



Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt <i>Einreicher:</i>	<i>Datum</i> 18.10.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	06.11.2023	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	07.11.2023	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	14.11.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	22.11.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	04.12.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung beschließt,

die Fortschreibung des ISEK's, für die Kernstadt (Altstadt, Buchenberg und Kammerhof), sowie die Ortsteile Heiligendamm, Vorder Bollhagen und Althof.

Sachverhalt:

Um Zugang zu verschiedenen Förderkulissen des Landes, Bundes und der EU zu erhalten, benötigt man ein aktuelles ISEK. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen wird die Fortschreibung des ISEK beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	

Mittel stehen nicht zur Verfügung	
--	--

Anlage/n

1	3. SEK-F. DBR 16.10.2023_Optimized (öffentlich)
---	---



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

3. Fortschreibung



Stadt Bad Doberan

ISEK der Stadt Bad Doberan

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

3. Fortschreibung

■ Auftraggeber:

Stadt Bad Doberan
Der Bürgermeister
Severinstraße 6
18209 Bad Doberan
Tel.: +49 38203-915 200

■ Vertreten durch:

GSOM mbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Bad Doberan
Goethestraße 16
18209 Bad Doberan
Telefon: +49 38203 733 013

■ Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Telefon: +49 381 377 069 83

Fotos Deckblatt: Stadt Bad Doberan

Rostock/Bad Doberan im Oktober 2023



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Notwendigkeit der Fortschreibung	5
1.2	Aufgabe und Zielstellung	6
1.3	Methodik und Grundlagen	6
2	Bestandsanalyse und Bewertung	8
2.1	Lage im Raum und regionale Anbindung	8
2.2	Überörtliche und örtliche Planungen	8
2.3	Historische Entwicklung	10
2.4	Flächenverteilung, Städtische Gliederung und Lage der Fördergebiete	12
2.5	Bevölkerungsentwicklung und Prognose	14
2.5.1	Bevölkerungsentwicklung	14
2.5.2	Gründe für die Veränderung der Bevölkerungsentwicklung	16
2.5.3	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	18
2.5.4	Bevölkerungsprognose 2035	21
2.6	Soziale Infrastruktur	25
2.6.1	Versorgung mit Kindertagesstätten	25
2.6.2	Allgemeinbildende Schulen	26
2.6.3	Wohnformen für die ältere Bevölkerung	28
2.6.4	Sport- und Freizeitanlagen	30
2.7	Verkehrliche Infrastruktur	31
2.7.1	Verkehrskonzept	31
2.7.2	Lärmaktionsplan	35
2.7.3	Klimaschutz	35
2.8	Arbeitsmarktentwicklung und Kaufkraft der Bevölkerung	36
2.8.1	Arbeitslosigkeit	36
2.8.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)	37
2.8.3	SV-Arbeitsplätze und Pendler	38
2.8.4	Einzelhandelsentwicklung	43
2.8.5	Entwicklung der Kaufkraft der Bevölkerung	45
2.9	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose	46
2.9.1	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	46
2.9.2	Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte	48
2.9.3	Prognose des Wohnbedarfs	49



2.10	Umwelt, Kultur und Tourismus	53
3	SWOT-Analysen	60
3.1	Altstadt Bad Doberan – Gebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf	60
3.2	Ortsteil Vorder Bollhagen	69
3.3	Ortsteil Heiligendamm	72
3.4	Wohngebiet Buchenberg	77
3.5	Wohngebiet Kammerhof	78
3.6	Ortsteil Althof	79
3.7	Zusammenfassung Klassifizierung	81
4	Stand der 2. ISEK-Zielerreichung aus dem Jahr 2015	82
5	Ziel- und Maßnahmenkonzept Bad Doberan 2035	101
5.1	Strategische Ziele	101
5.2	Strategische Handlungsfelder	101
5.3	Handlungsziele	101
5.5	Maßnahmen zur Zielerreichung	103
6	Umsetzungsstrategien	106
7	Ausblick	109
	Abbildungsverzeichnis	110
	Tabellenverzeichnis	111
	Quellenverzeichnis	112

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die geschlechtsneutrale Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



1 Einleitung

1.1 Anlass und Notwendigkeit der Fortschreibung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bad Doberan ist seit 2002 das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung. Das ISEK war von Beginn an auf Fortschreibung angelegt. Eine Fortschreibung sichert langfristig den Erfolg des eingeschlagenen Wegs.

Die 3. Fortschreibung ist erforderlich, weil anlässlich der veränderten Herausforderungen sich teilweise neue Handlungsziele und Handlungsschwerpunkte ergeben sowie Maßnahmen und Projekte ergänzt werden müssen. So z.B. ist die Bereitstellung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu einer der größten gesellschaftlichen und kommunalen Herausforderungen geworden. Infolge der gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahre haben sich die Prozesse der räumlichen und sozialen Segregation vertieft, davon sind alle sozialen Schichten – mehr oder weniger – betroffen. Hinzu kommt, dass die Wahl des Wohnstandortes auch entscheidend davon abhängig ist, wie die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist, wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für die ältere Generation. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung erfordern eine Neubewertung, beim Klimaschutz und bei der Klimaanpassung geht es vordringlich um Ressourcenschonung.

Klimaschutz, Barrierefreiheit, Vermeidung von Segregation, Digitalisierung und Smart City sind Querschnittsaufgaben und Querschnittsziele, die sich durch alle Handlungsfelder ziehen und die insbesondere auf Maßnahmenebene berücksichtigt und umgesetzt werden müssen.

Nach nunmehr über 30 Jahren Stadtentwicklung soll zum einen Bilanz zum erreichten Entwicklungsstand gezogen werden und zum anderen sollen die nächsten Arbeitsschwerpunkte ausgewählt und festgelegt werden.

Ein aktuelles Integriertes Stadtentwicklungskonzept ist zudem Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadt mit Finanzhilfen, wie z. B. der Städtebauförderung und Mittel der Europäischen Union. Der Inhalt des ISEKs orientiert sich an den Vorgaben des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern unter Berücksichtigung des neuen Anwenderleitfadens für die Erarbeitung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten.

Für die neue Förderperiode 2021-2027 werden dem Land Mecklenburg-Vorpommern Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zur Verfügung stehen.

Das EFRE-Programm adressiert mit der Förderung der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung die folgenden spezifischen Ziele:

- Förderung der integrierten und inklusiven sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklung, der Kultur, des Naturerbes, des nachhaltigen Tourismus und der Sicherheit in städtischen Gebieten sowie
- Förderung von Energieeffizienz und Reduzierung von Treibhausgasemissionen.

Angesichts des geringeren möglichen Mittelvolumens in der Förderperiode 2021 bis 2027 von nur 8 % der EFRE-Mittel wird sich die EFRE-Förderung insbesondere auf die Verbesserung der dauerhaften Nutzung des kulturellen Erbes (Landesprojekte), die Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales zur Vermeidung sozialer Segregation sowie Verbesserung der Energieeffizienz bei (Teil-)Sanierungen von städtischer Infrastruktur konzentrieren. In der Förderperiode 2014 bis 2020 waren es noch 17 % der EFRE-Mittel.

Gegenstand der Förderung sind Bildungsinfrastrukturprojekte (Neubau bzw. Sanierung von Schulen, Kitas, Horte und Turnhallen, soziale Infrastrukturprojekte (Neubau bzw. Sanierung von Begegnungsstätten sowie Schaffung bzw. Erhalt von Grünflächen) und (Teil-)Sanierungsprojekte städtischer Infrastruktur in Verbindung mit dem Wechsel von Energieträgern (Austausch von Beleuchtungsanlagen sowie Fenstern, Wärmedämmung).



1.2 Aufgabe und Zielstellung

Nach der Verwaltungsvereinbarung der Städtebauförderung ist die Erstellung eines ISEK Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung. ISEKs sind damit ein zentrales Element der Städtebauförderung und für kommunale Akteure ein unverzichtbarer Teil ihres beruflichen Alltags¹.

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) schafft konkrete, langfristig wirksame und lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten, wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse. Das ISEK zeigt Problembereiche für einen konkreten Teilraum auf und bearbeitet sie ergebnisorientiert. Dabei werden regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Das ISEK verfolgt also einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung städtebaulicher, sozialer, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder. Daraus ergab sich die Notwendigkeit, die lokalen Akteure und Entscheidungsträger in einem dialogorientierten Verfahren in die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes einzubinden. Das ISEK der Stadt Bad Doberan enthält Maßnahmen und Projekte verschiedener Fachressorts, es wurden zeitliche und inhaltliche Umsetzungsprioritäten gesetzt. Das bedeutet, es wurden nur Maßnahmen und Projekte gewählt, die im Planungszeitraum von 15 Jahren umsetzbar und somit zur ISEK-Zielerreichung geeignet sind.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept dient als langfristiger Orientierungsrahmen und ist eine wesentliche Planungs- und Entscheidungsgrundlage. Es ist so lange aktuell und hilfreich, wie die Problemlagen und Entwicklungsziele fortbestehen.

1.3 Methodik und Grundlagen

Die 3. Fortschreibung des ISEK der Stadt Bad Doberan bedeutet keinen völligen Planungsneubeginn. Bereits vorhandene Fachplanungen und Konzepte fanden Eingang in die ISEK-Fortschreibung. Es erfolgte eine Überprüfung, ob diese Planungen noch aktuell sind oder ggf. aktualisiert werden müssen und welche Vorgaben sich daraus für das ISEK ergeben.

Der Inhalt der 3. ISEK-Fortschreibung orientiert sich an der Struktur des ersten ISEK, dass im Rahmen des Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 erstellt wurde. Neben einer gesamtstädtischen Betrachtung lag der Schwerpunkt damals die Großwohnsiedlung. In Folge hoher Einwohnerverluste waren die Wohnungsleerstände damals stetig gestiegen. Dies erforderte die Erarbeitung eines Rückbaukonzeptes mit Neuordnungen.

Mit der 1. Fortschreibung des ISEK wurde der Altstadtentwicklung eine größere Bedeutung beigemessen. Die 2. Fortschreibung des ISEK 2015 beinhaltet die Forderungen, die sich aus dem Konzeptaufruf für „Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung“ im Rahmen der EFRE-Förderung für die Förderperiode 2014-2020, ergaben.

Diese 3. ISEK-Fortschreibung beinhaltet gesamtstädtische und teilsräumliche Betrachtungen, auch unter Beachtung der Neuausrichtung der Städtebauförderung. Seit dem Programmjahr 2020 steht die Städtebauförderung auf neuen Füßen. Die bisherigen sechs Programme wurden unter Beibehaltung der bisherigen Förderinhalte zu drei neuen Programmen zusammengefasst². Die drei neuen Förderprogramme sind:

- Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne

Mit dem Programm "Lebendige Zentren" werden insbesondere die Zielsetzungen der bisherigen Programme "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" sowie "Städtebaulicher Denkmalschutz" gebündelt. Das Programm zielt auf die Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und den Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten und Stadtteilzentren sowie die Förderung der Nutzungsvielfalt. Ziel ist die Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur.

¹ Arbeitshilfe für Kommunen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Notwendigkeit und zum Inhalt Integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung

² Städtebauförderung, Förderprogramme ab 2020, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, Referat Stadtentwicklung und Städtebauförderung



- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten

Das Programm "Sozialer Zusammenhalt" entwickelt das bisherige Programm "Soziale Stadt" fort. Die Finanzhilfen des Bund-Länder-Programms werden in Anlehnung an § 171e BauGB weiterhin zur Förderung von Gesamtmaßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen eingesetzt, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Damit soll ein Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität sowie zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Stärkung des Zusammenhaltes im Quartier geleistet werden.

- Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten

Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ enthält die bisherigen Förderziele des Stadtumbau-Programms, jedoch ergänzt im Sinne nachhaltiger Erneuerung und Klimaanpassung. Die Finanzhilfen des Bund-Länder-Programmes zur Förderung des Wachstums und der nachhaltigen Erneuerung in städtebaulichen Gesamtmaßnahmen unterstützen die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in den Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind.

Verwendete Konzepte und Planungen

- 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bad Doberan
- Monitoring Stadtentwicklung, jährliche Fortschreibung
- Flächennutzungsplan und Bebauungspläne
- Schulentwicklungsplanung des Landkreises Rostock, 2023
- Fortschreibung der Jugendhilfeplanung – Teilplan I „Kindertagesstätten /Kindertagespflege“ des Landkreises Rostock, Dezember 2022
- Mobilitätskonzept der Stadt Bad Doberan
- Lärmaktionsplan
- Einzelhandelskonzept
- Klimaschutzkonzept (Entwurf)
- Förderantrag 2023 für die Gesamtmaßnahme Altstadt, GSOM mbH



2 Bestandsanalyse und Bewertung

2.1 Lage im Raum und regionale Anbindung

Bad Doberan ist eine amtsfreie Stadt im Landkreis Rostock im Norden von Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt ist eines der 18 Mittelzentren des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Seit dem Jahr 2000 trägt die Stadt den Titel Heilbad.

Als Mittelzentrum dient die Stadt überörtlich als Anlaufpunkt für die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten. Die Stadt nimmt damit Aufgaben wahr, die sich nicht nur an den eigenen Einwohnern, sondern am gesamten überörtlichen Verflechtungsbereich orientieren.

Die Stadt ist für ihr gotisches Münster, ihre gut erhaltene Altstadt mit vielen Baudenkmälern, ihre traditionsreiche Ostseerennbahn, die Bäderbahn Molli sowie für den Ortsteil Heiligendamm, das 1793 gegründete und damit älteste Heilbad auf dem europäischen Kontinent, bekannt.

Bad Doberan liegt am Nordostrand der Kühlung, einer Stauchmoräne mit größeren Wäldern. Im Ortsteil Heiligendamm befindet sich ein rund 1 km langer Sandstrand, begrenzt im Westen am Kleinen Wohld durch Steilküste und im Osten durch Flachküste, die in den Heiligen Damm übergeht. Größere Waldungen im Stadtgebiet und auch in Stadtnähe sind u. a. Großer und Kleiner Wohld, Kellerswald, Doberaner Holz. Nordwestlich der Stadt erstreckt sich der Conventer See.

Bad Doberan ist mit verschiedenen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Stadt erreicht man über die gleichnamige Anschlussstelle der A 20. Von der Autobahn bis in die Stadt sind es 15 km. Zudem wird die Stadt von der B 105 durchquert, welche in Ost-West-Richtung die Ostseestädte Stralsund, Rostock, Wismar und Lübeck verbindet.

Bad Doberan und Heiligendamm sind über die Buslinien der "rebus Regionalbus Rostock GmbH" mit Rostock verbunden. Die rebus GmbH wurde 2013 durch Zusammenschluss aus Küstenbus GmbH, OVG Omnibusverkehrsgesellschaft Güstrow mbH, RvK Regionalverkehr Küste GmbH und Hameister Personenverkehr GmbH gegründet. Das Verkehrsgebiet umfasst den gesamten Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern. Hier fahren die Busse von der Ostsee im Norden bis zum Krakower See im Süden, von Gnoien im Osten bis Rerik im Westen des Landkreises.

Über den Bahnhof Bad Doberan verkehren Züge in Richtung Rostock und Wismar. Die historische Mecklenburgische Bäderbahn Molli verbindet Bad Doberan mit Heiligendamm und Kühlungsborn.

2.2 Überörtliche und örtliche Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2005 wurde 2015/2016 fortgeschrieben. Die Fortschreibung erfolgte in einem komplexen mehrstufigen Verfahren, in das auch die Öffentlichkeit einbezogen wurde.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes haben sich seit Inkrafttreten des Landesraumentwicklungsprogramms 2005 deutlich verändert. Die Alterung der Bevölkerung und der Rückgang der Einwohnerzahl wirken sich auf Angebot und Inanspruchnahme infrastruktureller, kultureller, sozialer Leistungen und damit auf die Bedeutung der Zentralen Orte aus. Im Mittelpunkt steht das Zentrale-Orte-System als Garant staatlicher Daseinsvorsorge (Standortkonzentrationen von Infrastruktureinrichtungen). Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf die Zentralen Orte.

Der Wohnungsbau ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Einzelhandelsgroßprojekte sind nur hier zulässig. Ebenso sind die Zentralen Orte Vorrangstandorte für allgemeinbildende Schulen und Zentren insbesondere für Einrichtungen der Weiter- und Erwachsenenbildung.

Leistungsfähige Verkehrswege und -anlagen sind Voraussetzung für eine gute Erreichbarkeit aller Teilräume für den Güter- und Personenverkehr. Die Zentralen Orte müssen als wichtigste Versorgungs- und Wirtschaftsstandorte gut erreichbar und miteinander verbunden sein. Bei der Verkehrsplanung werden Oberzentren durch das großräumige, Mittelzentren durch das überregionale und Grundzentren durch das regionale Verkehrsnetz miteinander verknüpft.



Regionales Raumentwicklungsprogramm Rostock (RREP) ³

Grundsätzlich wird durch den Regionalplan die anzustrebende räumliche Entwicklung einer Planungsregion für einen ca. 10-jährigen Zeitraum festgelegt. Für folgende Aufgaben ist das von besonderer Bedeutung:

- Steuerung einer verträglichen Stadt-Umland-Entwicklung, insbesondere bei der Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung und Gestaltung von zentralörtlichen Strukturen,
- Sicherung schutzbedürftiger Flächen (u.a. Naturschutz, Hochwasserschutz),
- Festlegung von Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energie,
- Ausbildung einer bedarfsgerechten Infrastruktur in Bereichen Daseinsvorsorge und Verkehr.

Mit den im Raumentwicklungsprogramm zur Verfügung stehenden Instrumenten soll dazu beigetragen werden, die bestehenden und zukünftigen Herausforderungen raumordnerisch zu begleiten oder steuernd einzugreifen. Dazu gehören der wachsende ökonomische, soziale und kulturelle Wettbewerb der Regionen, der sich vollziehende demografische Wandel sowie die Klimaveränderungen.

Zu den raumordnerischen Instrumenten zählen zum Beispiel die Festlegung von Siedlungsachsen, von Zentralen Orten sowie von Vorrang-, Vorbehalts- und Eignungsgebieten für verschiedene Raumnutzungen und -funktionen. Die im Raumentwicklungsprogramm enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von allen Verwaltungsbehörden und Planungsträgern bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Seit dem Jahr 1994 existierte mit dem mehrfach fortgeschriebenen Regionalen Raumordnungsprogramm ein Regionalplan für die Region Rostock (ehemals Mittleres Mecklenburg/Rostock). Dieses wurde in einem mehrjährigen Planungsprozess mit zwei öffentlichen Beteiligungsverfahren und der Erarbeitung eines Umweltberichts neu aufgestellt und im Jahr 2011 als Regionales Raumentwicklungsprogramm zur Verbindlichkeit gebracht. Mit der Namensänderung von einem Regionalen Raumordnungsprogramm zu einem Regionalen Raumentwicklungsprogramm soll der Entwicklungsdynamik stärker Rechnung getragen werden. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm von 2011 befindet sich in Neuauflage. Ein erster Entwurf wird im Laufe des Jahres 2023 erarbeitet. Das neue Programm soll 2025 fertig sein und dann bis etwa 2035 gelten.

³ Planungsverband Region Rostock



Regiopolregion Rostock⁴

Die Stadt Bad Doberan ist Mitglied der Regiopolregion Rostock. Die Regiopolregion Rostock liegt im Nordosten Deutschlands an der Ostsee und umfasst die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Regiopole sowie die Regiopolregion, bestehend aus dem Landkreis Rostock sowie dem Mittelzentrumsbereich Ribnitz-Damgarten im Landkreis Vorpommern-Rügen.

Die Regiopole ist ein Begriff der Raumordnung und Stadtplanung, der sich aus Regio (Region) und polis (Stadt) zusammensetzt. Unter dieser Bezeichnung sind kleinere Großstädte außerhalb von Metropolregionen zu verstehen, die als Zentrum regionaler Entwicklung, Standortraum der Wissensgesellschaft und Anziehungspunkt ihrer zumeist ländlich geprägten Region fungieren. Es handelt sich dabei immer um Oberzentren, die über den Versorgungs- und Ausgleichsaspekt hinaus eine besondere regionale Rolle spielen, jedoch aufgrund ihrer geringeren Größe nicht den Status einer Metropole erreichen und somit als „die kleinen Schwestern“ der Metropolen charakterisiert werden können. Analog zur Metropolregion wird die Region, in der eine Regiopole liegt, als Regiopolregion bezeichnet.

Die Regiopolregion hat eine Fläche von 4.282 km², auf der ca. 458.000 Einwohner leben. Sie liegt als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns auf den internationalen Achsen der Metropolregionen Berlin-Kopenhagen/Malmö sowie Hamburg-Stettin. Durch diese prädestinierte Lage und aufgrund der vergleichsweise großen Entfernungen zu den nächsten Metropolen, erfüllt sie eine wichtige Versorgungsfunktion für die überwiegend ländliche Regiopolregion.

2.3 Historische Entwicklung

Der Ortsname Doberan, ursprünglich Dobran, leitet sich wahrscheinlich von einem westslawischen Personennamen Dobran mit der Bedeutung „gut“ (dobry) ab. Historische Entwicklung nach Geschichtszahlen:

- 1171 Gründung Zisterzienserkloster Doberan durch Herzog Pribislav im heutigen Althof
- 1179 Zerstörung des Klosters in Althof
- 1186 Zweitgründung des Klosters Doberan
- 1368 Schlussweihe des gotischen Münsters
- 1552 Schließung des Klosters infolge der Reformation in Mecklenburg
- 1637/38 Verwüstung Doberans durch kaiserliche Truppen und Schweden im Dreißigjährigen Krieg
- 1717 In der Vorstadt Doberan werden 19 Häuser registriert.
- 1793 Gründung des ersten deutschen Heilbades Doberan-Heiligendamm durch Herzog Friedrich Franz I.
- 1795 Anlage des Kamps im Ortszentrum und des Englischen Gartens am Münster
- 1801-26 Carl Theodor Severin schafft die das Ortsbild prägenden Bauten in Bad Doberan und Heiligendamm
- 1822/23 Bau des Stahlbades
- 1823 Errichtung des ersten Galopprennbahn auf dem europäischen Festland
- 1879 Verleihung des Stadtrechtes an Doberan
- 1884 Die Eisenbahnverbindung Rostock - Wismar wird gebaut
- 1886 Bau der Schmalspurbahn Doberan – Heiligendamm
- 1889 Eröffnung des Gymnasiums
- 1908 Beginn der Produktion des Glashäger Mineralwassers

⁴ www.planungsverband-rostock.de



- 1921 Die Stadt Doberan erhält den Namenszusatz „Bad“
- 1945 kampflose Übergabe der Stadt an die Rote Armee
- 1950-66 Der Schriftsteller Ehm Welk lebt und arbeitet in Bad Doberan.
- 1979 Das Wohnhaus Ehm Welks wird zum Literaturmuseum „Ehm Welk-Haus“
- 1983 Eröffnung des Stadt- und Bädermuseums im Möckelhaus
- 1993 Wiedereröffnung der Galopprennbahn
- 1994 Bildung des neuen Landkreises Bad Doberan
- 1996 Eröffnung der Reha-Klinik Moorbad in Bad Doberan
- 1997 Eröffnung der MEDIAN-Klinik in Heiligendamm
- 2000 Bad Doberan erhält die Anerkennung als Heilbad
- 2003 In Heiligendamm wird das Kempinski Grand Hotel eröffnet
- 2005 Bad Doberan erhält ein neues Rathaus.
- 2007 G8 Gipfel in Heiligendamm
- 2009 Wiedereröffnung der umgestalteten Regionalen Schule am Kamp
- 2014 Nach umfassender Modernisierung ist die Lessing-Grundschule mit angeschlossenem Hort am Schulzentrum „Am Kamp“ fertiggestellt worden
- 2015 Eröffnung ehem. Amtshaus im Klosterareal „Haus der Begegnung, Bildung und Kultur“ der ev.-luth. Kirchengemeinschaft
- 2017 20. Bikergottesdienst im Doberaner Münster (größter Motorradgottesdienst in M-V)
- 2018 Nach umfangreicher Sanierung und Umbau wurde das historische Gebäudes Marstall auf dem Klostergelände seiner neuen Nutzung übergeben. Es entstanden fünf Wohnungen, drei Gewerbe und ein öffentlicher Ausstellungsraum, der als Informationszentrum für das Klostergelände genutzt wird.
- 2020 Mit Abschluss der umfangreichen Neugestaltung der Ortseingangssituation wurde die Erlebnisachse ehemaliges Moorbad – Alexandrinenplatz – Kamp – Prinzengarte – Klosterbereich fertiggestellt.
- 2022 Fertigstellung der Neugestaltung des Kampes

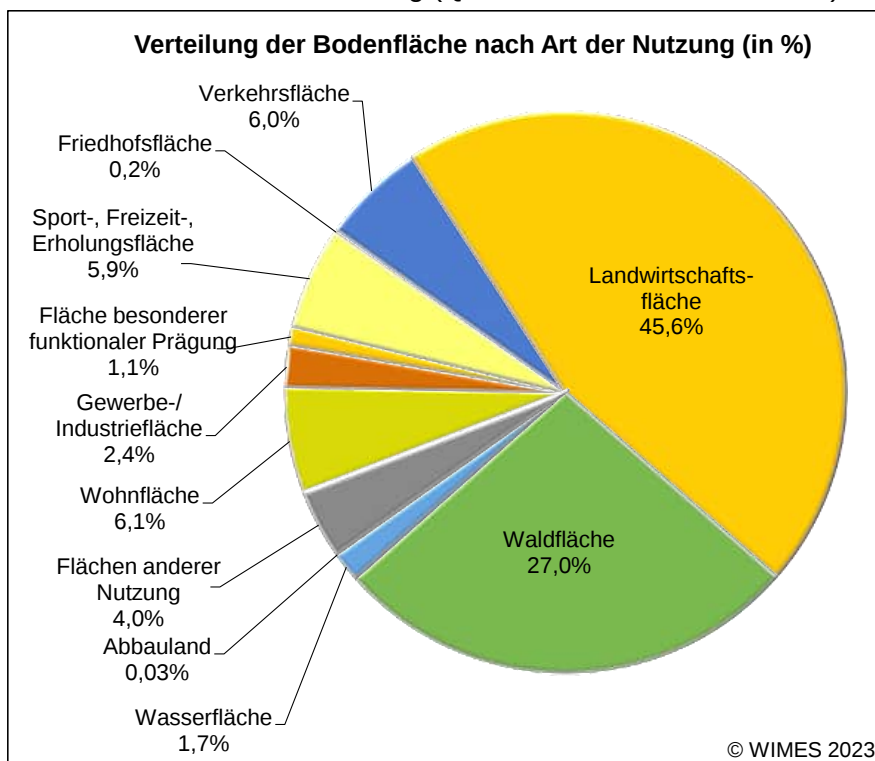


2.4 Flächenverteilung, Städtische Gliederung und Lage der Fördergebiete

Flächennutzung

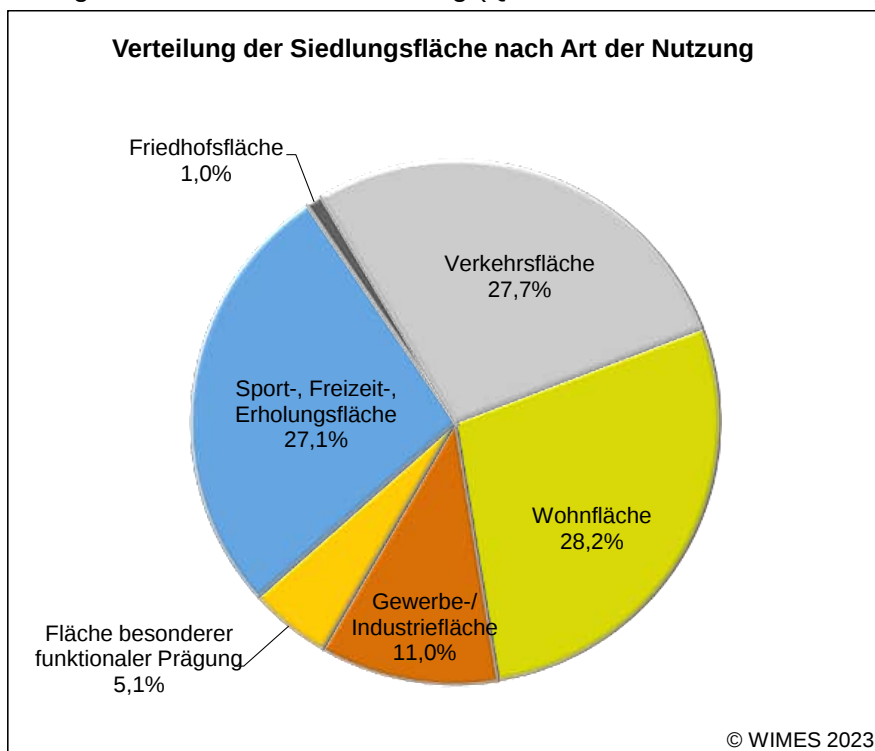
Die Stadt Bad Doberan belegt eine Gesamtfläche von 32,85 km². Die Bevölkerungsdichte lag im Jahr 2022 bei 404 Einwohnern je km². Der Großteil der Bodenfläche mit einem Anteil von 45,6 % sind Landwirtschaftsflächen, 27,0 % sind Waldflächen und nur 6,1 % sind Wohnflächen.

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (Quelle: Statistisches Amt M-V)



28,2 % der Siedlungsfläche sind Wohnflächen, 27,7 % Verkehrsflächen und 27,1 % Sport-, Erholungs- und Freiflächen. Der Anteil der Gewerbe-/Industrieflächen liegt bei 11,0 %.

Abbildung 1: Siedlungsfläche nach Art der Nutzung (Quelle: Statistisches Amt M-V)



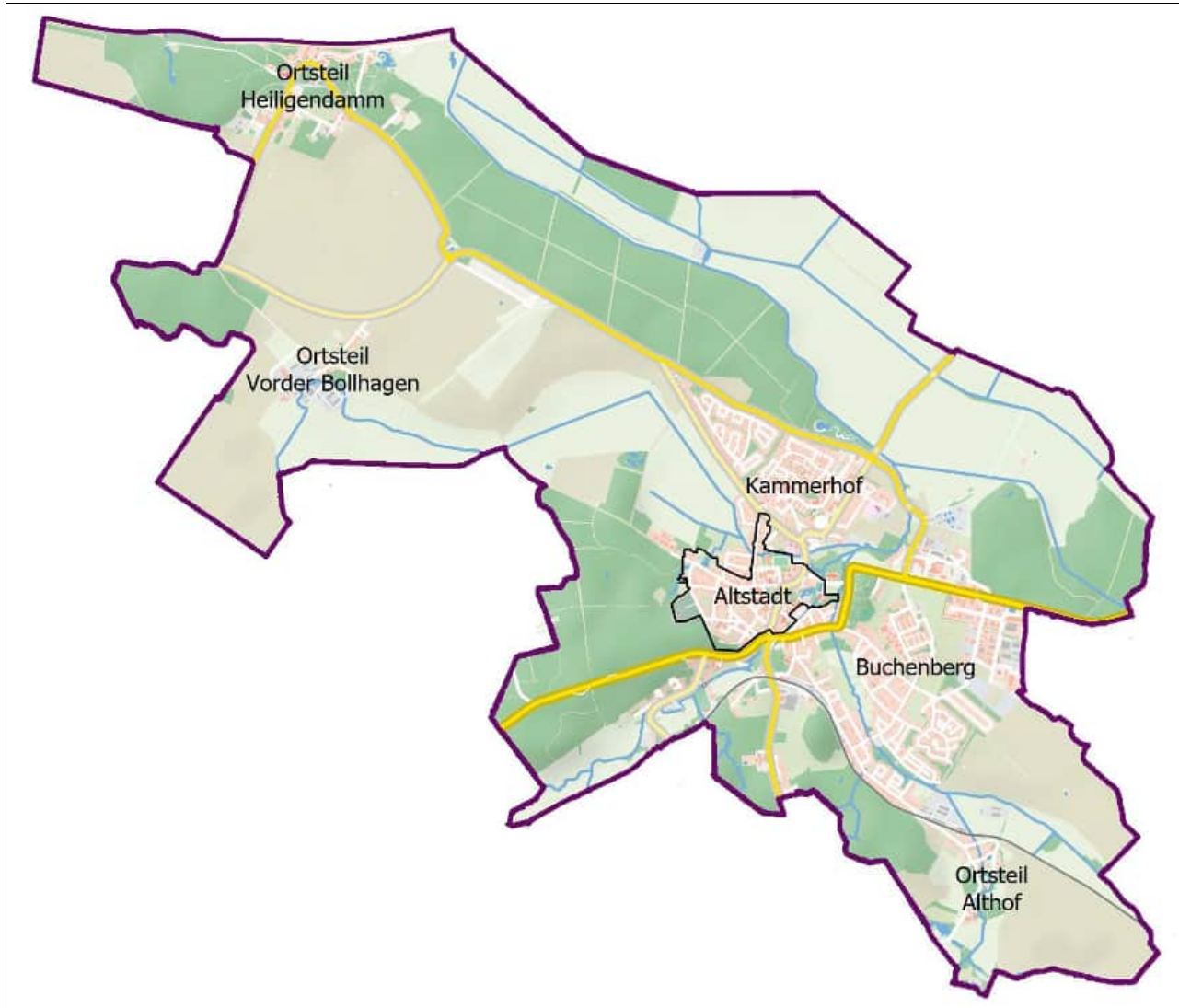


Städtische Gliederung

Zur Stadt Bad Doberan gehören die Ortsteile Heiligendamm, Althof und Vorder Bollhagen. Die Kernstadt gliedert sich in den Altstadtbereich und die Wohngebiete Kammerhof und Buchenberg. Die Altstadt wurde 1994 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, 2004 erfolgte die Sanierungsgebietserweiterung.

Der Kammerhof ist vor allem vom industriell errichteten Geschosswohnungsbau geprägt, ergänzt durch neue Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Der Buchenberg ist das zweite Wohngebiet mit einem hohen Anteil an industriell gefertigtem Wohnungsbau.

Karte 1: Städtische Gliederung



Quelle: orkamv-aab28e27



2.5 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

2.5.1 Bevölkerungsentwicklung

Hinweis: Die folgende Analyse zur Bevölkerungsentwicklung beruht ausschließlich auf Daten der Einwohnermeldestelle der Stadt Bad Doberan, da diese zeitnahe und kleinräumig für die Stadtteile zur Verfügung stehen. Beim Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern sind Bevölkerungsdaten nur für die Gesamtstadt abrufbar. Zum Stand 31.12.2022 betrug die Abweichung 2,5 % (327 Personen). Lt. Einwohnermeldestelle lag die Bevölkerungszahl bei 13.281 Personen und das statistische Amt wies 12.954 Personen aus.

Die Einwohnerzahl (mit Hauptwohnsitz) hat sich in Bad Doberan im Zeitraum von 2001 bis 2022 um 13,5 % (+1.577 Personen) erhöht. Der Bevölkerungsgewinn gegenüber dem Vorjahr begründet sich ausschließlich durch den Zuzug von Geflüchteten (überwiegend aus der Ukraine). Die Zahl der Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft erhöhte sich um 329 Personen, davon 169 in der Altersgruppe der 25- bis 65-Jährigen, 60 Jugendlichen im Alter von 18 bis 25 Jahren und 78 Kinder bis 18 Jahre. Der Bevölkerungsanteil erhöhte sich von 6,5 % im Jahr 2021 auf 8,8 % im Jahr 2022.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Bad Doberan

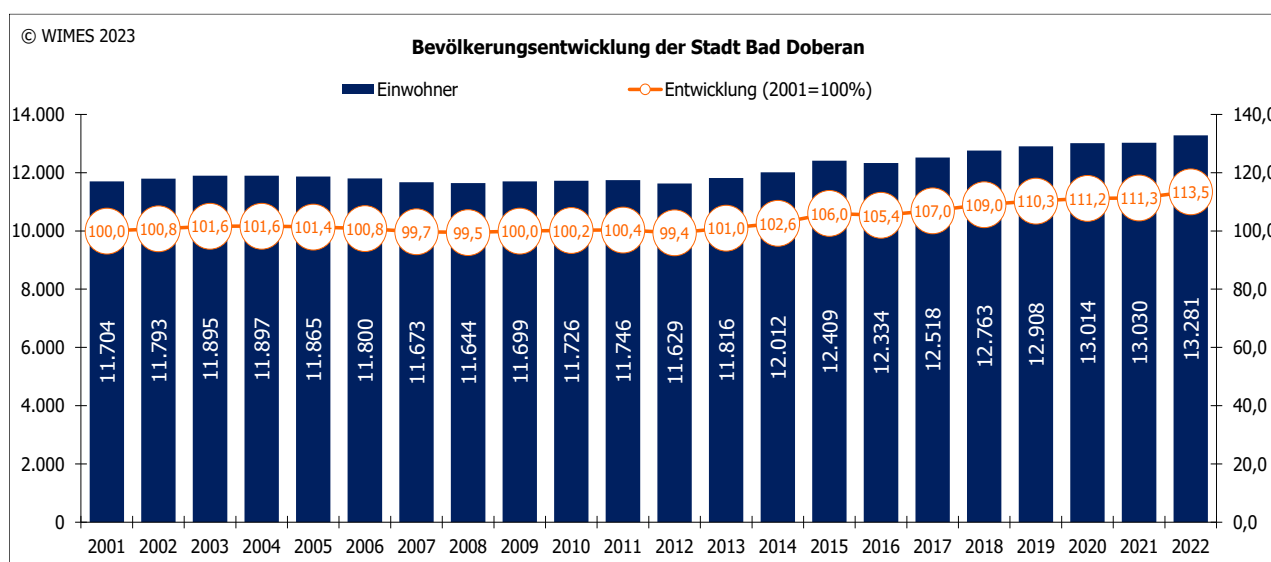
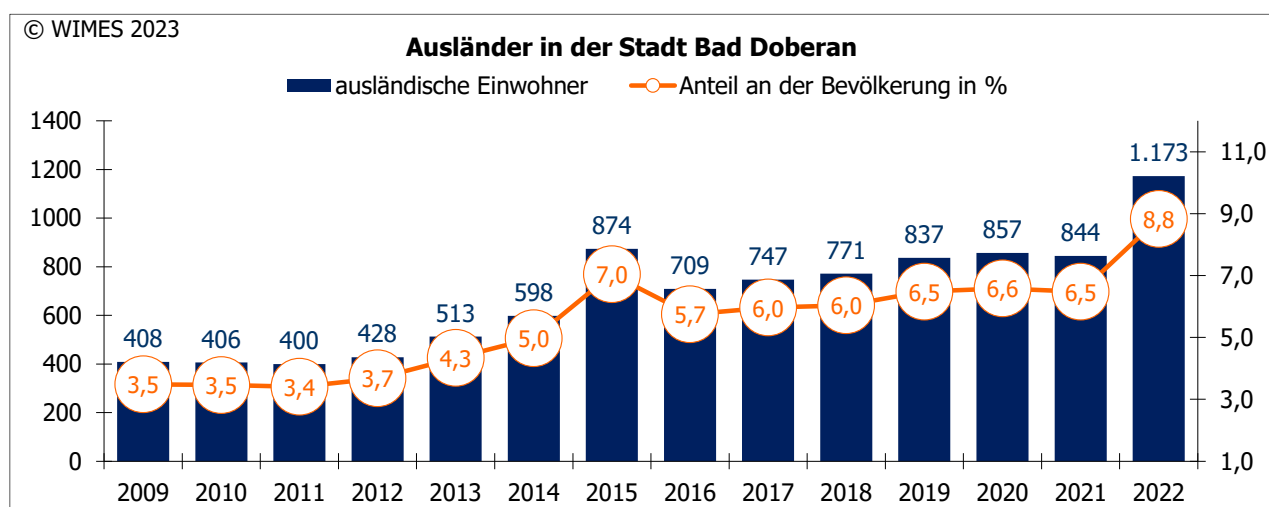


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung mit ausländischer Staatsbürgerschaft



Der größte Teil der Geflüchteten ist in Bad Doberan dezentral untergebracht, nur 77 Flüchtlinge wohnen in Gemeinschaftsunterkünften. Ebenso zählt der Großteil zu den anerkannten Flüchtlingen mit bleiberecht. Per 31.12.2022 gab es nur 47 Asylbewerber.



Die Gesamtstadt unterteilt sich in die Kernstadt Bad Doberan und die Ortsteile Althof, Heiligendamm und Vorder Bollhagen. In allen Gebieten ergaben sich im Betrachtungszeitraum Einwohnergewinne. Die Bevölkerungsgewinne in Heiligendamm gegenüber dem Vorjahr korrelieren mit dem Wohnungsneubau. Im Jahr 2022 wurden in Heiligendamm drei Mehrfamilienhäusern mit 63 barrierefreie Mietwohnungen fertiggestellt. Dabei handelt es sich überwiegend um Mitarbeiterwohnungen für die MEDIAN Klinik, der Anteil der Einwohner mit Zweitwohnsitz ist dementsprechend hoch. Ende 2022 wohnten 88 Personen mit Zweitwohnsitz in Heiligendamm. Bei dem Bevölkerungszuwachs in Vorder Bollhagen gegenüber dem Vorjahr handelt es sich überwiegend um ausländischen Personen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen der Stadt Bad Doberan

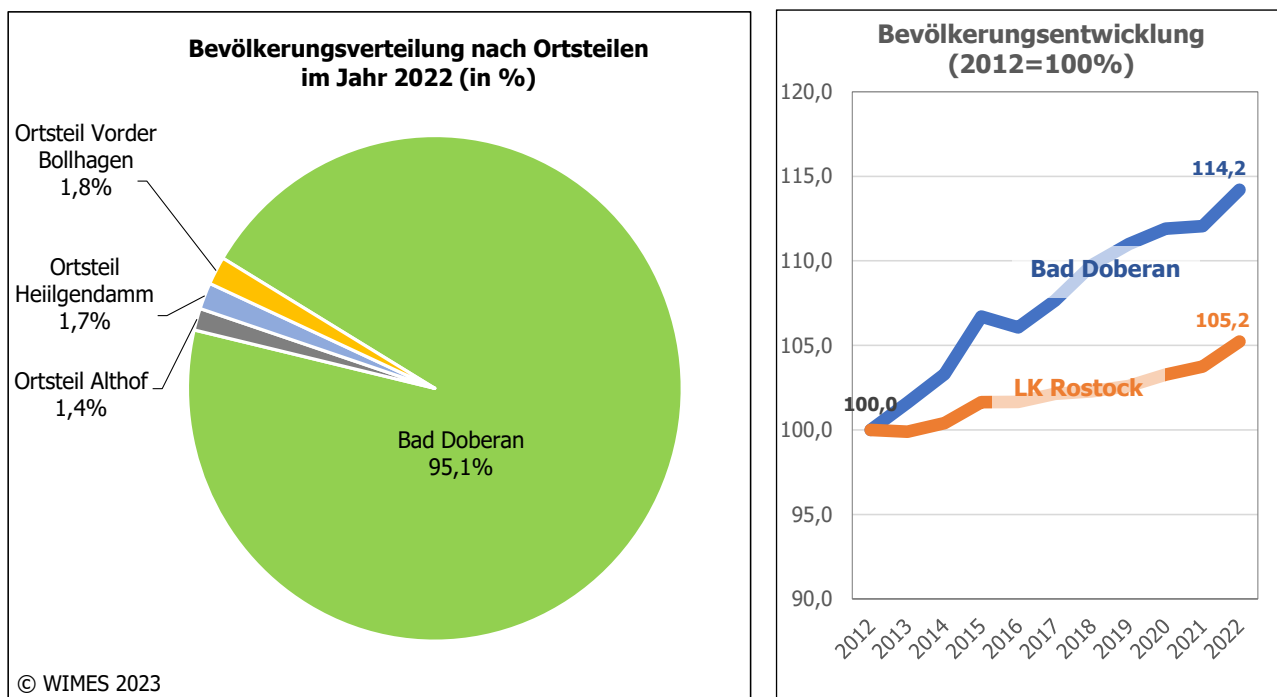
	Einwohner Hauptwohnsitz											Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	absolut	in %
Bad Doberan	11.087	11.258	11.455	11.839	11.765	11.940	12.165	12.309	12.418	12.424	12.624	1.537	13,9
Ortsteil Althof	162	168	170	165	165	165	172	170	166	178	181	19	11,7
Ortsteil Heiligendamm	179	184	175	179	176	181	190	193	200	199	231	52	29,1
Ortsteil Vorder Bollhagen	201	206	212	226	228	232	236	236	230	229	245	44	21,9
Gesamtbevölkerung	11.629	11.816	12.012	12.409	12.334	12.518	12.763	12.908	13.014	13.030	13.281	1.652	14,2

Hinweis: Kleinräumige Bevölkerungsdaten nach Kernstadt und Ortsteilen sind erst ab dem Jahr 2012 verfügbar.

Der Großteil der Einwohner wohnt in der Kernstadt Bad Doberan, in den Ortsteilen wohnen in Summe knapp 5 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Bad Doberan.

Im Landkreis Rostock gesamt ist im Zeitraum von 2012 bis 2022 ein Bevölkerungsgewinn um 5,2 % eingetreten, in der Stadt Bad Doberan wurden 14,2 % Bevölkerungswachstum erreicht.

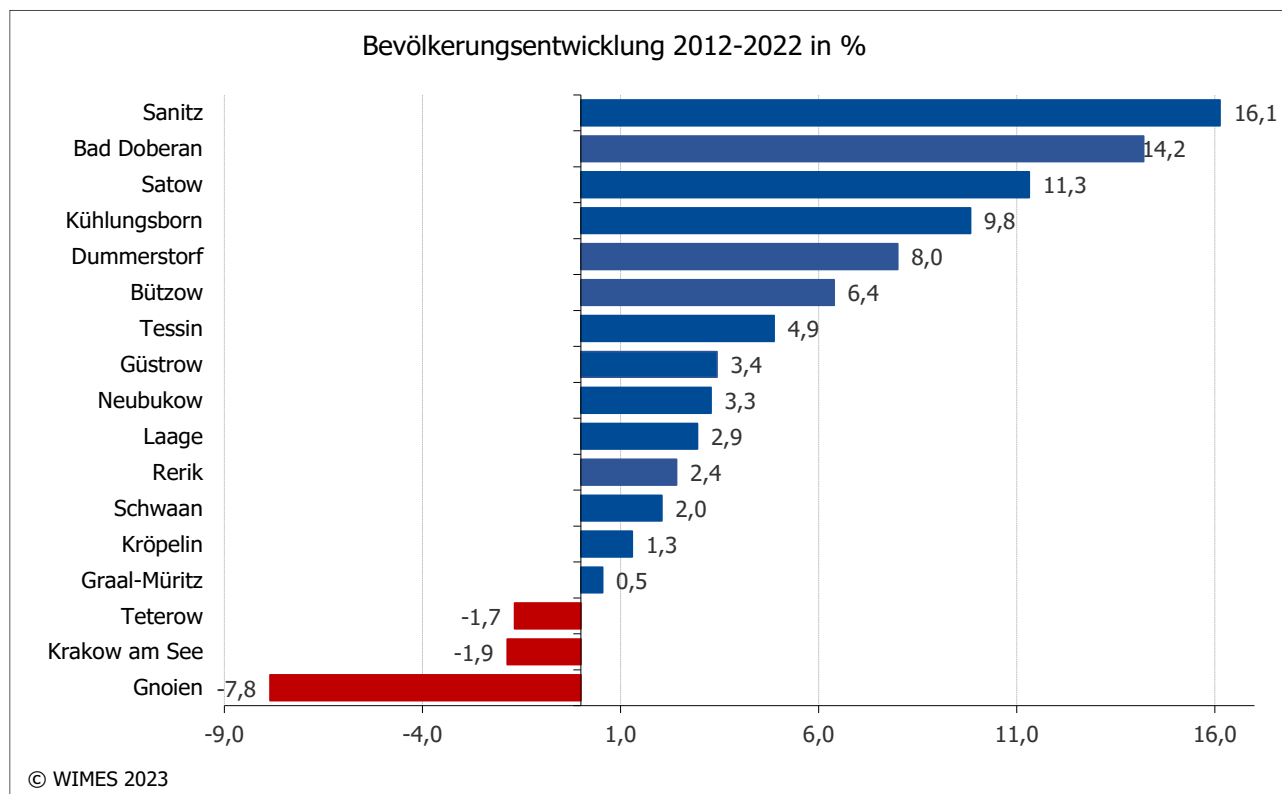
Abbildung 4: Bevölkerungsverteilung und Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Landkreis



Im Vergleich der Grund- und Mittelzentren im Landkreis Rostock weist die Stadt Bad Doberan den zweithöchsten Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2012 bis 2022 auf.

Der hohe Bevölkerungsgewinn in der Gemeinde Sanitz hängt mit dem Wohnungsneubau zusammen. Sanitz weist die höchste Neubauquote im Vergleich der Grund- und Mittelzentren im Landkreis Rostock auf. Sanitz zählt zu den Grundzentren, die mit den Neubaumaßnahmen auf die hohe Wohnungsnachfrage der Bevölkerung der Hansestadt Rostock im Segment Einfamilienhäuser und moderne große Wohnungen für Familien mit Kindern, die Rostock bisher nicht decken konnte, reagiert.

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Mittel- und Grundzentren

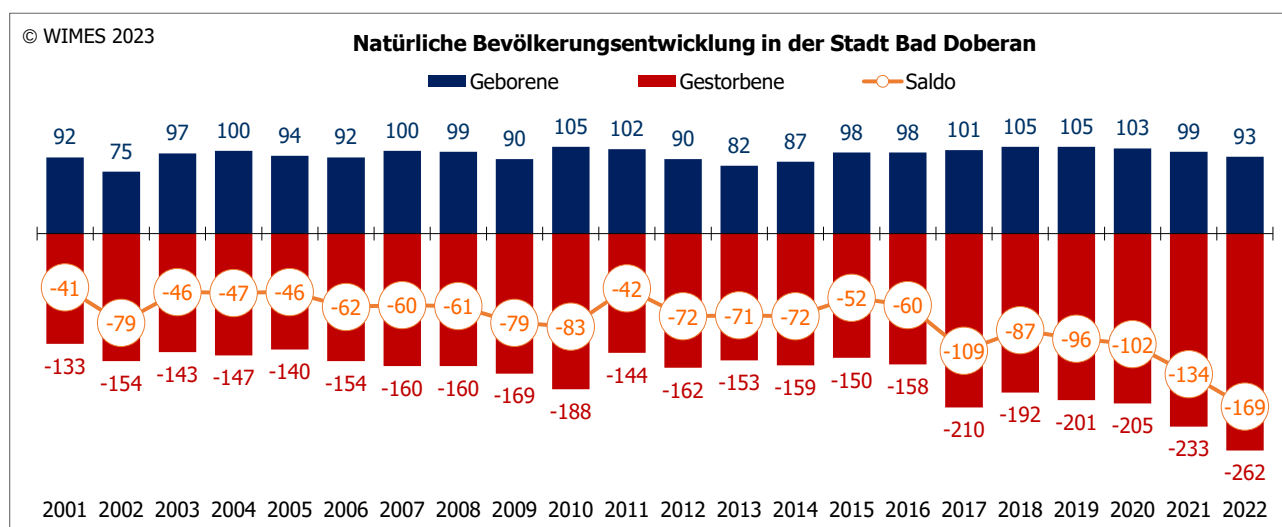


2.5.2 Gründe für die Veränderung der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Differenz zwischen Geburtenrate und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung) und dem Wanderungssaldo. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen. Je nach Vorzeichen des Gesamtsaldos spricht man von Bevölkerungswachstum oder Bevölkerungsrückgang.

Im gesamten Betrachtungszeitraum waren die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung negativ, d. h. die Zahl der Sterbefälle war stets höher als die Zahl der Geburten.

Abbildung 6: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen



Im Jahr 2022 standen 262 Sterbefällen 93 Geburten gegenüber, der Saldo lag bei -169 Personen. Das ist der höchste Sterbeüberschuss im Betrachtungszeitraum seit 2001.

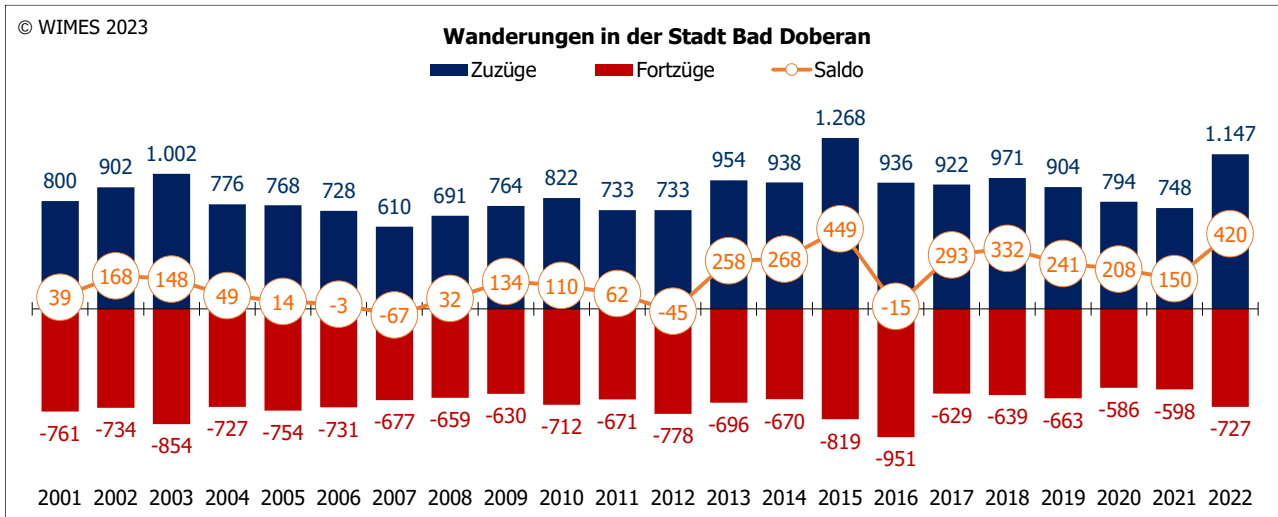
Die Entwicklung der Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze der Stadt Bad Doberan hinaus verlief schwankend. Die Wanderungssalden in den Jahren 2015 und 2016 waren stark durch die Flüchtlingswanderungen beeinflusst.



Von den 1.268 nach Bad Doberan gezogenen Personen waren 575 Ausländer (Wegzüge Ausländer=296 Personen). Ursächlich für diesen Wanderungsverlust im Jahr 2016 war der Fortzug von Personen ausländischer Herkunft. Der Wanderungssaldo der ausländischen Bevölkerung lag im Jahr 2016 bei -135 Personen.

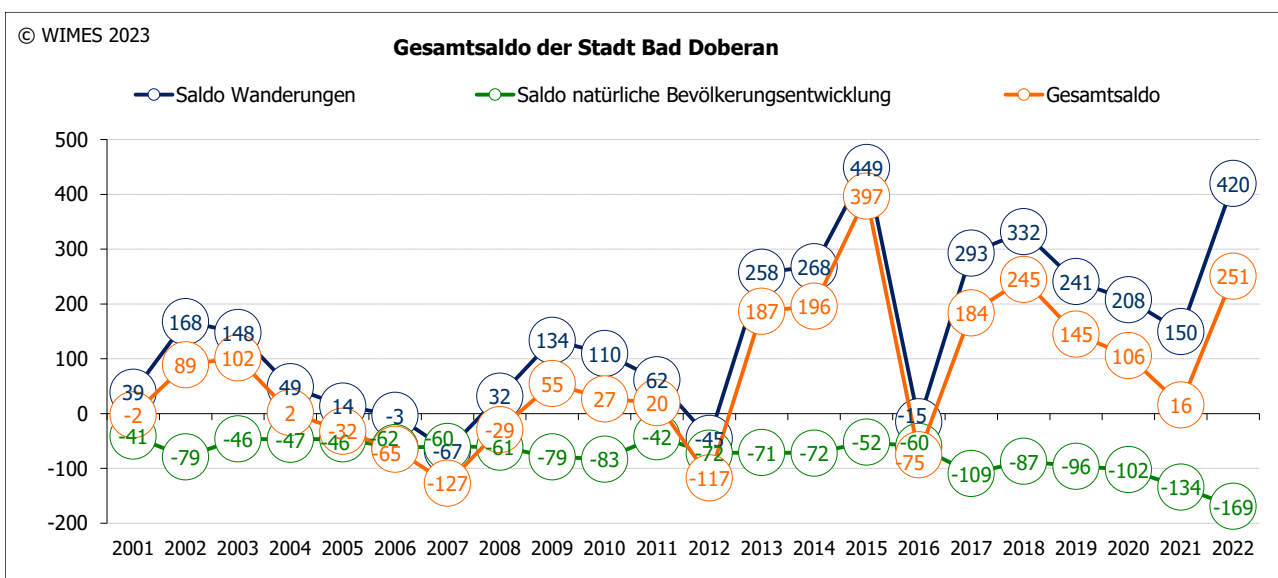
In den Jahren 2017 bis 2021 wurden Wanderungsgewinne erzielt. Diese Wanderungsgewinne stehen im Zusammenhang mit dem Baugeschehen. Der hohe Wanderungsgewinn im Jahr 2022 begründet sich überwiegend durch den Zuzug von Schutzsuchenden aus der Ukraine.

Abbildung 7: Wanderungen in Bad Doberan



Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungen zusammengefasst ergeben den Gesamtsaldo. Die Bevölkerungsentwicklung wurde zumeist durch Wanderungsbewegungen in Bad Doberan bestimmt war. Der Einwohnergewinn von 251 Personen im Jahr 2022 ergab sich ausschließlich aufgrund des positiven Wanderungssaldos von 420 Personen. Der deutliche Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (-169 Personen) schwächte den Einwohnergewinn entsprechend ab.

Abbildung 8: Gesamtsaldo Stadt Bad Doberan



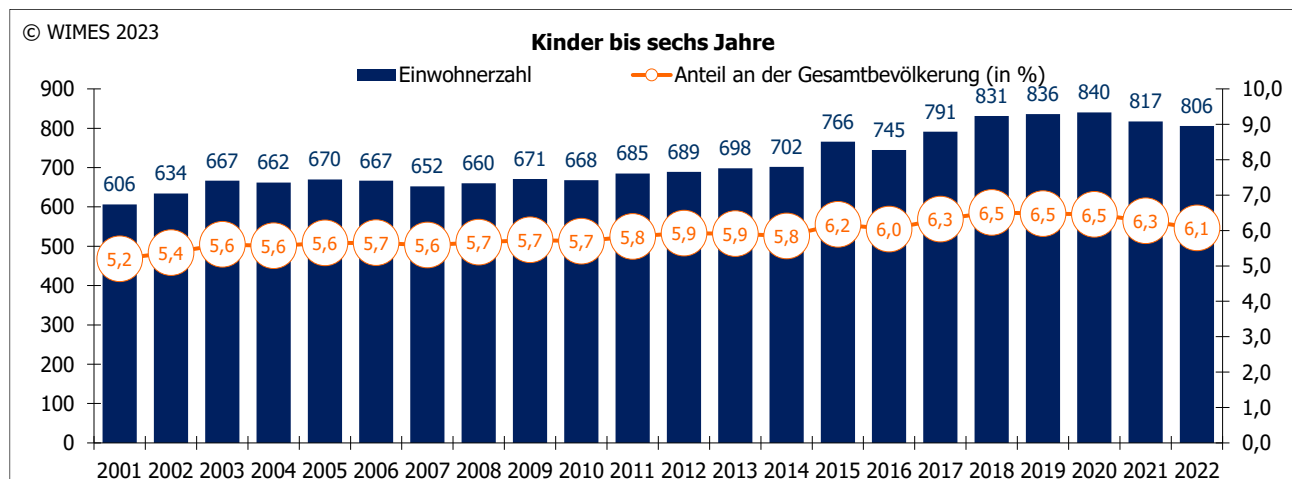


2.5.3 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Kinder bis sechs Jahre

Im Zeitraum von 2001 bis 2022 erhöhte sich die Zahl der Kinder bis sechs Jahre um 200 Personen (33,0 %). In den vergangenen zwei Jahren sind jedoch Bevölkerungsverluste eingetreten. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2020 bei 6,5 % und im Jahr 2022 bei 6,1 %.

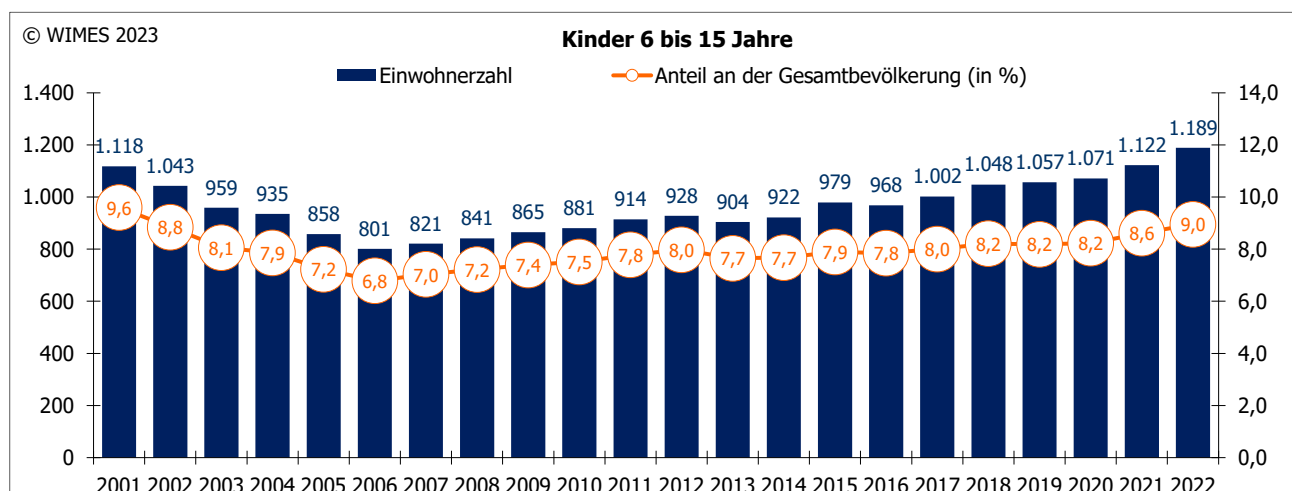
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung der Kinder bis sechs Jahre



Kinder über 6 bis 15 Jahre

Nach den stetigen Bevölkerungsverlusten bei den Schulkindern von 6 bis 15 Jahren bis zum Jahr 2006 waren in den Folgejahren zumeist jährliche Zugewinne erzielt worden. Insgesamt lag die Zahl im Jahr 2022 um 181 Kinder über der Zahl des Basisjahres, darunter waren rund 60 Kinder in dieser Altersgruppe aus der Ukraine. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2022 bei 9,0 %.

Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung der Kinder >6 bis 15 Jahre



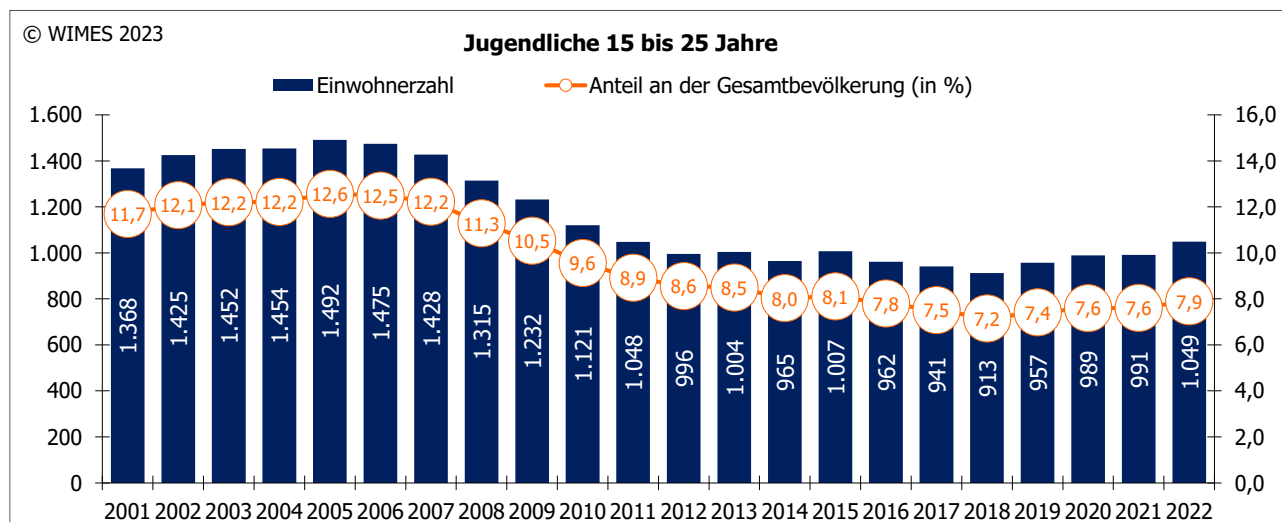
Jugendliche über 15 bis 25 Jahre

Die Entwicklung der Zahl der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren war im Zeitraum von 2001 bis 2005 noch durch Einwohnergewinne gekennzeichnet. Ab 2006 waren dann, mit Ausnahme der Jahre 2013, 2015 und 2022, Verluste eingetreten. Der Zugewinn von 2014 zu 2015 ergab sich aufgrund des Zuzugs ausländischer Jugendlicher, gleiches trifft für das Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr zu.

Insgesamt lag die Zahl der Jugendlichen im Jahr 2022 um 319 Personen (-23,3 %) unter der des Jahres 2001. Der Bevölkerungsanteil lag 2022 mit 7,9 % um 3,8 Prozentpunkte unter dem des Basisjahres.



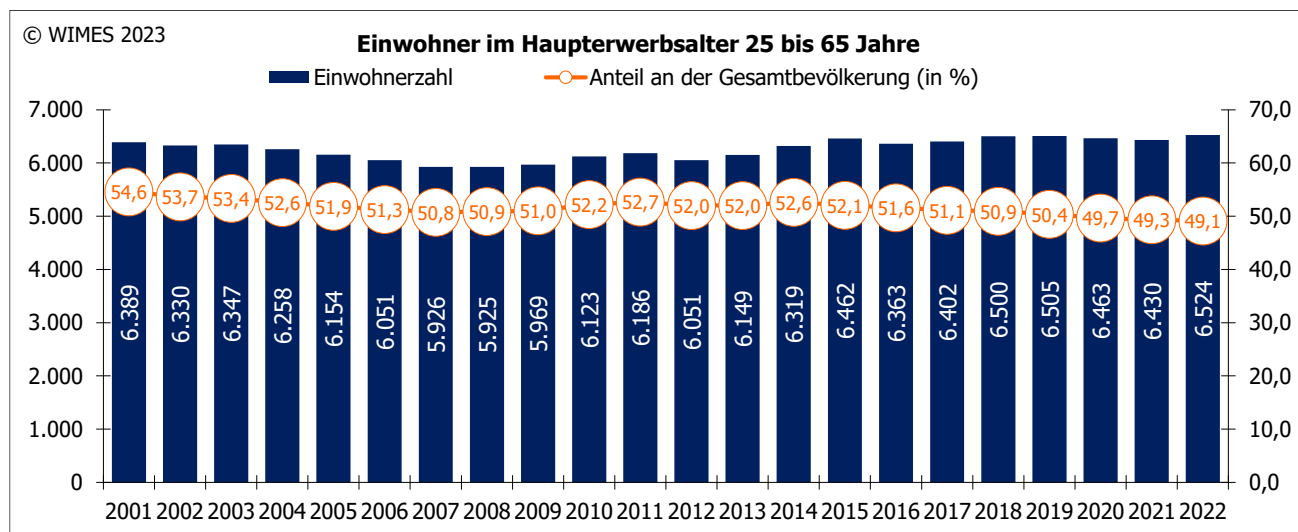
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Jugendliche >15 bis 25 Jahre



Einwohner im Haupterwerbsalter über 25 bis 65 Jahre

Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter erhöhte sich von 2001 bis 2022 um 135 Personen (2,1 %). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag aber im Jahr 2022 bei nur noch 49,1 %, das liegt daran, dass die nächsthöhere Altersgruppe, Senioren ab 65 Jahre, besonders stark gewachsen ist.

Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung im Haupterwerbsalter >25 bis 65 Jahre



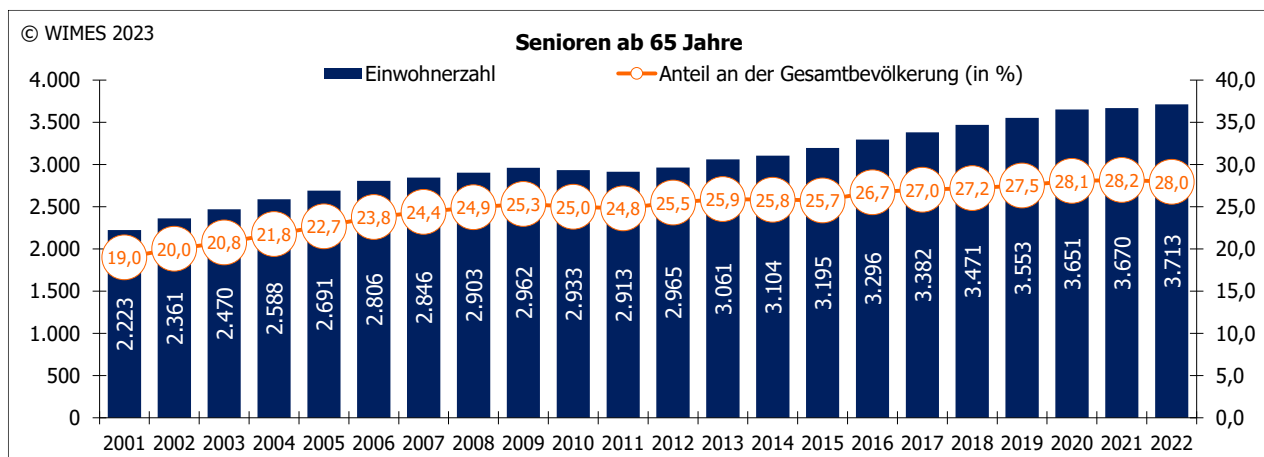
Senioren ab 65 Jahre

Die Zahl der Senioren ab 65 Jahre erhöhte sich um 1.490 Personen und der Bevölkerungsanteil um 9 Prozentpunkte, von 19 % im Jahr 2001 auf 28 % im Jahr 2022.

Für diese Entwicklung gibt es zwei Gründe, zum einen ist es die natürliche Alterung der Bevölkerung und zum anderen ist Bad Doberan seit Jahren aufgrund der guten Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und der naturräumlichen Lage beliebter Zuzugsort



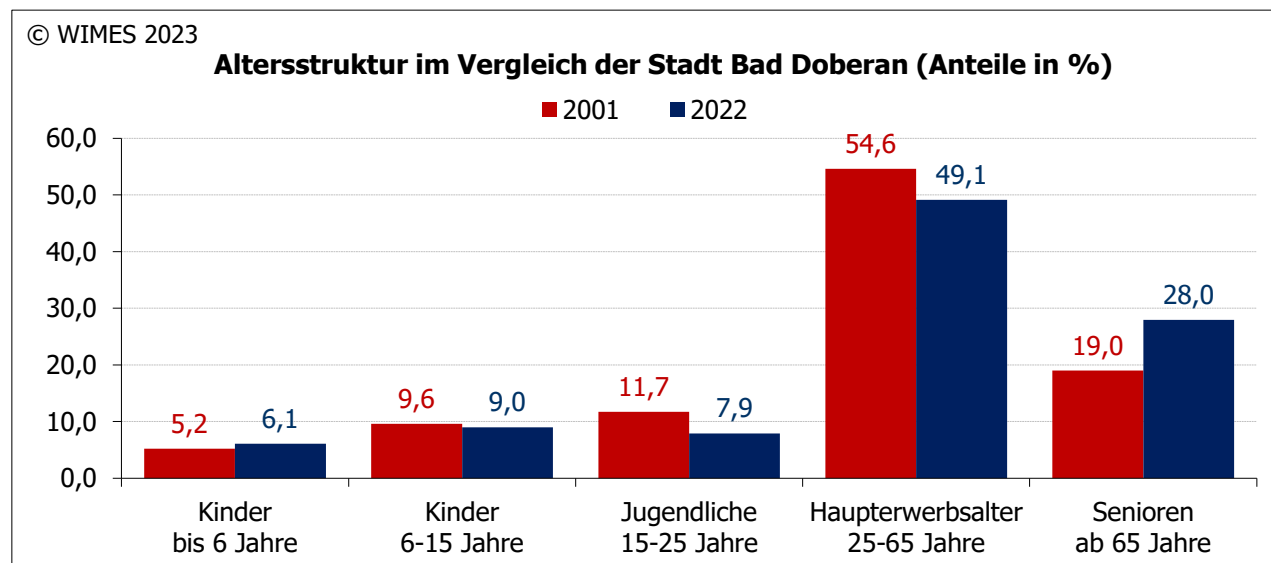
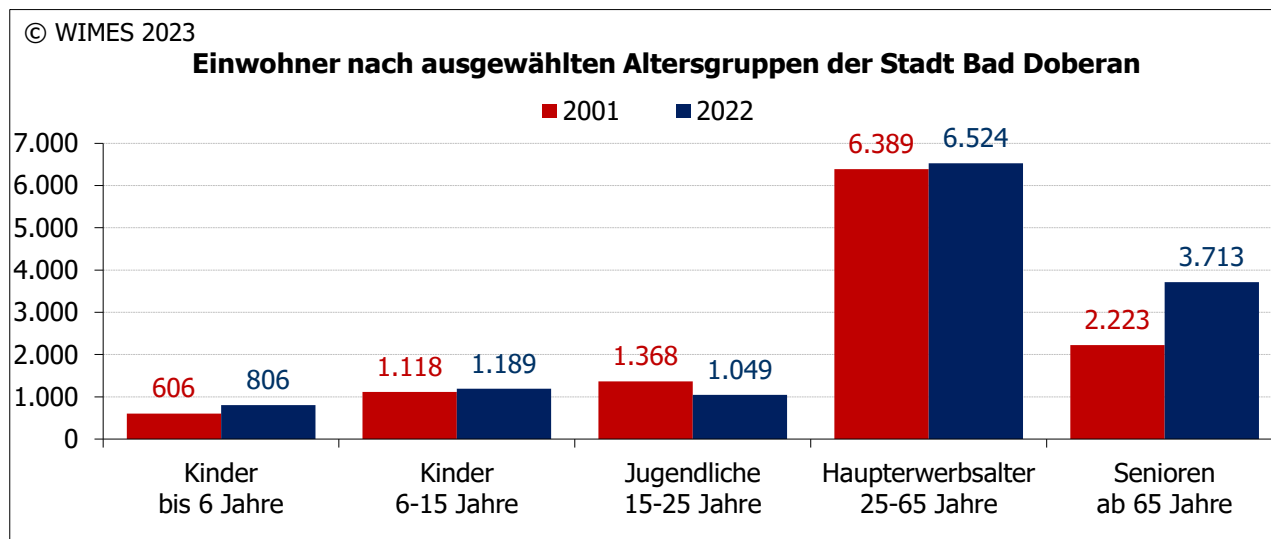
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung der Senioren ab 65 Jahre



Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Im Zeitraum von 2001 bis 2022 waren bei den Kindern, den Personen im Haupterwerbsalter und den Senioren erzielt worden. Bei den Jugendlichen war ein Verluste eingetreten.

Abbildung 14: Altersstruktur 2001 und 2022





2.5.4 Bevölkerungsprognose 2035

Prognosen über Zahl und Struktur der Bevölkerung sind Basisinformationen, um künftige Entwicklungen einschätzen, Engpässe voraussehen oder gar bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Sie haben beratende Funktion und dienen als Orientierungshilfe für Planungs- und Entscheidungsprozesse.

Im Jahr 2016 wurden die Bevölkerungsprognosen für die Ämter, die Städte und amtsfreien Gemeinden im Auftrag Landkreises Rostock durch das Büro Wimes neu erarbeitet. Eine Aktualisierung Bevölkerungsprognose war notwendig, weil es zwischenzeitlich neue Entwicklungen bei einigen Parametern der Annahmen gab und diese überarbeitet werden mussten und die Flüchtlingsbewegungen der letzten Jahre Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage und die soziale Infrastruktur haben.

Reale demographische Daten sind Grundlage für Aussagen über die Zukunft. Eingang fanden die Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (Einwohner mit Nebenwohnsitz wurden in der Bevölkerungsprognose nicht beachtet), die Zuzugs- und Wegzugszahlen nach Alter, Geschlecht und Nationalität sowie die Geburten- und Sterbefälle. Im Hinblick auf die Geburtenziffer und die Sterblichkeit wurde auf die Angaben des Statistischen Amtes M-V und des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen.

Es erfolgte für die Faktoren der Bevölkerungsentwicklung ein Abgleich mit der Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Angaben nach Statistischem Amt M-V), um regionalspezifische Unterschiede erkennen und bei der Berechnung berücksichtigen zu können.

Ein wesentliches Kriterium für die Akzeptanz einer Bevölkerungsprognose ist ihre Güte. Diese ist abhängig von der Qualität der Ausgangsdaten, vom Prognoseverfahren sowie von den Annahmen. Demzufolge sind die Prognoseergebnisse immer vor dem Hintergrund der zugrundeliegenden Annahmen zu sehen. Prognoseannahmen bilden immer die größte Quelle für mögliche Unsicherheiten. Prognosen sind typischerweise „Wenn-dann-Aussagen“.

Das bedeutet, wenn die Entwicklung der Prognoseparameter Fruchtbarkeit, Sterblichkeit und Wanderungen unter Berücksichtigung weiterer Inputdaten (Sozialstruktur der Einwohner, Pendlerverflechtungen etc.) so verläuft wie angenommen, dann treten die prognostizierten Tendenzen ein.

Für die Stadt Bad Doberan wurden folgende Annahmen getroffen:

Für die Bevölkerungsvorausberechnung nach dem regional-realistischen Szenario für die Stadt Bad Doberan wurde bis zum Ende des Prognosezeitraumes ein positiver Wanderungssaldo unterstellt. Insgesamt wurde aber ein Rückgang der absoluten Zahl der Wanderungen gegenüber den vergangenen drei Jahren angenommen, so dass der Bevölkerungsumschlag zurückgeht.

Als Zuzugsmotive wirken die hohen Erwerbsquoten, die niedrigen Arbeitslosenquoten, eine hohe Kaufkraft der Bevölkerung, eine gute Ausstattung der Stadt Bad Doberan mit sozialer Infrastruktur sowie die gute Lage zum Naturraum und die Nähe zur Hansestadt Rostock, die über ein hohes Arbeitsplatzaufkommen verfügt.

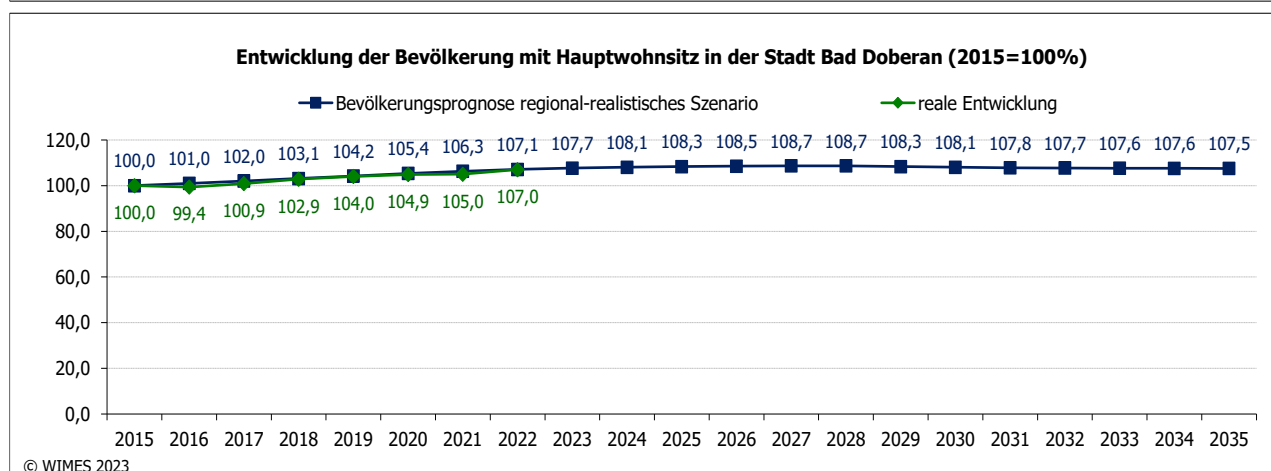
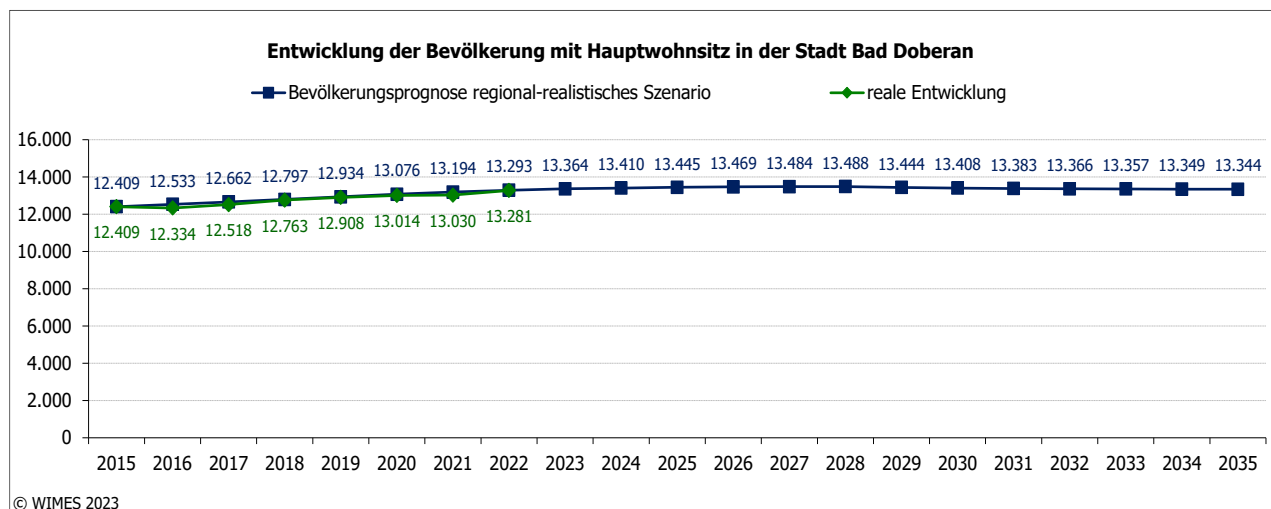
Die Zahl der Geburten werden bis 2030 noch leicht weiter leicht sinken, danach kommt es wieder zu einem Anstieg. Bei den Sterbefällen wird ein leichter stetiger Anstieg angenommen. Im gesamten Prognosezeitraum sind die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Sterbeüberschüssen negativ.

Abgleich Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungsprognose

Sollten die getroffenen Annahmen nach dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose eintreffen, wird bis 2028 eine weiterhin positive Einwohnerentwicklung erwartet und danach wird die Einwohnerzahl aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aber leicht sinken. Bis 2035 ist aber dennoch mit einem Einwohnergewinn, um 935 Personen gegenüber dem Basisjahr zu rechnen. Die Realzahl der Einwohner lag im Jahr 2022 um nur 12 Personen unter dem Prognosewert (-0,1 %). Bisher verlaufen die Linien der Realentwicklung und der Prognose fast parallel und behält die Prognose auch weiterhin als Planungsgrundlage ihr Gültigkeit.



Abbildung 15: Abgleich der Realentwicklung der Gesamtbevölkerung mit der Prognose



Nach Altersgruppen betrachtet, gibt es größere Abweichungen zwischen Realentwicklung und Prognosewerte in den Altersgruppe der Kinder bis sechs Jahre und im Haupterwerbsalter. Es ist aber davon auszugehen, dass sich beide Linien in den kommenden Jahren wieder angleichen werden, aufgrund von Baufertigstellungen ist mit einem erhöhten Zuzug von Familien mit Kindern und besser verdienenden Erwerbspersonen zu rechnen.

Abbildung 16: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – Kinder bis sechs Jahre

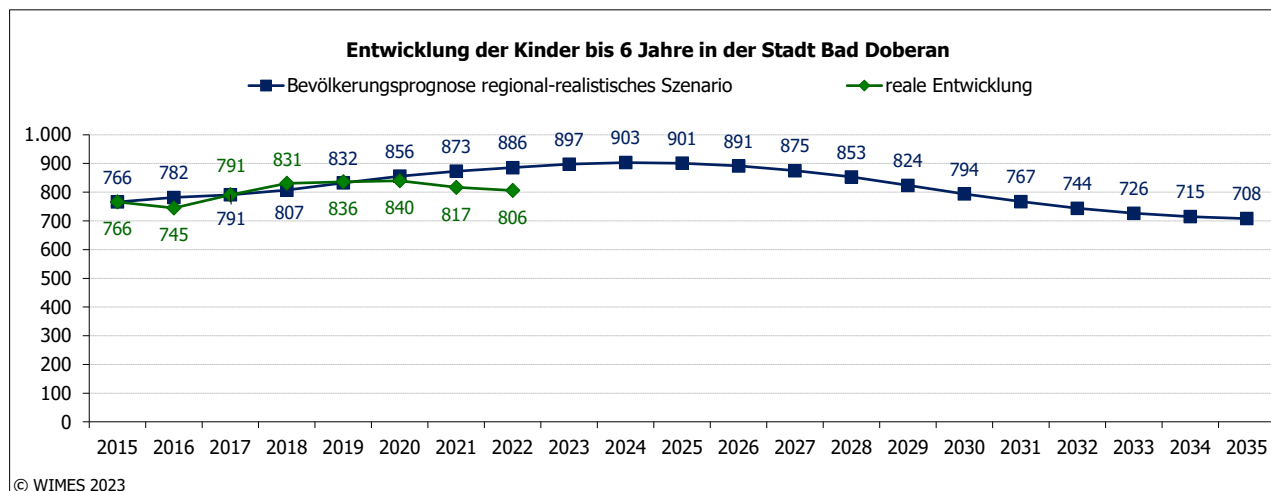




Abbildung 17: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – >6 bis 15-Jährige

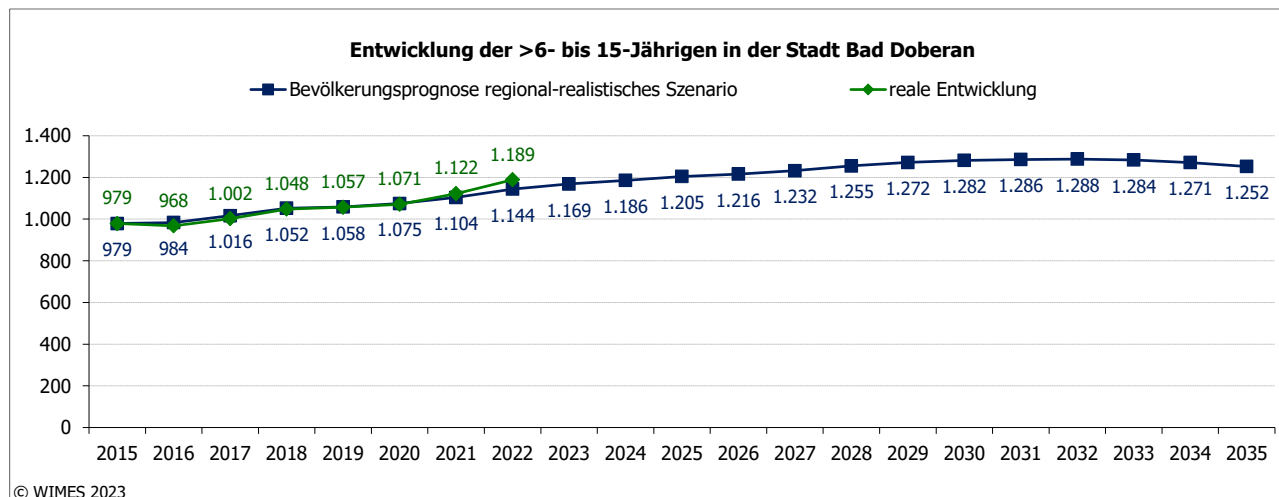


Abbildung 18: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – >15 bis 25-Jährige

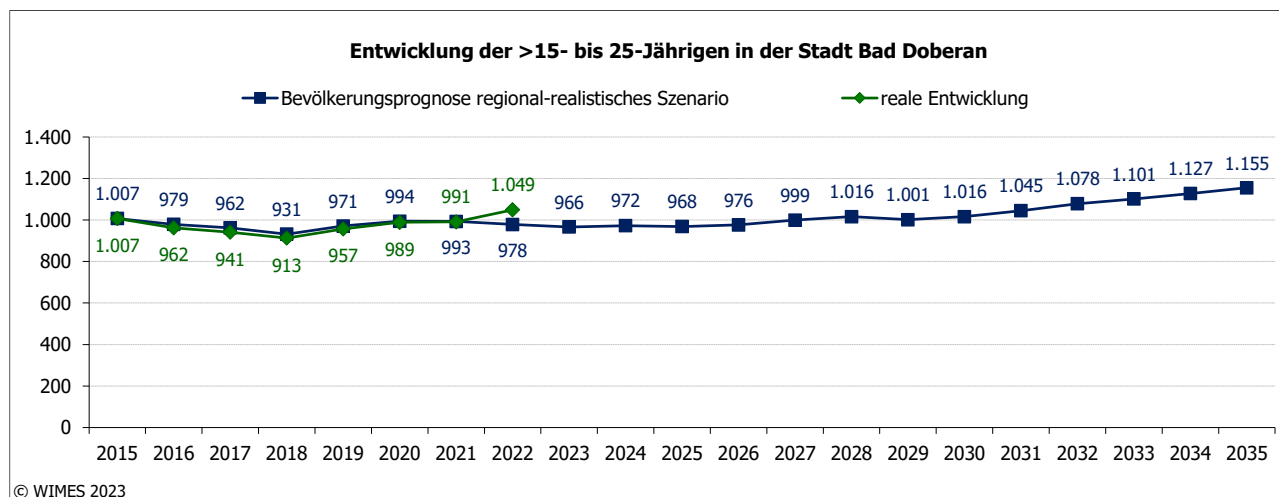


Abbildung 19: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – >25 bis <65-Jährige

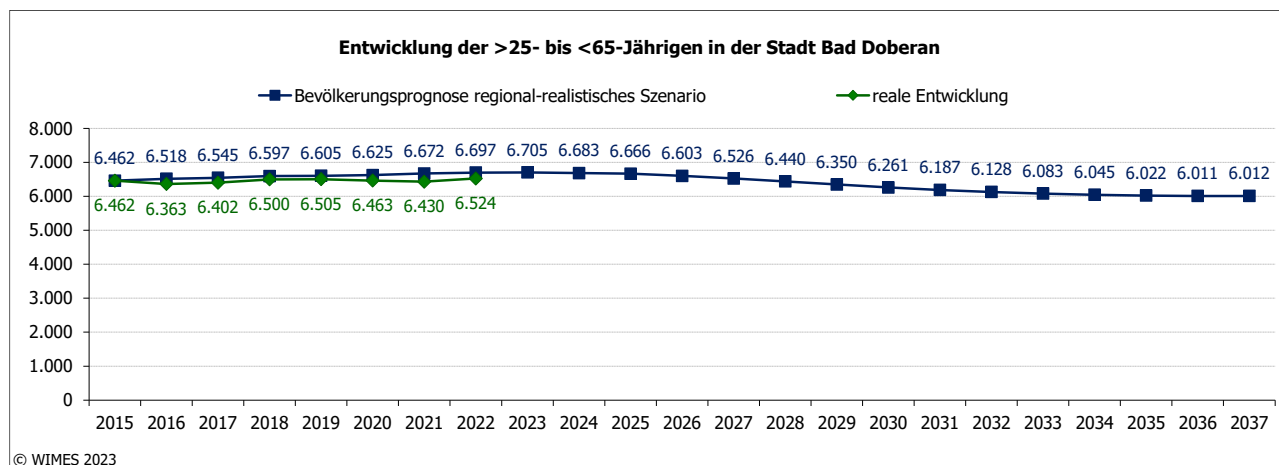




Abbildung 20: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – ab 65 Jahre

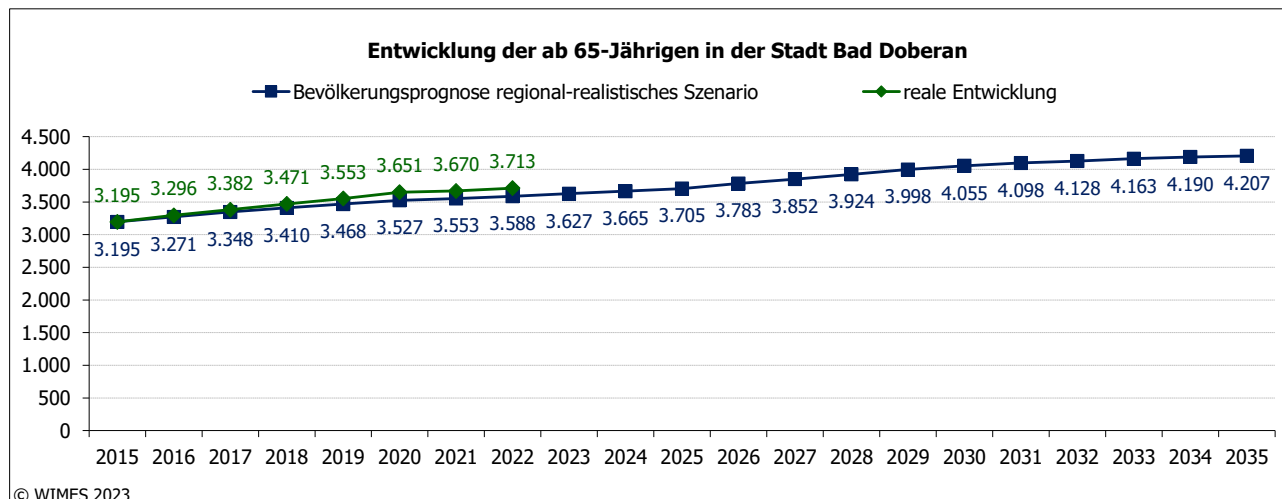
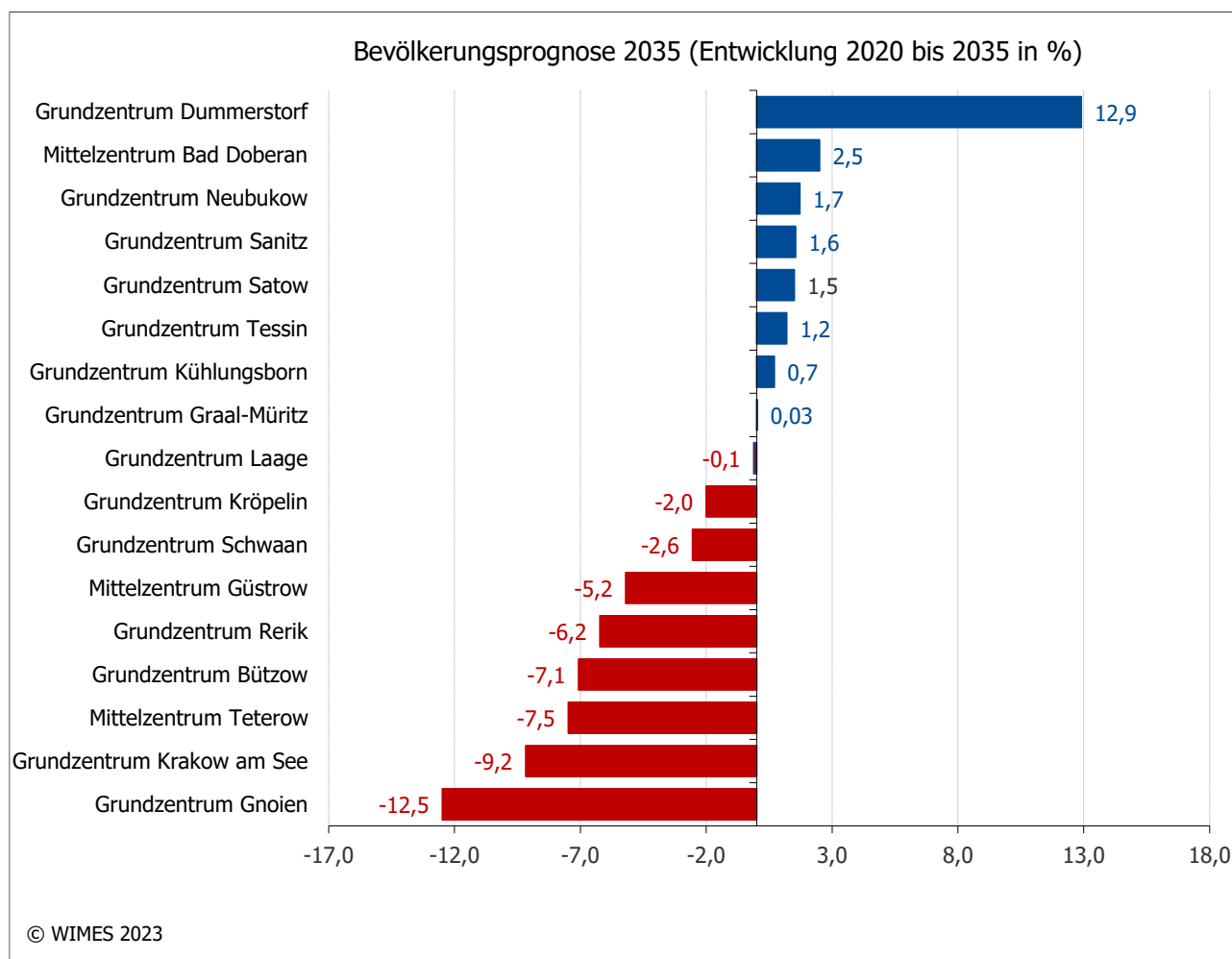


Abbildung 21: Bevölkerungsprognose Bad Doberan im Vergleich der Grund- und Mittelzentren



2.6 Soziale Infrastruktur

2.6.1 Versorgung mit Kindertagesstätten

In Bad Doberan gibt es sieben Kindertagesstätten mit einer Kapazität von 659 Plätzen, davon 188 Krippenplätze und 471 Kindergartenplätze. Darüber hinaus gibt es zwei Tagesmütter, die 10 Kinder betreuen können. Insgesamt gibt es somit 669 Betreuungsplätze in Kindertageseinrichtungen und bei Tagesmüttern.

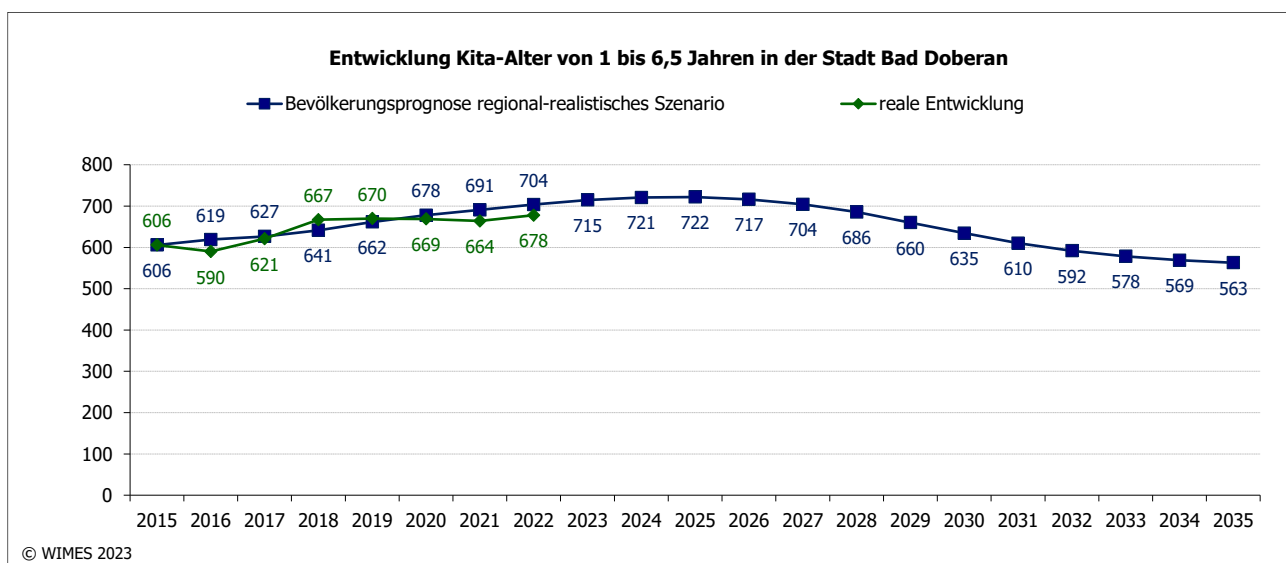
Tabelle 2: Kindertageseinrichtungen in der Stadt Bad Doberan

Einrichtung	Adresse	Träger	Plätze
Kunstvilla	An den Salzwiesen 32	Institut Lernen und Leben e.V.	24 Krippenplätze, 51 Kindergartenplätze
Kita "Uns Windroos"	Thünenstrasse 44	AWO Bad Doberan e.V.	66 Krippenplätze, 114 Kindergartenplätze
Kita Utkieker (Zweigstelle Kita "Uns Windroos")	An der Gartenanlage 9	AWO Bad Doberan e.V.	6 Krippenplätze, 30 Kindergartenplätze
Ev. integrative Kita „Drümpelspatzen“	Friedrich-Franz-Straße 14a	Rostocker Stadtmission e.V.	52 Krippenplätze, 127 Kindergartenplätze
Buchenbergzwerge	Ehm-Welk-Straße 26	DRK Kreisverbandes Bad Doberan e.V.	36 Krippenplätze, 96 Kindergartenplätze
Natur- und Waldkindergarten NAWAKI Bad Doberan	Neue Reihe 46e	Waldkinder Bad Doberan e.V.	keine Krippenplätze, 15 Kindergartenplätze
Kita "Am Kellerswald"	Ehm-Welk-Straße 27	AWO Bad Doberan e.V.	4 Krippenplätze, 38 Kindergartenplätze

Entsprechend der Prognose nimmt die Einwohnerzahl der Kinder im Kita-Alter noch bis zum Jahr 2025 leicht zu. Danach wird aufgrund des Rückgangs der Bevölkerung im demografisch aktiven Alter die Zahl der Kinder im Kita-Alter sinken.

Der Abgleich der Realentwicklung mit der Prognose für die Kinder im Kita-Alter zeigt, dass die reale Einwohnerzahl im Jahr 2020 leicht um neun Kinder unter der Prognosezahl lag. Im Jahr 2022 lag der die Zahl um 26 Kinder unter dem Prognosewert. Aber insgesamt folgt die Realentwicklung dem Trend der Prognose.

Abbildung 22: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Kita-Alter



Ausgehend davon, dass jedes Kind im Kita-Alter einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz hat, müssen in Bad Doberan weitere KinderbetreuungsKapazitäten geschaffen werden.



Auch wenn die Zahl der Kinder im Kita-Alter nach 2025 langsam sinken wird, werden die vorhandenen Kapazitäten dann für die Hortversorgung benötigt (folgendes Kapitel).

Die neue Jugendhilfeplanung aus dem Jahr 2017 des Landkreises Rostock befindet nunmehr in Fortschreibung. Die Teilplanung I „Kindertageseinrichtungen / Kindertagespflege 2022 – 2024“ liegt seit Ende des Jahres 2022 vor.

Mit der Fortschreibung der Jugendhilfeplanung, Teilplan I „Kindertageseinrichtungen / Kindertagespflege“ wurde die bis dahin bestehende Planungsregion Amt Doberan-Land/ Bad Doberan/ Kühlungsborn geändert. Das Ostseebad Kühlungsborn und die Gemeinde Wittenbeck wurde aus der Planungsregion herausgelöst und gesondert betrachtet.

Im Ergebnis der Fortschreibung der Kita-Planung des Landkreises Rostock wurden zusätzliche Bedarfe bestätigt.

2.6.2 Allgemeinbildende Schulen

In der Stadt Bad Doberan gibt es folgende Schulen:

- Lessing-Grundschule am Kamp
- Regionale Schule am Kamp
- Regionale Schule Buchenberg mit Grundschulteil
- Christliche Münsterschule Bad Doberan - einzügige Grundschule mit schulartunabhängiger Orientierungsstufe (anerkannte Ersatzschule)
- Gymnasium Friderico-Francisceum am Alexandrinenplatz
- Regenbogenschule – Förderschule zur Individuellen Lebensbewältigung
- Sonderpädagogisches Förderzentrum am Kletterwald
- Außenstelle der Berufliche Schule Güstrow

Die Lessing-Grundschule mit angeschlossenem Hort am Bad Doberaner Schulzentrum „Am Kamp“ wurde umfassend saniert und im Jahr 2014 nach Fertigstellung neu eröffnet. Mit der Sanierung des Schulkomplexes sind die Voraussetzungen für Lernen und Lehren verbessert worden. Eingepasst in die bestehenden baulichen Strukturen und angepasst an die zeitgemäßen pädagogischen Erfordernisse ist eine moderne Schule entstanden. Das ursprünglich viergeschossige Gebäude wurde in den 1970er Jahren in Plattenbauweise errichtet und bestand aus zwei sich gegenüberliegenden Häusern, Freiflächen und einer Turnhalle. Im Zuge der Baumaßnahmen wurden der nord- und der südöstliche Anbau, der Eingangsbereich und das dritte Obergeschoss komplett zurückgebaut, ein Neubau errichtet sowie im Pausenhof Spielanlagen und ein Grünbereich angelegt. Der kombinierte Schulstandort mit Grundschule, Regionaler Schule und Hort direkt im Zentrum Bad Doberans wirkt sich positiv auf die nachhaltige Stadtentwicklung aus.

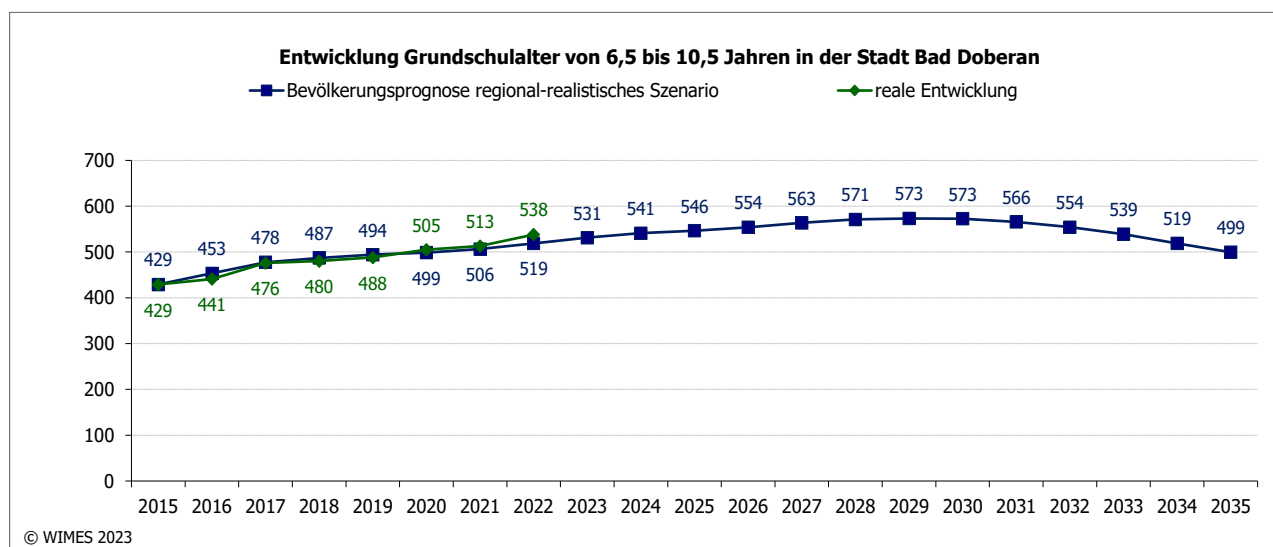




Für die Betreuung der Kinder im Hortalter, d. h. von 6,5 bis 10,5 Jahren, stehen in Bad Doberan in 572 Hort-Plätze zur Verfügung (Hort Lessingschule, Hort Buchenberg, Hort der Christlichen Münserschule). Die Kapazitäten sind ausgelastet. Die Schaffung weiterer Betreuungskapazitäten ist angesichts dessen im Hortbereich notwendig.

Entsprechend der Bevölkerungsprognose steigt die Zahl der Kinder im Grundschulalter bis 2030 voraussichtlich auf circa 570 Schüler an. In den Jahren 2017 bis 2021 entsprachen die Realwerte nahezu den Prognosewerten. Im Jahr 2022 lag die Realzahl der Kinder in dieser Altersgruppe um 19 Personen über dem Prognosewert des Jahres, das hängt z.T. auch mit dem Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine zusammen. Eine Erweiterung der Grundschulkapazitäten ist unumgänglich.

Abbildung 23: Bevölkerungsprognose – Grundschulalter



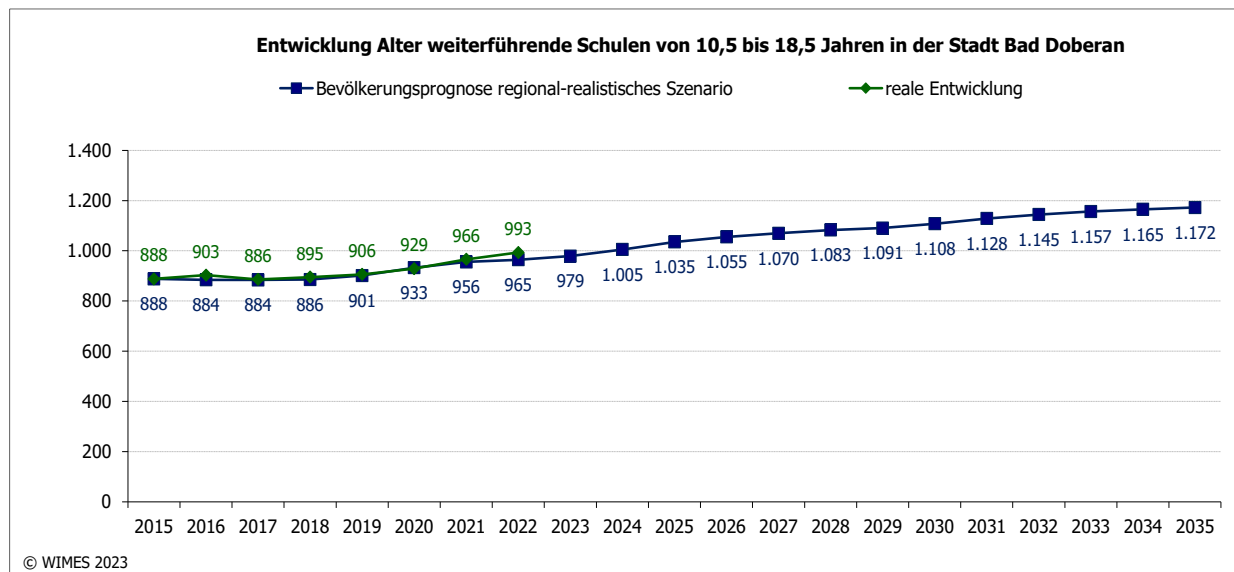
Die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Alter der Klassenstufen 5 bis 10 wird bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2035 um weitere 150 Personen ansteigen. Die Zahl der Jugendlichen in Alter der Klassenstufen 11 und 12 wird im Jahr 2035 vermutlich etwa um ca. 50 Schüler über dem Wert des Basisjahres liegen.

Bisher verlaufen die Linien Realentwicklung und Prognose fast parallel, so dass die Bevölkerungsprognose eine gute Grundlage für die Schulentwicklungsplanung war. Im Jahr 2022 lag die Realzahl der Einwohner in dieser Altersgruppe um 28 Personen über dem Prognosewert, auch das hängt teilweise mit dem Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine zusammen.

Zu beachten ist, dass die Schuleinzugsbereiche der Regionalschulen und insbesondere des Gymnasiums z.T. weit über die Grenzen der Stadt Bad Doberan hinaus gehen. Die neue Schulentwicklungsplanung des Landkreises Rostock bestätigt den zusätzlichen Bedarf an Schulkapazitäten im Bereich weiterführender Schulen. Geplant eist eine Erweiterung des Gymnasiums und der Regionalen Schule mit Grundschule Buchenberg sowie der Neubau einer neuen Sporthalle.



Abbildung 24: Bevölkerungsprognose – Alter weiterführender Schulen



2.6.3 Wohnformen für die ältere Bevölkerung

Bad Doberan verfügt über mehrere Einrichtungen der Altenpflege für die ältere pflegebedürftige Bevölkerung. Insgesamt gibt es 216 vollstationäre Plätze und 106 WE des betreuten Wohnens sowie eine Senioren-WG mit 8 Plätzen. Im Bereich der Tagespflege gibt es in drei Einrichtungen insgesamt 68 Tagespflegeplätze.

Tabelle 3: Wohnformen für Ältere mit Pflegeangeboten

Einrichtung	Kapazitäten
Johanneshaus Bad Doberan	136 voll stationäre Plätze
	56 WE betreutes Wohnen
Pflegezentrum Katinka Launert	13 WE betreutes Wohnen
	1 Senioren-WG mit 8 Plätzen
Senioren-Zentrum "Am Tempelberg"	83 voll stationäre Plätze
Seniorenresidenz "Ehm Welk"	37 WE betreutes Wohnen
"Alte Lessingschule"	9 WE betreutes Wohnen
	19 WE altersgerechtes Wohnen
Tagespflegeeinrichtungen	Kapazitäten
Johanneshaus Bad Doberan	16 Plätze
Pflegezentrum Katinka Launert	21 Plätze
Tagespflege Am Buchenberg	16 Plätze
Tagespflege "Alte Lessingschule"	15 Plätze
gesamt	68 Plätze

Auf dem Gelände der ehemaligen Lessingschule unter Trägerschaft des DRK-Kreisverbandes entstanden 19 altersgerechte Wohnungen und 9 WE im Bereich betreutes Wohnen sowie Therapie-räume, eine Tagespflege mit 15 Plätzen und eine Gemeinschaftseinrichtung. Durch die Nähe zum Markt, der Mollistraße, dem Busbahnhof und Ärzten ist das ein perfekter Standort für altersgerechte Wohnungen. Das DRK-Motto „So viel Selbstständigkeit wie möglich, so viel Unterstützung wie nötig.“



Fotos: Lennart Plottke

Im alten Schulgebäude wurden neben einer Tagespflege mit Therapieräumen in der unteren Etage darüber 3 Dreiraum-Wohnungen zwischen 60 und 75 Quadratmetern gebaut. Im Obergeschoss erhielt eine 90 Quadratmeter große Wohnung und eine Gemeinschaftseinrichtung ihren Platz. Dazu entstand ein dreigeschossiger Anbau sowie im hinteren Teil des Grundstücks ein Neubau mit 9 Ein-einhalb-Zimmer-Wohnungen mit Balkon oder Terrasse und 15 Zweiraumwohnungen. Die Balkone oder überdachten Loggias sind nach Süden gerichtet. Alle Wohnungen in den neuen Häusern sind mit Fahrstühlen und über Laubengänge erreichbar. Im April 2018 waren die Wohnungen bezugsfertig.



Die Bevölkerungsprognose geht von einem leichten Rückgang bei den Senioren von 65 bis 80 Jahren bis zum Jahr 2021 aus. In den Folgejahren bis 2035 ist dann von jährlichen Zugewinnen auszugehen, da ein Teil der Bevölkerung aus dem Erwerbsalter ins Seniorenalter wechselt.

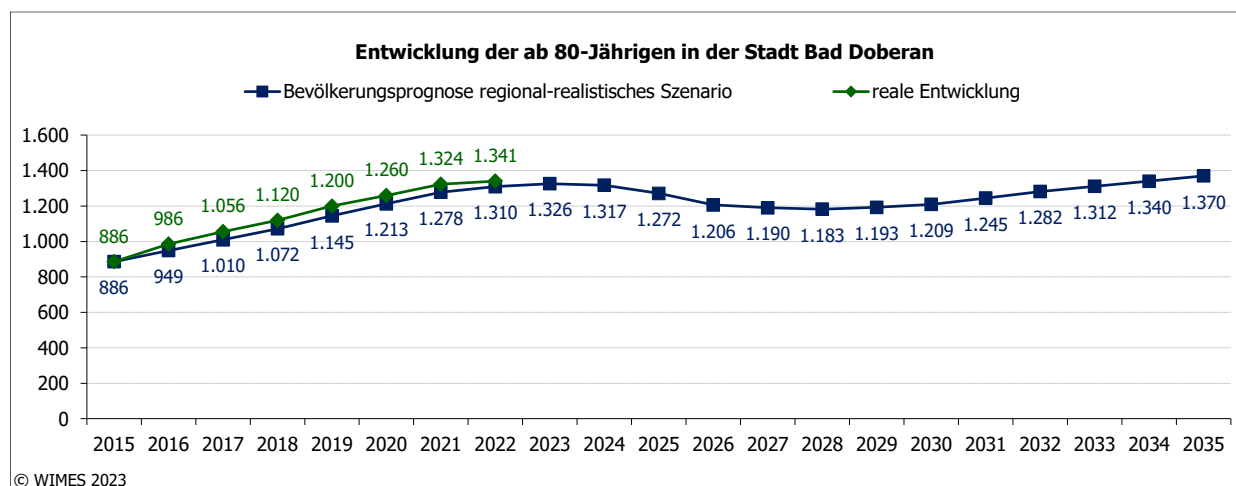
Das Risiko der Pflegebedürftigkeit erhöht sich mit steigendem Alter. Bei Personen bis 60 Jahren liegt die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu werden bei unter 1 %, bei Personen ab 80 Jahre sind es fast 30 %. Damit wird für die Altersgruppe ab 80 Jahre rund 30 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege- und Betreuungsangeboten benötigt.

Die Einwohnerzahl und der Bevölkerungsanteil der älteren Senioren ab 80 Jahre wird entsprechend dem regional-realistischen Szenario bis 2023 ansteigen. Von 2024 bis 2028 werden aufgrund einer erhöhten Sterberate Bevölkerungsverluste in dieser Altersgruppe eintreten. Danach steigt die Zahl der älteren Senioren wieder stetig an.

Die Realentwicklung folgt zwar der Linie der Prognose, aber bisher verläuft die Realentwicklung leicht positiver als die Vorausberechnung für diese Altersgruppe.



Abbildung 25: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Seniorenalter ab 80 Jahre



Bei einem Wert von 30 % der Bevölkerung ab 80 Jahre, die Pflege und Betreuung in Anspruch nehmen, ergibt sich ein Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum mit Betreuungs- und Pflegeangeboten für rund 400 Personen im Jahr 2022. Dem steht ein Angebot von 227 voll stationären Plätzen, 68 Tagespflegplätzen 134 WE (die mit einer oder zwei Personen belegt werden können) mit individuellen Pflege- und Betreuungsangeboten gegenüber.

Damit ist die Stadt Bad Doberan sehr gut mit altersgerechten Wohnungen mit Pflege und Betreuungsangeboten ausgestattet.

Um älteren Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, sind die bestehenden Aktivitäten zum seniorenrechtlichen Umbau von Bestandswohnungen fortzusetzen. Bei Neubau wird empfohlen generationsübergreifend zu bauen mit der Option ambulante Dienstleistungen, wie z. B. Betreuungs-/Pflegeleistungen, in Anspruch nehmen zu können. Barrierefreie Wohnungen mit Fahrstuhl, großen Bädern und Küchen mit Fenstern in einem gepflegten Wohnumfeld und vor allem durchmischte Bewohnerschaft (wo nicht nur ältere Menschen wohnen) werden generationsübergreifend nachgefragt.

2.6.4 Sport- und Freizeitanlagen

Sporthallen

In Bad Doberan gibt es drei Sporthallen, die Mehrzweckhalle Verbindungsstraße mit einem Vereinsraum, die Sporthalle Buchenberg und die Sporthalle am Busbahnhof. Die Sporthalle am Busbahnhof war stark sanierungsbedürftig. Aus wirtschaftlichen Gründen war eine Sanierung nicht mehr möglich. Die Sporthalle wurde abgebrochen und an gleicher Stelle ein Ersatzneubau errichtet.

Stadtbibliothek

Die Stadtbibliothek Bad Doberan befindet sich in der oberen Etage der Mehrzwecksporthalle. Sie steht allen Bürgern, den Gästen und Urlaubern mit ihren Dienstleistungsangeboten zur Verfügung. Die Stadtbibliothek arbeitet mit den örtlichen Schulen und Kindertagesstätten zusammen, bietet Bibliotheksführungen, Lesungen, Medienkisten, sowie thematische Veranstaltungen an. Im Online-Katalog (OPAC) der Stadtbibliothek Bad Doberan sind alle vorhandenen Medien erfasst.

Sommerrodelbahn

Auf einer Länge von 721 Metern führt die Abfahrt durch die bergige Landschaft der „Stülower Alpen“ – am Stülower Weg von Bad Doberan.

Sport- und Freizeithaus

Im Sport- und Freizeithaus gibt es ein vielfältiges Sport- und Wellnessangebot. Es gibt ein Fit-ness-Studio, ein Bowlingcenter, ein Tanzstudio sowie verschiedene Saunen und ein Solarium.

2.7 Verkehrliche Infrastruktur

Die Stadt Bad Doberan ist verkehrlich gut erreichbar. Bad Doberan liegt an der Bundesstraße B 105 zwischen Wismar und Rostock sowie an den Landesstraßen L 12 (Kühlungsborn–Bad Doberan–Warnemünde) und L 13 (Bad Doberan–Schwaan). Die Autobahnanschlussstelle zur A 20 zwischen Wismar und Rostock befindet sich in 15 Kilometern Entfernung.

Der Bahnhof Bad Doberan liegt an der Bahnstrecke Wismar–Rostock. Er wird von der Regionalbahnlinie RB 11 (Wismar–Rostock–Tessin) im Stundentakt bedient. Die RB 12 (Bad Doberan–Rostock–Gaal-Müritze) verkehrt in der HVZ von Bad Doberan. Mit der Bäderbahn Molli RB 31 gibt es über Heiligendamm eine Verbindung zum Bahnhof Ostseebad Kühlungsborn West.

Der Busverkehr erfolgt durch die rebus Regionalbus Rostock GmbH. Mehrere Buslinien verbinden den Ort mit der umliegenden Region.

2.7.1 Verkehrskonzept

Die Stadt Bad Doberan arbeitet seit 2019 an der Aktualisierung ihres Verkehrskonzeptes für die Stadt und die Ortsteile Heiligendamm, Vorder Bollhagen und Althof. Dazu fand eine umfangreiche Bürgerbeteiligung statt. Schwachstelle des Verkehrskonzeptes ist es, dass die Bestandsaufnahmen im Jahr 2017 stattfanden und damals zugrunde gelegte Bevölkerungsprognose ging noch von Einwohnerverlusten aus. Diese Entwicklung ist überholt, im Ergebnis der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2016 ist mit einem Bevölkerungswachstum bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2035 zu rechnen. Hinzu kommt, dass durch den hohen Zuzug von Einwohner im Erwerbsalter die Pendlerverkehr stark angestiegen sind. Input für das Verkehrskonzept sind also die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen und der überholten Bevölkerungsprognose. Auf der Grundlage wurde ein Maßnahmenkatalog für die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, insbesondere für den Rad- und Fußverkehr erarbeitet und folgende Schwachstellen aufgezeigt⁵:

Radverkehr

„Nutzungskonkurrenzen mit dem Fuß-/ Kfz-Verkehr“

Die Nutzungskonkurrenzen zwischen Fußgängern und Radfahrern sind dann besonders hoch, wenn die Verkehrsanlage nicht ausreichend dimensioniert ist, wie beispielsweise entlang der L12 in Heiligendamm oder der B105 in Bad Doberan. Der gemeinsame Geh- und Radweg ist jeweils ca. 2,50 Meter breit und im Radverkehr für beide Fahrtrichtungen zugelassen. Dies führt besonders in der Saison in den Kurorten bei einer hohen Nachfrage im Fußgänger- und Radverkehr zu Konflikten.



⁵ Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verkehrsbau GmbH (ehem. BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH)

Im Bereich 1 Heiligendamm befindet sich die Seedeichstraße, welche den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr von der L12 Richtung Ostseestrand führt. Die Fahrbahn wird vom Kfz- und Radverkehr genutzt. Die Nebenanlagen werden vom Fußgänger- und Radverkehr genutzt. Durch die Mischung des Rad- und Kfz-Verkehrs auf der Fahrbahn treten besonders in der Saison bei hohem Urlaubsverkehr zwischen beiden Verkehrsarten Nutzungskonkurrenzen und gegenseitige Behinderungen im Straßenverkehr auf.

„Fahrradabstellanlagen nicht vor Witterung geschützt / unattraktiv / ohne Elektroladestationen“

Für den ruhenden Radverkehr fehlt es im Untersuchungsraum an ausreichend bequem erreichbaren, vor Witterung geschützten und mit Elektroladestationen ausgestatteten Fahrradabstellanlagen. Besonders die Elektromobilität erfreut sich immer größerer Beliebtheit, sodass es an elektrischen Ladestationen in Bad Doberan und Umgebung fehlt.



„Unattraktive Wegeverbindungen / fehlende Querungshilfen“

Entlang des Pfarrkoppelweges in der Stadt Bad Doberan (Bereich 2) verläuft der Radwanderweg Gutshaus-Rundweg. Die Qualität des Radwanderwegs sollte richtlinienkonform sein, da dies besonders die Nachfrage im touristischen Radverkehr beeinflussen könnte. Der Pfarrkoppelweg besteht zum Teil aus einem sandigen Oberbau und unebenen, mit Gras durchwachsenen Betonplatten. Er erfüllt demnach nicht die folgenden Grundvoraussetzungen eines Radweges gemäß den ERA:

- Dauerhaft ebene Oberfläche mit möglichst geringem Rollwiderstand
- Gute Räumbarkeit bei Schnee und gute Entwässerungseigenschaften



Eine weitere Schwachstelle im Radverkehr ist das Fehlen einer Querungshilfe über die Dammchaussee in Höhe des Jagddammweges. Diese Querungsstelle befindet sich auf der Radwanderoute Gutshaus-Rundweg. Er führt den Radfahrer entlang des Stadtrandes über die Dammchaussee zum Jagddammweg. Bei hoher Verkehrsnachfrage auf der Dammchaussee kann es für Radfahrer schwierig sein diese zu queren.

„Lücken im Radverkehrsangebot“

Sowohl für den touristischen als auch alltäglichen Radverkehr ist ein lückenloses Radwegenetz von hoher Bedeutung, um die Attraktivität des Radverkehrs zu steigern und aus Gründen der Lärm- und Schadstoffemissionen die Autofahrer zum Umdenken eines Wechsels auf das Rad zu bewegen.

So besteht beispielsweise in der Stadt Bad Doberan entlang der B105 zwischen dem Parkentiner Weg und Alexandrinenplatz in Fahrtrichtung stadteinwärts ein gemeinsamer Geh- und Radweg. Ist der Radfahrer am Knotenpunkt B105 / Alexandrinenplatz über diesen gemeinsamen Geh- und Radweg angekommen, fehlt es in Richtung Markt an einer Beschilderung, für welche Verkehrsarten die Nebenanlagen zugelassen sind. Die Fahrbahn des Alexandrinenplatzes besteht aus Kupferpflastersteinen, welche für den Radverkehr unkomfortabel in der Fortbewegung sind.

Weiterhin fehlt südlich der L12 zwischen dem neuen Wohngebiet Kammerhof und der Einmündung zur Dammchaussee eine Fortsetzung des bestehenden gemeinsamen Geh- und Radweges. Die Wegweiser der Radwanderwege sind schlecht erkennbar / zugewachsen / beschmutzt / verschwunden.

Fußgängerverkehr

Die Schwachstellen in den Bereichen „Nutzungskonkurrenzen mit dem Rad-/ Kfz-Verkehr“ und „Unattraktive Wegeverbindungen/ fehlende Querungshilfen“ betreffen Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen.

„Gehwege mit baulichen Mängeln/ für mobilitätseingeschränkte Personen ungeeignet“

Um dem Fußgängerverkehr attraktive Gehwege zur Verfügung zu stellen, sollten sie u.a. Verkehrssicher sein und ein leichtes Vorankommen mit hinreichender Bewegungsfreiheit ermöglichen. Diese Bedingungen sind nicht erfüllt, wenn die Gehwege bauliche Mängel aufweisen.

„Nicht ausreichendes Angebot an Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum“

Im Rahmen der Ortsbegehung am Markt und Am Kamp wurde festgestellt, dass die vorhandenen Sitzmöglichkeiten nicht den Bedarf decken.

„Lücken im Fußgängerwegenetz“

In Althof endet der Gehweg im Mühlenweg in Höhe der Hausnummer 25. Ab dort müssen Fußgänger gemeinsam mit dem Radfahrer und Kfz die Fahrbahn nutzen. Der Mühlenweg verläuft schließlich auf ca. 730 m weiter in Richtung Südosten, wo er in den Althofer Weg übergeht. Auch dieser besteht hauptsächlich nur aus einer Fahrbahn für Kfz. Der Althofer Weg schließt nach ca. 860 m an die L 13 an. Unmittelbar vor der L 13 ist im Althofer Weg wieder ein Gehweg neben der Fahrbahn vorhanden.

Der Mühlenweg und Althofer Weg verlaufen entlang einer Kleingartenanlage, Ackerfeldern und durch einen Wald. Die Strecke bietet sich für Erholungssuchende als Wanderweg an und ist mit ca. 3,70 m zu schmal für Zweirichtungs-Kfz-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger. Es wird empfohlen die Realisierung separater Nebenanlagen zu prüfen.

Weiterhin ist in Althof der vorhandene Bahnübergang zur Scheperdieck geschlossen. Es sollte eine fußläufige Zuwegung zum Scheperdieck durch eine Brücke oder durch einen Tunnel wiederhergestellt werden.



Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

„Fehlende Blindenleitsysteme an Haltestellen“

Haltestellen sollten für Sehbehinderte ohne fremde Hilfe auffindbar sein. Daher wurden im Rahmen der Schwachstellenanalyse Haltestellen auf fehlende Blindenleitsysteme untersucht.

„Fehlende/r Fahrgastunterstände/ Sitzmöglichkeiten/ Witterungsschutz an Haltestellen“

Haltestellen sollten für Fahrgäste ein sicheres Warten auf den ÖPNV ermöglichen. An 12 Haltestellen wurden fehlende Fahrgastunterständen, bzw. fehlender Witterungsschutz festgestellt.

Weitere Schwachstellen im Bereich ÖPNV sind:

- Informationstafel zum vorhandenen Parkleitsystem für Busse schwer verständlich (Im Bereich Heiligendamm und Vorder Bollhagen befindet sich im Zentrum von Heiligendamm ein Parkleitsystem für Busse. Die angezeigte Wegweisung ist jedoch nicht plausibel.)
- Bahnhofsvorplatz mit eingeschränkter Aufenthaltsqualität und Funktionalität
- Der ZOB und der Hauptbahnhof sind als wichtige öffentliche Verkehrsmittel zu weit voneinander entfernt
- fehlende Haltestellen im Stadtgebiet (z.B. Severinstraße und Wiesenstraße)
- Optimierungsbedarf der Anbindung der Haltestellen Bahnhof, Krankenhaus, Klinik Moorbad im städtischen Liniennetz

Motorisierter Individualverkehr und Ruhender Verkehr (MIV+P)

„Unvollständige / fehlende Zielführung, schlechte Erreichbarkeit von Parkeinrichtungen“

Ein Ergebnis des Lärmaktionsplans für Bad Doberan war, dass die Grenzwerte der Lärmemissionen überschritten werden. Die Ursachen hierfür liegen im Straßenverkehr, zum Beispiel wird Lärm aus Parksuchverkehren erzeugt. Daher wurden die Erreichbarkeiten sowie die Zielführung zu Parkeinrichtungen in Bad Doberan und Heiligendamm überprüft. Schwachpunkte sind:

- Parkplatz an der L12 im Zentrum von Heiligendamm Höhe des Molli-Bahnhofs wird nicht rechtzeitig angekündigt
- Parkplatz Am Drümpel ist über den Linksabbiegestreifen der B105 in Richtung Bahnhof Bad Doberan schlecht erreichbar. Zusätzlich ist die Zielführung zu diesem Parkplatz mangelhaft, da sie nicht rechtzeitig beginnt
- Die Beschilderungen von Parkplätzen, wie Münster Museum oder zum Parkhaus Zentrum sind nicht einheitlich und daher ggf. für den ortsunkundigen Autofahrer irreführend.

„Geringe Stellplatzkapazität in Wohnbereichen im Innenstadtbereich“

Die Innenstadt Bad Doberans ist neben kleinen Gewerbeeinrichtungen mit Wohnungen bebaut. Aufgrund der dichten Bebauung des Wohnbereichs um die Dr.-Leber-Straße, Lettowsberg oder Kastanienstraße ist die Stellplatzkapazität für Anwohner gering. Weiterhin können Tagesbesucher ihre Fahrzeuge kostenlos in den Wohnbereichen abstellen und fußläufig die Stadt erreichen. Dies erhöht den Parkdruck unter den Anwohnern, sodass dieser Punkt als Schwachstelle im Verkehrskonzept aufgenommen wird.

Weitere Schwachstellen im Bereich Motorisierter Individualverkehr und Ruhender Verkehr sind:

- Konflikte mit dem Fuß- und Radverkehr
- fehlende Elektroladestationen
- Beeinträchtigung der Aufenthaltsfunktion/ Wohnqualität durch Lärm- und Schadstoffemissionen im Innenstadtbereich

Ziele und Maßnahmen aus dem Verkehrskonzept und den Mobilitätskonzepten Heiligendamm /Vorder Bollhagen, Stadt Bad Doberan und Althof werden im Gliederungspunkt 6 „Ziel- und Maßnahmenplan der 3. ISEK-Fortschreibung“ eingearbeitet.



2.7.2 Lärmaktionsplan

Auf der Grundlage der Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 25.06.2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (EG-Umgebungslärmrichtlinie) und des § 47d des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.03.1974, neugefasst durch Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Art. 76 V. vom 31.08.2015 ist die Stadt Bad Doberan aufgefordert, dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) über die Erfüllung der Aufgaben aus der Lärminderungsplanung vom Januar 2016 sowie ggf. geänderter Lärmbedingungen Bericht zu erstatten.

Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Vermeidung bzw. Verringerung des Umgebungslärmes für die Bewohner in der Stadt Bad Doberan. Die mit der Lärmkartierung des LUNG M-V 2017 identifizierten Lärmquellen wurden verglichen mit denen der Kartierung 2013 (Grundlage für den Lärmaktionsplan 01/2016). Es konnten keine markanten Veränderungen bei den Lärmquellen festgestellt werden.

Generelle Möglichkeiten zur Lärminderung im Straßenverkehr sind:

- Vermeidung, Verlagerung, Verminderung, Verstetigung des Verkehrsaufkommens – Parkraummanagement, Optimierung des Rad- und Fußwegenetzes, Reduzierung des Schwerlastverkehrs, Verbesserung der Attraktivität des ÖPNV, Senkung des Geschwindigkeitsniveaus
- Bauliche Maßnahmen – Instandsetzung und Verbesserung der Fahrbahnoberflächen, Vergrößerung des Abstandes zwischen Quelle und Immissionsort, aktive Schutzmaßnahmen, Erhöhung der Dämmung der Außenbauteile der Gebäude

Die Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan werden im Gliederungspunkt 6 „Ziel- und Maßnahmenplan der 3. ISEK-Fortschreibung“ eingearbeitet.

2.7.3 Klimaschutz

Seit dem 01.09.2022 gibt es eine Klimaschutzmanagerin in der Stadt Bad Doberan. Sie ist dem Amt für Stadtentwicklung zugeordnet. Ihre Aufgabe ist es, in ein Klimaschutzkonzept zu erstellen.

Es geht zunächst darum, wo im Amtsgebiet der Stadt Bad Doberan CO₂ und andere Treibhausgase entstehen und welche Maßnahmen zu einer Verminderung führen, z.B. durch die Sanierung von Gebäuden, den Einsatz Erneuerbarer Energien, klimafreundliche Mobilität oder eine klimafreundliche Verwaltung.

In einem Klimaschutzkonzept soll zuerst der Ist-Zustand der Emissionen der Bereiche Strom, Wärme und Verkehr innerhalb des Stadtgebietes erfasst werden. Dafür gibt es Unterstützung von einem Fachbüro, das schon eine Reihe anderer Klimaschutzkonzepte erarbeitet hat. Nach einer Szenarien-Entwicklung (Vergleich der Entwicklungen mit und ohne Klimaschutzbemühungen) geht es dann darum, effektive Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen.

Das Klimaschutzkonzept befindet sich in Erarbeitung und soll bis Februar 2024 fertiggestellt werden. Das Konzeptschutzkonzept enthält neben der Datenerhebung und der Datenverarbeitung eine Analyse zur Energie- und Treibhausbilanz und eine Potenzialanalyse. Das Ziel- und Maßnahmenkonzept enthält Prioritäten der Umsetzung. Die vorläufigen Maßnahmen aus dem ersten Entwurf des Klimaschutzkonzeptes werden im Gliederungspunkt 6 „Ziel- und Maßnahmenplan der 3. ISEK-Fortschreibung“ eingearbeitet.



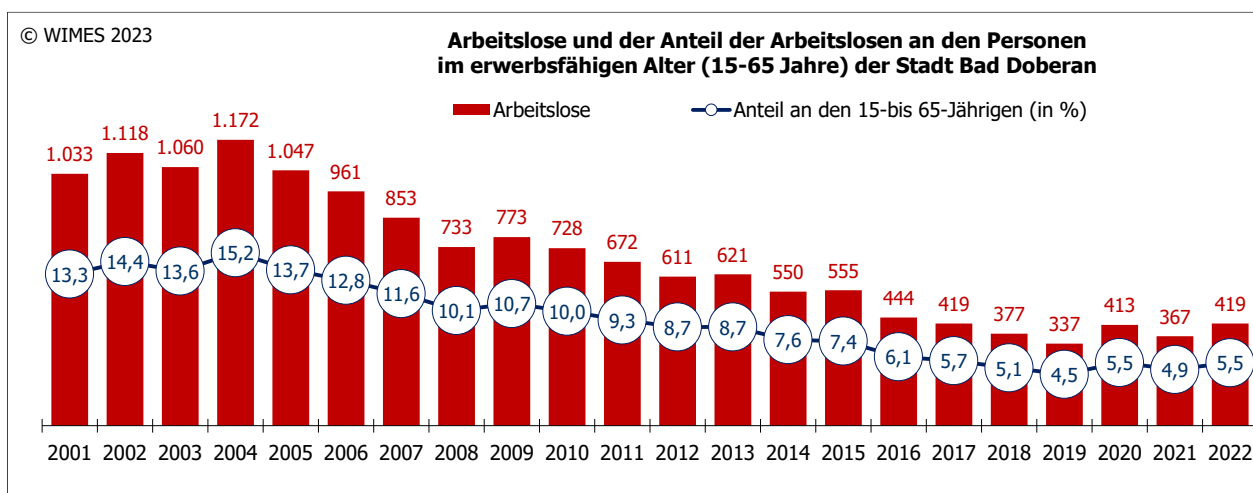
2.8 Arbeitsmarktentwicklung und Kaufkraft der Bevölkerung

2.8.1 Arbeitslosigkeit

Am 31.12.2022 gab es in Bad Doberan 419 Arbeitslose. Davon erhielten 312 Personen (74,5 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II und 25,5 % der Arbeitslosen das Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). Nach Geschlecht betrachtet, zeigt sich, lag die Arbeitslosigkeit bei den Männern bei 5,4 % und bei den Frauen bei 5,7 %.

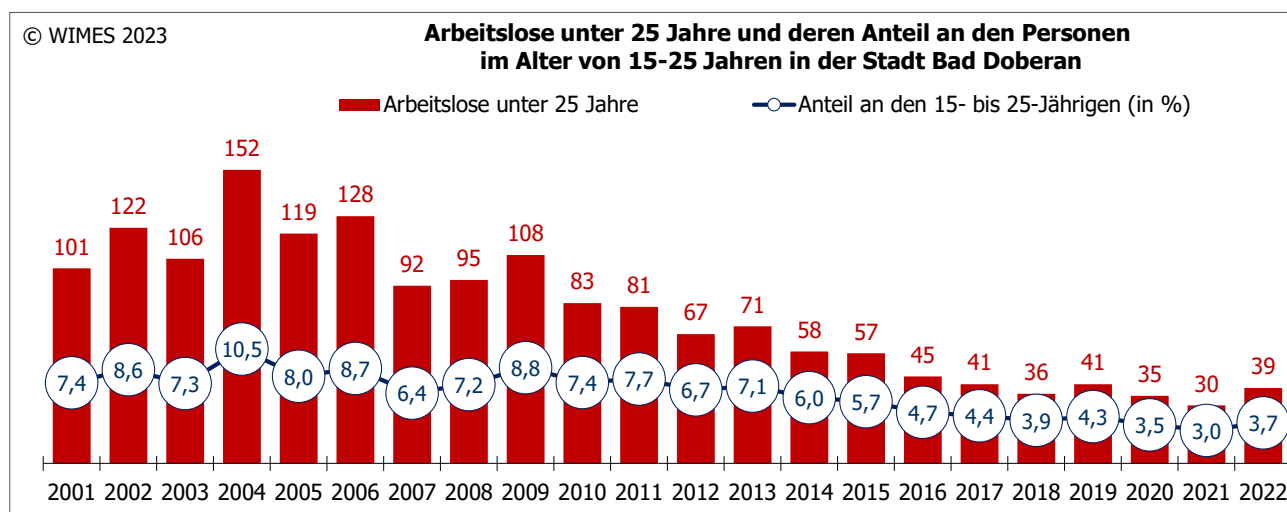
Seit dem Jahr 2020 erhöht sich der Anteil der Arbeitslosen mit Leistungen nach dem SGB II stetig, im Jahr 2020 erhielten 60,5 % aller Arbeitslosen Leistungen nach dem SGB II, im Jahr 2021 waren es 66,2 % und im Jahr 2022 schon 75,5 %. Das sind Arbeitslose, die i.d.R. länger als ein Jahr arbeitslos sind und schwer in den Arbeitsprozess eingegliedert werden können.

Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Im Jahr 2022 gab es in Bad Doberan 39 Arbeitslose unter 25 Jahre, das sind 9,3 % aller Arbeitslosen. Gemessen an den Einwohnern von 15 bis 25 Jahren lag die Jugendarbeitslosigkeit in Bad Doberan bei 3,7 %. Der merkliche Rückgang der Zahl der jugendlichen Arbeitslosen seit 2004 (Höchstwert mit 152 Arbeitslosen unter 25 Jahre) ist vor dem Hintergrund der Arbeitsmarktreform und auch der deutlich rückläufigen Tendenz der Altersgruppe der Jugendlichen zu sehen. Gegenüber dem Vorjahr ist jedoch ein deutlicher Anstieg eingetreten.

Abbildung 27: Entwicklung der Arbeitslosigkeit unter 25 Jahre

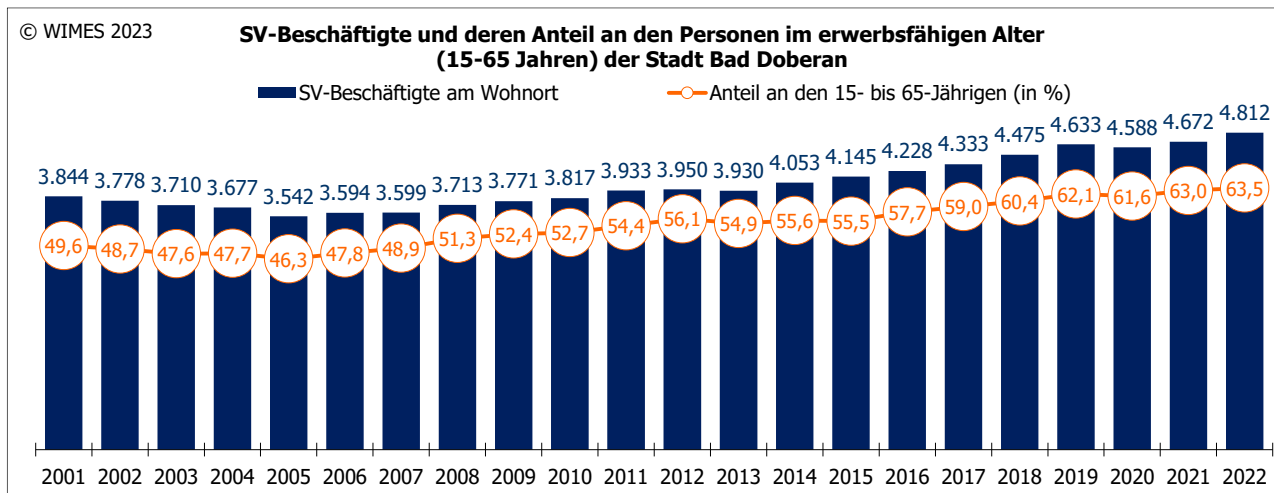




2.8.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)

SV-Beschäftigte mit Wohnort sind die Personen, die in der Stadt wohnen, unabhängig vom Arbeitsort (dieser kann in der Stadt sein oder außerhalb der Stadt). Im Jahr 2022 gab es in der Stadt Bad Doberan 4.812 SV-Beschäftigte. Der Rückgang der SV-Beschäftigung im Jahr 2020 steht im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie.

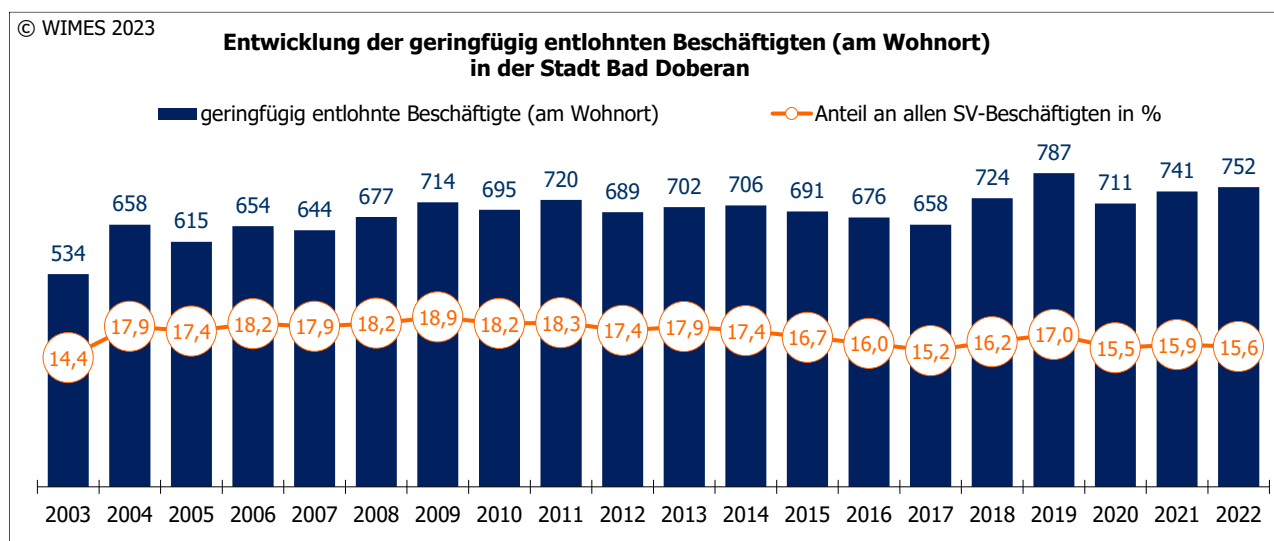
Abbildung 28: Entwicklung SV-Beschäftigung (Wohnort Bad Doberan)



Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2022 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren waren 62,7 % der Männer SV-Beschäftigt und 64,4 % der Frauen.

Im Jahr 2022 gab es in Bad Doberan 752 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 450 € nicht übersteigt (von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €). Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich (bis März 2003 war die wöchentliche Stundenzahl der Beschäftigung gesetzlich auf weniger als 15 Stunden begrenzt). Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohten Beschäftigten bei 15,9 %. Die Zahl der insgesamt 752 geringfügig entlohten Beschäftigten in Bad Doberan setzte sich zusammen aus 498 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (66,2 %), d.h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 254 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (33,8 %).

Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003⁶



Leider gibt es keine belastbaren Zahlen zu den Erwerbstätigen insgesamt. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten

⁶ Angaben zur Zahl geringfügig entlohter Beschäftigter liegen ab 2003 vor.



nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbstständigen, mithelfenden Familienangehörigen, freiberuflich Tätigen sowie die Soldaten. Die Erwerbstätigenrechnung beruht nur auf Daten des Mikrozensus und wird für Gemeinden mit mindestens 10.000 Einwohnern ausgewiesen!

Der Zensus 2011 wies auch eine Zahl zu Erwerbstätigen insgesamt für Bad Doberan aus. Seitdem erfolgt im Rahmen des Monitoring Stadtentwicklung eine jährliche Hochrechnung.

Im Jahr 2022 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Bad Doberan bei 6.184 Personen. Die Zahl der Erwerbstätigen setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, Freiberuflern, Beamten etc. Von allen Erwerbstätigen waren 4.812 Personen SV-beschäftigt (77,8 %) und 1.372 Personen waren Selbstständige, Beamte etc. (22,2 %).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag in Bad Doberan bei 81,7 %. Die Erwerbstätigenquote setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 63,5 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 18,1 %. Weitere 5,5 % der 15- bis 65-Jährigen Einwohner waren arbeitslos. Die verbleibenden 12,8 % der 15- bis 65-Jährigen waren Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorruheständler etc.

Tabelle 4: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter

Jahr 2022	absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	7.573	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	4.812	63,5
Selbstständige, Beamte etc.	1.372	18,1
Arbeitslose	419	5,5
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	970	12,8

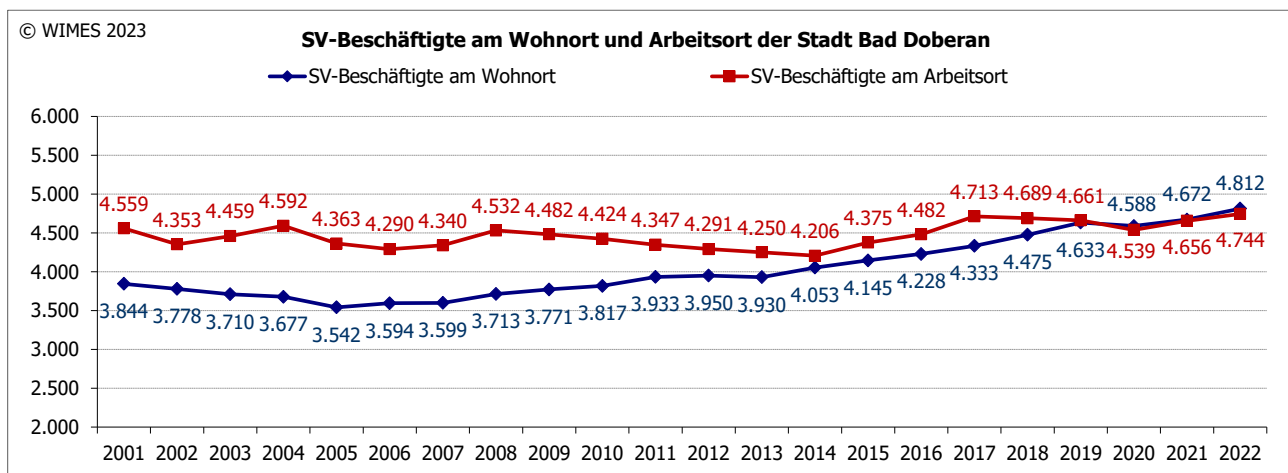
*Schul-/Ausbildungsabbrecher, Hausfrauen, Vorruheständler, Arbeitslose über 58 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind und ohne Aussicht auf Aufnahme einer Beschäftigung

2.8.3 SV-Arbeitsplätze und Pendler

Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze in Bad Doberan (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Bad Doberan wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen.

Abbildung 30: SV-Beschäftigte Wohn- und Arbeitsort Bad Doberan

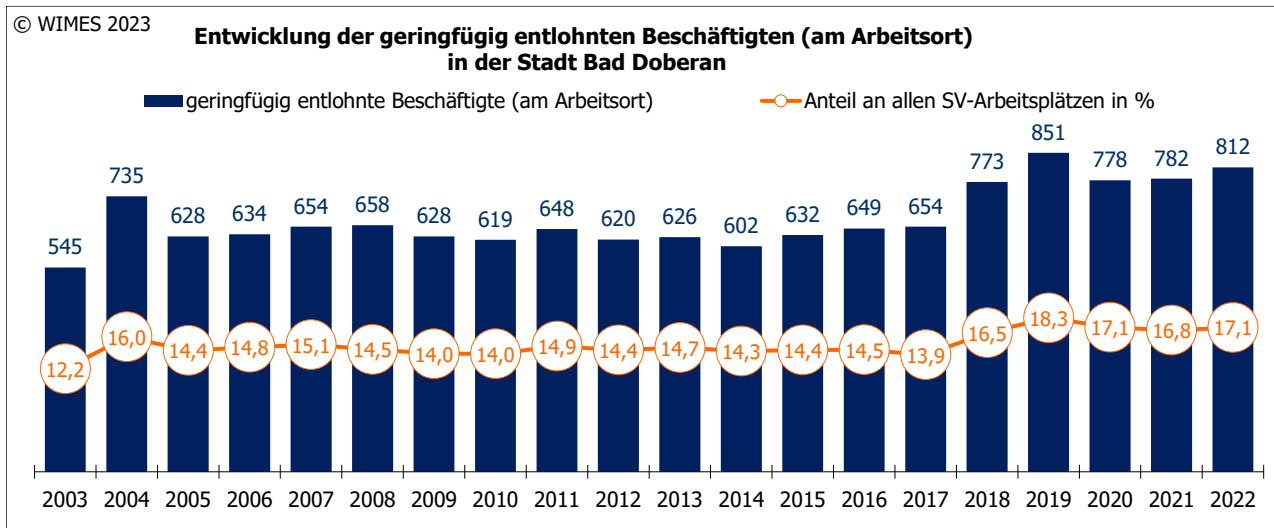




Die Entwicklung der SV-Arbeitsplätze verlief im Betrachtungszeitraum schwankend. Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort lag bis zum Jahr 2019 stets über der Zahl der SV-Beschäftigten am Wohnort. Seit dem Jahr 2020 ist es umgekehrt. Im Jahr 2022 gab es in Bad Doberan 4.744 SV-Arbeitsplätze und 4.812 SV-Beschäftigte, die in Bad Doberan wohnen.

Im Jahr 2022 waren von den insgesamt 4.744 SV-Arbeitsplätzen in Bad Doberan 812 mit geringfügig entlohnnten Beschäftigten besetzt, das sind 17,1 % aller SV-Arbeitsplätze. Die Zahl der 812 geringfügig entlohnnten Beschäftigten am Arbeitsort setzt sich zusammen aus 554 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (68,2 %) und 258 geringfügig Beschäftigten im Nebenjob (31,8 %).

Abbildung 31: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)

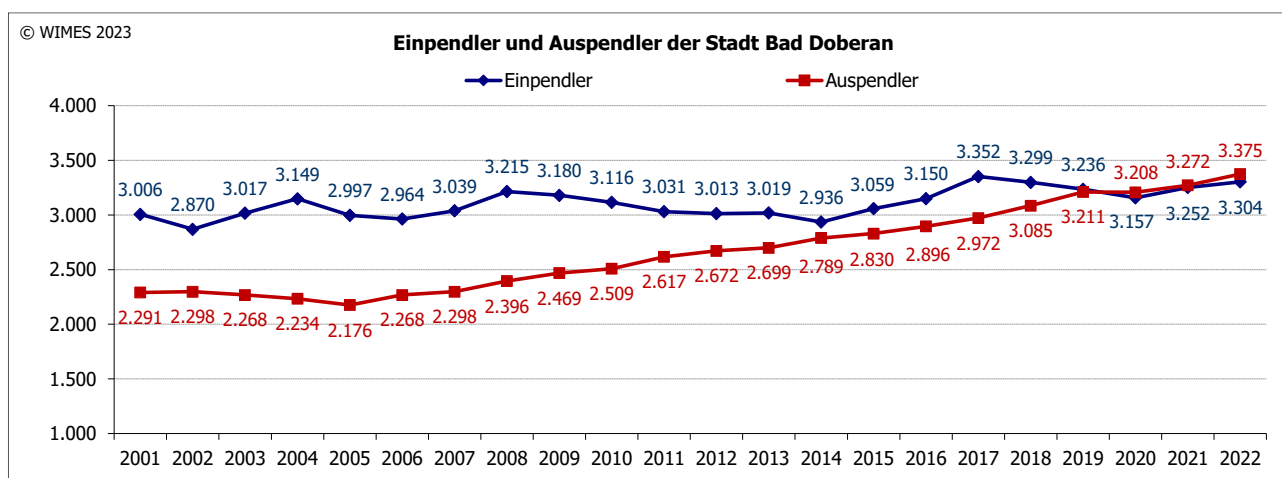


Ein- und Auspendler

SV- Beschäftigte, die nicht in Doberan wohnen sind Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Bad Doberan, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler. Unter Pendlern versteht man somit SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern.

Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze bis 2019 stets über der der SV-Beschäftigten mit Wohnort, d. h., es waren durchweg positive Pendlersalden bzw. Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Ab dem Jahr 2020 war erstmals ein Auspendlerüberschuss von 51 Personen eingetreten, im Jahr 2021 lag der Auspendlerüberschuss bei 20 Personen und im Jahr 2022 bereits bei 71 Personen.

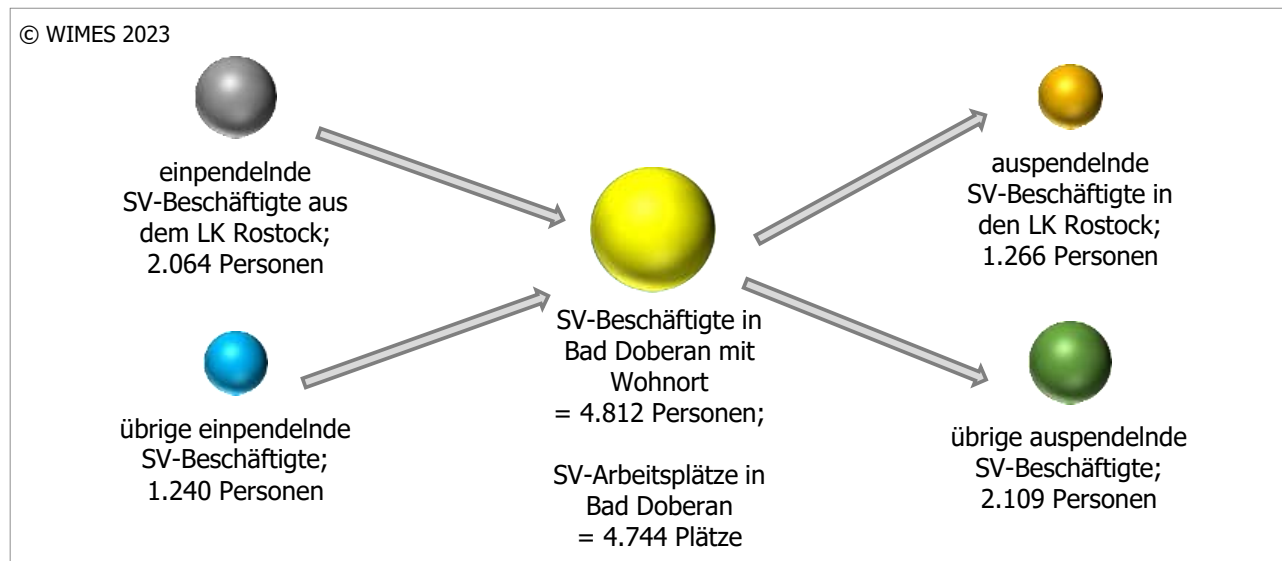
Abbildung 32: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler



Im Jahr 2022 pendelten 3.304 SV-Beschäftigte zum Arbeiten nach Bad Doberan ein und 3.375 SV-

Beschäftigte, die in Bad Doberan wohnen, pendelten zum Arbeiten in andere Regionen aus. Insgesamt waren 4.812 Personen mit Wohnort Bad Doberan sozialversicherungspflichtig beschäftigt, davon arbeiteten 1.437 Personen auch in Bad Doberan (29,9 %).

Abbildung 33: Pendlerströme 2022



Von den 3.304 Einpendlern in die Stadt Bad Doberan im Jahr 2022 stammte der überwiegende Teil zu 62,5 % aus dem Landkreis Rostock. Weitere 26,0 % der Einpendler hatten ihren Wohnort in der Hansestadt Rostock. Bei den 3.375 Auspendlern hatten 43,5 % als Zielort die Hansestadt Rostock und weitere 37,5 % den Landkreis Rostock.

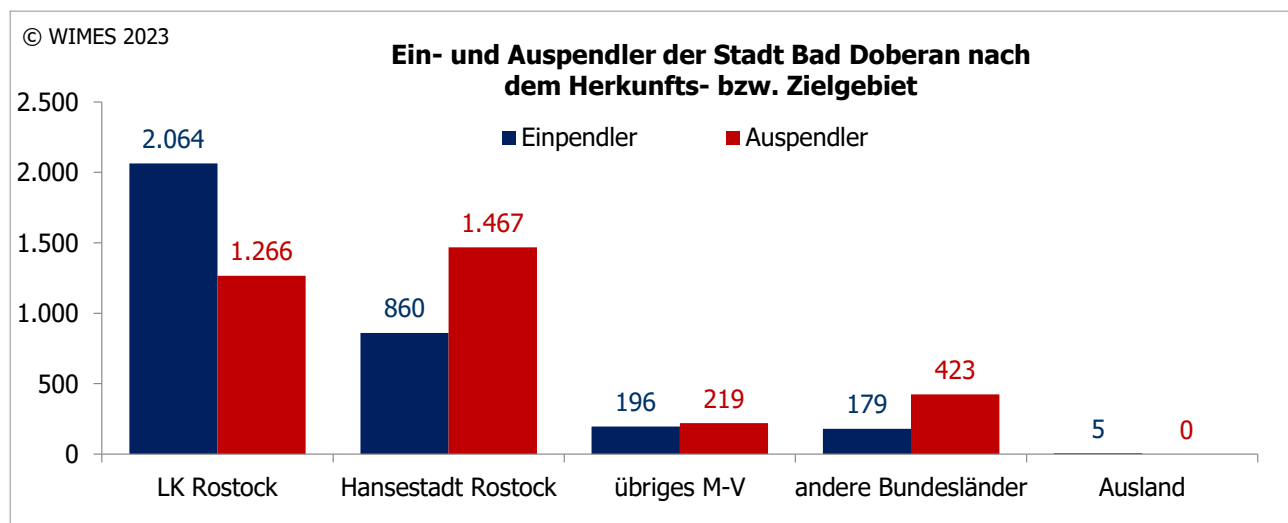
Tabelle 5: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2022

		Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg- Vorpommern	LK Rostock	2.064	62,5	1.266	37,5	798
	Hansestadt Rostock	860	26,0	1.467	43,5	-607
	LK Nordwestmecklenburg	86	2,6	69	2,0	17
	LK Mecklenburgische Seenplatte	20	0,6	29	0,9	-9
	LK Vorpommern-Rügen	43	1,3	60	1,8	-17
	LK Vorpommern-Greifswald	12	0,4	17	0,5	-5
	LK Ludwigslust-Parchim	26	0,8	14	0,4	12
	Schwerin	9	0,3	30	0,9	-21
übriges Bundesgebiet		179	5,4	423	12,5	-244
Ausland		5	0,2	0	0,0	5
Gesamt		3.304	100,0	3.375	100,0	-71



Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Rostock einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 798 Personen im Jahr 2022.

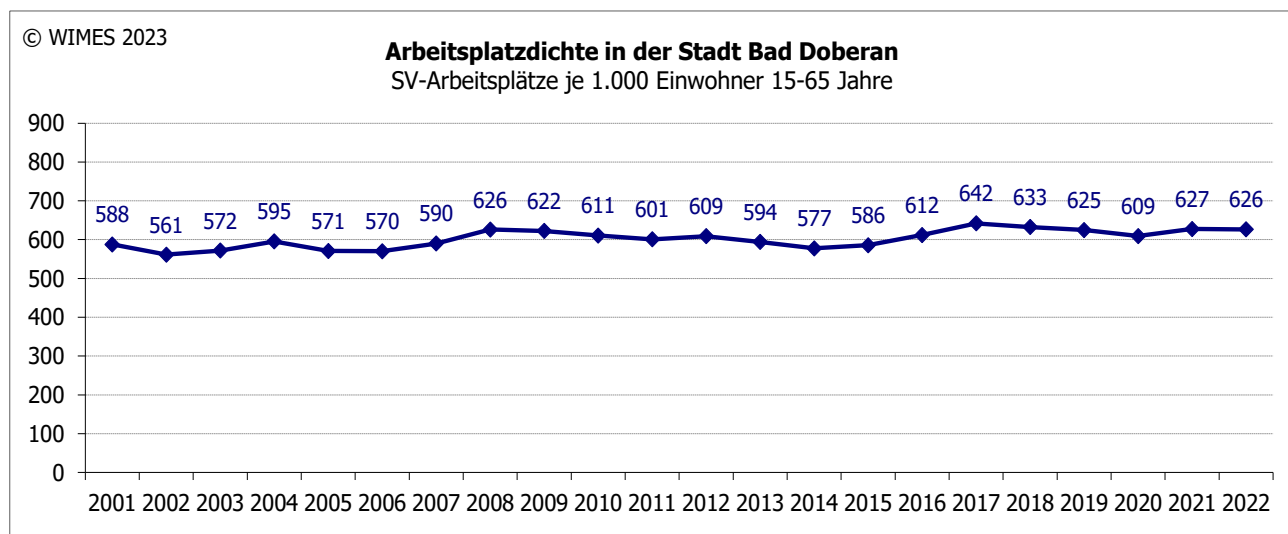
Abbildung 34: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2022



Arbeitsplatzdichte

Die Arbeitsplatzdichte gibt Auskunft über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und dient als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Gebietes. Eine hohe Arbeitsplatzdichte korreliert mit deutlichen Einpendlerüberschüssen. Die Arbeitsplatzdichte lag im Jahr 2022 bei 626 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren.

Abbildung 35: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte

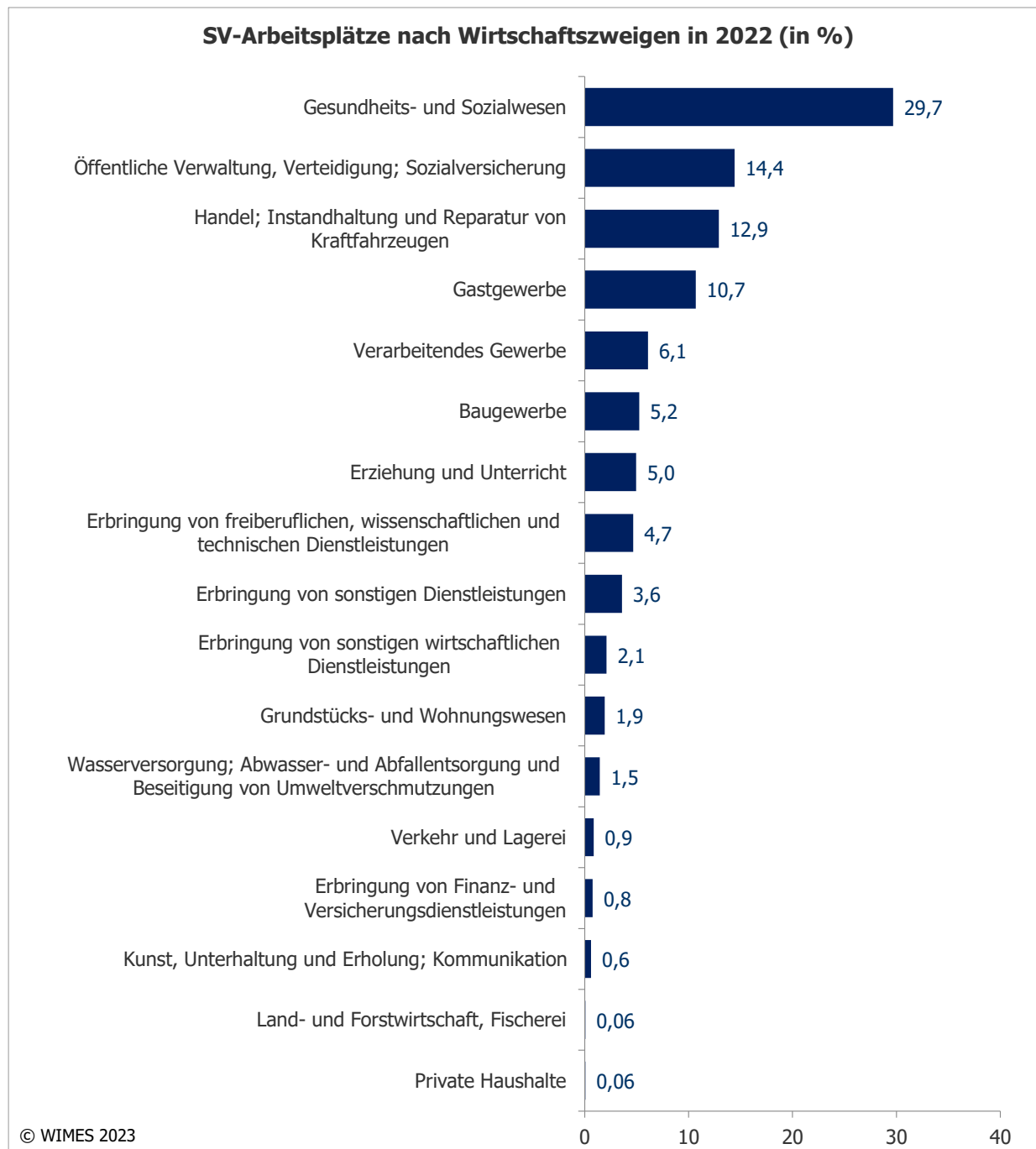




Wirtschaftsstruktur in Bad Doberan

Die meisten SV-Arbeitsplätze in Bad Doberan entfielen mit einem Anteil von 29,7 % auf den Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen. Der zweitgrößte Wirtschaftszweig in Bad Doberan ist Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung mit einem Anteil von 14,4 %, gefolgt vom Handel/Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit 12,9 %.

Abbildung 36: Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen (in %)





2.8.4 Einzelhandelsentwicklung

Die Stadt Bad Doberan hat ein aktuelles Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Das Konzept wurde 2016 von der CIMA Beratung + Management GmbH Lübeck erarbeitet. Das Einzelhandelskonzept betrachtet drei Marktgebietszonen.



Quelle: Einzelhandelskonzept 2016, CIMA GmbH

Im Jahr 2018 fand ergänzend dazu ein Workshop mit lokalen Gewerbetreibenden in der Innenstadt und eine Telefonbefragung statt. Ziel war, die Perspektiven der Innenstadt, als Hauptgeschäftszentrum, aufzuzeigen. Im Ergebnis des Workshops wurde folgende Stärken- und Schwächenanalyse erarbeitet:

Innenstadt + Angebot	
Stärken	Schwächen
Wochenmarkt	Marktplatz ist meistens ungenutzt
Vielfalt an Lebensmittelangeboten	Angebotslücken im aperiodischen Bedarf
Einkauf als wichtiges Besuchsmotiv	kaum/keine Flächen für größere Läden (>800 m ²)
Galerien, Künstler, Kunsthandwerk	Freizeitaktivitäten sowie Kino/Kultur/ Verant. kaum Grund für Besuch der Innenstadt
Fachgeschäfte, Service & Beratung	Öffnungszeiten
	ÖPNV am Wochenende
	Liefer- und Entsorgungszeiten
	Freiraumgestaltung

touristische Potenziale	
Stärken	Schwächen
Touristen der Ostseebäder	touristische Zielgruppe wird noch nicht voll ausgeschöpft
touristische Ziele (Münster, Kloster)	touristische Ziele liegen außerhalb der Innenstadt
Anbindung durch die Molli	fehlende Impulse für die Molli-Touristen, in die Innenstadt zu gehen
	Mollistraße wirkt nicht wie eine Fußgängerzone

Quelle: CIMA GmbH 2018



Folgende Maßnahmenvorschläge wurde in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eingearbeitet:

- Öffnungszeiten: Anpassung (besonders am Samstag) einheitlich, transparent und verlässlich
- Märkte, Feste, Events: Weihnachtsmarkt, Kunsthandwerkermarkt am Sonntag auf dem Markt (kostenlos für Aussteller); großflächige Einbeziehung attraktiver Flächen (Alexandrinenhof, Mollistraße, Klostergelände, Markt, ...), kulturelle Aspekte der Hinterhöfe
- Marktplatz: beleben durch Ästhetik und Qualität des Wochenmarktes, Veranstaltungen, Stadtfeste, Weihnachtsmarkt, Kunsthandwerkermarkt, Einbeziehung umliegender Händler, Markthalle
- Anbindung und Parken: Fahrradstellplätze, Fahrradverleih mit einfachem System, Parkplätze besser organisieren, Parkpalette für Angestellte der Geschäfte nutzen, Bezahlssystem ändern, Gratis-Shuttle Moorbad-Innenstadt-EKZ, Kostenloses Parken am Wochenende
- Gestaltung: Beleuchtung in der Innenstadt mit Konzept, Bänke und Ruhepunkte in der Innenstadt, Kinderzonen, Weihnachtsstimmung in die Stadt bringen
- Beschilderung: Erneuerung der Beschilderung mit neuem System und Zielen, Routen (nach Themen, bspw. mit farbigen Kacheln) durch die Innenstadt
- Unterstützung der Eigentümer bei der Auswahl und dem Finden geeigneter Mieter
- Leerstände reduzieren und Qualität steigern
- Infopunkte: Kleine Touristeninfopunkte in der Innenstadt durch Händler etablieren, größere (Willkommensschilder) an Molli-Haltestellen, am Markt, am EKZ-Parkplatz, Willkommensmappen für Kurgäste
- Städtische Beschaffungen und Dienstleistungen: konsequent in Bad Doberan tätigen
- Vorstellung der Gewerbetreibenden der Innenstadt: durch die Presse, bspw. wöchentliche Vorstellung in der Zeitung
- Abschaffung der Abgabe für Flächen vor den Ladengeschäften
- Stadt unterstützt den Einzelhandel mit einem Jahresbudget für Maßnahmenpaket: einsetzbar für verschiedene Maßnahmen; Einnahmen aus der Kurtaxe sollen zu 100 % der Förderung zugutekommen

Die Stadtverwaltung und die Gewerbetreibenden haben vereinbart, regelmäßig gemeinsame Treffen durchzuführen und die Umsetzung der Maßnahmen schrittweise anzugehen.

Die Gutachter des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Doberan formulierten folgende Ansiedlungsvoraussetzungen:

- Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt gelten grundsätzlich keine Ansiedlungsbeschränkungen. Die städtebauliche Verträglichkeit vorausgesetzt, sind sowohl zentrenrelevante als auch nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Neuansiedlungen zulässig.
- Im Ergänzungsbereich Innenstadt sind nicht-zentrenrelevante Neuansiedlungen zulässig
- In integrierten Wohn- und Mischgebieten sind keine Neuansiedlungen zentrumsrelevanter Sortimente zulässig. Neuansiedlungen nahversorgungsrelevanter Sortimente sind kleinflächig nach Einzelfallprüfung zulässig. Neuansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Betriebe sind kleinflächig zulässig.
- Der Fachmarkt-Agglomeration Walkenhagen ist die großflächige Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorbehalten. Nicht zulässig sind Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.
- In Gewerbegebieten ist grundsätzlich Einzelhandel ausgeschlossen.



2.8.5 Entwicklung der Kaufkraft der Bevölkerung

Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, aber inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffern werden die Komponenten Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken, sonstige Erwerbseinkommen, Renten/Pensionen, Arbeitslosengeld II und III, Kindergeld, Sozialhilfe, BAföG (ohne Darlehen) und Wohngeld berücksichtigt. Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den sogenannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte hinsichtlich der verfügbaren Einkommen der Bevölkerung/ der privaten Haushalte zu.

Hinweis: Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes kostenpflichtig von der BBE Handelsberatung GmbH München bezogen. Zwischen Wimes und BBE wurde ein Lizenzvertrag für „BBE!CIMA!MB- Research Regionalmarktdaten“ abgeschlossen. Darin ist geregelt, dass das Nutzungsrecht der Verwendung des lizenzierten Produktes nur für persönliche oder wirtschaftliche Zwecke gewährt wird. Unabhängig davon können Regionalmarktdaten in aggregierter Form oder für einzelne Gebiete weitergegeben, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat.

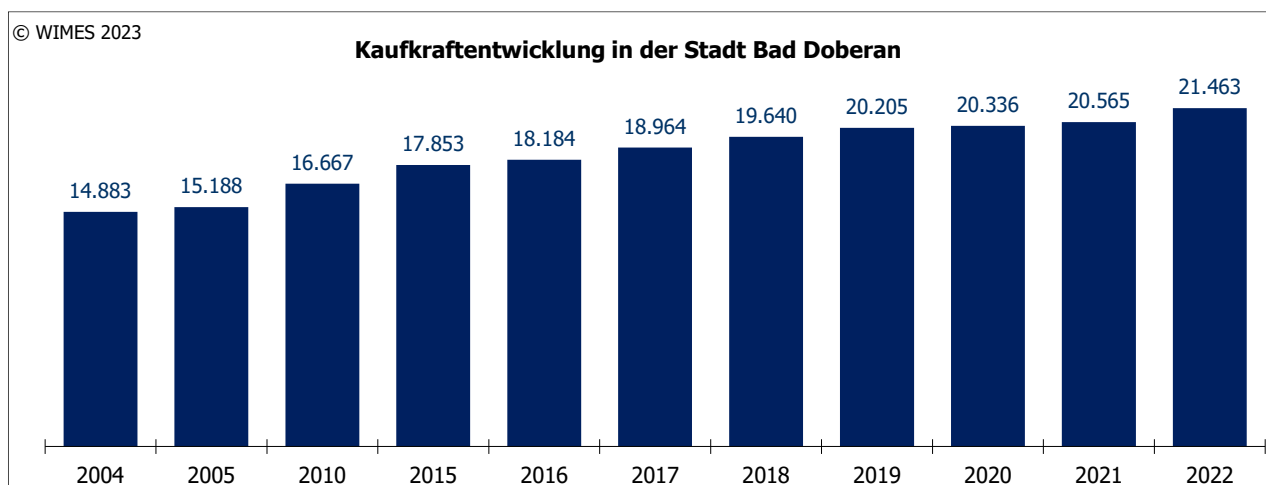
Für Bad Doberan wurde für das Jahr 2022 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 21.463 € je Einwohner ermittelt, damit lag die Kaufkraft unter dem Wert des Landes M-V. Im Verhältnis zu den umliegenden Städten wurden nur in Kühlungsborn höhere Kaufkraftwerte erzielt.

Tabelle 6: Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

	Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro											Entwicklung	
	2004	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	absolut	in %
Bad Doberan	14.883	15.188	16.667	17.853	18.184	18.964	19.640	20.205	20.336	20.565	21.463	6.580	44,2
Kühlungsborn	14.842	15.146	16.481	19.778	20.588	21.593	22.360	23.097	22.862	22.823	23.630	8.788	59,2
Kröpelin	12.975	13.241	14.720	16.297	16.798	17.599	18.249	18.797	18.969	19.414	20.337	7.361	56,7
Neubukow	12.336	12.588	14.338	15.160	15.601	16.088	16.571	17.072	17.305	17.519	18.441	6.105	49,5
Güstrow	12.703	13.082	15.283	16.095	16.468	16.935	17.535	18.067	18.296	18.651	19.525	6.822	53,7
Bützow	13.178	13.572	15.845	15.963	16.023	16.406	16.808	17.232	17.570	18.095	18.920	5.741	43,6
Rostock	14.343	14.547	16.686	18.289	18.820	19.411	20.209	20.755	21.054	21.374	22.424	8.081	56,3
M-V	13.089	13.402	16.032	17.882	18.439	19.143	19.881	20.430	20.700	21.094	22.105	9.016	68,9
Deutschland	17.252	17.438	19.509	21.228	21.720	22.350	23.184	23.608	23.750	24.211	25.331	8.079	46,8

Datenquelle: © 2022 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Abbildung 37: Entwicklung der Kaufkraft



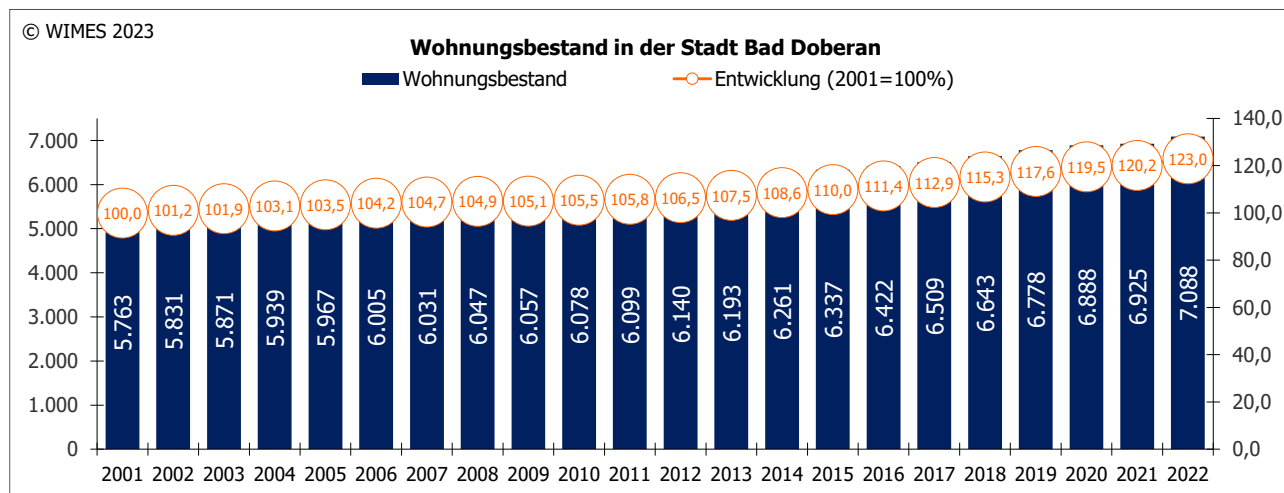


2.9 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose

2.9.1 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Am 31.12.2022 lag der Wohnungsbestand in Bad Doberan bei 7.088 WE. Gegenüber dem Basisjahr 2001 hat sich die Zahl der Wohnungen um 1.325 WE (23,0 %) erhöht.

Abbildung 38: Wohnungsbestandsentwicklung in der Gesamtstadt



Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

- Fertigstellung neuer Gebäude (Zugang durch Neubau)
- Fertigstellung durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
- Abgänge durch Abbruch (Totalabgang)
- Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Im Zeitraum 2001 bis 2022 wurden 1.252 WE in Bad Doberan neu gebaut. Um 90 WE erhöhte sich die Zahl der Wohnungen seit 2001 durch bauliche Veränderungen im Bestand und 17 WE wurden aufgrund schlechter Bauzustände in der Altstadt zurückgebaut.

Tabelle 7: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

WE-Bestand	Entwicklung des Wohnungsbestandes																					WE-Bestand
31.12.2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	31.12.2021
5.763	11	16	10	0	1	8	2	-1	-2	1	6	1	-3	3	0	3	14	2	4	4	10	7.088
					-1		-1											-6	-4	-4	-1	
	57	24	58	28	38	18	15	11	23	20	35	52	71	105	53	84	120	139	110	37	154	
90 Veränderungen im Bestand -17 Rückbau 1.252 Neubau																						

Im Jahr 2017 wurde die letzten Gebäude im Wohngebiet Kammerhof (B-Plan 11) fertiggestellt. Es entstanden 2 Mehrfamilienhäuser mit je 5 WE und ein Doppelhaus mit 2 WE. Ein EFH wurde in Vorder Bollhagen neu gebaut und 71 WE im Wohngebiet Kammerhof (B-Plan 12).

Bis Ende 2018 wurden 74 Einfamilienhäuser, 5 Zweifamilienhäuser und 4 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 36 WE fertiggestellt. Durch Baumaßnahmen (Nutzungsänderungen erhöhte sich der Bestand gegenüber dem Vorjahr um 14 WE.

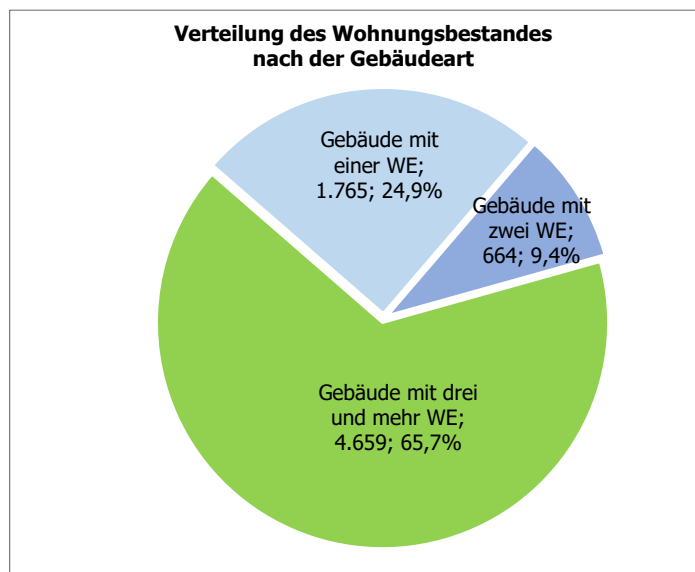
Im Jahr 2019 wurden 83 Einfamilienhäuser, 4 Zweifamilienhäuser und 6 Mehrfamilienhäuser (48 WE) fertiggestellt. Durch Baumaßnahmen erhöhte sich der um 2 WE.

Im Jahr 2020 wurde ein EFH in der Bergstraße und ein MFH mit 3 WE in der Neuen Reihe abgebrochen und 110 WE wurden neu gebaut, darunter 43 EFH, 3 DH und 5 MFH mit zusammen 61 WE.

Im Jahr 2021 wurden 37 WE neu gebaut. Abgerissen wurden zwei Gebäude mit insgesamt 4 WE und 1 GE, das waren die ruinösen Gebäude Kastanienstraße 3 und Maxim-Gorki-Platz 2.

Im Jahr 2022 wurde 154 WE neugebaut, darunter 15 EFH, 2 DH und 6 MFH mit 135 WE. Ein nicht mehr sanierungsfähiges Gebäude wurde abgebrochen und durch Sanierung und Umbau von Bestandsgebäuden erhöhte sich der Wohnungsbestand um 10 WE.

Abbildung 39: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Gebäudeart



Rund zwei Drittel des Gebäudebestandes in Bad Doberan sind Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohneinheiten (WE).

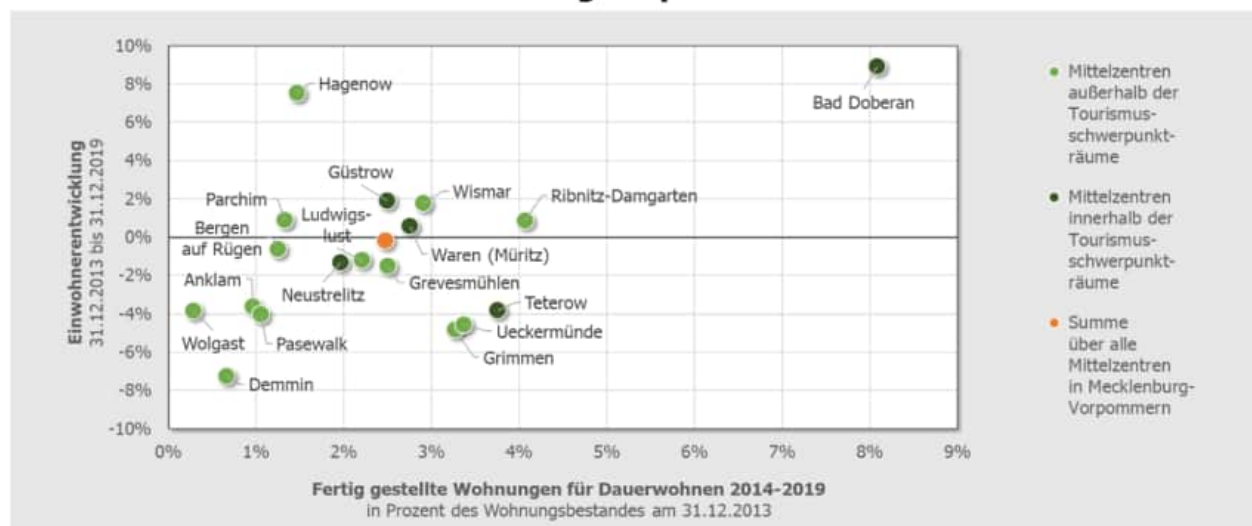
Der Anteil der Einfamilienhäuser lag im Jahr 2022 bei 24,9 %.

Zum Jahresende 2022 gab es in Bad Doberan 332 Doppelhäuser mit 664 WE, diese belegen einen Anteil von 9,4 % gemessen am Gesamtwohnungsbestand.

Eine Studie zur Analyse und Bewertung der Wohnungsbauentwicklung in M-V, die das Land M-V in Auftrag gegeben hat, stelle u.a. die Wechselwirkungen zwischen Neubautätigkeit und Einwohnerentwicklung dar. Die waagerechte Achse zeigt dem Umfang der Wohnbautätigkeit für Dauerwohnen im Verhältnis zum Wohnungsbestand Ende 2013 an. Ein Wert von 1 % bedeutet beispielsweise, dass in einer Stadt mit 1.000 Wohnungen im Zeitraum von 2014 bis 2019 zehn zusätzliche Wohnungen für Dauerwohnen fertiggestellt wurden.

Die realen Werte der 18 Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern für neugebaute Wohnungen für Dauerwohnen lagen im Zeitraum von 2014 bis 2019 zwischen 0,3 % (Wolgast 21 WE) und 8,1 % (495 WE) in Bad Doberan.

Neubauvolumen und Einwohnerentwicklung 2014-2019 in den 18 Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern



Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp - Stadtentwicklung und Mobilität GbR Hamburg

Im Mittel haben die Mittelzentren von 2014 bis 2019 einen Wohnungsneubau betrieben, dessen Umfang etwa 2,4 % des Wohnungsbestandes Ende 2013 entspricht. Im gleichen Zeitraum war die Einwohnerentwicklung der 18 Mittelzentren in der Summen mit -0,2 % nahe Null (oranger Punkt in der Mitte der Grafik).

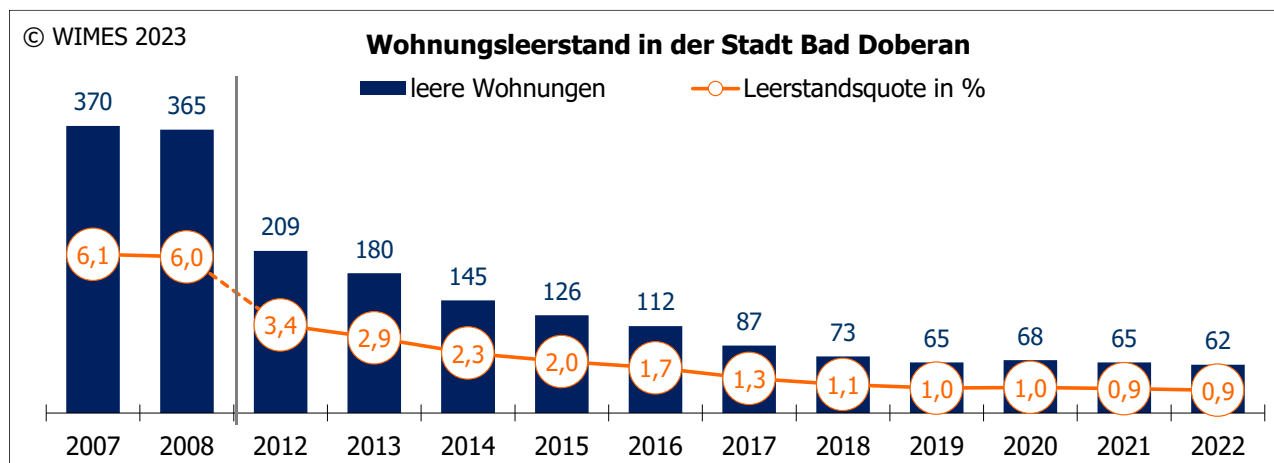


Es zeigt sich deutlich, dass in Gemeinden mit zunehmender Bevölkerung mehr Wohnungsbau stattfindet als in Gemeinden mit rückläufiger Bevölkerung. Der enge Zusammenhang zwischen Einwohner- und Neubauentwicklung in Bad Doberan wird in der Darstellung sehr deutlich.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Zum Jahresende 2022 standen in Bad Doberan 62 WE leer. Gemessen am Wohnungsbestand gesamt entspricht das einer Leerstandsquote von nur 0,9 %.

Abbildung 40: Wohnungsleerstandsentwicklung



Im Jahr 2007 lag die Leerstandsquote mit 370 WE bei 6,1 %. Frühere Leerstandszahlen sind für Bad Doberan nicht verfügbar. Der Rückgang des Wohnungsleerstandes korreliert mit den Einwohnergewinnen und dem Sanierungsfortschritt.

Der Wohnungsleerstand befindet sich überwiegend im unsanierten Gebäudebestand in Heiligendamm und in der Altstadt. Im bewohnbaren Bestand gab es auch im Jahr 2022 nur wenige freie Wohnungen. Das bedeutet, dass der Wohnungsmarkt in Bad Doberan nach wie vor angespannt ist.

2.9.2 Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Der Wohnungsbestand in Bad Doberan lag im Jahr 2022 bei 7.088 WE, davon standen 61 WE leer (0,9 %). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehender Wohnungen) lag bei 7.027 Haushalten.

Am 31.12.2022 waren in Bad Doberan 13.281 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 225 Einwohner in Heimen/Einrichtungen und es gab 515 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz minus der Zahl der Einwohner in Heimen. Zum 31.12.2022 fragten 13.571 Einwohner in Bad Doberan Wohnraum nach.

Tabelle 8: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

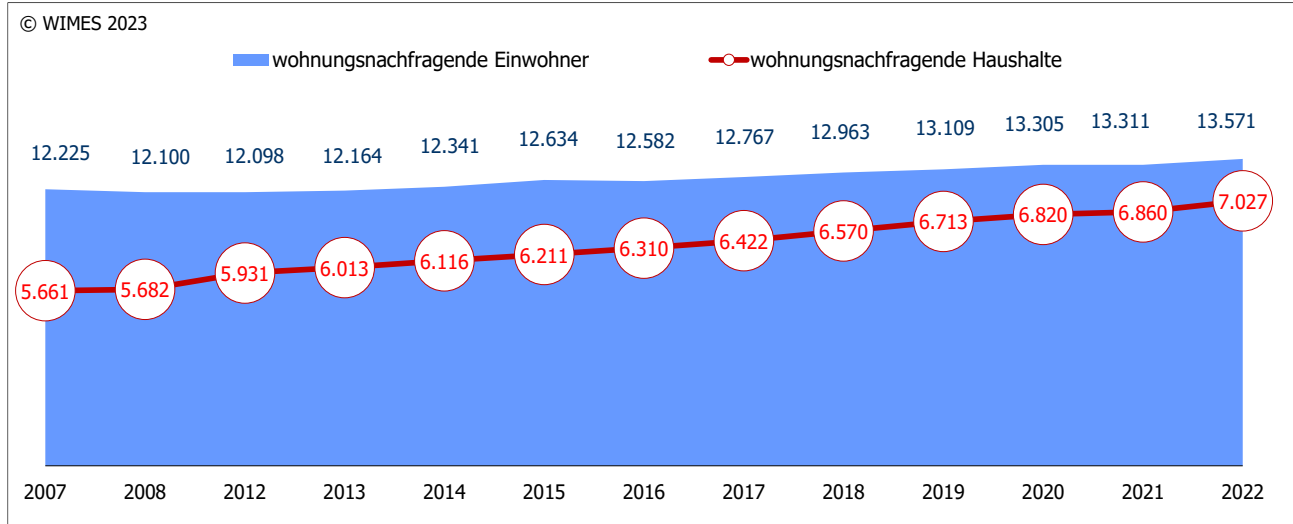
	2007	2008	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Einwohner Hauptwohnsitz	11.673	11.633	11.629	11.816	12.012	12.409	12.334	12.518	12.763	12.908	13.014	13.030	13.281
Einwohner Nebenwohnsitz	638	636	640	519	500	449	472	476	427	428	516	506	515
Einwohner in Heimen	86	169	171	171	171	224	224	227	227	227	225	225	225
wohnungsnachfragende Einwohner	12.225	12.100	12.098	12.164	12.341	12.634	12.582	12.767	12.963	13.109	13.305	13.311	13.571
Wohnungen	6.031	6.047	6.140	6.193	6.261	6.337	6.422	6.509	6.643	6.778	6.888	6.925	7.088
leere Wohnungen	370	365	209	180	145	126	112	87	73	65	68	65	61
wohnungsnachfragende Haushalte	5.661	5.682	5.931	6.013	6.116	6.211	6.310	6.422	6.570	6.713	6.820	6.860	7.027
Ø Haushaltsgröße	2,16	2,13	2,04	2,02	2,02	2,03	1,99	1,99	1,97	1,95	1,95	1,94	1,93



Von 2007 bis 2022 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 1.346 Personen und die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 1.366 Haushalte zu.

Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2007 noch bei 2,16 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2023 auf 1,93 Personen je Haushalt ab.

Abbildung 41: Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich



2.9.3 Prognose des Wohnbedarfs

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Bad Doberan ist die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der Haushalts- und der Wohnungsnachfrageentwicklung. Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen (wie in der Bevölkerungsvorausberechnung), sondern Haushalte. Daher wurden Personen in Haushalte umgerechnet werden. Wohnungsnachfrager am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Bad Doberan.

Hierbei ist zu beachten, dass im Unterschied zur Bevölkerungsvorausberechnung, die aufgrund klarer wahrscheinlichkeitstheoretischer Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen berechnet wurde, die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig sind.

Darum ist die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte auch so angelegt, dass sie jederzeit fortgeschrieben werden kann, wenn sich die Marktbedingungen verändern, die zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar waren.

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose sind die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf, also die Zahl der Haushalte ist einer der bedeutendsten Faktoren für den Wohnungsbedarf. Neben der Bevölkerungszahl, auf der sie basiert, ist die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße die wichtigste Stellschraube.

Folgende Annahmen für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte für die Stadt Bad Doberan wurden zugrunde gelegt:

- Es besteht sowohl eine hohe Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im Segment EFH, auch im Segment moderne Mietwohnungen mit großen Wohnflächen und höherwertiger Ausstattung. Diese Nachfrage resultiert aus der eigenen Bevölkerung (Kindergeneration) und aus Umlandgemeinden des Landkreises Rostock. Als Mittelzentrum hat Bad Doberan eine zentralörtliche Funktion zu erfüllen.
- Eine zusätzliche Nachfrage ergibt sich von Außerhalb, insbesondere aus der Hansestadt Rostock, und anderen Landkreisen des Landes M-V und aus anderen Bundesländern.

Es wird eingeschätzt, dass sich der Trend der Verkleinerung der Haushalte fortsetzen wird, aber nicht in dem Maße der vergangenen Jahre.



Mit durchschnittlich 1,93 Personen je Haushalt weist Bad Doberan immer noch eine deutlich höhere Haushaltsgröße auf als in der benachbarten Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Hier lag die durchschnittliche Haushaltsgröße Ende 2022 nur noch bei 1,73 Personen je Haushalt. Begründet ist diese Entwicklung dadurch, dass Wohnraum in Bad Doberan für Familien mit Kindern noch bezahlbar ist. Insbesondere Familien mit zwei und mehr Kindern finden in Rostock derzeit keinen geeigneten Wohnraum.

Aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung der Stadt werden auch künftig positive Wanderungssalden in der Altersgruppe der Senioren erwartet, hierbei handelt es sich jedoch zum größten Teil um Single-Haushalte.

Aber nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was ein deutschlandweiter Trend ist. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein. Beachtenswert hierbei ist, dass der Begriff alleinlebend nicht mit partnerlos verwechselt werden darf. Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren sind typische Repräsentanten der Single-Haushalte.

Unterstellt wird, dass der Trend der Single-Haushalte auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird, trotz des Zuzugs von jungen Familien von außerhalb. In den vergangenen 15 Jahren ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bad Doberan um 0,23 Personen je Haushalt gesunken. Für die kommenden 13 Jahre wurde ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis 2035 auf 1,88 Personen je Haushalt entsprechend Annahme I, auf 1,83 Personen je Haushalt entsprechend Annahme II und auf 1,78 Personen je Haushalt entsprechend Annahme III unterstellt.

Tabelle 9: Entwicklung wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte

Stadt Bad Doberan	Realentwicklung		Prognose			
Regional-realistisches Szenario	2007	Realwerte 2022	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	Veränderung zu 2022
Einwohner (Hauptwohnsitz)	11.673	13.281	13.445	13.408	13.344	63
Einwohner (Nebenwohnsitz)	638	515	550	550	550	35
Einwohner Heime/Einrichtungen	86	225	225	225	225	0
Einwohner gesamt*	12.225	13.571	13.770	13.733	13.668	97

*wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Einwohner in Heimen

Regional-realistisches Szenario	Realwert 2007	Realwerte 2022	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	Veränderung zu 2022
Annahme I	2,16	1,93	1,92	1,90	1,88	-0,05
wohnungsnachfragende Haushalte	5.661	7.027	7.172	7.228	7.270	243
Annahme II	2,16	1,93	1,91	1,87	1,83	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	5.661	7.027	7.209	7.344	7.469	442
Annahme III	2,16	1,93	1,90	1,86	1,78	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	5.661	7.027	7.247	7.383	7.679	652

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragender Einwohner wurden die Werte der Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt, zuzüglich jährlich rund 550 Einwohner mit Zweitwohnsitz und abzüglich 225 Personen, die in Heimen leben. Die Zahl der wohnungsnachfragender Einwohner würde bis 2035 um 97 Personen ansteigen, wenn die zugrunde gelegten Annahmen eintreffen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt bis zum Jahr 2035 aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltgrößen um 243 Haushalte entsprechend Annahme I, um 442 Haushalte entsprechend Annahme II und um 652 Haushalte entsprechend Annahme III.

Für künftige Planungs- und Entscheidungsprozesse sollte mindestens die Annahme III gewählt werden. In den vergangenen 13 Jahren ist die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,22 Personen je Haushalt gesunken, so dass eine Annahme zum Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,15 Personen je Haushalt im Prognosezeitraum moderat wäre.

Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanz)

Ein Überangebot von Wohnungen gibt es nicht, aber eine Nachfrage in allen Wohnungsteilmärkten. Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK 2015 wurde im Prognosezeitraum bis 2025 von einem Wohnungszugang durch Neubau von ca. 400 WE ausgegangen, realisiert wurden 697 neugebauten Wohnungen bis Ende 2022.

- Das Eigenheimgebiet B-Plan 11 Kammerhof ist vollständig belegt.



- Der B-Plan 12 im Kammerhof verfügt über ca. 360 Grundstücke in Größen von 500 m² bis 800 m² ca. 20 Grundstücke mit als 1.500 m². Insgesamt können hier ca. 500 WE entstehen. Mit einer Bebauung wurde ab 2016 begonnen. Im Jahr 2016 wurden die ersten 17 Einfamilienhäuser fertiggestellt. Nur ein Eigentümer hatte seinen Wohnsitz auch zuvor in Bad Doberan. Drei Grundstücke wurden von ehemals Rostocker Bewohnern bebaut und 11 Grundstückseigentümer hatten ihren Wohnsitz in Gemeinden des LK Rostock. Ein Grundstückseigentümer kam aus dem Bundesland Bayern und einer aus Niedersachsen.



Foto: März 2015



Foto: Dezember 2016

Im Jahr 2017 wurden 71 Grundstücke bebaut, damit waren die Hälfte aller verfügbare Grundstücke im B-Plan 12 bereits bebaut. 17 Grundstückseigentümer stammen aus Bad Doberan, 18 Eigentümer sind aus der Hansestadt Rostock, 23 Eigentümer hatten ihren Wohnsitz zuvor in Gemeinden des LK Rostock und 13 Eigentümer kamen aus anderen Bundesländern.

Im Jahr 2018 wurden 85 Grundstücke mit 101 WE bebaut. Im Jahr 2019 entstanden auf 90 Grundstücken 137 neue WE. In den Jahren 2020 und 2021 wurden 112 WE auf 60 Grundstücken errichtet. Im Jahr 2022 wurden fünf Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut, auf einem Grundstücken entstand ein Doppelhaus mit 2 WE und drei Grundstücke wurden mit Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 26 WE bebaut.



Fotos: April 2019





Foto: Februar 2020



Foto: Februar 2021

Ende 2022 befanden sich 130 WE in Einfamilien-/ Doppel- und Mehrfamilienhäuser in Bau. Neun Grundstücke waren noch nicht bebaut.

- Auf dem Gebiet des B-Plans Nr. 33 „Wohnbebauung und Stellplatzanlage Heilgendamm“ entstanden in drei Mehrfamilienhäusern insgesamt 63 barrierefreie Mietwohnungen und Tiefgarage, die 2022 bezugsfertig wurden. Dabei handelt es sich überwiegend um Mitarbeiterwohnungen für die MEDIAN Klinik Heilgendamm.
- Der B-Plan 41 „An der Nienhägener Chaussee“ für 22 Baugrundstücke besitzt seit März 2019 Rechtskraft. Im Herbst 2020 erfolgte die technische Abnahme im Baugebiet. Alle Grundstücke sind verkauft. Bis Ende 2022 waren bereits 19 Grundstücke mit 18 Einfamilienhäuser und einem Doppel mit zwei WE bebaut. Zwei Einfamilienhäuser befanden sich in Bau. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gab es nur noch ein freies Grundstück.
- Zusätzlich wurde aufgrund der sehr hohen Nachfrage und der B-Plan Nr. 40 Erweiterung Gewerbegebiet Eickboom“ in ein Mischgebiet umgewandelt. Hier sind 85 Grundstücke für Einfamilienhäuser und 30 WE in Mehrfamilienhäusern geplant. Für die gewerbliche Entwicklung stehen 7,1 ha zur Verfügung.
- Zudem besteht in Bad Doberan eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Preissegment. Im Sommer 2019 hat die WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern in der Bussardstraße 13a und 13b mit insgesamt 35 Wohnungen begonnen. Seit Baubeginn haben sich Mehrkosten von 2,5 Millionen Euro ergeben. Im Ergebnis dessen wurden 15 Wohnungen frei vermietet und 20 als Sozialwohnungen vermietet. Die Wohnungen wurden als sozialer Wohnungsbau durch Fördermittel des Landes unterstützt und damit sind sie mietpreisgebunden.

Quelle: <https://mapio.net>



Bei den 20 Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen handelt es sich also um sogenannten „belegungsgebundenen“ Wohnraum. Aus dem Landesprogramm geförderte Wohnungen dürfen 20 Jahre lang nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Diesen stellt die Kommune Wohnungssuchenden aus, deren Einkommen einen festgelegten Satz nicht überschreitet. Das heißt aber nicht, dass hier nur Leistungsempfänger einziehen dürfen, sondern auch Alleinerziehende oder Familien der

unteren Mittelschicht können einen Wohnberechtigungsschein erwerben. Die Gebäude waren Ende 2020 bezugsfertig und sind vollständig belegt.



Wohnungsmarktbilanz

- In Bau befinden sich 18 Einfamilienhäuser, 14 WE in Doppel/Reihenhäuser und 98 WE in Mehrfamilienhäusern und es gab noch 9 freie Grundstücke.
- In der Baulücke Severinstraße 8 in der Altstadt ist ein Neubau mit 28 WE geplant und am Ziegenmarkt/Ecke Küstergang zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 20 WE.
- Der B-Plan Nr. 40 Erweiterung Gewerbegebiet Eickboom hat Rechtskraft, hier sind Baupotenziale für 85 EFH und 30 WE in MFH vorhanden.
- Am Thünenhof auf dem Gelände der WIG ist Baupotenzial für ca. 100 WE (EFH und MFH) vorhanden.
- Durch Umwandlung einer fast aufgegebenen Kleingartenanlagen könnten ca. 150 Mietwohnungen für Familien mit Kindern im unteren Preissegment entstehen.
- Am Ortausgang in Heiligendamm ist eine Potenzialfläche für ca. 8 WE Wohnungsneubau vorhanden.
- Durch Fortsetzung der Sanierung der noch unsanierten Gebäude in der Kernstadt Bad Doberan und in Heiligendamm könnten rund 50 WE dem Wohnungsmarkt wieder zugefügt werden.
- In den wenigen noch vorhandenen Baulücken sowie auf mindergenutzte Freiflächen im Innenbereich der Altstadt Bad Doberan sind noch Baupotenziale für ca. 10 WE vorhanden. Allerdings sollten diese Flächen für den kleinteiligen Wohnungsmarkt vorgehalten werden.

Die Wohnungsnachfrageprognose geht von einem Bedarf von 450 WE nach Annahme II und 650 WE nach Annahme III im Zeitraum von 2022 bis 2035 aus. Mit den o.g. Wohnungsbaupotenzialen können insgesamt rund 620 Wohnungen neu errichtet werden.

Zusätzliche Wohnbaupotenziale gibt es mittelfristig im Ortsteil Vorder Bollhagen.

- Der Bebauungsplan 44 „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“ befindet sich in Aufstellung. Geplant ist kleinteiliger Wohnungsbau. Das ist hier auch die typische Bebauung, um die dörfliche Struktur zu erhalten.
- Der B-Plan 45 „Gutshofareal Vorder Bollhagen“ befindet sich ebenfalls in Aufstellung. Hier soll Baurecht für eine Mischung aus Dauerwohnen, Ferienwohnen mit Gastronomie, Kultureinrichtungen, Wellness-Konferenzmöglichkeiten sowie gutshofbezogene Nutzungen geschaffen werden.

Der B-Plan Nr. 18 „Villenbebauung Heiligendamm“ aus dem Jahr 1998 sah eine bebaubare Fläche für ca. 400 WE vor. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 wurde mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (2016) von der Darstellung als „Wohnbauflächen (W) in Sonderflächen Ferienhausgebiet (S/FH)“ geändert. Eine Umwandlung fand bisher nicht statt. Der B-Plan Nr. 18 wurde bei der Wohnbedarfsprognose der Stadt Bad Doberan nicht berücksichtigt. Auch ohne den B-Plan 18 kann die Stadt Bad Doberan die Wohnungsnachfrage 2035 decken.

2.10 Umwelt, Kultur und Tourismus

Umwelt

Die hügelige Landschaft um Bad Doberan & Heiligendamm bildet den Westrand der Kühlung, einer durch die Eiszeit geprägten Endmoränenlandschaft mit einzelnen großen Waldflächen. Auf der einen Seite laden die Ostseestrände zu allen Jahreszeiten zur Entspannung ein. Auf der anderen Seite bieten die weiten saftigen Wiesen und Äcker sowie die herrlichen Buchen-, Misch- und Nadelwälder, wie das Quellholz oder der Kellerswald, ein buntes Kontrastprogramm. Cepelingehölz, Walkmüller Holz und Großer Wohld sind die wohlklingenden Namen der Wälder um Bad Doberan. Etwas weiter ist es zum Hütter Wohld.

Unmittelbar hinter dem Strand liegt das Naturschutzgebiet "Vogelfreistätte Conventer See und Heiligen Damm" in der Conventer Niederung. Dieses Mooregebiet hat eine Größe von ca. 1.200 Hektar. Es gilt als eines der wichtigsten Brut- und Rastplätze für Wasservögel an der Ostseeküste.



Die Stadt Bad Doberan verfügt über eine große Anzahl an Grün- und Freiflächen (Kamp, Palaisgarten, Landschaftspark im Kloster) im unmittelbaren Innenstadtbereich. Die Ortseingänge von Bad Doberan, als Eingang zum Stadtzentrum nehmen eine wichtige Schlüsselposition ein und können bei Durchreisenden und Touristen je nach Gestaltungsqualität einen positiven oder negativen ersten Eindruck erzeugen. Durch eine Vielzahl von Straßenbau- und Gestaltungsmaßnahmen wurde das Stadtbild seit der 2. ISEK-Fortschreibung erheblich aufgewertet. Im Innenstadtbereich wurden im Verlauf der Molli-Straße von der Stadt einheitliche Bänke und begrünte Blumenkästen zur Verschönerung des Straßenbildes aufgestellt. Die Freianlagen vereinzelter Häuser in den Haupteinfallsstraßen weisen noch mangelnde Gestaltungsqualität auf. Massiv gestört wird der „erste Eindruck“ durch das zunehmend verfallene alte Moorbad an der Bahnhofstraße.

Kultur

In der Kulturgeschichte Mecklenburgs spielt Bad Doberan als mittelalterlicher Klosterstandort, als Sommerresidenz und erstes deutsches Seebad des mecklenburgischen Adels eine wichtige Rolle. Das Ortsbild von Bad Doberan ist geprägt vom Klassizismus und der Backsteingotik. Bad Doberan ist reich an Sehenswürdigkeiten, interessante Zeitzeugen verschiedener Epochen erzählen aus der Vergangenheit. Das Mittelalter wird bei einem Besuch des Geländes des ehemaligen Zisterzienserklosters Doberan lebendig. Aus der Zeit, in der Doberan Sommerresidenz der mecklenburgischen Herzöge war, sind prachtvolle klassizistische Bauten in der Innenstadt und in Heiligendamm erhalten geblieben.

Doberaner Münster



Als Bad Doberaner Münster wird die im späten 13. Jahrhundert erbaute hochgotische Kirche des ehemaligen Zisterzienserklosters bezeichnet. Das Münster gilt als das bedeutendste mittelalterliche Bauwerk in Mecklenburg-Vorpommern, das beste Beispiel für die Umsetzung mittelalterlichen Gestaltungswillens in Backstein und als ein Bauwerk von höchster technischer und gestalterischer Perfektion. Das im Jahre 1171 gegründete Kloster hatte als erstes mecklenburgisches Kloster und landesfürstliche Hauptgrablege bereits im Mittelalter höchste politische und historische Bedeutung. Durch seine Kolonisationstätigkeit war es für die landeskulturelle und ökonomische Entwicklung Mecklenburgs von großer Wichtigkeit und wurde überdies zu einem Zentrum des christlichen Glaubens im Land. Die besondere Bedeutung des Klosters schlug sich entscheidend in Bau und Ausstattung des Münsters nieder. Die erhaltene Innenausstattung besteht fast durchweg aus Stücken von

höchster künstlerischer Qualität, wobei die Fülle und die Geschlossenheit des aus mittelalterlicher Zeit überkommenen liturgischen Bestandes in keiner anderen Kirche Norddeutschlands erreicht werden. Das im Wesentlichen erhaltene zisterziensische Ausstattungsprogramm ist einzigartig.

Kornhaus



Das Kornhaus ist Teil des vor über 800 Jahren entstandenen Zisterzienserklosters Doberan und eines der ältesten erhaltenen Gebäude seiner Art im Norden Deutschlands.

Heute wird das Kornhaus als Stätte der Begegnung sowie der kreativen Freizeitgestaltung anerkannt und geschätzt. Hunderte Menschen nutzen es wöchentlich, um Ihrer Kreativität Ausdruck zu verleihen. Mit einem lebhaften Bereich der kulturpädagogischen Bildungsarbeit sowie einer Bühne für große und kleine Künstler ist es über die Landesgrenzen hinaus bekannt.

Ein besonderer Anziehungspunkt ist der im Jahre 2002 entstandene „Klostergarten Doberan“. Im Sommer werden Konzert- und Theaterveranstaltungen in der benachbarten Ruine des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes der Zisterzienser durchgeführt, die zu den Höhepunkten im Bad Doberaner Kulturkalender gehören.



Beinhaus



Nördlich des Münsters steht am Rand des ehemaligen Mönchsfriedhofs ein achteckiger reich verzierter Kapellenbau, erbaut um 1250, mit Beinkeller (Ossarium). Das Beinhaus diente zur Aufbewahrung von Skelettresten aus wiederzubelegenden Mönchsgräbern.

Die Wand- und Gewölbemalereien im Inneren wurden 1880 restauriert, d.h. nach den vorgefundenen mittelalterlichen Resten übermalt.

Wolfsscheune



Nordwestlich der Klosterkirche liegt die Ruine der sogenannten Wolfsscheune, ein zweigeschossiger Backsteinbau mit großen Segmentbogenfenstern, der 1283-90 errichtet wurde. Er diente vermutlich als Siechenhaus des Klosters. Der Name kommt wahrscheinlich von „Wollscheune“. 1762 war in dem Gebäude eine Wollspinnerei eingerichtet. Er könnte aber auch vom nahegelegenen „Wolfsberg“ kommen. Nach Schließung der Spinnerei wurde das Gebäude zum Getreidelager, bis ein starker Sturm das Dach zerstörte und die Mauern verfielen. Hier besteht dringend Handlungsbedarf.

Stadt- und Bädernuseum

Nur unweit des Doberaner Münsters, direkt neben dem Westtor des ehemaligen Klosters, befindet sich das Stadt- und Bädernuseum. Das Gebäude, in den Jahren 1886 bis 1888 von Gotthilf Ludwig Möckel im Stil der Neogotik errichtet, besticht durch Formenreichtum und ist geradezu ein Blickfang für jeden Vorbeigehenden. In den Jahren 2002/2003 wurde das Gebäude aufwendig saniert und restauriert. Im Inneren präsentiert es sich wieder in originalen Farbgebungen und einer teils eigenwilligen Ornamentik.





Ehm Welk-Haus



In diesem schlichten Klinkerbau am Rande der Stadt verbrachte der Autor so bekannter Romane wie "Die Heiden von Kummerow" und "Die Lebensuhr des Gottlieb Grambauer" ab 1950 seine letzten 16 Lebensjahre. Hier schuf Welk noch eine Reihe wichtiger Werke, wie u. a. den Erzählband "Mein Land das ferne leuchtet".

Im Dezember 1979 wurde das Haus als kulturelle Begegnungsstätte der Öffentlichkeit übergeben. Damit wurde dem Wunsch Ehm Welks entsprochen, aus dem Haus keine Gedenkstätte zu machen, sondern es mit Leben zu erfüllen.

Klostermauer



Die ab 1290 errichtete Klostermauer, die das Klostergelände umfasst, hat eine Länge von ca. 1400 m und eine Höhe von durchschnittlich 2,50 m. Sie ist die längste fast vollständig erhaltene Backstein-Klostermauer in Deutschland.

In allen vier Himmelsrichtungen befinden sich Tore, im Westen das Haupttor mit dem Pförtnerhaus und der ehemaligen Torapelle, nördlich der Wolfsscheune das Kammertor und südlich das Wirtschaftstor.

Die breite Ostzufahrt, das sogenannte "Grüne Tor" stammt aus dem Jahre 1795, die zusätzlich eingebrochene Fußgängerpforte ist von 1936.

Seit vielen Jahr wird die Klostermauer in Teilabschnitten saniert. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen, es besteht immer noch Sanierungsbedarf

Palais am Kamp



Eines der schönsten Gebäude in Bad Doberan ist das klassizistische Palais am Kamp. Es entstand 1806-1810 nach Plänen Severins als Sommerhaus für die großherzogliche Familie. Heute ist das Haus Verwaltungssitz des Landkreises Bad Doberan.

An der Gartenseite befand sich das Frühstückszimmer des Großherzogs. Die Wände dieses Ovalen Saales schmückt eine französische Bildtapete, sie zeigt die Liebesgeschichte von „Amor und Psyche“. Im Saal finden Konzerte und Lesungen statt.



Tourismus

Die touristischen und kurörtlichen Belange in Bad Doberan und Heiligendamm werden von der städtischen Touristinformation (TI) betreut. Der Tourismus ist überregional eingebunden in den Verband Mecklenburgische Ostseebäder e.V. und über diesen im Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., im Bäderverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. sowie in der Europäischen Route der Backsteingotik e.V.

Die Touristeninformation ist in Bad Doberan an zentraler, gut zugänglicher Stelle im Erdgeschoss des Rathauses angesiedelt. Zu den Aufgaben gehören die touristische Vermarktung, die zentrale Zimmervermittlung und Beratung der Gäste sowie das Angebot von Stadtführungen und Pauschalen und der Verkauf von Karten und Prospektmaterial.

Die Touristeninformation veröffentlicht neben einem Gastgeberverzeichnis entsprechende thematische Flyer, z.B. einen monatlichen Veranstaltungskalender. Im Internet präsentieren sich Bad Doberan und Heiligendamm touristisch mit einem mit der städtischen Internetseite kombinierten Internetauftritt.

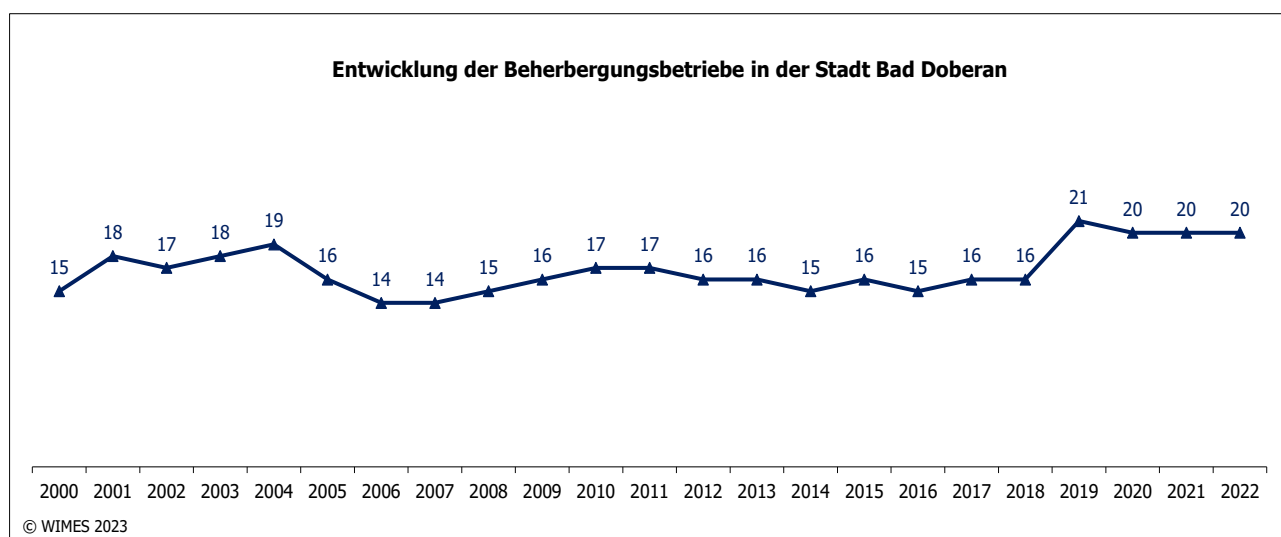
Neben den eigenen Publikationen präsentiert sich Bad Doberan/Heiligendamm in überregionalen Veröffentlichungen. Thematisch positionieren sich Bad Doberan und Heiligendamm in den drei Bereichen Kultur, Strand und Baden, Natur sowie Kur und Gesundheit. Umfangreiche touristische Werbung wird darüber hinaus für das Münster von der Münsterverwaltung, insbesondere im Rahmen der Kooperation 'Europäische Route der Backsteingotik' betrieben.

In Bad Doberan gibt es vier Hotels, eine Hotelpensionen, zwei Pensionen und zwei Gästehäuser und mehrere Ferienhäuser/-wohnungen in Bad Doberan und Heiligendamm.

Im Grand Hotel in Heiligendamm befinden sich 222 Zimmer und Suiten. Die Median Klinik Heiligendamm hat 230 Zimmer mit 255 Betten. In der Dr. Ebel Fachklinik „Moorbad“ in Bad Doberan gibt es 214 Zimmer mit 230 Betten.

Die Zahl der Beherbergungsbetriebe⁷ (bis 2011 mit einer Bettenzahl ab 9 Betten, ab 2012 mit einer Bettenzahl ab 10 Betten) in Bad Doberan hat sich im Zeitraum von 2000 bis 2022 um fünf Beherbergungseinrichtung erhöht. Im Jahr 2000 gab es 15 Beherbergungsbetriebe und im Jahr 2022 waren es 20 gewerbliche Beherbergungseinrichtungen.

Abbildung 42: Entwicklung der Beherbergungsbetriebe

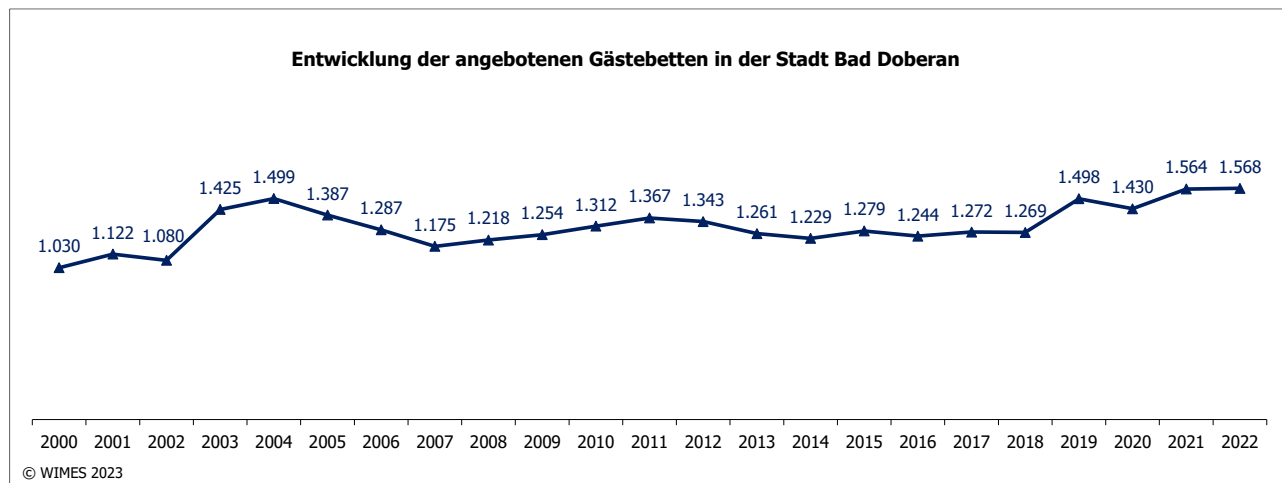


Bei der Bettenkapazität ist im Vergleich zu 2000 ein Zuwachs um 52 % (+538 Gästebetten) eingetreten. Im Jahr 2022 gab es in der Stadt Bad Doberan 1.538 angebotene Gästebetten

⁷ Daten des Statistischen Amtes M-V zu den Beherbergungsbetrieben, den Übernachtungszahlen, den Gästeteankünfte und zur Aufenthaltsdauer



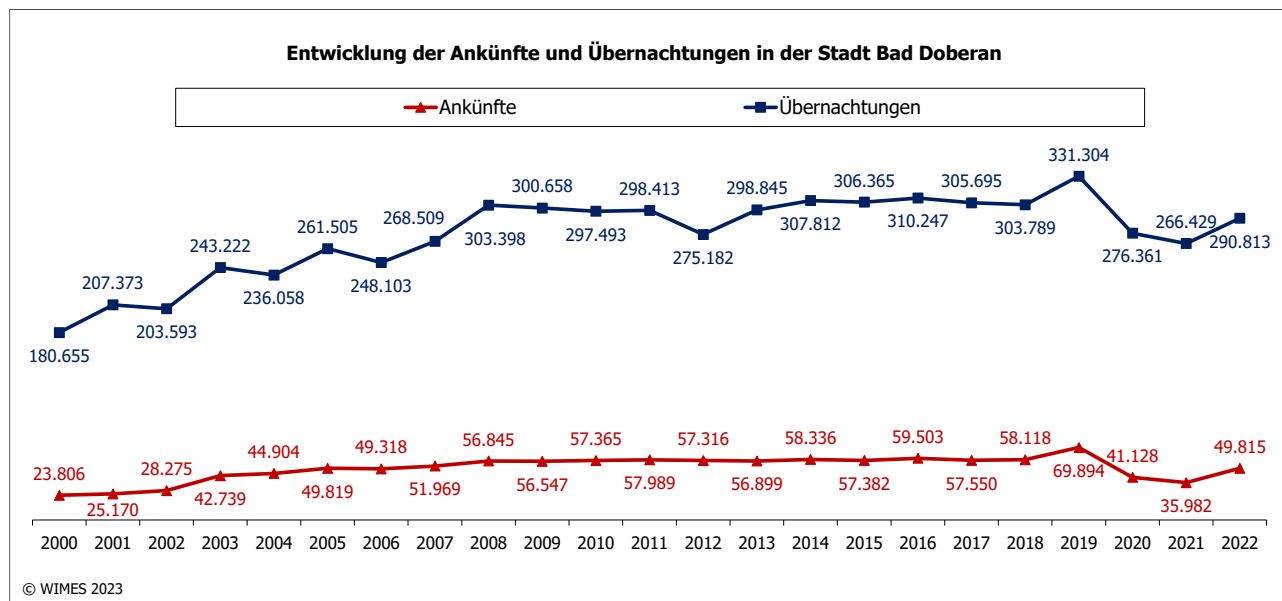
Abbildung 43: Entwicklung der angebotenen Betten



Die Zahl der Gästeübernachtungen hat sich bei schwankender Entwicklung um ca. 60 % erhöht. Im Jahr 2022 wurden 290.913 Gästeübernachtungen registriert. Im Jahr 2019 waren es noch 331.304 Gästeübernachtungen. Der Knick von 2019 zu 2020 hängt mit der Corona-Pandemie zusammen.

Die Zahl der Gästeankünfte hat sich im Zeitraum von 2000 bis 2022 mehr als verdoppelt. Im Jahr 2022 gab es 49.815 Gästeankünfte in der Stadt Bad Doberan.

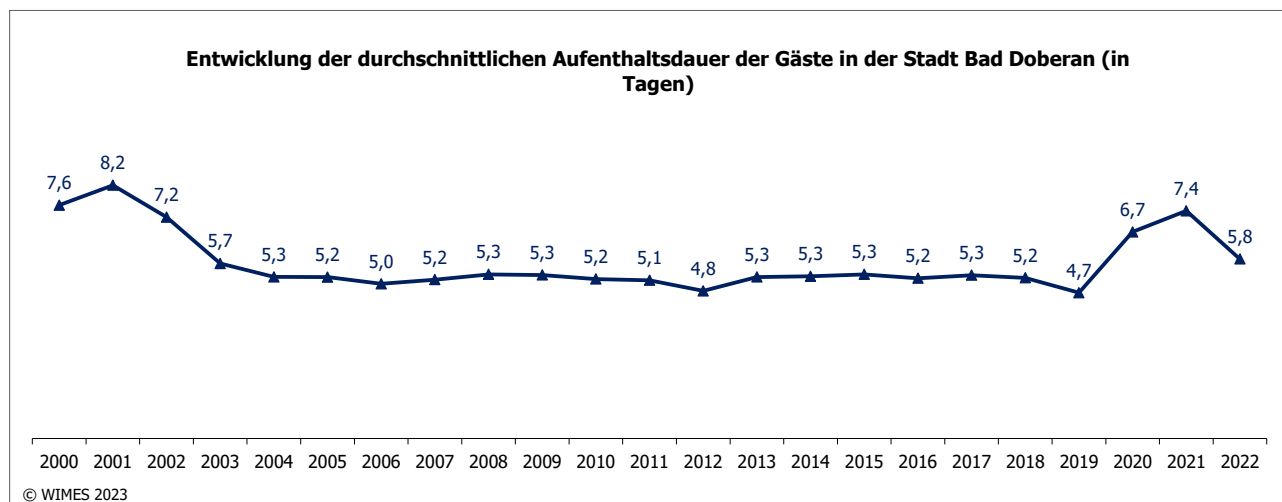
Abbildung 44: Entwicklung Ankünfte und Übernachtungen in Bad Doberan seit 2000



Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste in der Stadt Bad Doberan verringerte sich im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2019 um 3,5 Tage. Mit einem durchschnittlichen Aufenthalt von 8,2 Tagen war im Jahr 2001 der Höchstwert zu verzeichnen. Bis zum Jahr 2021 erhöhte sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer auf 7,4 Tage. Von 2021 zu 2022 verringerte sich die Aufenthaltsdauer wieder.

Im Vergleich zum Städtetourismus ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Bad Doberan sehr hoch. Das hängt mit den Kureinrichtungen zusammen. In der Stadt Bad Doberan befindet sich das Moorbad mit 230 Betten und in Heiligendamm die MEDIAN Klinik mit 255 Betten. Bei einer Kur dauert der Aufenthalt in der Regel drei Wochen.

Abbildung 45: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste (in Tagen)



Bad Doberan verfügt über eine gute medizinisch-therapeutische Infrastruktur. Als ortsgebundenes Heilmittel kommt Naturmoor zum Einsatz, das in der Nachbargemeinde Rethwisch gewonnen wird. Über das Heilmittel verfügt vertraglich gesichert die Dr. Ebel „Rehabilitationsklinik Moorbad Bad Doberan“. Als Akademisches Lehrkrankenhaus der Universitätsmedizin Rostock für Rehabilitative Medizin setzt das Moorbad Bad Doberan die Ergebnisse aus Forschung und Lehre direkt in die klinische Praxis um.

Die MEDIAN Klinik Heiligendamm ist Rehabilitationsklinik für Atemwegserkrankungen, Allergien und Psychosomatik und Akutklinik für Psychiatrie und Psychotherapie.



Quelle: Stadt Bad Doberan

Laut Raumentwicklungsprogramm sollen besonders die traditionellen Kur- und Erholungsorte, wie das Heilbad Bad Doberan und das Seebad Bad Doberan/Ortsteil Heiligendamm, aufgrund der bereits vorhandenen speziellen Infrastruktur als Standorte des Gesundheitstourismus entwickelt werden. Dabei sollen die Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft stärker für touristische Zwecke genutzt werden.



3 SWOT-Analysen

Mit der Analyse der Stadt- und Ortsteile Bad Doberans liegt eine Charakterisierung der Strukturstärke bzw. der Strukturschwäche, die sich in den einzelnen Gebieten zeigt, vor. Im Ergebnis dieser Analyse wurden folgende Gebietstypen klassifiziert.

3.1 Altstadt Bad Doberan – Gebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf

Die Altstadt hat für die Gesamtstadt eine zentrale Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen. Die Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems, der Verwaltung, der Einzelhandelsstrukturen, der sozialen und kulturellen Einrichtungen in der Altstadt sind von besonderer Bedeutung für den Einzugsbereich des Mittelzentrums Bad Doberan.

Als Standort für Wirtschaft, Kultur und Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sind in der Altstadt weiterhin Investitionen u. a. zur Aufwertung der öffentlichen Räume, zur Fortsetzung der Modernisierung der Erschließungsanlagen und Gebäuden sowie zur Schließung der noch vorhandenen Baulücken notwendig. Somit ist eine Begleitung der Entwicklung mit planerischen und materiellen Instrumenten auch künftig erforderlich. Darum wurde die Altstadt als Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Rahmenbedingungen

Die Stadt Bad Doberan wurde mit dem Sanierungsgebiet „Altstadt“ als städtebauliche Gesamtmaßnahme im Jahr 1991 in die Städtebauförderung aufgenommen.

Städtebaulicher Rahmenplan

1995 wurde der Rahmenplan als informelles Planungsinstrument der Stadtentwicklung beschlossen. Mit der Rahmenplan-Fortschreibung im Jahr 2004 wurden die bisherige Entwicklung der Sanierung sowie die Maßnahmenschwerpunkte der bestehenden Rahmenplanung überprüft und künftige Handlungs- und Maßnahmenschwerpunkte festgelegt, darunter das Kloster. Hierbei geht es um die Bündelung der verschiedenen Maßnahmen zur Umgestaltung des Klosterbereiches, Wiederherstellung historischer Baukörper und landschaftlicher Klosterbereiche, Sanierung bestehender Altbauten und Zuführung mit dem Klostercharakter verträglichen Neunutzungen. Weitere Maßnahmenschwerpunkte sind die Umgestaltung und Sanierung des historischen Kamp-Geländes unter Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte und die Gestaltung/Neuordnung des Alexandrinenplatzes mit dem Ziel einer klaren Führung des Fußgängerverkehrs, der Ordnung des ruhenden Verkehrs und der Neugestaltung der historischen Platzfläche.

Gestaltungssatzung (2010)

Bei Um-, Erweiterungs- und Neubauten und allen sonstigen Veränderungen der äußeren Gestaltung sowie für Werbeanlagen im Kernstadtbereich sind die Vorschriften der Gestaltungssatzung zu beachten. Die Gestaltungsvorschriften enthalten Bestimmungen für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.

Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung wurde 1993 beschlossen und hat das Ziel, die besondere städtebauliche Eigenart des Innenstadtbereiches aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu schützen und zu erhalten.

Als städtebauliche Qualitäten wurden folgende Bereiche definiert:

- erhaltener historischer Stadtkern
- städtebaulich wertvolle Gebäude
- wertvolle denkmalgeschützte Einzelgebäude und Ensembles intakte Baufluchten
- prägende Stadtsilhouette und ausgeglichene Dachlandschaft
- interessante Fassadengliederungen
- Stadtraum mit Kleinräumigkeit im engen Stadtbereich und Großzügigkeit in Verbindung mit historischen Grünbereichen



Städtebauliche Charakteristik der Altstadt⁸

Die Altstadt ist geprägt vom Klassizismus und der Backsteingotik. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Häuser im Innenstadtbereich restauriert bzw. saniert und vermitteln ein ansprechendes Gesamtbild. Folgende Bereiche können als städtebaulich besonders wichtig identifiziert werden:

Klosterbereich

Die Klosterkirche mit Innenausstattung, das Beinhaus, die Reste des Kreuzganges, die Klostermauer und der Parkbereich sind in die Denkmalliste eingetragen. Hinsichtlich der Nutzung ist die Instandsetzung vorhandener Bausubstanz dem Bau neuer Gebäude vorzuziehen. Das Klosterge­lände ist eines der Schwerpunktgebiete im Sanierungsgebiet der Stadt. Neben den Gebäudesanierungen werden auch die Außenflächen entsprechend neu angelegt. Die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Klosterbereiches ist von den unterschiedlichen Wechselbeziehungen verschiedenster Handlungsfelder abhängig, so dass eine ganzheitliche Planung und überregionale Konzeption erforderlich sind. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2008 eine Entwicklungsstudie mit umsetzbaren Maßnahmen für die Wiederbelebung des Klosters erstellt. Eine Umsetzung erfolgt in Teilabschnitten. Dringender Handlungsbedarf besteht bei der Sanierung des Marstalls, des Kloster-Mühlen- und Wirtschaftsgebäudes und der Sicherung der Ruine Wolfsscheune sowie der Fortsetzung der Sanierung der Klostermauer.

Ackerbürgerviertel

Das sich aus Süd-West ehemals bis zum Kamp erstreckende Ackerbürgerviertel ist seit ca. 1800 die klassische Stadtanlage der Handwerker und Ackerbürger. Historisch wertvoll sind die Kastanienstraße, die Baumstraße, der Ziegenmarkt und in Teilen Am Lettowsberg, die Friedhofstraße und die Neue Reihe. Als Einzelgebäude ist das Sandersche Haus besonders hervorzuheben.

Klassizistisches Ensemble

Das klassizistische Bad Doberan entwickelte sich, nachdem es sich Friedrich Franz I. zu einer Sommerresidenz ausbauen ließ. Zentraler Punkt ist hier der Kamp, um den sich das Palais, das Salongebäude, das Logiergebäude und das Haus Medini gruppieren. Auf dem von einer Lindenallee eingefassten Kamp sind in der Hauptachse zwei Pavillons in chinesischer Bauweise platziert. Darüber hinaus bildet ein weiteres wichtiges klassizistisches Bauensemble der Alexandrinenplatz mit dem Prinzenpalais, Haus Gottesfrieden, Haus Nizza und dem Haus Brügge.

Villenviertel

Ein weiteres städtebauliches Charakteristikum sind die Villen entlang der Goethestraße, Beethovenstraße und Dammchaussee. Die Villen der Jahrhundertwende stellen ein wichtiges Element der Stadtentwicklung dar und prägen wesentlich den Charakter der Stadt.



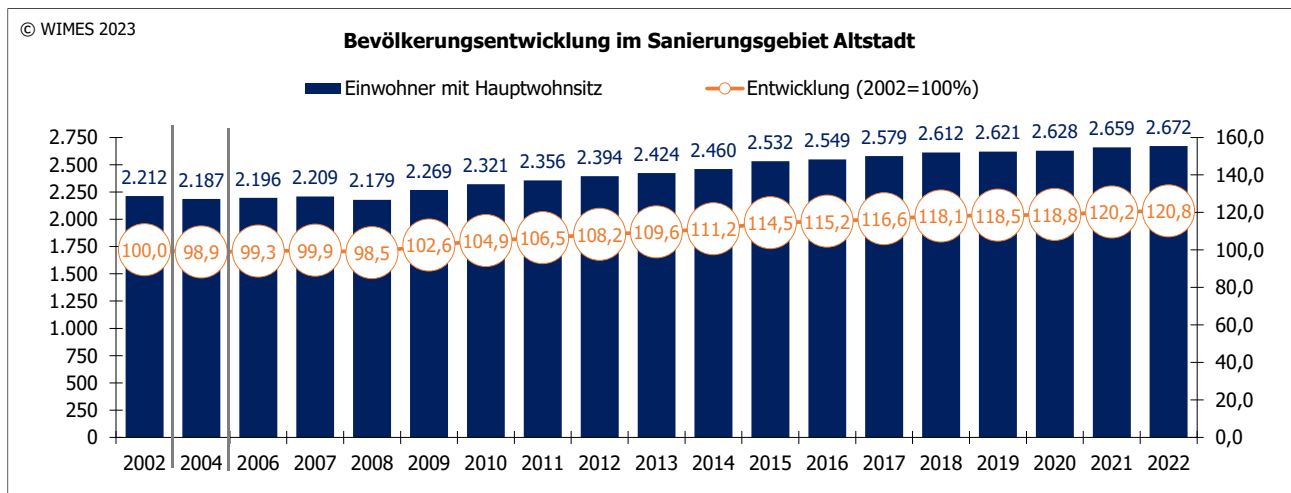
⁸ Merkel Ingenieur Consult mbH, Inspektour GmbH Hamburg



Bevölkerungsentwicklung

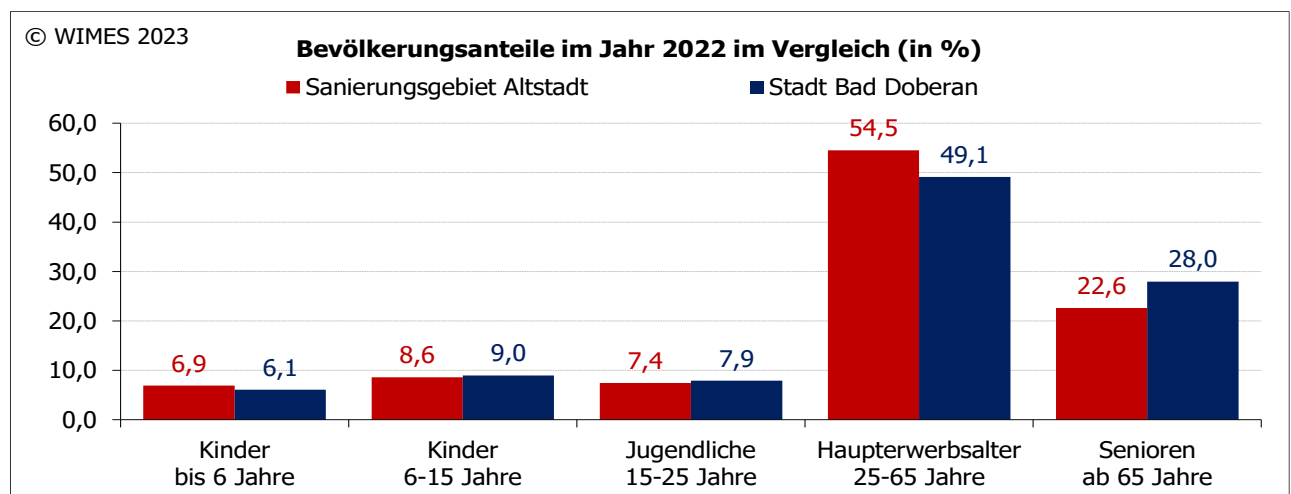
In der Altstadt hat sich die Einwohnerzahl im Betrachtungszeitraum von 2002 bis 2022 um 460 Personen (+20,8 %) erhöht. Mit Stand 31.12.2022 lebten 2.672 Einwohner in der Altstadt Bad Doberan.

Abbildung 46: Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt



Im Vergleich zur Gesamtstadt Bad Doberan waren die Bevölkerungsanteile der Kinder und vor allem der Personen im Haupterwerbsalter im Sanierungsgebiet Altstadt überdurchschnittlich hoch. Demgegenüber liegt der Bevölkerungsanteil der Senioren ab 65 Jahre deutlich unter dem städtischen Durchschnitt, die Differenz betrug 5,4 Prozentpunkte im Jahr 2022.

Abbildung 47: Bevölkerungsanteile im Vergleich



Gebäude und Wohnungen

Bestandsentwicklung und Gebäudenutzung

Zum Jahresende 2022 gab es im Sanierungsgebiet Altstadt 512 Gebäude mit 1.366 Wohnungen. Damit befindet sich fast jede fünfte Wohnung der Stadt Bad Doberan in der Altstadt.

Von 2001 bis 2022 erhöhte sich die Wohnungszahl um 172 WE (+14,4 %). Im Jahr 2015 wurden vier Gebäude neu errichtet. Es entstanden zwei Mehrfamilienhäuser, ein Einfamilienhaus sowie das Bad Doberaner Marktquartier, ein Wohn- und Geschäftshaus Am Markt 8. Im Jahr 2016 wurde der Neubau des Mehrfamilienhauses Am Markt 5a fertiggestellt. Die Wohnungszahl von 2016 zu 2017 erhöhte sich um drei WE.

Von 2017 zu 2018 erhöhte sich die Wohnungszahl um 21 WE. Im Jahr 2018 wurde ein Neubau des DRK mit altersgerechten 15 WE auf dem hinteren Teil des Grundstücks der „Alten Lessingschule“ in der Lessingstraße 1 fertiggestellt. Im Zuge der Sanierung und des Umbaus des Marstalls entstanden fünf WE und um eine WE erhöhte sich die Zahl durch Umbauarbeiten. Abgerissen wurde im April die ruinöse ehemalige Jugendherberge Am Tempelberg 1a.

Im Jahr 2019 wurde die Turnhalle in der Beethovenstraße 1 fertiggestellt. Am Tempelberg 1a wurde die „Villa Weitsicht“ gebaut. Das Objekt bietet ein Restaurant und Café und kann auch für Veranstaltungen genutzt werden. Abgerissen wurde das Gebäude Kröpeliner Straße 22 mit 6 WE, dass aufgrund eines Brandschadens unbewohnbar war. Um zwei WE erhöhte sich die Wohnungszahl durch Bestandsveränderungen.

Von 2019 zu 2020 verringerte sich die Wohnungszahl um vier WE. Es wurden drei Gebäude mit vier WE abgerissen. Zum einem das unsanierte Einfamilienhaus in der Bergstraße 1 und zum anderen die Gebäude Neue Reihe 4 und 6 mit insgesamt drei WE und einer Gewerbeeinheit auf dem Hof.

Im Jahr 2021 erhöhte sich die Wohnungszahl um 15 WE. In den neu errichteten Mehrfamilienhäusern Kröpeliner Straße 22 und Lindenstraße 1a entstanden insgesamt 19 WE. Abgerissen wurden die Gebäude Kastanienstraße 3 und Maxim-Gorki-Platz 2 mit insgesamt 4 WE und 1 GE.



Im Jahr 2022 wurde der Neubau der Mehrfamilienhauses Neue Reihe 4, 4a, 6, 6a mit 20 WE fertiggestellt, dabei handelt es sich um ein Ersatzneubau. In der Baumstraße 31a wurde ein Einfamilienhaus errichtet.



Abbildung 48: Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet

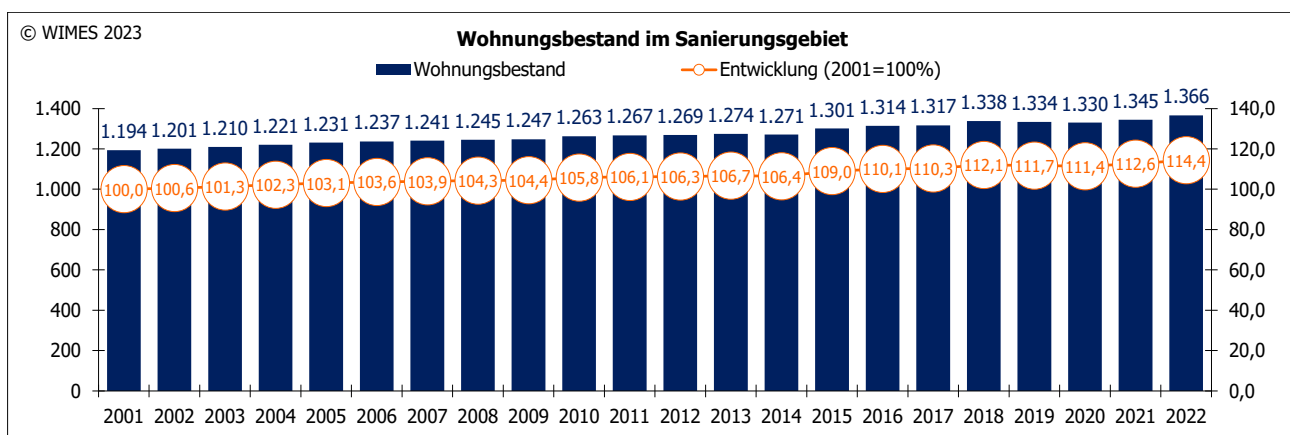
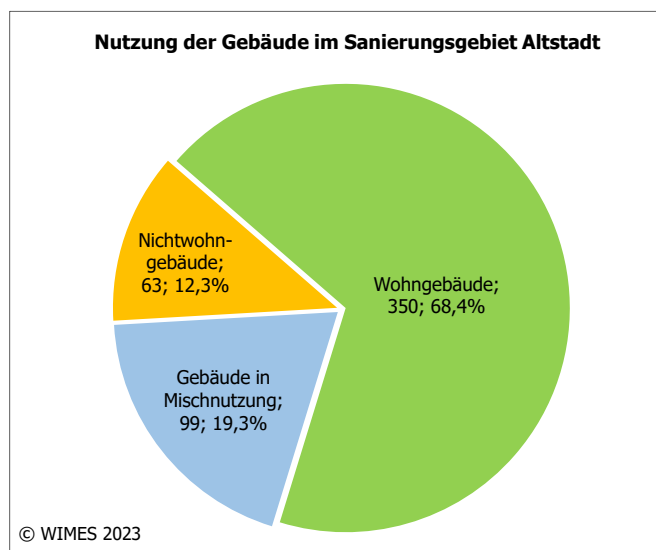


Abbildung 49: Gebäude nach der Nutzung



68,4 % des Gebäudebestandes sind Wohngebäude, darin befanden sich im Jahr 2022 insgesamt 1.045 WE. Das sind 76,5 % des gesamten Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet.

In 99 Gebäuden befinden sich Mischnutzungen (19,3 %). Zudem gibt es 63 Nichtwohngebäude (12,3 %), dazu zählen auch die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Tabelle 10: Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudenutzung im Jahr 2022

	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Wohngebäude	350	68,4	1.045	76,5
Gebäude in Mischnutzung	99	19,3	321	23,5
Nichtwohngebäude	63	12,3	0	0,0
gesamt	512	100	1.366	100

Ein Viertel der Gebäude im Sanierungsgebiet sind Einfamilienhäuser und 28,7 % der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser. Der Anteil der Wohn- und Geschäftshäuser am Gebäudebestand lag bei 16,6 %. Weitere 10,4 % der Gebäude sind Villen, welche prägend für das Stadtbild im Sanierungsgebiet sind.



Beethovenstraße 13



Goethestraße 22



Kröpelineer Straße 28



Friedhofsstraße 2/4



Neue Reihe 65



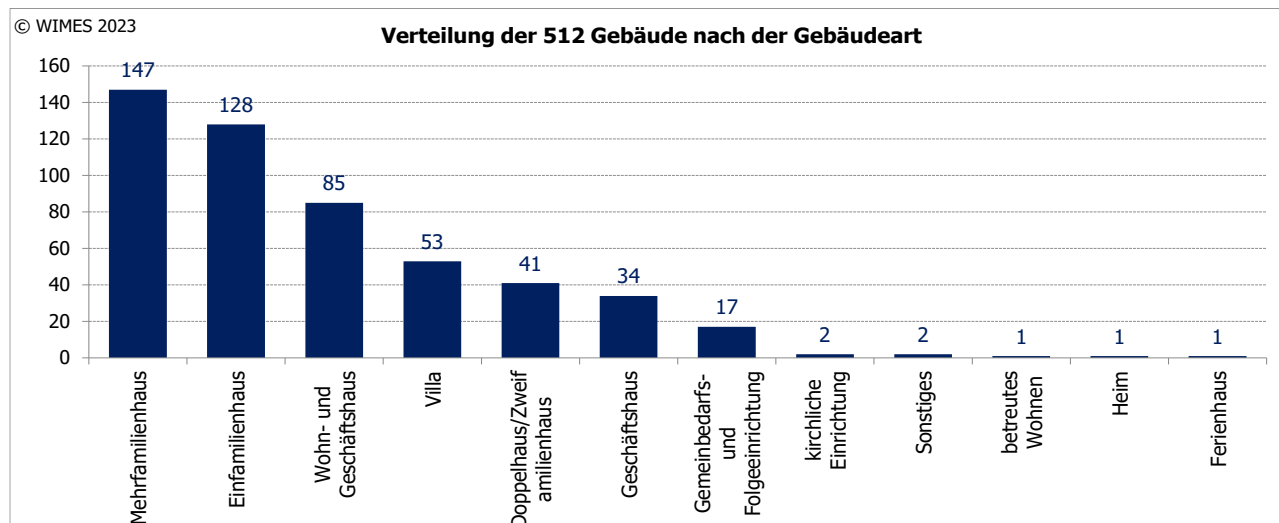
Kröpelineer Straße 14



Tabelle 11: Gebäude nach der Art und darin befindliche WE im Jahr 2022

	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Einfamilienhaus	128	25,0	128	9,4
Doppelhaus/Zweifamilienhaus	41	8,0	82	6,0
Mehrfamilienhaus	147	28,7	694	50,8
Villa	53	10,4	137	10,0
Wohn- und Geschäftshaus	85	16,6	288	21,1
betreutes Wohnen	1	0,2	37	2,7
Heim	1	0,2		
Geschäftshaus	34	6,6		
Folgeeinrichtung	17	3,3		
Ferienhaus	1	0,2		
kirchliche Einrichtung	2	0,4		
Sonstiges*	2	0,4		
gesamt	512	100	1.366	100

Abbildung 50: Gebäude nach der Gebäudeart im Jahr 2022



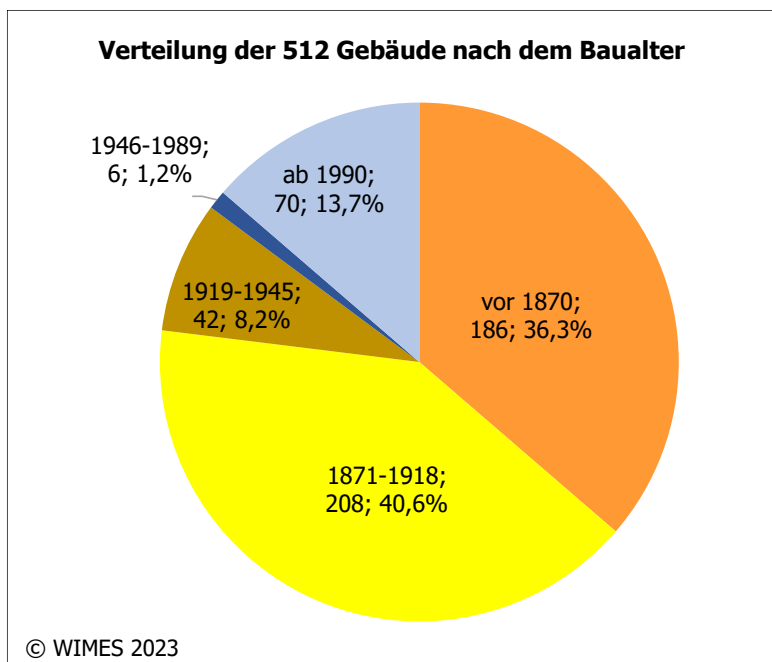
Baualter

77 % der Gebäude in der Altstadt sind vor 1919 errichtet worden, 13,7 % der Gebäude wurde nach 1990 neu gebaut.

Tabelle 12: Gebäude nach dem Baualter und darin befindliche WE im Jahr 2022

Baualter	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt (%)	absolut	Anteil an gesamt (%)
vor 1870	186	36,3	444	32,5
1871-1918	208	40,6	594	43,5
1919-1945	42	8,2	69	5,1
1946-1989	6	1,2	3	0,2
ab 1990	70	13,7	256	18,7
gesamt	512	100	1.366	100

Abbildung 51: Gebäude nach Baualter



Sanierungsstand

Im Jahr 2006 waren erst 289 Gebäude voll saniert. Im Jahr 2016 waren 360 von 510 Gebäuden im Sanierungsgebiet Altstadt voll saniert. Im Jahr 2016 wurden 4 Gebäudesanierungen abgeschlossen – Dr. Leber-Straße 36a, Goethestraße 18, Kastanienstraße 19, Kröpeliner Straße 14. Im Jahr 2017 wurden die Gebäude Lettowsberg 17, Mollistraße 14, Kastanienallee 19 und Neue Reihe 38 saniert.

Im Jahr 2018 wurden die Sanierungs- und Umbauarbeiten an den Gebäude Dr.-Leber-Straße 32, Neue Reihe 21 und in der Klosterstraße 1 (Marstall) abgeschlossen. In der Klosterstraße 1 (Marstall) entstanden fünf Wohnungen, drei Gewerbe und ein öffentlicher Ausstellungsraum, der als Informationszentrum für das Klostergelände genutzt wird. Am Kamp 6 wurden im Jahr 2018 die Geschäfte im Erdgeschoss saniert. Ein ruinöses Gebäude (ehem. Jugendherberge Am Tempelberg 1a) wurde im Frühjahr 2018 abgerissen. Im Jahr 2019 wurde ein Gebäude saniert und ein ruinöses Gebäude wurde abgerissen.

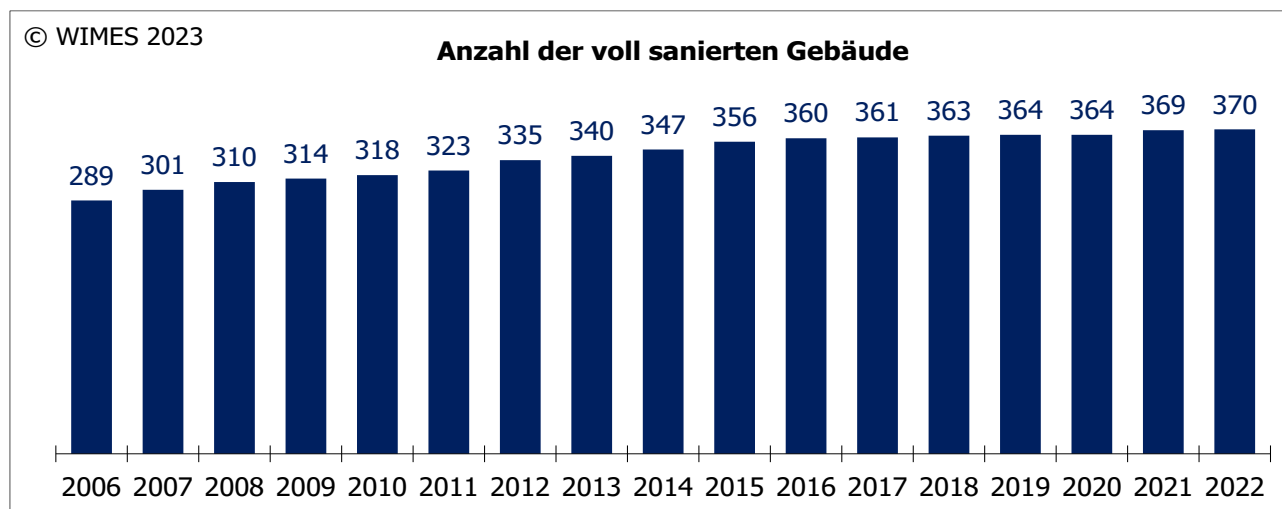
Im Jahr 2020 wurde der ehemalige Hengstenstall in der Klosterstraße 1 saniert. Genutzt wird das Gebäude weiterhin für Veranstaltungen. In Bau befanden sich zum Jahresende die Gebäude Kröpeliner Straße 22 (nach Abriss 2019) und ein Mehrfamilienhaus in der Lindenstraße. Abgerissen wurden im Jahr 2020 das unsanierte Gebäude Bergstraße 1 und die Wohngebäude Neue Reihe 4 und 6. 2021 das unsanierte Gebäude Kastanienstraße 3 und das Gebäude in Mischnutzung Maxim-Gorki-Platz 2 abgerissen. In Sanierung befanden sich vier Gebäude (August-Bebel-Straße 1, 2, 3 und das Wirtschaftsgebäude der Klosteranlage).

Tabelle 13: Gebäude und Wohnungen nach dem Sanierungsstand

Sanierungsstand	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt (%)	absolut	Anteil an gesamt (%)
Neubau	70	13,7	256	18,7
voll saniert	370	72,3	945	69,2
in Sanierung	4	0,8	6	0,4
teilsaniert	60	11,7	140	10,2
unsaniert	8	1,6	19	1,4
gesamt	512	100,0	1.366	100,0

Zum Jahresende 2022 waren noch 8 Gebäude unsaniert. An 60 Gebäuden in der Altstadt fanden bisher kleinteilige Sanierungsmaßnahmen statt.

Abbildung 52: Zahl der voll sanierten Gebäude



Denkmalgeschützte Gebäude

Im Sanierungsgebiet gibt es 73 denkmalgeschützte Gebäude, das sind 14,3 % des Gesamtgebäudebestandes. In diesen befinden sich 152 Wohnungen. Von den 73 denkmalgeschützten Gebäuden waren Ende 2022 bereits 64 Gebäude voll saniert (87,7 %). Zwei denkmalgeschützte Gebäude sind noch unsaniert. An vier denkmalgeschützten Gebäuden fanden kleinteilige Sanierungsmaßnahmen statt und drei denkmalgeschützte Gebäude befinden sich in Sanierung.



Klosterstraße 1 (ehem. Hengstenstall) – vor und nach der Sanierung

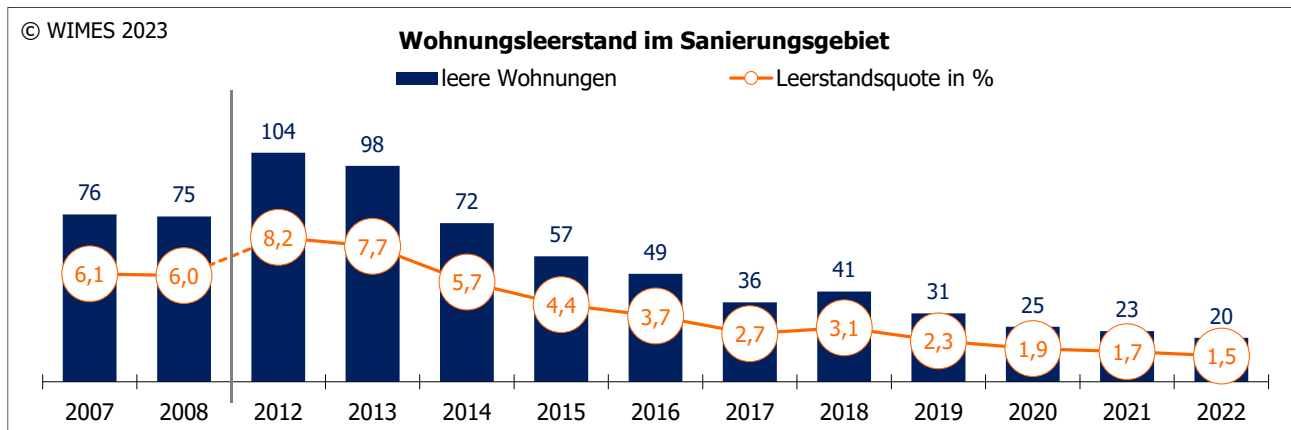


Klosterstraße ehem. Marstall: nach Sanierung und Umbau.

Gebäude- und Wohnungsleerstand

In der Altstadt standen im Jahr 2022 nur noch 20 WE leer. Die Leerstandsquote, gemessen am Gesamtwohnungsbestand, lag bei 1,5 %. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich auf den noch unsanierten Bestand. Im modernisierten Bestand gibt es keine strukturellen Wohnungsleerstände.

Abbildung 53: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet



Baulücken/Brachflächen und in Bau befindliche Gebäude

In der Altstadt gibt es noch drei Baulücken. Diese sind Neue Reihe 61/63, Kröpeliner Straße 16 und Severinstraße 8. In Bebauung befinden sich darüber hinaus die Grundstücke Bergstraße 1 (nach Abriss 2020) und Maxim-Gorki-Platz 2 (nach Abriss 2021) sowie die Grundstücke Dr.-Leber-Straße 9a/b/c und In den Hörn 3 sowie die Markstraße 2.

Handlungsbedarf

Seit Beginn der umfassenden Sanierung der Altstadt Bad Doberan wurden mit Unterstützung der Städtebauförderung 44 Erschließungsmaßnahmen, drei Sicherungsmaßnahmen, über 200 private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, 11 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Gemeinde sowie 19 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen saniert bzw. neu errichtet. Die Altstadtsanierung kennzeichnet ein fortschreitender guter baulicher Zustand mit nur noch drei Baulücken und 20 leerstehenden Wohnungen, die sich hauptsächlich in den noch unsanierten Gebäuden befinden. Zum Jahresende 2022 gab es in der Altstadt nur noch acht unsanierte Gebäude.

Handlungsbedarf besteht in der Fortführung der Sanierung der Straßen und Wege sowie des städtebaulichen Erneuerungsprozesses im Klosterbereich und im historischen Stadtkern. In Durchführung befinden sich die Sanierung der Straßen:

- Waldstraße / Brodhäger Weg/ Töpferberg
- Am Tempelberg /Lindenstraße / Bergstraße West

Eine Schwerpunktmaßnahme ist die Sanierung / Neubau Wirtschaftsgebäudes mit Mühlengebäude im Klosterbereich, die Sanierung des „Roten Pavillon“ auf dem Kamp sowie die Fortsetzung der Sanierung der Klostermauer (2. BA).

Die Stärkung der Altstadt Bad Doberan hat nach wie vor hohe Priorität. Um diese Entwicklung zu unterstützen, ist es erforderlich, die öffentlichen und privaten Interessen und finanziellen Mittel gebündelt einzusetzen.

3.2 Ortsteil Vorder Bollhagen

Der Ortsteil Vorder Bollhagen wurde im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung als Gebiet mit zunehmendem Handlungsbedarf eingestuft.

Charakteristik des Ortsteiles

Das Gut Vorder Bollhagen gehört zu Bad Doberan und liegt im eingemeindeten Dorf Vorder Bollhagen zwischen dem Stadtgebiet und dem Ortsteil Heiligendamm. Am Dorf vorbei führt die Bäderstraße nach Kühlungsborn und Rerik.

Der Ursprung des Guts geht zurück bis ins 18. Jahrhundert. Es handelte sich um ein Dominialgut, das zum Amt Doberan gehörte. Kurz vor der Gründung des ersten deutschen Seebades in Doberan-Heiligendamm pachteten ein Herr Hagemester 1778 bis 1789 und Carl Ludwig Müller von 1789 bis 1792 das Gut Vorder Bollhagen. Bis 1821 bewirtschaftete der Ökonomierat Rudolf Burmeister das 550 ha umfassende Gut. In diese Zeit fällt auch die Restaurierung des Gutshauses, an der wahrscheinlich der Baumeister Carl Theodor Severin maßgeblich beteiligt war. 1866 übernahm Christoph Burmeister das Gut und führte es bis 1917. Nach dem 1. Weltkrieg verwaltete Paula Burmeister das Gut Vorder Bollhagen weiter.

Zu DDR-Zeiten wurde der Gutshof als Volkseigenes Gut VEG Vorder Bollhagen betrieben und in dem Zusammenhang wuchs das Dorf an der Straße zum Gutshof um ein Vielfaches. Nach dem Ende der DDR stand das Gut zunächst größtenteils leer und verfiel. 1997 erwarb die Kölner FUNDUS-Gruppe von Anno August Jagdfeld das ehemalige Gut und baute es bis 2004 zum Öko-Bauernhof um. 2009 wurde das Gut Vorder Bollhagen zum Demonstrationsbetrieb für Ökolandbau und 2018 zum Konsultationsbetrieb, in dem sich angehende Ökobauern informieren und bilden können. Heute umfasst das Gut Vorder Bollhagen über 670 Hektar und ist spezialisiert auf Marktfruchtanbau mit Saatgutvermehrung und Konsumgetreide, Speise- und Pflanzkartoffeln. Aber auch Tierhaltung spielt eine wichtige Rolle. Rinder, Schafe, Ziegen, Gänse, Enten und Hühner werden gezüchtet. Eine Besonderheit sind mobile Hühnerställe, die immer ein Stück weiter gefahren werden.

Im Gut Vorder Bollhagen gibt es einen Gutsladen, in dem direkt Erzeugnisse des Hofes, sowie vieler weiterer Erzeuger im Bioland-Verband angeboten werden. Das Sortiment an Bio-Produkten ist groß. Das Biolandgut ist Zulieferer u.a. des Adlon in Berlin und des Medini's in Heiligendamm⁹.



Die Gemeinde profitiert von der Renaturierung des Bollhäger Fließes, dass für die regionale Trinkwassergewinnung von hoher Bedeutung ist. Das Areal ist inzwischen als Trinkwasserschutzgebiet der höchsten Kategorie eingestuft.

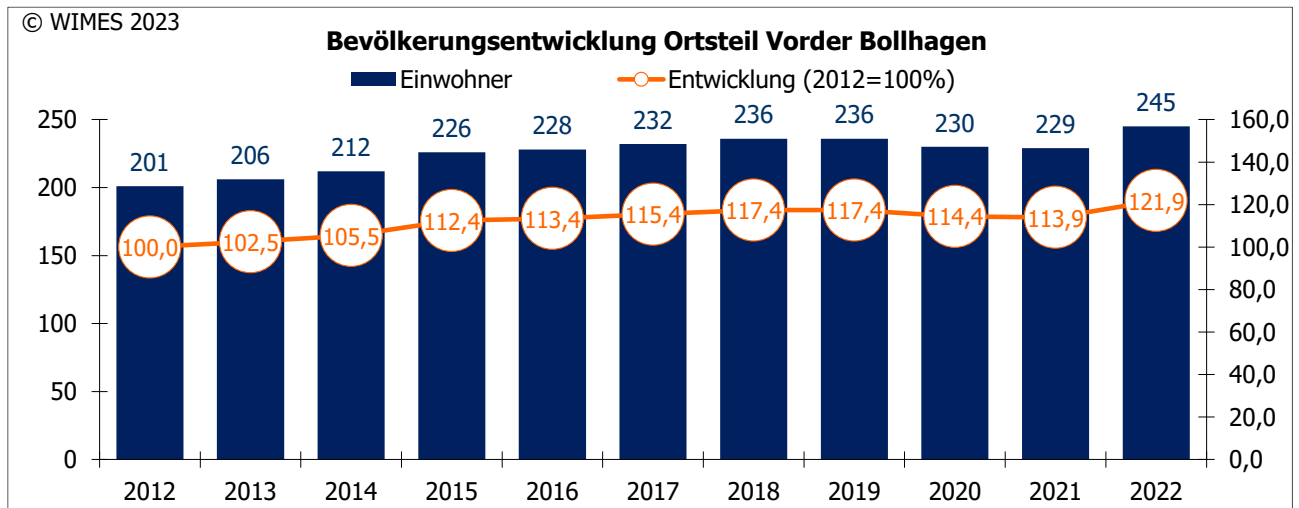
⁹ www.gut-vorder-bollhagen.de

Im Rahmen der Dorferneuerung wurden im Ortsteil Vorder Bollhagen bisher diverse Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Am Ortseingang entstand ein neues Wohnquartier mit 13 Einfamilienhäuser und es wurde ein Spielplatzes in zentraler Lage im Dorfkern an der Hauptstraße errichtet.

Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung des Ortsteil Vorder Bollhagen wird seit der 2. ISEK-Fortschreibung mit dem jährlichen Monitoring Stadtentwicklung begleitet. Per 31.12.2022 wohnen 245 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Vorder Bollhagen. Der Bevölkerungszuwachs von 2012 bis 2017 begründet sich durch die Neubebauung des Wohnquartiers am Ortseingang und der Gewinn von 2021 zu 2022 hängt mit dem Zuzug von Flüchtlingen bzw. Schutzsuchenden aus der Ukraine zusammen.

Abbildung 54: Bevölkerungsentwicklung



Handlungsbedarf

Handlungsbedarf besteht bei der Sanierung und Umnutzung von Bestandsgebäuden auf dem Gutshofareal bzw. auch Ersatzneubau. Damit verbunden ist auch eine Sanierung der Straßen und Wege sowie der Freianlagen.



ehemalige Landgaststätte

Zudem bieten das Dorf sowohl im Innen- als auch im Außenbereich Potenzial für Wohnungsneubau. Um den dörfliche Struktur zu erhalten, sollte auch zukünftig, die kleinteilige Bebauung die dominierende Bauweise im Ortsteil Vorder Bollhagen sein.



Im Innenbereich befindet sich auf einer ungestalteten Freifläche ein ehemaliger Kiosk, der seit vielen Jahren leer steht und zunehmend verfällt.

Die unsanierten und maroden Gebäude und bauliche Anlagen beeinträchtigen das Ortsbild negativ.

Handlungsbedarf besteht zudem bei der Modernisierung der Wohnblöcke der WIG Bad Doberan (Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH), einschließlich der Wohnumfeldgestaltung. Hier hat sich über die Jahre ein Modernisierungstau aufgebaut.



Neben der Wohnblöcken der WIG befindet sich eine Kleingartenanlage. Diese Anlage entspricht in großen Teilen nicht mehr der eigentlichen Nutzung einer Kleingartenanlage.

Zunächst sollte geprüft werden, wie viele Pachtverträge zu welchen Konditionen es überhaupt gibt und wer seine Parzelle entsprechend der Kleingartenverordnung nutzt.

Kleingärten dienen als Wohnungsergänzungsflächen zur Versorgung von Teilen der Bevölkerung (vor allem der Bewohner gartenloser Geschosswohnungen) mit privat nutzbaren Freiräumen. Durch ihre öffentliche Zugänglichkeit sollen sie zudem als attraktive Auf-

enthalts- und Regenerationsräume im Grünen für die gesamte Bevölkerung fungieren. Kleingärten sollen somit bedeutende soziale, städtebauliche und ökologische Funktionen erfüllen. Der jetzige Zustand im Dorf stellt eher ein Missstand dar als eine Oase zum Erholen und Verweilen.

Zur Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit wurde vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern eine Richtlinie erlassen, in der die Voraussetzungen, das Verfahren sowie die Zuständigkeiten für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit von Kleingartenvereinen in Mecklenburg-Vorpommern im Detail geregelt werden.

Da es sich um eine wertvolle innerörtliche Fläche handelt, wäre ggf. eine Umwandlung in eine Wohnbaufläche denkbar.

Vorder Bollhagen hätte die Chance sich zu einem Musterdorf zu entwickeln. Das muss jedoch der Wille aller Beteiligten sein.

3.3 Ortsteil Heiligendamm

Der Ortsteil Heiligendamm wurde im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung erneut als Gebiet mit Handlungsbedarf eingestuft.

Städtebauliche Charakteristik und Ortsbild



Heiligendamm ist das älteste deutsche Seebad an der Ostseeküste. Zwischen 1793 und 1870 schufen die Baumeister Johann Christoph Heinrich von Seydwitz, Carl Theodor Severin und Gustav Adolph Demmler ein einzigartiges klassizistisches Gesamtkunstwerk aus Bade- und Logierhäusern.

Heiligendamm ist von einer attraktiven, für Urlaubs- und Erholungsaufenthalte geeigneten Landschaft umgeben. Im Vordergrund steht die Strandzone, die sich für verschiedene Aktivitäten eignet, aber auch das Hinterland weist Potenziale für naturorientierte Aktivitäten auf.



Das in Heiligendamm vorherrschende Klima ist gesundheitsförderndes, reizstarkes Küstenklima. Die Luft ist allergen- und schadstoffarm sowie meerwasserhaltig. Gesundheitsförderndes Klima verstärkt das Potenzial für naturorientierte Aktivitäten. In Heiligendamm gibt es als kurortliche Einrichtungen die Median Klinik mit den Behandlungsschwerpunkten:

- Erkrankungen der Atmungsorgane
- Hauterkrankungen
- Allergien und Psychosomatik
- Akutklinik für Psychiatrie und Psychotherapie

Das Ortsbild von Heiligendamm ist geprägt von weißen Bauten in unmittelbarer Nähe des Strandes, der autofreien Strandpromenade sowie der Seebrücke.

Über einen Ortskern im herkömmlichen Sinne verfügt Heiligendamm nicht. Das Zentrum bildet der Kurhausplatz, welcher jedoch den Hotelgästen des Grandhotels vorbehalten ist. Neben den bereits sanierten Gebäuden im Bereich des Grandhotels finden sich entlang der Strandpromenade noch mehrere nicht sanierte Gebäude.



Die so genannte Perlenkette umfasste ursprünglich sieben historische Häuser. Die Villa Perle wurde im Jahr 2007 abgerissen. Es entstand ein Neubau mit acht Eigentumswohnungen, der im Jahr 2013 fertiggestellt wurde. Die Villen Greif und Möwe wurden denkmalgetreu restauriert. In beiden Häusern entstanden jeweils sechs Eigentumswohnungen. Die Villa Greif wurde 2018 fertiggestellt und die Villa Möwe im Frühjahr 2019. Im November 2019 feierte Villa Seestern Richtfest, die Sanierung wurde im Jahr 2020 abgeschlossen werden. Es entstanden fünf Wohnungen. Die Sanierung der Villa Schwan befand sich zum Jahresende 2021 noch in Durchführung. In der Villa Schwan entstehen sechs Wohnungen. Zu sanieren sind noch die Villen Hirsch und Anker.



Villa Schwan während und nach der Sanierung

In Sanierungsdurchführung befinden sich auch die „Kolonaden“, die einstigen „Kaufhallen“ und die Villa Klingler. In den Kolonaden entstehen neun Townhouses mit Wohnflächen zwischen 290 und 470 m². Im südlichen Teil der Prof.-Vogel-Straße neben den „Kolonaden“ erfolgt der Neubau der „Villa Klingler“ mit 17 Wohnungen. Bis Ende 2023 soll die Sanierung der Villa Klingler abgeschlossen sein.

Im Jahr 2016 entstand in der Seedeichstraße 15 die Ferienanlage „Linden-Palais“ mit 39 Apartments auf drei Etagen, Tiefgarage und einem Café & Bistro.



Weitere Infrastruktur ist an der Strandpromenade wenig vorhanden, hier befinden sich noch ein Eis-café, eine Wassersportstation sowie die Wasserrettung, eine öffentliche Toilette und ein Parkplatz. Anschließend an die Hotelanlage befinden sich der Klinikbereich, der Bahnhof und ein Großparkplatz außerdem eine Kleingartensiedlung mit Gartenlauben und einigen Wohnhäusern, dazu am Ortsrand wenig attraktive Gebäude und Wohnblocks.

Im November 2019 wurde der Grundstein für das Projekt „Pearl 8“ gelegt. In der Deichstraße entsteht ein Haus mit Restaurant, Café und Ferienunterkünften. In Planung befindet sich zudem der Neubau „Pearl 9“ mit Gewerbe, Gastronomie und Hotel.



„Pearl 8“ Deichstraße März 2021 und im September 2023

Im Jahr 2022 wurden die drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 63 Mietwohnungen in der Kühlungsborner Straße bezugsfertig. Diese Wohnungen (barrierefrei, mit Aufzug und Tiefgarage) stehen vorrangig für die Arbeitskräfte der ortsansässigen Unternehmen zur Verfügung. Die Wohnflächen liegen zwischen 35 und 70 m².



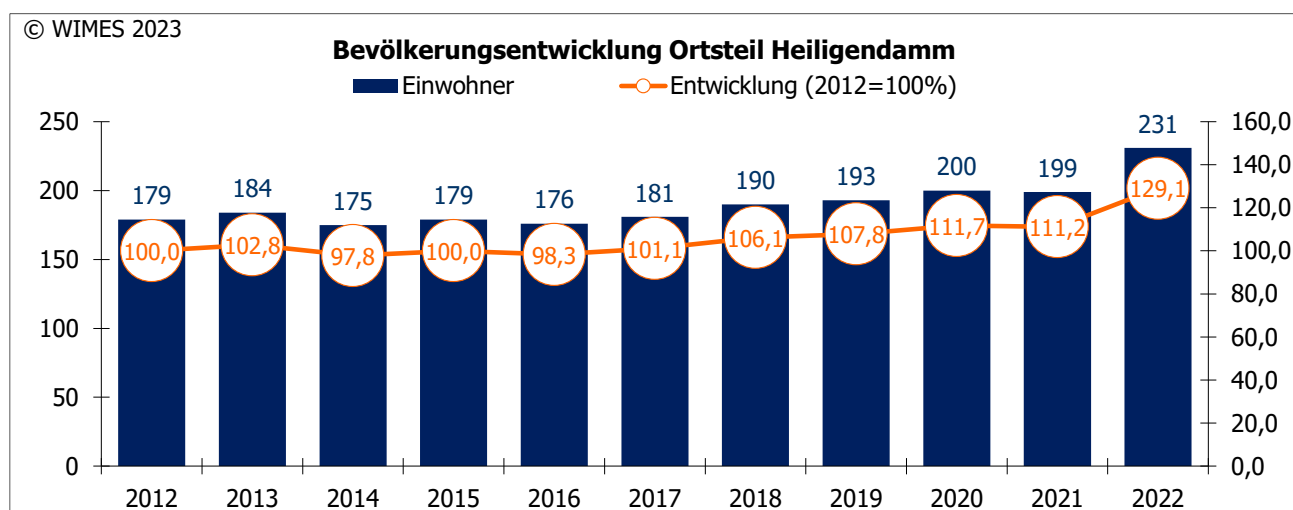
Neubau Kühlungsborner Straße (bezugsfertig 2022)

In der Gartenstraße befanden sich Ende 2022 drei Einfamilienhäuser in Bau, diese wurden im Frühjahr 2023 fertiggestellt.

Einwohnerstruktur

Im Ortsteil Heiligendamm wohnten zum Jahresende 2022 insgesamt 231 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Einwohnerzahl um 32 Personen, das hängt mit der Fertigstellung der Mehrfamilienhäuser in der Kühlungsborner Straße zusammen.

Abbildung 55: Bevölkerungsentwicklung



Handlungsbedarf

In Heiligendamm gibt es 78 Gebäude. Davon sind 51 Gebäude Wohngebäude, darunter 15 Villen. Es gibt 30 Baudenkmale, 29 Gebäude und den Gedenkstein zur Gründung des 1. Seebades auf dem Platz vor dem Kurhaus. Von den 29 denkmalgeschützten Gebäuden sind 13 Gebäude voll saniert und zwei befinden sich in Sanierung. Neun Baudenkmale sind unsanierte Gebäude und stehen aufgrund der schlechten Bauzustände komplett leer.



Gartenstraße 1



Gartenstraße 2



Gartenstraße 3

Das Ensemble der klassizistischen Bauten in der Prof.-Dr.-Vogel-Straße steht unter Denkmalschutz. Zum Ensemble gehören 19 Gebäude, davon 10 Gebäude zum Grand Hotel. Zwei Gebäude befinden sich in Sanierung und drei Gebäude sind noch unsaniert. Diese Gebäude sind stark sanierungsbedürftig und stehen leer. Zwei Villen in der Seedeichstraße, Villa Sporn und Villa Adler, sind ebenso leerstehend wie die drei denkmalgeschützten, unsanierten Wohnhäuser in der Gartenstraße.



Seedeichstraße 16 „Villa Sporn“



Seedeichstraße 17 „Villa Adler“



Aufgrund des Zustandes der Gebäude und des geringen touristischen Angebotes ist eine der Tradition des Ortes entsprechende Atmosphäre derzeit noch nicht vorhanden. Neben der beeindruckenden Architektur ist das Ortsbild auch durch die weitläufige Anlage der Gebäude und durch zahlreiche Grünflächen geprägt. Diese Grünflächen sind aber zum Großteil ungepflegt.

Mit dem Bau des Linden-Palais hat sich das Beherbergungsangebot in Heiligendamm zwar verbessert aber das gastronomische Angebot ist weiterhin ungenügend. Auch das Kultur- und Veranstaltungsangebot ist für einen Kur- und Fremdenverkehrsort unzureichend.

Im Jahr 2014 konnte, aufgrund der durch Bebauungsplanung geschaffenen planungsrechtlichen Voraussetzungen und der hohen Förderung durch das Land, eine wichtige infrastrukturelle Maßnahme, der Saisonparkplatz, zur Nutzung pünktlich zur Saison fertiggestellt werden. In diesem Bereich gibt es jetzt auch endlich den lang ersehnten neuen Kinderspielplatz.

Im Jahr 2016 wurde ein barrierefreier Strandzugang und zwei zusätzliche Strandübergänge sowie ein behindertengerechtes Toiletten-Haus in Heiligendamm gebaut.

Handlungsbedarf besteht auch beim Ausbau der öffentlichen Infrastruktur, z.B. im Bereich Strandpromenade, Ergänzung der Bürgersteige innerorts und zu den Parkplätzen, Erweiterung der Parkmöglichkeiten, Ortsbeschilderung, weiterer Strandaufgänge in westlicher Richtung, im Ausbau der Strandinfrastruktur und der Schaffung von Wohnraum.

Zudem macht der allgemeine Bedarf zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Gäste, Urlauber und Beschäftigte in Heiligendamm eine Erweiterung der bestehenden Kapazitäten notwendig. Im Bereich des Ortsteils Heiligendamm besteht weiterhin ein entsprechender Bedarf zur Unterbringung eines Wohnmobilstellplatzes. Die Ansiedlung einer geordneten Stellplatzanlage mit den entsprechenden technischen und sanitären Einrichtungen ist auch notwendig, um die Stellplätze für Urlauber und Tagesgäste in Strandnähe von dort parkenden Wohnmobilen zu entlasten.

Insbesondere fehlten Wohnungen für die Mitarbeiter der beiden großer Arbeitgeber Median-Klinik und Grand Hotel. Daher war es notwendig weitere Flächen für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Aus diesem Grunde erfolgte die Aufstellung des B-Plans Nr. 33 „Wohnbebauung und Stellplatzanlage in Heiligendamm“. Die drei Gebäude mit insgesamt 63 barrierefreien Wohnungen und Tiefgarage waren 2022 bezugsfertig.

In Heiligendamm gibt es seit 25 Jahren zwei unbebauten B-Pläne. Der B-Plan Nr. 18 „Villenbebauung Heiligendamm“ aus dem Jahr 1998 sah eine bebaubare Fläche für ca. 400 WE vor. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 wurde mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (2016) von der Darstellung als „Wohnbauflächen (W) in Sonderflächen Ferienhausgebiet (S/FH) geändert. Es sollte eine Entscheidung getroffen werden, wie es mit dem B 18 und dem B 19 weiter verfahren werden soll.

3.4 Wohngebiet Buchenberg

Der Buchenberg ist nach dem Kammerhof das zweite größere Stadtquartier in industriell gefertigtem Wohnungsbau. In diesem Quartier besteht ebenfalls kein erheblicher Leerstand.

Im Wohngebiet Bad Doberan Buchenberg findet man eine historische Zweiteilung, den „alten“ Buchenberg (Tarnow-Str., Seidel-Str.) in den 1960er Jahren gebaut und den in 1970er Jahren entstandenen „neuen“ Buchenberg (John-Brinckman-Str.). Insgesamt befinden sich fast 1.000 Wohnungen in diesem Wohngebiet.

Im Wohngebiet befindet sich die Regionale Schule mit Grundschulteil Buchenberg. Aufgrund der seit Jahren steigenden Schülerzahlen wurde dringend eine Erweiterung der Schulkapazitäten notwendig. Nunmehr befindet ein Erweiterungsneubau in Durchführung

Der Spielplatz in der John-Brinckman-Straße wurde im Jahr 2018 neu gestaltet. Im Jahr 2021 wurden die Treppe, die den Buchenberg und den Parkentiner Landweg verbindet, erneuert.

Die Wohnungsunternehmen haben ein Großteil ihres Bestandes bereits modernisiert. Strukturelle Wohnungsleerstände gibt es nicht.



Das Wohngebiet Buchenberg wird im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung als Gebiet mit punktuelltem Handlungsbedarf eingestuft. Das betrifft insbesondere die Fortsetzung der Modernisierung der Wohnblöcke und die weitere Aufwertung des Wohnumfeldes.

3.5 Wohngebiet Kammerhof

Der Kammerhof ist vor allem vom Geschosswohnungsbau (in den 1980er Jahren errichtet) geprägt. Die Mehrheit des Wohnungsbestandes ist durchgreifend saniert.

Im Bereich sozialer Infrastruktur gibt es im Wohngebiet Kammerhof die Kita „Kunstvilla“ und die Kita "Uns Windroos". Die Christliche Münsterschule (Grundschule mit Orientierungsstufe) befindet sich ebenfalls im Wohngebiet Kammerhof. Das Schulgebäude ist voll saniert.

Für die ältere pflegebedürftige Bevölkerung befindet sich im Wohngebiet Kammerhof das Johanneshaus mit 80 voll stationären Plätzen und 56 WE des betreuten Wohnens. In dem Gebäude befinden sich auch ein Tages-Café und ein Friseur.

Es besteht aber noch Handlungsbedarf im Bereich der Wohnumfeldgestaltung und -verbesserung. Geplant ist die grundhafte Umgestaltung der Thünenstraße. Die Gehwege in der Thünenstraße wurden in den Jahren 2021/2022 saniert.



Angrenzend an der Nienhäger Chaussee wird derzeit ein neuer REWE-Markt gebaut. Der Vollsortimenter mit einer Fläche von rund 1.700 m² soll im Herbst 2023 fertiggestellt werden.

Darüber hinaus gibt es an der Nienhäger Chaussee bereits die Discounter Penny, Netto Marken-discount und Norma.

Bezüglich der Nahversorgung ist dieser Stadtteil sehr gut angebunden.

Das Wohngebiet Kammerhof wird im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung ebenfalls als Gebiet mit punktuellm Handlungsbedarf eingestuft.

Handlungsbedarf besteht noch im Bereich der Erschließungsanlagen und der Fortsetzung der Modernisierung der Wohnblöcke und des Wohnumfeldes.

3.6 Ortsteil Althof

Der Ortsteil Althof liegt etwa 3 km südöstlich vom Stadtzentrum Bad Doberans entfernt und ist durch eine dörfliche Struktur und individuellen Eigenheimbau gekennzeichnet.

Auf einer Anhöhe am östlichen Rande des Ortsteils steht die denkmalgeschützte Kapelle von Althof, sie ist sozusagen die Wiege des Klosters Doberan, denn in Althof wurde 1171 das erste Kloster in Mecklenburg gegründet. Die Kapelle von Althof wurde im Stil der Backsteingotik erbaut. Im 17. und 18. Jahrhundert wurde sie als Backhaus genutzt. Nach Einsturzgefahr im Frühjahr 2009 erfolgte eine Dach- und Gewölbesanierung der Kapelle mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Programm LEADER.

Die Kapelle gehört zur Kirchengemeinde Bad Doberan in der Propstei Rostock im Kirchenkreis Mecklenburg der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Norddeutschland.



Fotos: Homepage der Stadt Bad Doberan

Die Klosterscheune Althof ist zwischen 1220 und 1275 errichtet worden. Sie gilt als das älteste profane Ziegelmauerwerk Mecklenburgs und war Teil des Zisterzienserklosters Althof. Die Nutzung des Gebäudes ist nicht eindeutig belegbar, diente eventuell als Refektorium oder als Wirtschaftsgebäude. Der Umbau zur Scheune erfolgte im 17. bis 18. Jahrhundert. Die Klosterscheune ist heute denkmalgeschützte Ruine.



Fotos: Homepage der Stadt Bad Doberan



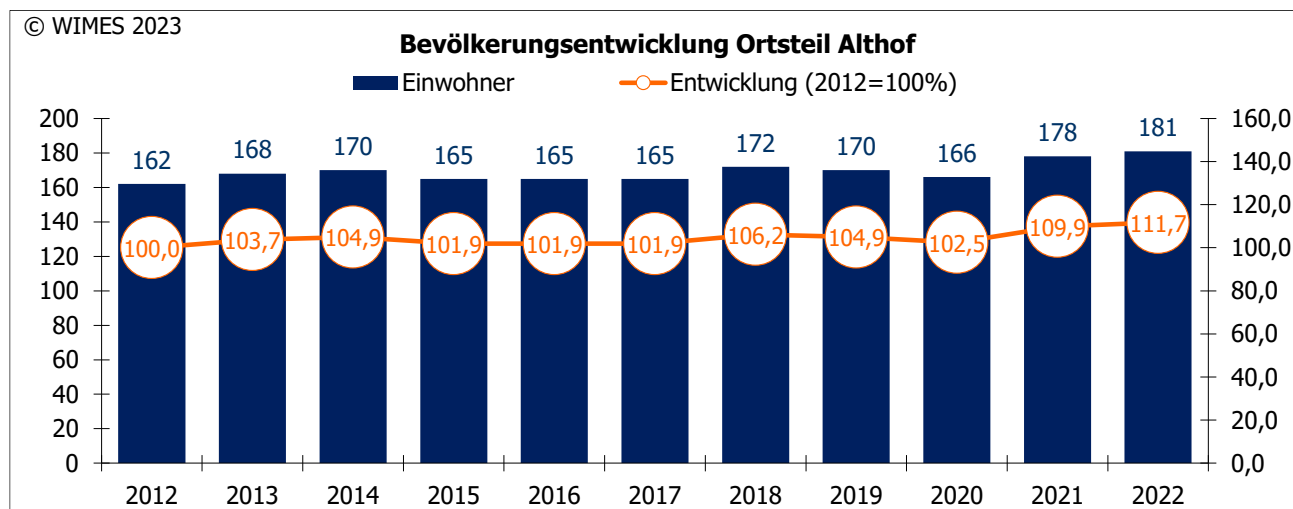
Fotos von knobifront

Durch Althof führt ein reizvoller Wanderweg zum Hütter Wohld entlang am Althöfer Bach.

Einwohnerentwicklung

Die Bevölkerungszahl im Ortsteil Althof hat sich von 2012 bis 2022 um 19 Personen (+11,7 %) erhöht. Zum 31.12.2022 lebten 181 Einwohner im Ortsteil Althof.

Abbildung 56: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Althof



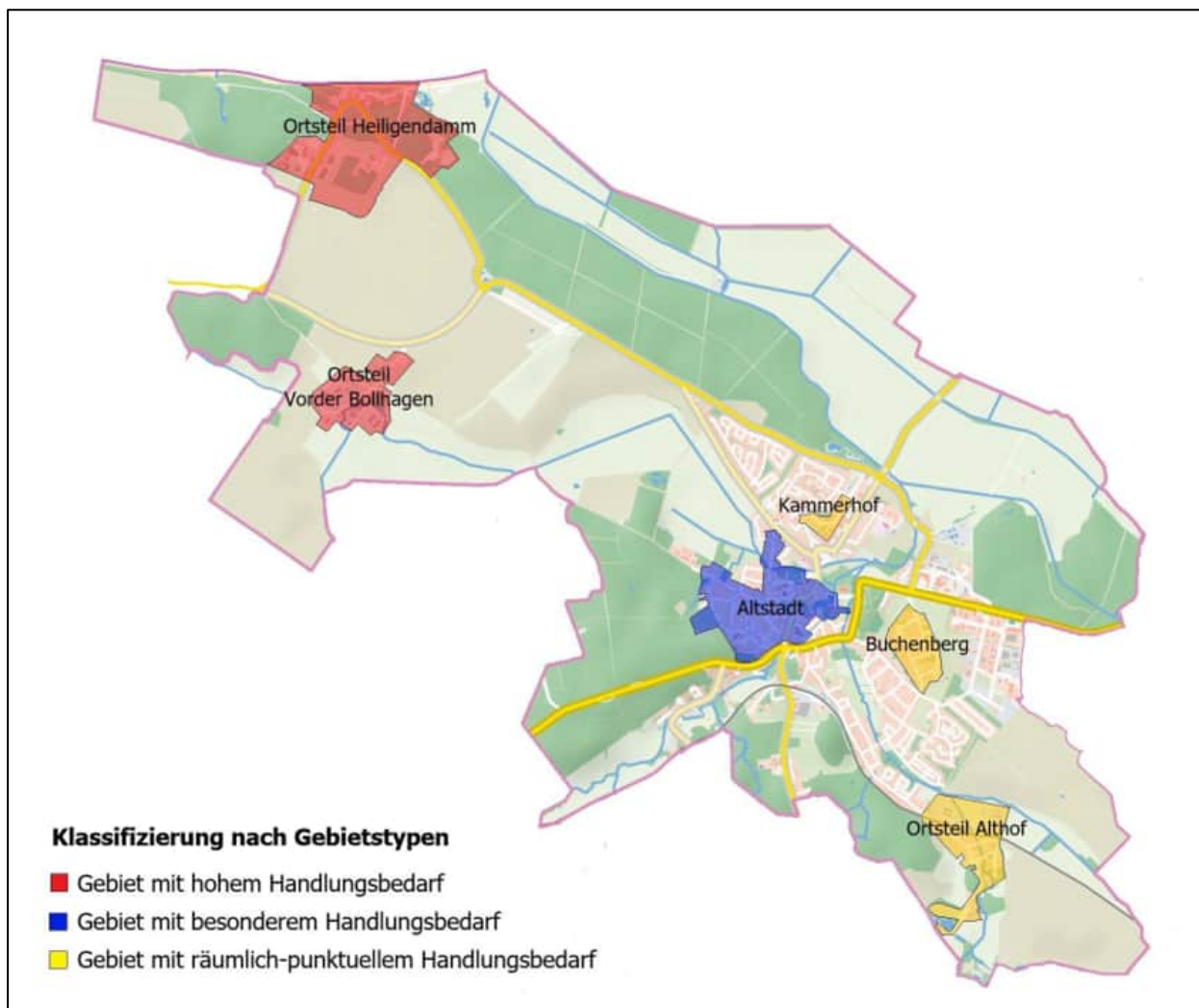
Im Ortsteil Althof erfolgten bisher im Rahmen der Dorferneuerung diverse Aufwertungsmaßnahmen. Handlungsbedarf besteht beim über 30 Meter hohe Silo am Ortseingang, welchen schon seit Jahren ohne Nutzung ist und der Sanierung/Umnutzung des ehem. Bahnhofs. Diese innerörtliche Fläche wäre geeignete Potenzialfläche für Wohnungsneubau, derzeit ist sie ein städtebaulicher Missstand.



3.7 Zusammenfassung Klassifizierung

Mit der Analyse der Stadt- und Ortsteile Bad Doberans liegt eine Charakterisierung der Strukturstärke bzw. der Strukturschwäche, die sich in den einzelnen Gebieten zeigt, vor. Im Ergebnis dieser Analysen wurden folgende Gebietstypen klassifiziert.

- Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf – Altstadt
- Gebiet mit hohem Handlungsbedarf – Heiligendamm
- Gebiet mit hohem Handlungsbedarf – Vorder Bollhagen
- Gebiet mit räumlich-punktuelltem Handlungsbedarf – Großwohnsiedlung Kammerhof
- Gebiet mit räumlich-punktuelltem Handlungsbedarf – Großwohnsiedlung Buchenberg
- Gebiet mit räumlich-punktuelltem Handlungsbedarf – Althof



4 Stand der 2. ISEK-Zielerreichung aus dem Jahr 2015

Im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Schwerpunkten, Handlungszielen und vor allem ein umfangreiches Maßnahmenkonzept zur Zielerreichung erarbeitet.

Seitdem konnte eine Vielzahl von Maßnahmen bereits umgesetzt werden. Im Handlungsfeld „Stadtkultur, Denkmalschutz und Wohnen“ wurde folgende ISEK-Maßnahmen umgesetzt:

Sanierung Marstall

Das denkmalgeschützte Gebäude des Marstalls wurde zuletzt durch den städtischen Bauhof genutzt. Das Gebäude stand lange Zeit leer und befand sich in einem schlechten baulichen Zustand.



Der historische Marstall befindet sich auf dem Klostersgelände. Rund 2,2 Millionen Euro sind in die Umgestaltung des denkmalgeschützten Hauses geflossen, unterstützt vom Land mit 666.000 Euro Städtebaufördermitteln. Investor war die Doberaner Wohnungsgesellschaft WIG.

Darüber hinaus wurden weitere 200.000 Euro durch die Stadt in die Entwicklung der Außenanlagen im westlichen Klosterbereich investiert.

Mit der Sanierung des Marstalls wurde das Projektziel „Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes“ erreicht. Das Projekt hatte oberste Umsetzungspriorität im ISEK-Maßnahmenkonzept.

Die Sanierung und der Umbau und des Marstalls wurde im Frühjahr 2018 abgeschlossen. Es entstanden fünf Wohnungen, drei Gewerbe und ein öffentlicher Ausstellungsraum, der als Informationszentrum für das Klostergelände genutzt wird.

Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Grundschule Lessingstraße

Das Haus hat eine 120-jährige Geschichte. Die wechselvolle Geschichte des Gebäudes begann bereits im späten 19. Jahrhundert – seit 1898 gab es hier die frühere Höhere Mädchenschule, die später zur Lessingschule wurde. Im Jahr 2014 waren die Schüler von der Lessingstraße in den neuen Schulcampus an den Kamp gezogen und das Gebäude stand leer. In den Jahren 2017 bis April 2018 wurde das Gebäude saniert und zu altersgerechtem Wohnen umgebaut. Investor und Träger ist der DRL-Kreisverband. Es entstanden 28 altersgerechte Wohnungen, eine Tagespflege mit Therapieräumen und eine Gemeinschaftseinrichtung.

Schließung von Baulücken – Markt 8

Zum Zeitpunkt der 2. ISEK-Fortschreibung gab es noch 6 Baulücken, die mit Wohnbebauung geschlossen werden sollten. Die größte noch vorhandene Baulücke, Neue Reihe/Am Markt in der Altstadt, wurde geschlossen. Es entstand das Wohn- und Geschäftshaus „Bad Doberaner Marktquartier“.



Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Bausubstanz in Heiligendamm

Im Jahr 1997 wurde ein 26-Häuser-Paket ausgeschrieben, erworben wurde dieses durch die FUNDUS-Gruppe und die EntwicklungsCompagnie Heiligendamm GmbH & Co. KG (ECH). Neben der Perlenkette und den Gebäuden in der zweiten Reihe gehören auch die Villa Eikboom, das Haus Seeadler, die Villen in der Gartenstraße und das ehem. Hotel Fürstenhof in der Kühlungsborner Straße dazu.

Im Jahr 2016 entstand in der Seedeichstraße 15 die Ferienanlage „Linden-Palais“ mit 39 Appartements auf drei Etagen, Tiefgarage und einem Café & Bistro. Die Villen Greif und Möwe wurden denkmalgetreu restauriert. In beiden Häusern entstehen jeweils sechs Eigentumswohnungen. Die Villa Greif wurde 2018 und die Villa Möwe im Frühjahr 2019 fertiggestellt. Die Sanierung der Villa Seestern wurde 2020 abgeschlossen. Die Sanierung der Villa Schwan und die Kolonnaden wurde 2022 abgeschlossen. Die Villen Hirsch und Anker befinden sich in Sanierung. Der Neubau der Villa Klingler in der Prof.-Dr.-Vogel-Straße 19 soll 2023 fertiggestellt werden, hier entstehen 17 Eigentumswohnungen.

Sicherung und Sanierung Klostermauer

Die das Klostergelände umfassende Mauer hat eine Gesamtlänge von etwa 1.800 Metern und eine Höhe von durchschnittlich zweieinhalb Metern. Sie gilt als die längste fast vollständig erhaltene Backstein-Klostermauer in Deutschland, sie wurde um 1280 errichtet.

Die Klostermauer ist in Teilbereichen noch stark sanierungsbedürftig. Zum langfristigen Erhalt der denkmalgeschützten einmalig vollständig erhaltenen baulichen Anlage bedarf es der Fortsetzung der Sanierung. Die Maßnahme verteilt sich auf mehrere Abschnitte der Klostermauer. Das Besondere an den 35 Meter langen Abschnitt war, dass die Mauer nur noch zu einem Drittel auf dem Fundament stand. Das Bauwerk war Richtung Süden vom Fundament gerutscht. Gründe dafür waren Umwelteinflüsse und der hohe Wasserstand auf dem Klostergelände. Im Jahr 2018 wurde der Bereich, Wallbach und Althöfer Bach, der sich im Sanierungsgebiet befindet, abgeschlossen.



Vor der Sanierung



Fotos danach

Außerhalb des Sanierungsgebietes sind in folgenden Bereichen Sicherungs- und Sanierungsarbeiten (Abdeckung, Mauerkrone, Verfugung Fundament) vorgesehen:

- A1 B105 Süd bis Todeskurve 210 m
- A2 Todeskurve bis Nordtor 250 m
- A3 Nordtor bis Klosterstraße 260 m



Die Sanierung der Klostermauer außerhalb des Sanierungsgebiets erfolgt zum Teil mit Unterstützung aus dem LEADER-Fonds.



Rückbau ehemaligen Jugendherberge (Tempelhof 1a)

Erst in den 1960er Jahren wurde aus dem Haus eine Jugendherberge. Davor war es eine Ausflugs-gaststätte. Die ehemalige Jugendherberge auf dem Tempelberg stand seit 2006 leer und war durch zunehmenden Verfall gekennzeichnet.



Da eine Sanierung des Gebäudes aufgrund des ruinösen Zustandes und der Wirtschaftlichkeit nicht mehr möglich war, wurde es im April 2018 abgerissen. Mit dem Rückbau der ehem. Jugendherberge ist wurde der bauliche Missstand auf dem Tempelberg behoben.



Foto: Ostseezeitung

An gleicher Stelle entstand eine „Vital-Villa“ mit Beauty- und Aktivbereich, Räume für Yoga- und Pilateskurse, Sport- und Gymnastikgruppen, Workshops oder auch Familienfeiern sowie einem Café im Erdgeschoss. Das seit Jahren angedachte Konzept konnte endlich umgesetzt werden. Auf dem etwa 4.000 m² großen Grundstück wurde die „Villa Weitsicht“ am 1. April 2020 eröffnet, damit wurde eine weitere ISEK-Maßnahme realisiert.



Foto: Ostseezeitung

Im Handlungsfeld „Tourismus, Natur und Umwelt“ wurde folgende ISEK-Maßnahmen umgesetzt:

Umgestaltung Kleiner Kamp

Der Platz zwischen Alexandrinenstraße und Mollistraße ist komplett neugestaltet worden. Die Hochbeete wurden entfernt, die alten Pflastersteine weggenommen, der denkmalgeschützte Brunnen saniert. Die Umgestaltung des Kleinen Kamps wurde vom Land mit 354.000 Euro Städtebaufördermitteln unterstützt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 952.000 Euro.



Fotos: Ostseezeitung

Gestaltung westlicher Klosterbereich und Gestaltung Alter Friedhof im Kloster

Die Maßnahme „Gestaltung Alter Friedhof im Kloster einschließlich Sicherung der Gräber und Gruf-ten“ wurde 2017 realisiert. Unterstützt wurde die Maßnahme mit 58.000 Euro aus dem LEADER-Fonds der Europäischen Union. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 70.000 Euro.

Die Gestaltung des westlichen Klosterbereiches konnte im Juni 2018 abgeschlossen werden. Die Maßnahme wurde vom Land mit 757.000 Euro Städtebaufördermitteln unterstützt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 1.430.000 Euro.

Sanierung der Rudolf-Tarnow-Straße

2016 hat die Stadt gemeinsam mit dem Zweckverband Kühlung (ZVK) sowie den Anliegern, der Allgemeinen Wohnungsgenossenschaft (AWG) und der Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft (WIG), die kleine Einbahnstraße Rudolf-Tarnow-Straße auf dem Buchenberg sanieren lassen. Die illegalen Stellflächen für parkende Autos wichen den offiziellen. Niedrige Holzpfähle schützen nun die Rasenflächen vor Wildparkern. In die Maßnahme flossen 240.000 Euro städtische Mittel.



Schaffung eines behindertengerechten Strandzugang und Anlegen zweier Standübergänge

Die Maßnahme barrierefreier Strandzugang in Heiligendamm wurde 2016 realisiert. Zudem wurden in Richtung Börgerende zwei zusätzliche Strandübergänge gebaut. Die vorhandenen Strandübergänge entsprachen nicht mehr der Anforderung an ein Seeheilbad, teilweise führten sie ungeordnet durch die Natur. Unterstützt wurden diese Maßnahme mit 105.500 Euro aus dem LEADER-Fonds der Europäischen Union. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 120.000 Euro.



Norbert Sass und Ute Busse vom Stadtplanungsamt (v.l.), Tourismuschefin Andrea Lang und Wilfried Kändler, Mitglied vom Beirat für behinderte Menschen im Landkreis Rostock, zeigen, wo der barrierefreie Zugang entstehen soll. Quelle: Fotos: Anja Levien

Neubau Toiletten-Haus in Heiligendamm

Behindertengerecht wurde im Jahr 2016 auch das neue Toiletten-Haus hinter der Strandversorgung gebaut. Das moderne WC-Gebäude hinter den Imbissen und Kiosken enthält separate Toiletten für Männer und Frauen sowie für Menschen mit Handicaps. Dazu kommt ein Wickeltisch für die jüngsten Gäste. Das Gebäude passt sich gut an die benachbarten Bauten und den Spielplatz an. Finanziert wurde diese Maßnahme mit 258.000 € Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 320.000 Euro.

Strandinfrastruktur und Kurwald

- Errichtung Strandimbiss Seedeichstraße
- Kurpark/Heilwald - Kneippanlage, Möblierung, Ruhebereiche, Beschilderung (Forst ELER FöRL)

Im Handlungsfeld „Wirtschaft und Verkehr“ wurde folgende ISEK-Maßnahmen umgesetzt:

Erneuerung des Straßenraumes

Die Mozartstraße, die Rudolf-Tarnow-Straße, die Straße am Wege und die Martin-Lutter-Straße wurden 2016/2017 saniert. Insbesondere die Martin-Lutter-Straße, Verbindung zwischen Bundesstraße 105 und Am Wallbach, war eine holprige Sandpiste und die Gehwege waren zerstört. Die Straße wird als Zugangsstraße zum Klosterbereich betrachtet. In diese Maßnahme flossen 695.000 Euro städtische Mittel.

2017/2018 wurden der Gehweg Clara-Zetkin-Straße und der Parkentiner Weg sowie die Mollistraße/ B105 abgeschlossen. In den Jahren 2019/2020 erfolgte die Erneuerung des Straßenraumes Alexandrinenplatz / August-Bebel-Straße / Kamp.



Alexandrinenplatz

Die Heinrich-Heine-Straße, die Feldstraße und die Kastanienstraße wurden 2020 saniert.



Feldstraße während und nach der Sanierung



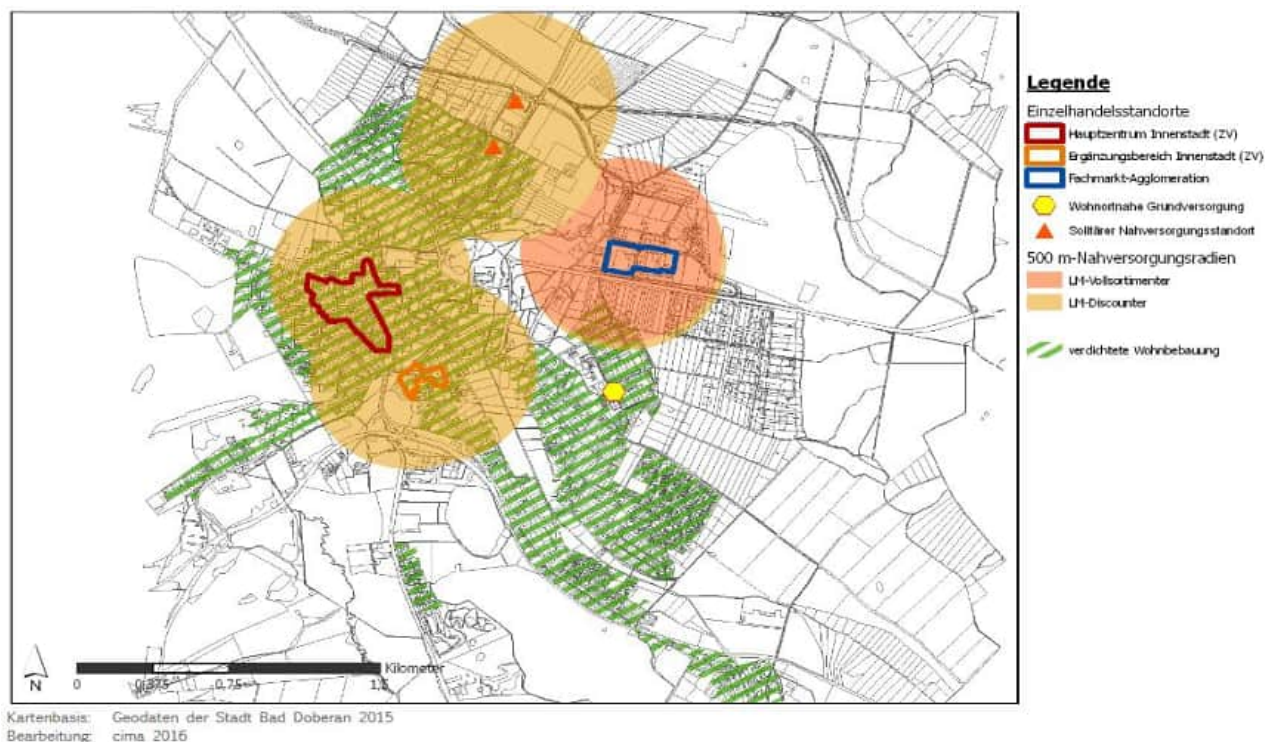
Heinrich-Heine-Straße vor und nach der Sanierung



Kastanienstraße vor und nach der Sanierung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandels- und Zentrumkonzept für die Stadt Bad Doberan wurde 2016 durch CIMA Beratung + Management GmbH Lübeck fertiggestellt.



Das Einzelhandelskonzept wurde vom Land mit 10.000 Euro Städtebaufördermitteln unterstützt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 20.000 Euro.

Abbruch ehemalige Chemische Werke Bad Doberan

Das ca. 18.000 m² große Areal, welches sich im nordöstlichen Stadtgebiet befindet, ist als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Rostock vermerkt. Die vorhandene Bausubstanz war stark baufällig und aufgrund der vorherigen Nutzung teilweise mit Schadstoffen kontaminiert. Seit 1995 stehen die Gebäude, in denen sich einst eine Chemiefabrik und später die Industriekooperation Schiffbau befanden, leer. Auf dem Grundstück befand sich ein einsturzgefährdetes und schadstoffbelastetes Gebäude sowie eine ungesicherte Klärgrube, welche nicht nur eine Gefährdung für die Umwelt, sondern auch für Personen darstellen. Zudem wurde das Gelände als illegaler Müllplatz genutzt.



Da die Situation über Jahre hinweg ein dramatisches Gefährdungspotential angenommen hat und Voreigentümer ihrer Sicherungspflichten nicht nachkamen, hat die Stadt das Grundstück im Dezember 2017 symbolischen Wert erworben.

Die Stadt hat im ISEK als Planungsziel die Beseitigung von Industriebrachen und deren Revitalisierung beschlossen. Im Zuge der weiteren Stadtentwicklung ist die Bereitstellung zusätzlicher

Gewerbeflächen vorgesehen. Hierzu bietet sich das Gelände der alten chemischen Fabrik als Entwicklungsfläche an. Gemäß Flächennutzungs- und Bebauungsplan ist für diesen Bereich eine gewerbliche Nutzung festgelegt.

Fördergegenstand bilden die Beseitigung von Altlasten, Abbruch von Gebäuden, die Bodensanierung einschließlich der Planungs- und Gutachterleistungen zum Zweck der Veräußerung von Gewerbeflächen an potenzielle Investoren. Dabei hat die Berücksichtigung umwelt-, arten- und naturschutzrechtlicher Belange höchste Priorität. So werden alle Abfälle und Abbruchmaterialien auf dem Gelände und in den Gebäuden nach Entsorgungswegen separiert und fachgerecht entsorgt. Punktuell wurden Bodenkontaminationen nachgewiesen, welche im Zuge der Bodensanierungsarbeiten beseitigt werden sollen.

Die Revitalisierung der Industriebrache erfolgte in enger Abstimmung mit allen zuständigen Genehmigungsbehörden in einem zweistufigen Vorgehen:

- Stufe 1 - Abfallerfassung und Deklaration, Planung der Verwertungs- und Entsorgungswege, Rückbau der Gebäude und Anlagen einschließlich Entsorgung, Fachbegleitung, Dokumentation
- Stufe 2 - Erkundung, Bewertung, Sanierungsplanung und Sanierung der unterirdischen schädlichen Bodenveränderungen einschließlich Fachbegleitung und Dokumentation

Die EU beteiligt sich zu 90 Prozent an der Finanzierung der geplanten Gesamtkosten von ca. 3,3 Mio. Euro. Der verbleibende Anteil wird aus Eigenmitteln der Stadt Bad Doberan finanziert.

2018 erfolgte der Abbruch der baulichen Anlagen und die Beräumung der Müllberge.



Nach Abschluss der oberirdischen Beräumung des Geländes wurde aufgrund der labortechnischen Untersuchungsergebnisse der entnommenen Boden- und Grundwasserproben sowie erforderlicher ergänzend durchgeführter Baggerschürfe und anschließender Untersuchung der gewonnenen Proben das Sanierungskonzept für die Bodensanierung mit den beteiligten Fachämtern / Behörden abgestimmt. Nach Ausschreibung und Durchführung der Bodensanierungsarbeiten wurde die Fördermaßnahme 2020 abgeschlossen. (Text und Fotos: Stadt Bad Doberan)

Erneuerung Treppe Buchenberg

Die Erneuerung der Treppe Buchenberg ist eine ISEK-Maßnahmen im Handlungsfeld „Wirtschaft und Verkehr“. Die Treppenanlage verbindet den Parkentiner Weg und den Buchenberg. Die Maßnahme wurde Ende 2021 fertiggestellt.



Im Handlungsfeld „Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales“ wurde folgende ISEK-Maßnahmen umgesetzt:

Sanierung Schulkomplex Buchenberg (Hauptgebäude, Schulhof, Spielplatz)

Des Hauptgebäudes der Buchenburgschule mit Schulhof und Spielplatz wurde 2016 abgeschlossen. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 1.150.000 Euro, davon 1.100.000 Euro für das Hauptgebäude. Die Aufwertung des Schulhofes mit Spielplatz wurde mit 20.000 Euro von der Stiftung Lebendige Stadt unterstützt.

Mühlenprojekt (Wasserrad und Turbine, Schaumühle)

Die mittelalterliche Doberaner Backhausmühle wurde um 1280 erbaut und durch einen Brand 1979 zum Teil zerstört. Der Klosterverein befasste sich vor 13 Jahren aufgrund alter Unterlagen erstmals mit dem Mühlenprojekt. Im Jahr 2012 begannen die konkreten Arbeiten mit einer Machbarkeitsstudie. In den Jahren 2014 und 2015 wurde der Wallbach instandgesetzt.

Im Jahr 2016 konnte die Mühle von der Stadt Bad Doberan mit Fördermittel des Bundes und des Landes MV wieder an ihrem historischen Standort eingerichtet werden. Dazu wurde der Zufluss, ein von den Mönchen künstlich angelegter Wallgraben, zusätzlich abgedichtet und das Wasser wieder über eine Mahlarche auf das überschlächtige Wasserrad in das Gebäude geleitet. Das Wasserrad mit der Schrotmühle wurde von Mühlenbauer Jochen Köhler aus Buchfahrt/ Weimar konstruiert und gebaut unter Wiederverwendung alter Mühlentechnik. Ein angeschlossener Generator der Firma Detloff & Lange GmbH aus Neubukow produziert Strom. Der Einbau der Schaumühle ist der erste Schritt der geplanten Revitalisierung der Backhausmühle, dem großen Wirtschaftshaus des Klosters, mit ehemals Speicher, Brauerei, Bäckerei und Mühle¹⁰. Am 11. September 2016 wurde die Klostermühle eröffnet.



¹⁰ Textbaustein: Klosterverein Doberaner Münster



Die Maßnahme wurde vom Bund mit 376.00 Euro aus dem Energie- und Klimafonds des Bundes zum Modellvorhaben Energieeffizienz und Denkmal sowie mit 112.000 Euro aus dem LEADER-Fonds der Europäischen Union unterstützt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 660.000 Euro.

Neuanlage Spielplatzes Wohngebiet Kammerhof und Errichtung Spielplatz in Vorder Bollhagen

Für die Neuanlage des Spielplatzes im Wohngebiet Kammerhof wurden 8.000 € Euro verausgabt. Die Maßnahme wurde 2016 realisiert.

Im Ortsteil Vorder Bollhagen war kein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Für die dort lebenden Kinder und vor dem Hintergrund, dass im Bereich des Ortseingangs die Bebauung einer Fläche mit 12 Einfamilienhäusern erfolgte, ergab sich die Notwendigkeit in zentraler Lage ein Spielplatz zu schaffen. Der neue Spielplatz wurde 2016 eröffnet.

Unterstützt wurden diese Maßnahme mit 7.140 Euro aus dem Europäischen Fonds ILERL (Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung). Die Gesamtkosten beliefen sich auf 12.000 Euro.

Amtsgebäude-Gemeindehaus ev.-luth. Kirche (Suppenküche, Veranstaltungen)

Das Gebäude war von 1793 bis 1801 als herzogliches Jagdschloss errichtet worden und diente später der herzoglichen Amtsverwaltung. Das über 200 Jahre alte, ehemalige Amtshaus am Münster in Bad Doberan, wurde 2015 saniert und wird jetzt als evangelisches Gemeindezentrum genutzt. Diese Sanierung ist ein großer Gewinn für das Doberaner Klosterensemble. Das neue Gemeindehaus ist nicht nur für Christen offen, sondern für alle Menschen in Bad Doberan.

Am 29.08.2015, sieben Monate nach seiner Einweihung muss das sanierte evangelische Gemeindehaus in Bad Doberan wegen eines Wasserschadens teilweise geschlossen werden. Suppenküche und Saal im Untergeschoss konnten nicht genutzt werden, das Obergeschoss war nicht betroffen.

Das Untergeschoss sei komplett nass, Fußboden und Dämmung vollgesogen. Das gesamte Parkett im Saal sei hochgekommen und müsse ersetzt werden. Für die Instandsetzung der Schäden im Untergeschoss mit Suppenküche und Veranstaltungssaal konnte die Stadt Bad Doberan 705.000 € Städtebauförderungsmittel akquirieren. Die Sanierung der Suppenküche und des Veranstaltungssaales wurde 2016 abgeschlossen.



Das Amtshaus am Münster von Bad Doberan © Anika Jantzen

Ersatzneubau Sporthalle am ZOB



Der nicht mehr sanierungsfähige Altbau aus den 1970-er Jahren wurde abgerissen und wird durch einen Neubau an gleicher Stelle, am Zentralen Busbahnhof, ersetzt. Die Maßnahme befindet sich seit 2017 in Durchführung.

Im Juli 2017 war Baubeginn. Nach erfolgreichem Abbruch des alten Hallenkörpers sind die Grundleitungen verlegt worden. Die Bodenplatte wurde gegossen. Aktuell befinden sich die Erweiterten Rohbauarbeiten sowie Dachdeckungs- und -klempnerarbeiten in der Umsetzung. Danach folgt die Montage der Lichtbänder, die Ausführung der Putzarbeiten sowie erster haustechnischer Leistungen.

Bodenplatte inkl. Grundleitungsverlegung (Stand Mai/Juni 2018)

Erweiterter Rohbau / Dacharbeiten (Stand August 2018)



Sportboden, Malerarbeiten Anbau, Innentüren, Sanitärausstattung, Aussenanlagen (Stand Juli 2019)



Innenausbau und Aussenanlagengestaltung (Stand August 2019)



Fotos: www.bad-doberan-heiligendamm.de

Für die Finanzierung dieses Vorhabens hat die Stadt eine Zuwendung aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) eingeworben. Zur Finanzierung von Gesamtkosten in Höhe von



ca. 3,8 Mio. EUR beteiligt sich die Europäische Union mit einem Zuschuss in Höhe von ca. 2,7 Mio. EUR. Die verbleibenden Kosten werden aus Eigenmitteln der Stadt Bad Doberan finanziert.

Die neue Halle dient dem Schul- und Freizeitsport. Darüber hinaus kann sie für Veranstaltungen genutzt werden. Die Halle verfügt über ein Spielfeld von 22m x 44m und kann durch zwei Trennvorhänge in drei etwa gleichgroße Einzelfelder geteilt werden, so dass eine Mehrfachnutzung ermöglicht wird. Die geplante Fassadengestaltung mit offenen und geschlossenen Wandflächen, Lichtbändern und Farbakzenten wird sich in den sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Schulkomplex harmonisch einfügen.

Kita „Am Kellerwald“

Im Jahr 2019 entstand aus einer Notsituation eine neue Kita in Akkordzeit, die Kita der Arbeiterwohlfahrt (Awo) „Am Kellerswald“. Durch den hohen Zuzug von Familien mit Kindern entstand eine Notsituation. Der Neubau der Kita war zur Schließung der Versorgungslücke dringend notwendig.

Ehm-Welk-Haus

Um eine zukunftsfähige dauerhafte Nutzung des ehemaligen Wohnhauses des bekannten Schriftstellers Ehm Welk in der Dammchausee 23 als kulturelle Begegnungsstätte sicherzustellen, war eine umfassende Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes notwendig, sowohl der Außenhülle als auch des Gebäudeinneren. 2019/2020 erfolgte die Sanierung und der Umbau zu einer Kultur- und Begegnungsstätte.

Sicherung der Wollscheune (auch Wolfsscheune genannt) – 1. BA

Die Wollscheune ist eine denkmalgeschützte Ruine. Im mittelalterlichen Klosterareal sind bedeutende Zeugnisse der Backsteinbaukunst erhalten. Neben Wirtschaftsgebäude und Kornhaus ist auch die Ruine der Wollscheune Eigentum der Stadt Bad Doberan. Abseits gelegen im nördlichen Teil des Bachgartens ist dieses Zeugnis mittelalterlicher Backsteinbaukunst seit vielen Jahren dem Verfall preisgegeben. Um den Verlust an originaler Bausubstanz zu stoppen, bestand dringender Handlungsbedarf. Gemeinsam mit den Denkmalbehörden konnte im Sommer 2018 eine erste Zielstellung als Grundlage zur Beantragung von Zuwendungen erarbeitet werden. Im Fokus stehen dabei der Erhalt der Originalsubstanz sowie die Sicherung der Ruine vor weiterem Verfall.

Dieses Projekt wird vom Land Mecklenburg-Vorpommern aus dem Landesprogramm Denkmalpflege 2019 und von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz unterstützt.



Die Bauarbeiten starteten Anfang November 2019 mit dem Gerüstaufbau und der Reinigung der Mauerkrone bzw. dem Abtrag zerstörter Mauerschichten.



Erste Arbeiten 12.11.2019



03.12.2019 (© Stadt DBR)

Ende Juni 2020 wurde der 1. BA abgeschlossen. Die Restaurierung der Mauerkrone, die Sicherung von Mauerelementen, die Verfestigung von Originalziegeln und die Abdeckung der sanierten Mauerteile haben das Bild der Ruine verändert. Das Ziel, Erhalt von möglichst viel Originalsubstanz, konnte aber zweifelsfrei erreicht werden.



Der fertige 1. Abschnitt der Nordwand von Süden © P. Petersen

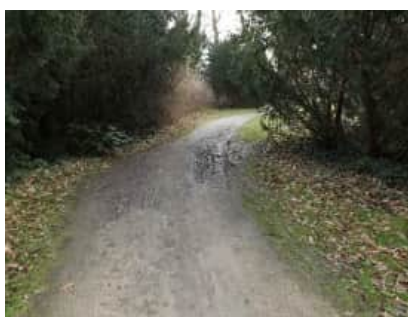
Die Sanierungsarbeiten an der Ruine sollen auf Grundlage der im Zuge des 1. Bauabschnittes erarbeiteten denkmalpflegerischen Zielstellung für das Gesamtobjekt weitergeführt werden. Die Sanierung der Wollscheune ist eine ISEK-Schwerpunktmaßnahme.

Aufwertung der Wegebeziehung Kloster - Innenstadt (Palaisgarten)

Die Aufwertung der Wegebeziehungen Kloster-Innenstadt ist ebenfalls eine ISEK-Maßnahme. Zur Verbesserung der Wegebeziehung zwischen dem Klosterbereich (Bachgarten) und der Innenstadt sollen die Wegeanlagen aufgewertet werden.



Mangelhaft: Beleuchtung



Entwässerung



Wegführung und -zustand

Die Planung die Maßnahme umfasste den Wegeausbau, den Landschaftsbau, die Ausstattung / Möblierung, die Beleuchtung und die Barrierefreiheit. Das denkmalgeschützte Areal wird in den Grundstrukturen erhalten. Ein Beleuchtungskonzept mit „Lichtorten“, abgestimmt auf die angrenzenden Bereiche Kloster und Kamp, soll das Sicherheitsgefühl in der dunklen Jahreszeit und in den Abendstunden erhöhen. Zudem werden Gelände und Gebäude durch Anstrahlung in Szene gesetzt.

Ende 2019 erfolgte die Zustandsaufnahme und Mitte Mai 2020 starteten die aktiven Bauarbeiten mit dem Rückbau alter Wege und der Absteckung / Markierung der neuen Anlagen. Die Wegekonzeption berücksichtigt in Absprache mit dem Behindertenbeirat die barrierefreie Erreichbarkeit bzw. Nutzbarkeit des Palaisgartens. Mitte September 2020 waren die Arbeiten mit dem Wegebau und der Möblierung abgeschlossen.



Stand Juni 2020 – neuen Wegekonturen



in Bau befindliche Wegekannte



Neue Bänke



Staudenpflanzungen zum Schutz der Wurzelräume

Wirtschaftsgebäude Doberaner Kloster – in Sanierungsdurchführung

In Vorbereitung befindet sich die Sanierung des historische Wirtschaftsgebäude im Kloster, das Wirtschaftsgebäude soll wieder nutzbar gemacht werden. Noch ist es eine Ruine, die oftmals al Kulisse für kulturelle Veranstaltungen diente. Es handelt sich um eine ISEK-Schwerpunktmaßnahme. Die Sanierung des historischen Gebäudes ist von nationaler Bedeutung.

Das Wirtschaftsgebäude, welches um 1280 errichtet wurde, zählte zu den wichtigsten Bauwerken der Klosteranlage. Ursprünglich war es ca. 40 Meter lang und verfügte über ein mächtiges Satteldach, in einem westlichen Anbau befand sich eine Wassermühle. Seit einem Brand im Jahr 1979 ist der Bau im nördlichen Bereich eine offene Ruine, der Südbereich wird durch ein Notdach geschützt.

Die Kosten für die umfangreiche Sanierung wird auf rund acht Millionen Euro geschätzt. Etwa fünf Millionen Euro zur Sicherung des Gebäudes sollen aus Bundesmitteln kommen. In einem ersten Schritt, dem Rohbau, soll das Gebäude statisch gesichert werden und ein neues Dach sowie Fenster bekommen.

Der Innenausbau soll anschließend in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen. Dazu müssen Zwischendecken, Treppen und Wände eingebaut sowie neue Leitungen verlegt werden. Schon jetzt arbeitet in einem Anbau bereits ein Nachbau der historischen Backhausmühle, die von einem hölzernen Wasserrad angetrieben wird und wahlweise Mehl oder Strom produzieren kann.



Wirtschaftsgebäude Doberaner Kloster im März 2021



Wohnumfeldgestaltung An der Thünenstraße

An der Thünenstraße im Wohngebiet Kammerhof wurden die Gehwege saniert und das Wohnumfeld neu gestaltet. Die Straße selbst wurde nicht gemacht.

Stand der Umsetzung der Schwerpunktmaßnahmen

Beginnend mit der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2015 erfolgte ein jährlicher Abgleich zum Stand der Umsetzung des ISEK der Stadt Bad Doberan.

Stand der Umsetzung der Schwerpunktmaßnahmen der 2. ISEK-Fortschreibung:

- Sicherung und Sanierung Klostermauer – in Durchführung
- Sanierung Kloster Mühlen- und Wirtschaftsgebäude – in Durchführung
- Sanierung Marstall – realisiert
- Sanierung Jugendherberge (Rückbau und Neubau) – realisiert
- Sicherung Ruine Wolfsscheune – 1. BA realisiert
- Wegebeziehung Kloster-Innenstadt – realisiert
- Erneuerung Holzbrücken im Klosterareal – realisiert
- Straßen- und Grünzüge im Wohngebiet Kammerhof – in Durchführung
- barrierefreier Ersatzneubau der Treppe Kinderstrand – realisiert
- Beräumung und Umnutzung der Industriebrache im Stülower Weg (ehem. Ziegelei)
- Beräumung der Industriebrache (ehem. Tabakfabrik Walkenhagen) – realisiert
- Sanierung Turnhalle und Außenanlagen Schulstandort Buchenberg – realisiert
- Behindertengerechten Strandzugang, zwei Standübergänge in Heiligendamm – realisiert
- Errichtung einer Kita – realisiert

Im Zeitraum von 2015 bis 2022 wurden bereits 9 der 13 Schwerpunktmaßnahmen realisiert und weitere 3 Maßnahmen befinden in Durchführung.

Bisher noch nicht umgesetzt ist die Neubau einer Kindertagesstätte, die für die Versorgung der Kinder im Kita- und Hortalter in Bad Doberan dringend benötigt wird. Die Sanierung Turnhalle und Außenanlagen Schulstandort Buchenberg befindet sich in Vorbereitung.

In dem folgenden Leitbild (gesamtstädtische Zielpyramide) sind die Maßnahmen zur Zielerreichung nach den Handlungsfeldern entsprechend ihrem Umsetzungsstand farblich gekennzeichnet. Alle entsprechend der ISEK-Fortschreibung geplanten Maßnahmen sind „blau“ gekennzeichnet, die in Durchführung bzw. in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen sind „orange“ und die realisierten Maßnahmen „grün“ gekennzeichnet.



Leitbild

Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition

Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft

Die Maßnahmen und Projekte sind entsprechend ihres Umsetzungsstandes farblich gekennzeichnet – Stand 31.12.2022

- realisierte Maßnahmen
- in Durchführung/Vorbereitung bzw. laufende Maßnahmen
- geplante Maßnahmen und Projekte

Strategische Ziele

- Erhalt des kulturellen Erbes und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten
- Zukunftssicherung Bad Doberan & Heiligendamm als attraktiver Standort für Tourismus- und Gesundheitswirtschaft
- Verwirklichung hoher Bildungsstandards auf Grundlage regionalspezifischer Bedürfnisse
- Stabilisierung und Aufwertung der sozialen Dienste und Angebote, Förderung der Inklusion und Bekämpfung von Armut und Diskriminierung
- Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastrukturen, Umweltschutz und Förderung der Ressourceneffizienz

Handlungsfelder	Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen	Tourismus, Natur, Wohnumfeld	Wirtschaft und Verkehr	Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales
	1 Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes sowie Erweiterung des Angebotes an Kulturgütern 2 Vielfältige Wohnungsangebote bei Erhalt charakteristischer städtebaulicher Merkmale	1 Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung 2 Nachhaltige Entwicklung als Zentrum einer Gesundheitsregion mit Kur- und Heilbadstatus	1 Umweltrelevante Maßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur und zur technischen Infrastruktur 2 Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur und Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen 3 investorenfreundliche Stadt – Ansiedlung aller Wirtschaftsbereiche u. Brachflächenentwicklung	1 Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Soziales 2 Sicherung des Netzes sozialer Infrastruktur mit Angeboten für ältere Menschen, sozial Schwache und Benachteiligte
Handlungsziele	1 Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes und Herstellung städtebaulich wichtiger Wegeverbindung zu Objekten des Kulturerbes 1 Ausbau des kulturellen Netzes durch Errichtung weiterer Angebote an Kulturgütern 2 Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz mit dem Ziel der Schaffung von vielfältigem Wohnraum für alle Generationen 2 Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Lückenschließungen und Ausweisung attraktiver Wohnstandorte	1 Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Entwicklung von Brachen 1 Steigerung des Anteils der Erholungsflächen an der Siedlungs-/ Verkehrsfläche durch Anlegen von Grün-/Spielflächen, Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen für Freizeit, zur Naherholung 1 Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner in Großwohnsiedlungen durch Aufwertung des Wohnumfeldes mit Grünvernetzungen 2 Erhöhung touristischer Anziehungskraft durch Verbesserung und Erweiterung der Angebote	1 Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit und Lärminderung mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität 1 Ausbau, Verbesserung des Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte 2 Sicherung der Erreichbarkeit durch Optimierung innerstädtischer Verkehrsabläufe, Verbesserung der Verknüpfung zw. ÖPNV/Individualverkehr 3 Ansiedlung mittelständischer Unternehmen durch aktive Vermarktung bestehender und potentieller Standorte sowie durch Um-/ Neugestaltung von Gewerbebrachen, Sicherung der Nahversorgung	1 Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit, Gesellschaft durch Ausbau der Infrastruktur (Kitas, Schulen, Spielplätze, Sportstätten/-plätze, Kultur) und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen mit Bezug zur förderfähigen städtischen Infrastruktur 1 Reduzierung des Anteils von Schulabsolventen/innen ohne Abschluss 2 Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bewohner durch bauliche Aufwertung an/im öffentlichen Gebäuden und Verkehrsraum unter Beachtung der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz
Maßnahmen und Projekte Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte d.h. sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken.	- zu 1 Sanierung Kloster Mühlen-Wirtschaftsgebäude - zu 1 Sanierung Marstall - zu 1 Sicherung und Sanierung Klostermauer - zu 1 Rückbau ehem. Jugendherberge - zu 1 Entwicklung Areal des alten Moorbades - zu 1 Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Bausubstanz in Heiligendamm - zu 1 Sicherung der Ruine Wolfsscheune - zu 1 Sanierung denkmalgeschützte Gebäude A.-Bebel-Straße 1 und 3 (Wohngebäude) - zu 1 Sanierung denkmalgeschützte Gebäude Goethestraße 26 und 30 - zu 1 Sanierung von noch 11 unsanierter Gebäuden in der Altstadt - zu 1 Errichtung einer öffentlichen Toilette im Bereich Alexandrinenplatz - zu 1 Fertigstellung Gefallenendenkmal „Backenzahn“ – Namenstafeln und Umfeld - zu 2 Sanierung und Umnutzung ehem. Grundschule Lessingsstraße 1 - zu 2 Sanierung ehem. Hotel, später Altenheim Kühlungsborner Str. für Mehrgenerationswohnen - zu 2 Entwicklung Wohnbauflächen nahe Innenstadt B-Plan 12 und B-Plan 41 Nienhäger Chaussee und B-Plan 33 in Heiligendamm - zu 2 Schließung von Baulücken -> Markt 8, Severinstr. 8, 2 Baulücken Altstadt	- zu 1 Beräumung und Umnutzung der Industriebrache im Stülower Weg (ehem. Ziegelei) - zu 1 Umgestaltung Alexandrinenplatz, Kleiner Kamp, Kamp (historischer Kurpark) - zu 1 Gestaltung westlicher Klosterbereich, Alter Friedhof im Kloster, Wegebeziehung Kloster – Innenstadt (über Bachgarten) - zu 1 Erneuerung Holzbrücken im Klosterareal - zu 1 Gestaltung Grünanlage und Stützmauer Schmariteich, Spiegelsee Renaturierung mit Bänken und Erholungsmöglichkeiten - zu 1 Grünzüge Wohngebiet Kammerhof, Anbindung an die Altstadt mit Errichtung eines zentralen Platzes der Begegnung, auch für Sport/Spiel - zu 1 Gestaltung der Rudolf-Tamow-Straße - zu 2 Fortschreibung Kurentwicklungskonzeption - zu 2 barrierefreier Ersatzneubau Treppe Kinderstrand, Schaffung behindertengerechter Strandzugang, Anlegen zweier Strandübergänge, Neubau WC und Strandimbiss Seedeichstr. - zu 2 Touristische Beschilderung Heiligendamm - zu 2 Kurpark / Kurwald / Umsetzungskonzeption für „Heilwaldprojekt“ (Kneippanlage, Ruhebereiche, Möblierung, Beschilderung) - zu 2 Adlerhorstprojekt nahe Küstenwald (Turm) - zu 2 Verlängerung Seebücke in Heiligendamm - zu 2 Dünen Terrasse mit Zugang zum Strand - zu 2 Neubau/Neuanschaffung mobile Bühne	- zu 1 Erneuerung Straßenraum: Mozartstraße, Am Wege, M.-Luther-Straße, Mollistr./Anschluss B 105, Hasenberg, Fuchsberg, Waldstraße/ Töpferberg, Am Tempelberg/Bergstraße, Lindenstraße, Kastanienstraße, Dr.-Leber-Straße, Klosterstraße, P.-Rilla-Straße, Alexandrinenplatz/ A.-Bebel-Straße/Kamp, H.-Heine-/ Feldstraße, Rosenwinkel - zu 1 Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen aus dem Lärminderungsplan - zu 1 Neugestaltung Parkentiner Weg, Treppe Buchenberg - zu 1 Radweg E9 in Heiligendamm von Parkplatz Kinderstrand bis Gemarkung Wittenbeck - zu 1 Verbesserung des Radwegenetzes im Bereich Buchenberg sowie Kammerhof - Erschließung innerhalb des Gebietes, Anbindung an Radweg an der B 105 und durchgängiger Radweg in die Innenstadt und Bau weiterer Radwege - zu 1 Terrainwegenetz – Wander- und Walkingwege Doberan und Heiligendamm - zu 2 Erneuerung Straßen, Rad- und Gehwege Thünenstraße einschl. Neuordnung ruhender Verkehr im Wohngebiet Kammerhof und Grünvernetzung - zu 2 Stellplatzmöglichkeiten im Bereich der Brinckman-Straße - zu 3 Fortschreibung Einzelhandelskonzept	- zu 1 Sanierung Ehm-Welk-Haus - zu 1 Sanierung Schulkomplex Buchenberg (Hauptgebäude, Schulhof, Spielplatz) - zu 1 Neubau Sporthalle am Schulcampus - zu 1 Neubau einer Kindertagesstätte - zu 1 Aufwertung und Vermarktung Galopprennbahn - zu 1 Entwicklung des Klosterareals als bildungstouristischer Anziehungspunkt – Mühlenprojekt (Wasserrad und Turbine, Schaumühle) - zu 1 Ausbau der Strandinfrastruktur in Heiligendamm - zu 1 Errichtung Natur-/Erlebnis-Pfad durch Wiesengrund-Gelände zw. Klöstern Doberan und Althof - zu 1 Neuanlage von Spielplätzen im Bereich „alter“ Buchenberg (Tamow-Straße, Seidel-Straße) - zu 1 Aufwertung Spielplatz Brinckman-Straße - zu 1 Neuanlage von Spielplätzen im Wohngebiet Kammerhof in Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme Grünzug - zu 1 Errichtung eines Spielplatzes in der Innenstadt - zu 1 Errichtung Spielplatz in Vorder Bollhagen - zu 2 Amtsgebäude-Gemeindehaus ev.-luth. Kirche (Suppenküche, Veranstaltungen) - zu 2 Unterstützung/Projektentwicklung Begegnungsstätte der AWG im Wohngebiet Buchenberg - zu 3 Schaffung weiterer Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt Kaufhaus Stolz (2017) - zu 3 Beräumung/Umnutzung der Industriebrache Chemiefabrik (ehem. Tabakfabrik Walkenhagen)



5 Ziel- und Maßnahmenkonzept Bad Doberan 2035

5.1 Strategische Ziele

Die strategischen Ziele wurden entsprechend der neuen Herausforderungen aktualisiert. Für die künftige Stadtentwicklung wurden folgende strategische Ziele festgelegt:

- Erhalt und Schutz des kulturellen Erbes und denkmalgerechte Weiterentwicklung der Innenstadt Bad Doberan und des Seeheilbades Heiligendamm als Aushänge der Region
- Fortsetzung der Sanierung von Bestandsgebäuden und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen für alle Nachfragegruppen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten
- Zukunftssicherung Bad Doberan & Heiligendamm als attraktiver Standort für Tourismus- und Gesundheitswirtschaft
- Förderung von Kunst und Kultur unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit und Anpassung an den Klimawandel
- Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit, Klimaschutz/-anpassung und Dekarbonisierung der Energieerzeugung

5.2 Strategische Handlungsfelder

Die Im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung 2015 festgelegten Handlungsfelder behalten im Wesentlichen ihre Gültigkeit, das sind:

1. Stadtkultur, Denkmalschutz und Wohnen
2. Tourismus, Natur und Wohnumfeld
3. Mobilität und Klimaschutz
4. Bildung, Kultur, Freizeit und Soziales

5.3 Handlungsziele

Diese Ziele sind konkret beschriebene und festgelegte Etappen auf dem Weg zur Verwirklichung der Vision. Sie geben vor, was in den kommenden 15 Jahren erreicht werden soll. Dabei ist die Frage der Realisierbarkeit und der Finanzierbarkeit zu bedenken. Zielkonflikte müssen ausgeräumt werden. Bevor ein Handlungsprozess beginnt, müssen eigene Ziele gebildet werden. Diese müssen hinreichend überprüfbar und evaluierbar sein.

Handlungsziele müssen also quantitativ oder qualitativ formulierte Vorgaben sein, die auf der Ebene von Einzelprojekten zu bestimmten Zeitpunkten und mit einer bestimmten Qualität erreicht werden sollen. Sie sind ausgerichtet auf das Erreichen des Endzustandes in einem festgelegten Zeitraum.

Auf Ziele ohne geeignete Maßnahmen zur Erreichung wurde verzichtet, denn es muss konkret gesagt werden, wodurch dieses Ziel und mit welchen Maßnahmen/Projekten die Zielstellung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes erreicht werden soll.

In einem weiteren Schritt wäre dann zu überprüfen, wenn man ein konkretes Ziel und eine Maßnahme zur Zielerreichung gefunden hat, ob die Maßnahme bzw. das Projekt finanzierbar und umsetzbar ist. Nur so kann man Fehlentscheidungen vermeiden und mit den vorhandenen Ressourcen sorgsam umgehen.



Handlungsziele im Handlungsfeld Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen

- Erhalt und Bewahrung hochwertiger baukultureller Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes und Herstellung städtebaulich wichtiger Wegeverbindung zu Objektes des Kulturerbes
- Ausbau des kulturellen Netzes durch Errichtung weiterer Angebote an Kulturgütern
- Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz mit dem Ziel der Schaffung von vielfältigem Wohnraum für alle Generationen
- Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Lückenschließung und Ausweisung attraktiver Wohnstandorte

Handlungsziele im Handlungsfeld Tourismus, Natur, Wohnumfeld

- Verbesserung der städtischen Umwelt- und Aufenthaltsqualität durch Entwicklung von Branchen unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit und Anpassung an den Klimawandel
- Steigerung des Anteils der Erholungsflächen an der Siedlungs-/Verkehrsfläche durch Pflanzung von Straßenbegleitgrün/Baumreihen, Anlegen von Grünflächen, Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen zur Naherholung
- Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner in Großwohnsiedlungen durch Aufwertung des Wohnumfeldes mit Grünvernetzungen
- Erhöhung touristischer Anziehungskraft durch Qualifizierung und Erweiterung der Angebote

Handlungsziele im Handlungsfeld Mobilität und Klimaschutz

- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit, Klimaschutz und Lärminderung mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthalts- und Umweltqualität
- Ausbau und Verbesserung des Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte
- Sicherung der Erreichbarkeit durch Optimierung innerstädtischer Verkehrsabläufe, Verbesserung der Verknüpfung zwischen ÖPNV und Individualverkehr
- Förderung von nachhaltigen Energieinfrastrukturen zur Reduktion der Treibhausgase durch kommunale Strategien für die eigene Wärme- und Energieproduktion und durch Förderung eines langfristigen Klimamanagement

Handlungsziele im Handlungsfeld Bildung, Kultur, Freizeit und Soziales

- Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung und Gesellschaft durch Ausbau der sozialen Infrastruktur (Kitas, Schulen, Sportstätten/-plätze) und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen mit Bezug zur städtischen sozialen Infrastruktur
- Stärkung der Stadt als kultureller Standort mit internationaler Strahlkraft durch Qualifizierung der kulturtouristischen Potenzials
- Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bewohner durch bauliche Aufwertung an/im öffentlichen Gebäuden unter Beachtung von Barrierefreiheit/-armut und Klimaschutz/-anpassung und der Energieeffizienz



5.5 Maßnahmen zur Zielerreichung

Der Erfolg eines Leitbildes hängt vornehmlich von der Realisierbarkeit und der Verwirklichung der geplanten Vorhaben ab. Daher wurde der Formulierung und der Umsetzung der Maßnahmen und Projekte sowie der Gestaltung der dafür notwendigen Rahmenbedingungen besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Zu den Rahmenbedingungen gehört die klare inhaltliche Beschreibung der Maßnahmen und Projekte sowie die Begründung ihrer Notwendigkeit mit:

- Festlegung von Prioritäten und Terminen
- Angaben der Zuständigkeiten
- Grobe Abklärung der Finanzierbarkeit

Maßnahmen im Handlungsfeld Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen

Zur Erreichung der Ziele im Handlungsfeld Stadtkultur Denkmalschutz und Wohnen wurden folgende Maßnahmen / Projekte im Umsetzungszeitraum bis 2035 festgelegt, dass sich:

- Sanierung Kloster Mühlen-/Wirtschaftsgebäude (in Durchführung)
- Sicherung und Sanierung Klostermauer (2. BA in Durchführung)
- Entwicklung Areal des alten Moorbades
- Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Bausubstanz in Heiligendamm
- Sicherung der Ruine Wolfsscheune (in Durchführung)
- Sanierung denkmalgeschützte Gebäude A.-Bebel-Straße 1 und 3 (in Durchführung)
- Sanierung von noch 8 unsanierter Gebäuden in der Altstadt, davon 2 Villen
- Modernisierung Wohnblöcke Vorder Bollhagen
- Sanierung und Umnutzung Speicher/Silo zu Wohnzwecken im Ortsteil Althof
- Sanierung und Umnutzung ehem. Bahnhofsgebäude im Ortsteil Althof
- Sanierung ehemaliges Hotel, später Altenheim Kühlungsborner Straße für Mehrgenerationswohnen in Heiligendamm
- Entwicklung Wohnbauflächen:
 - B-Plan Nr. 40 befindet sich in Durchführung
 - B-Plan Nr. 44 und Nr. 45 Vorder Bollhagen befinden sich in Aufstellung
 - Potenzialflächen für MFH Am Thünenhof befindet sich Vorbereitung
 - Umwandlung Kleingartenanlage Jahnweg befindet sich in Planung
 - Ortausgang in Heiligendamm Potenzialfläche für 8 EFH (Abrundung)
- Schließung von Baulücken:
 - Severinstraße 8 befindet sich in Bebauung
 - Neue Reihe 60/61 und Kröpeliner Straße 16

Damit der historische Charakter der Innenstadt Bad Doberan erhalten bleibt, sollte zukünftig in Baulücken bzw. Freiflächen keine überdimensionale Geschossbauten mehr errichtet werden. In Einzelfällen gibt es noch Potenzialflächen für kleinteiligen ökologischen Wohnungsneubau auf Innenhöfen, und zwar dort, wo sich noch unsanierte / marode bauliche Anlagen befinden. Nach Be-räumung und Prüfung könnten diese kleinteilig mit attraktiven Grünflächen neu bebaut werden.

Empfohlen wird zudem eine mittelfristige Umwandlung der Kleingartenanlage in Vorder Bollha-gen, falls keine Nutzung entsprechend des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) und den Festlegungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu Fragen der kleingärtnerischen Gemein-nützigkeit erfolgt.



Maßnahmen im Handlungsfeld Tourismus, Natur, Wohnumfeld

Im Handlungsfeld Stadtkultur Tourismus, Natur und Wohnumfeld wurden folgende Maßnahmen/ Projekte im Umsetzungszeitraum bis 2035 festgelegt, dass sich:

- Beräumung der Industriebrache im Stülower Weg (ehem. Ziegelei) als Voraussetzung für neue Nutzungen
- Gestaltung Grünanlage und Stützmauer Schmarlteich, Spiegelsee Renaturierung mit Bänken und Erholungsmöglichkeiten
- Aufwertung Parkanlagen / Freifläche Kamp
- Grünzüge Wohngebiet Kammerhof, Anbindung an die Altstadt mit Errichtung eines zentralen Platzes der Begegnung, auch für Sport/Spiel (in Durchführung)
- Wohnumfeldgestaltung im Bereich des Wohnblöcke in Vorder Bollhagen
- Touristische Beschilderung Heiligendamm (in Durchführung)
- Adlerhorstprojekt nahe Küstenwald (Turm)
- Umverlegung und grundhafte Sanierung der Seebrücke in Heiligendamm
- Anlegen von weiteren Strandzugängen
- Terrainwegenetz – Wander- und Walkingwege Doberan und Heiligendamm
- Umsetzung „Heilwaldprojekt“
- Ausstellung eines B-Planes als Voraussetzung für die Entwicklung der historischen Galopprennbahn zum Veranstaltungsgelände, auch wieder für Pferderennen

Maßnahmen im Handlungsfeld Mobilität und Klimaschutz

Zur Erreichung der Ziele im Handlungsfeld Mobilität und Klimaschutz wurden folgende Maßnahmen / Projekte im Umsetzungszeitraum bis 2035 festgelegt, dass sich:

- Fortsetzung Erneuerung des Straßenraumes
 - Waldstraße / Brodhäger Weg / Töpferberg (in Vorbereitung)
 - Am Tempelberg/ Lindenstraße / Bergstraße West (in Vorbereitung)
 - Dr.-Leber-Straße / TA Bergstraße Mitte (in Vorbereitung)
 - Straße am Kamp, August Bebel-Straße,
 - Rosenwinkel, Klosterstraße, Am Hasenberg
 - Barrierefreiheit Alexandrinenplatz / Kamp
 - barrierefreie Anbindung an den Friedhof
- Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen aus dem Lärminderungsplan (in Durchführung)
- Errichtung von Kreisverkehren – Fritz-Reuter-Straße / Parkentiner Weg / Parkentiner Landweg / Ehm-Welk-Straße
- Errichtung von Radstationen und Radabstellmöglichkeiten (z.B. am Bahnhof)
- Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätsplanes:
 - Projekte zum Ausbau des Geh- und Radwegenetzes / sichere Schulwege
 - Projekte zum Ausbau von Querungshilfen
 - Aufwertung Bahnhofsvorplatz
 - Ergänzung von Haltstellen
 - Errichtung von öffentlichen E-Ladestationen



- Errichtung eines Parkleitsystems
- Errichtung eines Parkplatzes am Drümpel
- Schrittweise Umrüstung der Straßen- und Innenbeleuchtung öffentlicher Gebäude auf LED
- Um-/ Nachrüstung der Lüftungsanlage in der Mehrzweckhalle
- schrittweise Umsetzung der Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept, das sich in Erarbeitung befindet, wie z.B.:
 - Aufbau eines betrieblichen Mobilitätsmanagement - Das betriebliche Mobilitätsmanagement umfasst Emissionen, die im Rahmen von Dienstwegen und beim Pendeln der Beschäftigten zum/vom Arbeitsplatz entstehen.
 - Einführung eines Energiemanagement – Momentan werden die Energieverbräuche der städtischen Liegenschaften nicht systematisch und regelmäßig erfasst (Strom, Fernwärme, Erdgas und Wasser). So ist es nicht möglich, Energieverbräuche zu steuern und zeitnah Probleme zu identifizieren und zu beheben. Die für das Klimaschutzkonzept aufgenommenen Daten ergaben einen Endenergieverbrauch von ca. 1.800.00 kWh Wärme und ca. 430.000 kWh Strom für die städtischen Gebäude. Das Einsparpotential liegt bei geschätzt 10 bis 20% der Kosten ab Umsetzungsbeginn.
 - Klimaneutrale Stadtverwaltung – Das Ziel der Stadtverwaltung ist es, die IT- und damit verbundene Verwaltungsinfrastruktur energiesparender und klimafreundlicher zu machen.
 - Erstellung von Sanierungsfahrplänen für kommunale Gebäude – Momentan gibt es keine Übersicht über den Sanierungszustand und die Sanierungsbedarfe der städtischen Gebäude. Allerdings wurden bei der Erstellung des Klimaschutzkonzeptes Energieverbräuche und Grundflächen der städtischen Gebäude aufgenommen. Aufbauend auf diesen Daten ist die Erstellung von Sanierungsfahrplänen für Gebäude mit hohen Energieverbräuchen pro Fläche und schlechtem Sanierungszustand geplant. Sanierungsfahrpläne sind für die Gebäude Möckelhaus, Ehm-Welk-Haus, Fachklassengebäude Buchenbergschule und Turnhalle Buchenbergschule geplant.
 - Schrittweise energetische Sanierung der kommunalen Gebäude – Aufbauend auf den Sanierungsfahrplänen und dem Sanierungskonzept erfolgt die schrittweise Sanierung der Gebäude (abhängig von Kosten und Förder- bzw. Finanzierungsmöglichkeiten).
- Erstellung der kommunalen Wärmeplanung – Die Wärmeplanung ist laut Bundesgesetzgebung bis zum 30.06.2028 verpflichtend für Gemeinden >10.000 Einwohner. Die Wärmeplanung beinhaltet:
 - Bestandsanalyse (bestehende Datenlage, Übersicht Gebäudebestand und Infrastruktur, Wärme/Kältequellen und Wärme/Kältespeicher)
 - Potentialanalyse (Erneuerbare Energien, Abwärmenutzung)
 - Strategie und Maßnahmenkatalog zur Umstellung der VersorgungDer Wärmeplan ermöglicht es außerdem dem Netzbetreiber, den Ausbau des Wärmenetzes und die Umstellung der Wärmeerzeuger zu planen.
- Klimaanpassung – Entwicklung eines Moorschutzeskonzeptes und schrittweise Umsetzung, Ökologische Flächenplanung und Stärkung von Hochwasserschutz



Maßnahmen im Handlungsfeld Bildung, Kultur, Freizeit und Soziales

Im Handlungsfeld Stadtkultur Kultur, Freizeit und Soziales wurden folgende Maßnahmen / Projekte im Umsetzungszeitraum bis 2035 festgelegt, dass sich:

- Errichtung eines Natur-/Erlebnis-Pfades durch das Wiesengrund-Gelände zwischen den Klöstern Doberan und Althof
- Neuanlage von Spielplätzen im Bereich "alter" Buchenberg (Tarnow-Straße und Seidel-Straße)
- Erweiterung der Regionalen Schule Buchenberg mit Grundschulteil, Erweiterungsneubau für acht Klassen (in Durchführung)
- Erweiterung der Lessing-Grundschule durch einen Anbau für sechs Klassen
- Umsetzung der Maßnahmen aus dem DigitalPakt (Digitale Schulen)
- Neubau eines Schulcampus (Gymnasium und Sporthalle) durch den Landkreis Rostock
- Sanierung „Roter Pavillon“ auf dem Kamp
- schrittweise Umsetzung der geplanten Maßnahmen entsprechend des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 45 „Gutshofareal Vorder Bollhagen“

6 Umsetzungsstrategien

Aus der Analyse der städtebaulichen, demographischen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen, kulturell und wirtschaftlichen Situation in der Stadt Bad Doberan sowie der näheren Betrachtung der Teilgebiete mit der räumlichen Schwerpunktsetzung hat die Stadt wesentliche notwendige Einzelmaßnahmen, einschließlich der Umsetzungsprioritäten, abgeleitet. Die Auswahl der Maßnahmen richtet sich nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, der sozialen Relevanz und nach Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung.

Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen ist nur mit maßgeblicher Unterstützung durch die entsprechenden Förderprogramme zu leisten. Dies setzt sowohl eine räumliche und inhaltliche Schwerpunktsetzung sowie eine nach Prioritäten gestaffelte Einordnung und Realisierung der Maßnahmen voraus. Oberste Umsetzungspriorität haben folgende Maßnahmen:

- Erweiterung der Regionalen Schule Buchenberg mit Grundschulteil, Erweiterungsneubau für acht Klassen (in Durchführung)
- Erweiterung der Lessing-Grundschule durch einen Anbau für sechs Klassen – Für diese Maßnahme sollen zur Umsetzung EFRE-Mittel beantragt werden.
- Umsetzung der Maßnahmen aus dem DigitalPakt (Digitale Schulen)
- Revitalisierung des Wirtschaftsgebäudes im Klosterareal – Das Wirtschaftsgebäude, das um 1280 errichtet wurde, zählte zu den wichtigsten Bauwerken der Klosteranlage. Ursprünglich war es ca. 40 Meter lang und verfügte über ein mächtiges Satteldach, in einem westlichen Anbau befand sich eine Wassermühle. Seit einem Brand im Jahr 1979 ist der Bau im nördlichen Bereich eine offene Ruine, der Südbereich wird durch ein Notdach geschützt.
- Sanierung des Mühlengebäudes im Klosterareal – Der jetzige gestalterische und bauliche Zustand des Mühlengebäudes beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit der Klosteranlage in besonderem Maße. Ergänzend zum Wirtschaftsgebäude ist die durchgreifende Objektsanierung des Mühlengebäudes vorgesehen. Die Verbindung beider Sanierungs- und Rekonstruktionsschritte führt dazu, dass ein wesentlicher Bereich der historisch wertvollen Kulturlandschaft wiederhergestellt wird. Dies wiederum wird zur Erhaltung und Vitalisierung der Klosteranlage und auch der Altstadt beitragen. Mit Umsetzung der Maßnahme wird der städtische Lebens- und Wirtschaftsraum aktiviert und gestärkt und die regionale und lokale Entwicklung gefördert.



- Fortsetzung der Sanierung der Klostermauer (2.BA) - Der gesamte Klosterbereich, einschließlich der umgebenden Klostermauer, steht unter Denkmalschutz und verfügt über eine überregionale Bedeutung.

Ziel der Stadt Bad Doberan ist es, die Geschlossenheit der Klosteranlage zu erhalten, sie mit Funktionen und Angeboten zu belegen und den Bereich an die Altstadt anzubinden. Einen Schwerpunkt im Rahmen der Klosterentwicklung bildet die Sanierung der umgebenden Klostermauer. Die Maßnahmen dienen der Aufwertung dieses wertvollen Bereiches, der Beseitigung von Missständen und Mängeln und dem Erhalt baulicher Voraussetzung zum Erhalt der bedeutsamen Substanz und zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes ist die Sicherung und der Schutz durch eine dauerhafte, vollständige Überdachung.

- Fortsetzung der Sanierung der Erschließungsanlagen lt. Prioritätenliste der Stadt
- Zeitnahe Entwicklung der geplanten Wohnbaupotenziale
- Erarbeitung des Klimaschutzkonzeptes und der kommunalen Wärmeplanung sowie schrittweise Umsetzung der Maßnahmen
- Entwicklung des Areal des alten Moorbades – Diese Maßnahme war bereits eine Schwerpunktmaßnahme der 2. ISEK-Fortschreibung 2015. Sie konnte bisher noch nicht umgesetzt werden. Es war Friedrich Franz I., der den Bau des Bades im Stile des Klassizismus veranlasste. 1822 begannen die Bauarbeiten. Drei Jahre später eröffnete das Bad zunächst als Heilbad mit eisenhaltigem Wasser. Erst später wurde es als Moorbade genutzt. Damit war der Grundstein gelegt für den Kurbetrieb in Bad Doberan.



Die Entwicklung des Areals des alten Moorbades bietet sich für die Ansiedlung einer Kur-Therme oder eines öffentlichen Bades an.



Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft				
Leitbild		Die Maßnahmen und Projekte sind entsprechend ihres Umsetzungsstandes farblich gekennzeichnet - in Durchführung - in Vorbereitung Maßnahmen - geplante Maßnahmen und Projekte		
Strategische Ziele		- Erhalt und Schutz des kulturellen Erbes und denkmalgerechte Weiterentwicklung der Innenstadt Bad Doberan und des Seeheilbades Heiligendamm als Aushänge der Region - Fortsetzung der Sanierung von Bestandsgebäuden und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen für alle Nachfragegruppen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten - Zukunftssicherung Bad Doberan & Heiligendamm als attraktiver Standort für Tourismus- und Gesundheitswirtschaft - Förderung von Kunst und Kultur unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit und Anpassung an den Klimawandel - Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit, Klimaschutz/-anpassung und Dekarbonisierung der Energieerzeugung		
Handlungs-felder	Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen	Tourismus, Natur, Wohnumfeld	Mobilität und Klimaschutz	Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales
	1 Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes sowie Erweiterung des Angebotes an Kulturgütern 2 Vielfältige Wohnungsangebote bei Erhalt charakteristischer städtebaulicher Merkmale	1 Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung 2 Nachhaltige Entwicklung als Zentrum einer Gesundheitsregion mit Kur- und Heilbadstatus	1 Umweltrelevante Maßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur und zur technischen Infrastruktur 2 Optimierung innerstädtischer Verkehrsabläufe 3 Ausbau der klimafreundlichen Stadt: Wärme-, Energie- und Mobilitätswende	1 Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Soziales 2 Sicherung des Netzes sozialer Infrastruktur mit Angeboten für ältere Menschen, sozial Schwache und Benachteiligte
Handlungsziele	1 Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes und Herstellung städtebaulich wichtiger Wegeverbindung zu Objekten des Kulturerbes 1 Ausbau des kulturellen Netzes durch Errichtung weiterer Angebote an Kulturgütern 2 Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz mit dem Ziel der Schaffung von vielfältigem Wohnraum für alle Generationen 2 Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Lückenschließungen und Ausweisung attraktiver Wohnstandorte	1 Verbesserung der städtischen Umwelt- und Aufenthaltsqualität durch Entwicklung von Brachen unter Beachtung der Nachhaltigkeit 1 Steigerung des Anteils der Erholungsflächen an der Siedlungs-/ Verkehrsfläche durch Anlegen von Grün-/Spielflächen, Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen für Freizeit, zur Naherholung 1 Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner in Großwohnsiedlungen durch Aufwertung des Wohnumfeldes mit Grünvernetzungen 2 Erhöhung touristischer Anziehungskraft durch Qualifizierung und Erweiterung der Angebote	1 Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit und Lärminderung mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität 1 Ausbau, Verbesserung des Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte 2 Sicherung der Erreichbarkeit durch Optimierung innerstädtischer Verkehrsabläufe, Verbesserung der Verknüpfung zw. ÖPNV/Individualverkehr 3 Förderung von nachhaltigen Energieinfrastrukturen zur Reduktion der Treibhausgase durch kommunale Strategien für die eigene Wärme- und Energieproduktion und durch Förderung eines langfristigen Klimamanagement	1 Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit, Gesellschaft durch Ausbau der Infrastruktur (Kitas, Schulen, Spielplätze, Sportstätten/-plätze) und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen mit Bezug zur förderfähigen städtischen Infrastruktur 1 Stärkung der Stadt als kultureller Standort mit internationaler Strahlkraft durch Qualifizierung der kulturtouristischen Potenzials 2 Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bewohner durch bauliche Aufwertung an/im öffentlichen Gebäuden und Verkehrsraum unter Beachtung der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz
Maßnahmen und Projekte	zu 1 Sanierung Kloster Mühlen-Wirtschaftsgebäude zu 1 Sicherung und Sanierung Klostermauer zu 1 Entwicklung Areal des alten Moorbades zu 1 Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Bausubstanz in Heiligendamm zu 1 Sicherung Ruine Wolfsscheune (3. BA) zu 1 Sanierung denkmalgeschützte Gebäude A-Bebel-Straße 1 und 3 (Wohngebäude) zu 1 Sanierung von noch 8 unsanierter Gebäuden in der Altstadt, davon 2 Villen zu 1 Modernisierung Wohnblöcke Vorder Bollhagen zu 1 Sanierung und Umnutzung ehem. Bahnhofgebäude im Ortsteil Althof zu 1 Sanierung und Umnutzung Speicher/Silo zu Wohnzwecken im Ortsteil Althof zu 2 Sanierung ehem. Hotel, später Altenheim Kühlungsborner Str. für Mehrgenerationenwohnen Heiligendamm zu 2 Entwicklung Wohnbauflächen: B-Plan 40, B-Plan 44 und 45, Potenzialflächen für MFH Am Thünenhof und Umwandlung KGA Jahnweg, EFH Heiligendamm (Abrundung) zu 2 Schließung von Baulücken: Severinstr. 8, Neue Reihe 60/61, Kröpeliner Straße 16	zu 1 Beräumung der Industriebrache im Stülower Weg (ehem. Ziegelei) als Voraussetzung für neue Nutzungen zu 1 Gestaltung Grünanlage und Stützmauer Schmarlreich, Spiegelsee Renaturierung mit Bänken und Erholungsmöglichkeiten zu 1 Aufwertung Parkanlagen / Freifläche Kamp zu 1 Grünzüge Wohngebiet Kammerhof, Anbindung an die Altstadt mit Errichtung eines zentralen Platzes der Begegnung, auch für Sport/Spiel zu 1 Wohnumfeldgestaltung im Bereich der Wohnblöcke im Ortsteil Vorder Bollhagen zu 2 Touristische Beschilderung Heiligendamm zu 2 Adlerhorstprojekt nahe Küstenwald (Turm) zu 2 Umverlegung und grundlegende Sanierung der Seebrücke in Heiligendamm zu 2 Anlegen von weiteren Strandzugängen zu 2 Terrainwegenetz – Wander- und Walkingwege Doberan und Heiligendamm zu 2 Umsetzung „Heilwaldprojekt“ zu 2 Ausstellung eines B-Planes als Voraussetzung für die Entwicklung der historischen Galopprennbahn zum Veranstaltungsgelände, auch wieder für Pferderennen	zu 1 Fortsetzung Erneuerung des Straßenraumes Waldstraße / Brodhäger Weg / Töpferberg Am Tempelberg/ Lindenstraße / Bergstr. West Dr.-Leber-Straße / TA Bergstraße Mitte Straße am Kamp, August Bebel-Straße, Rosenwinkel, Klosterstraße, Am Hasenberg Barrierefreiheit Alexandrinenplatz / Kamp barrierefreie Anbindung an den Friedhof zu 1 Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen aus dem Lärminderungsplan zu 1 Errichtung Kreisverkehr Fritz-Reuter-Straße/ Parkentiner Weg/Parkentiner Landweg/ Ehm-Welk-Straße zu 1 Radstationen, Radabstellmöglichkeiten (z.B. am Bahnhof) zu 1 Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätsplanes: - Projekte zum Ausbau des Geh- und Radwegenetzes / sichere Schulwege - Projekte zum Ausbau von Querungshilfen - Aufwertung Bahnhofsvorplatz - Ergänzung von Haltestellen - Errichtung von öffentlichen Ladestationen zu 2 Errichtung eines Parkleitsystems zu 2 Errichtung eines Parkplatzes am Drümpel	zu 1 Errichtung Natur-/Erlebnis-Pfad durch Wiesen-Grund-Gelände zw. Klöstern Doberan und Althof zu 1 Neuanlage von Spielplätzen im Bereich "alter" Buchenberg (Tarnow-Straße, Seidel-Straße) zu 1 Erweiterung der Regionalen Schule Buchenberg mit Grundschulleil, Erweiterungsneubau für acht Klassen zu 1 Erweiterung der Lessing-Grundschule durch einen Anbau für sechs Klassen zu 1 Umsetzung der Maßnahmen aus dem DigitalPakt (Digitale Schulen) zu 1 Neubau eines Schulcampus (Gymnasium und Sporthalle) durch den Landkreis Rostock zu 1 Sanierung „Roter Pavillon“ auf dem Kamp zu 1 schrittweise Umsetzung der geplanten Maßnahmen entspr. B-Planes Nr. 45 (Aufstellung) „Guthshofareal Vorder Bollhagen“ zu 3 Schrittweise Umrüstung der Straßen-/ Innenbeleuchtung öffentlicher Gebäude auf LED zu 3 schrittweise Umsetzung der Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept zu 3 Um-/ Nachrüstung der Lüftungsanlage in der Mehrzweckhalle zu 3 Kommunale Wärmeplanung
	Maßnahmen und Projekte Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte d.h. sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken.			



7 Ausblick

Seit Beginn der 1990er Jahre wird in der Altstadt der Stadt Bad Doberan ein umfangreiches Stadterneuerungsprogramm schrittweise umgesetzt, wie die Sanierung von denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und von Straßen, Wegen, Plätzen sowie Grün- und Freiflächen. In den Stadtgebieten wurden eine Vielzahl von Aufwertungsmaßnahmen und Wohnumfeldgestaltungen durchgeführt.

Mit Hilfe der Mittel aus der Städtebauförderung von Bund und Land, der Europäischen Union und unter Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt sowie Mitteln privater Eigentümer und Investoren konnte bisher eine nachhaltige Sanierung erreicht werden.

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) verknüpft alle Fachplanungen. Vorhandene Planungen wurden miteinander abgestimmt und alle Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung aller Förderprogramme und anderer Bau- und Finanzierungsträger erfasst. Zur Verstetigung des Erreichten und vor allem zur Beseitigung noch vorhandener Problemlagen und städtebaulicher Mängel sind noch weitere Investitionen dringend notwendig.

Begleitung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung des ISEK durch das Monitoring

Für die Stadt Bad Doberan ist das Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die städtebauliche Gesamtmaßnahmen seit vielen Jahren geeignete Beobachtungs-, Planungs-/ Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage.

Das Monitoring enthält Basisdaten und Kontextindikatoren zur Bevölkerung nach ihrer Struktur, zum Bereich Wirtschaft und Beschäftigung, zur Wohnungswirtschaft und zum Bereich Städtebau und zur Infrastruktur, Natur und Umwelt.

Regional-realistische Bevölkerungs-, Haushalts-, Wohnungsnachfrage- und Infrastrukturprognosen wurden auf der Grundlage der stadt eigenen Statistik unter Einbeziehung der Umlandentwicklung erarbeitet und sind Bestandteil des Monitoring Stadtentwicklung der Stadt Bad Doberan. Es erfolgt ein jährlicher Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten, um zu überprüfen, ob die Prognosen noch als Planungs- und Entscheidungsgrundlage geeignet sind.

Mit Beginn der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2023 wird das Monitoring um weitere maßnahmenbezogenen Hauptindikatoren (Output) ergänzt. Die Auswahl und Festlegung dieser Indikatoren orientiert sich an den geplanten Maßnahmen und Projekten. Die Output-Indikatoren sind direkte Wirkungsindikatoren, die projekt-/maßnahmenbezogene Effekte beschreiben. Es erfolgt eine jährliche Einschätzung der Umsetzung des ISEK-Maßnahmenplanes der Stadt Bad Doberan.

Für die neuen Projekte und Maßnahmen im Rahmen dieser ISEK-Fortschreibung für die nachhaltige Stadtentwicklung werden Kontextindikatoren und geeignete projektbezogene Output-Indikatoren zusätzlich in das Monitoringsystem integriert. Dabei geht es insbesondere darum, welche Wirkung die Maßnahmen auf Klimaschutz/-anpassung haben. Somit ist das Monitoring ein geeignetes Instrument für die prozessbegleitende Evaluierung der umgesetzten Maßnahmen der Städtebauförderung und der Förderprogramme der Europäischen Union. Am Ende des Planungszeitraumes 2035 lässt der Erfolg der Maßnahmen und der Förderinstrumente mit Hilfe des regelmäßig fortgeschriebenen Monitorings mit einem überschaubaren Aufwand nachweisen.

Durch regelmäßige Erfassung der Basis-, Kontext-, Output- und Ergebnisindikatoren wird der Entwicklungsfortschritt im Begleitsystem dokumentiert und bewertet. Die Struktur und der Umfang des Begleitsystems bilden die Indikatorenkette: Inputs → Outputs → Ergebnisse → Wirkungen.



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Siedlungsfläche nach Art der Nutzung (Quelle: Statistisches Amt M-V) ..	12
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Bad Doberan	14
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung mit ausländischer Staatsbürgerschaft	14
Abbildung 4: Bevölkerungsverteilung und Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	15
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Mittel- und Grundzentren.....	16
Abbildung 6: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen	16
Abbildung 7: Wanderungen in Bad Doberan	17
Abbildung 8: Gesamtsaldo Stadt Bad Doberan.....	17
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung der Kinder bis sechs Jahre	18
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung der Kinder >6 bis 15 Jahre	18
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Jugendliche >15 bis 25 Jahre	19
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung im Haupterwerbsalter >25 bis 65 Jahre	19
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung der Senioren ab 65 Jahre	20
Abbildung 14: Altersstruktur 2001 und 2022.....	20
Abbildung 15: Abgleich der Realentwicklung mit der Prognose	22
Abbildung 16: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – Kinder bis sechs Jahre	22
Abbildung 17: Realentwicklung und Prognose – >6 bis 15-Jährige	23
Abbildung 18: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – >15 bis 25-Jährige	23
Abbildung 19: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – >25 bis <65-Jährige	23
Abbildung 20: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – ab 65 Jahre.....	24
Abbildung 21: Bevölkerungsprognosen Bad Doberan im Vergleich	24
Abbildung 22: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Kita-Alter	25
Abbildung 23: Bevölkerungsprognose – Grundschulalter	27
Abbildung 24: Bevölkerungsprognose – Alter weiterführender Schulen.....	28
Abbildung 25: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Seniorenalter ab 80 Jahre	30
Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	36
Abbildung 27: Entwicklung der Arbeitslosigkeit unter 25 Jahre	36
Abbildung 28: Entwicklung SV-Beschäftigung (Wohnort Bad Doberan).....	37
Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003.....	37
Abbildung 30: SV-Beschäftigte Wohn- und Arbeitsort Bad Doberan	38
Abbildung 31: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort).....	39
Abbildung 32: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler.....	39
Abbildung 33: Pendlerströme 2022	40
Abbildung 34: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2022.....	41
Abbildung 35: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte	41
Abbildung 36: Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen (in %)......	42
Abbildung 37: Entwicklung der Kaufkraft	45



Abbildung 38: Wohnungsbestandsentwicklung in der Gesamtstadt	46
Abbildung 39: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Gebäudeart	47
Abbildung 40: Wohnungsleerstandsentwicklung	48
Abbildung 41: Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich	49
Abbildung 42: Entwicklung der Beherbergungsbetriebe	57
Abbildung 43: Entwicklung der angebotenen Betten	58
Abbildung 44: Entwicklung Ankünfte und Übernachtungen in Bad Doberan	58
Abbildung 45: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste (in Tagen)	59
Abbildung 46: Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt	62
Abbildung 47: Bevölkerungsanteile im Vergleich	62
Abbildung 48: Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet	63
Abbildung 49: Gebäude nach der Nutzung	64
Abbildung 50: Gebäude nach der Gebäudeart im Jahr 2022	65
Abbildung 51: Gebäude nach Baualter	66
Abbildung 52: Zahl der voll sanierten Gebäude	67
Abbildung 53: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet	68
Abbildung 54: Bevölkerungsentwicklung	70
Abbildung 55: Bevölkerungsentwicklung	74
Abbildung 56: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Althof	80

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen der Stadt Bad Doberan	15
Tabelle 2: Kindertageseinrichtungen in der Stadt Bad Doberan	25
Tabelle 3: Wohnformen für Ältere mit Pflegeangeboten	28
Tabelle 4: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter	38
Tabelle 5: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet	40
Tabelle 6: Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung	45
Tabelle 7: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand	46
Tabelle 8: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße	48
Tabelle 9: Entwicklung wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte	50
Tabelle 10: Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudenutzung	64
Tabelle 11: Gebäude nach der Art und darin befindliche WE	65
Tabelle 12: Gebäude nach dem Baualter und darin befindliche WE	65
Tabelle 13: Gebäude und Wohnungen nach dem Sanierungsstand	66



Quellenverzeichnis

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Bad Doberan, 2015
- Monitoring Stadtentwicklung Bad Doberan
- Flächennutzungsplan und Bebauungspläne der Stadt Bad Doberan
- Kleinräumigen Einwohnerdaten wurden von der Stadt Bad Doberan bereitgestellt
- Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten, Agentur für Arbeit
- Pendlerdaten Büro Wimes, kostenpflichtig von Agentur für Arbeit Hannover bezogen
- Flächenverteilung und Gewerbesteuerhebesätze, Statistisches Amt M-V
- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Rostock (RREP)
- Kaufkraftkennziffern - Wimes, kostenpflichtig von BBE München bezogen
- Studie „Räumlich differenzierte Analyse und Bewertung der Wohnungsbauentwicklung in M-V von 2014 bis 2019, GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität GbR, Hamburg 2021
- Einzelhandelskonzeptes, CIMA Beratung + Management GmbH
- Entwurf Klimaschutzkonzeptes 2023, Stadt Bad Doberan
- Verkehrskonzept, Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verkehrsbau GmbH (ehem. BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH)