

| Gremium | Datum | Behandlung |
|--|------------|------------|
| Planungs-, Bau- und Umweltausschuss | 21.07.2025 | Ö |
| Hauptausschuss | 29.09.2025 | Ö |
| Stadtvertretung | 13.10.2025 | Ö |

Verfasser/in: Mohammadi, Melanie

FB/Az: 6/ 61

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - Abschluss Studienprojekt TH Lübeck

Zielsetzung: Impulsgebung für eine nachhaltige Stadtentwicklung, Erarbeitung eines strategischen Leitfadens inkl. Maßnahmenvorschläge auch in Bezug auf den demografischen Wandel

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 07.07.2025

Möller, Hans-Jürgen am 07.07.2025

Höltig, Julia am 04.07.2025

Sachverhalt:

Durch den Arbeitskreis für demografische Stadtplanung der Stadt Ratzeburg hat sich eine Zusammenarbeit mit der TH Lübeck entwickelt. Unter Leitung von Prof. Frank Schwartze hat eine Studierendengruppe des Bachelorstudiengangs Stadtplanung B.A. von der TH Lübeck im Wintersemester 2024/25 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Erste Ergebnisse wurden am 10.12.2024 im Rahmen eines Workshops mit Gästen aus der Stadtpolitik, der Verwaltung, der Steuerungsgruppe „Demografische Stadtplanung“ und Zivilgesellschaft im Rathaus vorgestellt und diskutiert. Zudem fand am 31.03.2025 die Vorstellung des ISEK im Arbeitskreis für demografische Stadtplanung statt. Am 26.05.2025 folgte die Übermittlung des ISEKs an die Stadtverwaltung. Es liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Untersucht wurde, wie den Herausforderungen einer sich wandelnden Gesellschaft und der damit einhergehenden zunehmenden Überalterung, aber auch dem begrenzten Flächenangebot innerhalb der Stadt begegnet werden kann. Bestandteil ist dabei die Analyse der Zusammensetzung der Bevölkerung, der vorhandenen Nutzungen, Bebauungen und Infrastruktur. Berücksichtigung finden zudem die bereits absehbaren Auswirkungen des Klimawandels, die Entwicklung der Wirtschaft und das Mobilitätsverhalten. Anhand der Ergebnisse wurden ein strategisches Leitbild, einzelne Handlungsfelder und Querschnittsthemen identifiziert. Dazu zählt, dass der Freiraum in Wert gesetzt, die Wirtschaft gestärkt, bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen, Stadträume qualifiziert und Mobilität gefördert werden sollen. Betont wird dabei der hohe Stellenwert des Tourismus,

aber auch die Funktion der Stadt als Klinik- und Gewerbestandort. Für alle Handlungsfelder wird seitens der Studierenden die Schaffung einer altersgerechten und die Stadtgesellschaft verbindenden Infrastruktur, zum Beispiel über niederschwellige Begegnungsorte, gefordert, unter der Maßgabe des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie einer schonenden Flächeninanspruchnahme.

Für die drei großen Stadtbereiche wurden konkrete Maßnahmenvorschläge entwickelt, die dem Leitgedanken folgen, räumliche sowie soziale Bindungen innerhalb dieser Stadtteile, aber auch in der Gesamtstadt zu stärken und dafür ein Angebot zu schaffen.

Für St. Georgsberg wird u.a. vorgeschlagen:

- Den Wald nahe der Lauenburgischen Gelehrtenschule und die angrenzenden Flächen als Aktivraum mit verschiedenen sportlichen Angeboten und einer verbesserten Wegführung und -ausstattung zu qualifizieren (z.B. durch einen Skatepark, einem Barfuss- sowie Trimm-Dich-Pfad, die Öffnung des Sportplatzes und Sportlerheimes am Fuchswald für die Öffentlichkeit).
- Das alte Klärwerk als Kulturort mit Ateliers und Proberäumen umzunutzen.
- Entlang der Lübecker Straße eine Mehrgenerationenanlage zu errichten, die es den Bewohner:innen erlaubt innerhalb des Stadtteils umzuziehen, mit dem Effekt Einfamilienhäuser für junge Familien auf den freien Wohnungsmarkt zu bekommen und die Zahl an Häusern, die durch Alleinstehende bewohnt werden, zu reduzieren.
- Im Süden auf der Fläche des ehemaligen Netto-Marktes ein 24/7-Automaten Minimarkt für die Nahversorgung in Kombination mit weiteren in- und outdoor-Begegnungsräumen zu errichten.
- Die Gewerbegebiete und die vorgeschlagenen, neuen Wohn- und Treffpunkte zur Verbesserung der Mobilität besser an den ÖPNV anzubinden.
- Neben dem Bahnhof weitere Mobilitätspunkt zu schaffen. Zusätzlich zum ÖPNV sind an diesen Orten Stellplätze für Lastenräder, Leihräder und Carsharing-Fahrzeuge angedacht.

Für die Insel wird u.a. vorgeschlagen:

- Als Schlüsselmaßnahme: Das Sparkassengebäude am Markt nachnutzen. Hier sollten sowohl eine Veranstaltungsfläche im Erdgeschoss für Kultur- und Freizeitangebote entstehen, während für die oberen Geschosse eine Nutzung als Arztpraxen sowie Co-Working-Spaces vorgeschlagen werden, so dass ein neuer Ankerpunkt im Stadtzentrum entsteht.
- Die Achse zwischen Domhof und Kino durch mehr Sitzgelegenheiten, Begrünung und eine attraktive Erdgeschosszone sowie mit einem Vorrang für den Fuß- und Radverkehr aufzuwerten, um einen lebendigen Stadtraum zu schaffen.
- Die Begrünung des Marktplatzes und Freihaltung vom ruhenden Verkehr mit einer variierenden Nutzung.
- Den Inselrand soll für den Saisonbetrieb aufzuwerten (bspw. mit Foodtruckfläche im Kurpark, barrierefreien Wasserzugängen und einer Ausleihstation für Strand- und Picknickequipment).
- Eine bessere Wegführung für den Rad- und Fußverkehr auf der Insel selbst und zur Insel zu schaffen. Dies umfasst einen separaten Radweg auf dem Königsdamm und Querungsmöglichkeiten innerhalb der Kopfsteinpflasterflächen an Kreuzungsbereichen, um die Verkehrssicherheit der vulnerablen Verkehrsteilnehmenden mit Geh- und Sehbehinderungen zu erhöhen.

Für die Vorstadt werden u.a. verschiedene dezentrale Maßnahmen vorgeschlagen, bei denen aus der bisherigen Nutzung gefallene Flächen und Leerstand umgenutzt werden:

- Das ehemalige Busdepot als Handwerk- und Kreativzentrum.

- Wiederbelebung der Fläche des ehem. Sedanparks mit einem gemeinschaftlich getragenen Gartenprojekt.
- Umwandlung des Viehmarkts zu einem Treffpunkt und Stadtteilzentrum mittels kleiner baulicher Eingriffe.
- Erhöhung des Wohnungsangebots durch Nachverdichtung westlich des Steindamms sowie am südlichen Stadtrand westlich und südöstlich der Fläche für den THW und des Bauhofes.
- Ausbau des ehemaligen Kleinbahndamm als alternative Fahrradwegverbindung zur B 208.

Darüber hinaus:

- Modernisierung und Ausbau der im Stadtteil befindlichen Sportanlagen an der Riemannstraße.
- Insbesondere ein Umbau der Jägerstraße und Mechower Straße zur Verkehrsberuhigung und zur Förderung der Nahmobilität. Neben der Einrichtung einer Tempo-30-Zone soll ein durchgängiger Grünstreifen, zwei Fußgängerüberwegen und idealerweise breitere Fuß- und Radwege entstehen.
- Abmilderung der trennenden Wirkung der B 208 über eine weitere Lichtsignalanlage an der Kreuzung Stettiner Str./Tannenweg.

Die aufgezeigten, vielfältigen Maßnahmen in den Bereichen sozialer Zusammenhalt, Freiraumgestaltung, altersgerechtes Wohnen und Mobilität sollen in der Steuerungsgruppe „Demografische Stadtplanung“ sowie in den politischen Gremien impulsgebend aufgenommen werden. Weiterer Sachverhalt: siehe Anlage.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Berichtes entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine.

Anlagenverzeichnis:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Stadt Ratzeburg der Technischen Hochschule Lübeck