzungs- und Versorgungsstrukturen
Bisherige Entwicklungsabsichten bis 99

BEARBEITUNGSPHASE: KONZEPTENTWURF	PROJEKT-NR.: 110113	PROJEKTBEARBEITER: HOLLEMEYER/SCHÜRMANN
MASSSTAB: 1:10.000	GEZEICHNET: CLAUSEN	DATUM: 03.08.99

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS
PLANERGRUPPE JULIUS EHLERS





STRUKTURPLAN ST. GEORGSBERG

MASSNAHMENPLAN

FLÄCHENNUTZUNGEN

- GE GEWERBEFLÄCHEN NEU ENTWICKELN
- H MISCHGEBIET LANGFRISTIG UMSTRUKTURIEREN
- W WOHNGEBIETE NEU ENTWICKELN
- FLÄCHEN FÜR SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG NEU ENTWICKELN

ERSCHLIESSUNG

- BUNDESSTRASSE / LANDESSTRASSE
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- BAHN
- ➔ GRÜNE FUSSWEGEVERBINDUNG ZUR ANBINDUNG DER NEUEN GEBIETE AN ST. GEORGSBERG

STADTRAUM

- RAUMKANTEN
- OFFENER ÜBERGANG ZUR LANDSCHAFT
- STADTEINGANGSSITUATION VERBESSERN, "ALLEE"
- GESTALTUNG BAHNHOFSVORBEREICH
- GESTALTUNG VERSORGUNGSBEREICH HEINRICH-HERTZ-GEBIET

GRÜNVERBINDUNGEN

- ZENTRALER GRÜNZUG
- STADTRAND / ÜBERGANG ZUR FREIEN LANDSCHAFT
- GRÜNZÄUR ZWISCHEN DEN BAUGEBIETEN

STADT RATZEBURG

STRUKTURPLANUNG ST. GEORGSBERG

Maßnahmenplan ab 2000

November 1999

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS
PLANERGRUPPE JULIUS EHLERS
BURG 7 A · 25524 ITZEHOE

AC