

STADT BAD DOBERAN

BV/495/24

Beschlussvorlage
öffentlich



1. Ergänzung der 3. ISEK-Fortschreibung

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 17.10.2024
<i>Einreicher:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	04.11.2024	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	05.11.2024	Ö
Ausschuss für Bildung, Soziales, Kultur, Sport, Jugend, Senioren und Menschen mit Behinderung (Vorberatung)	11.11.2024	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	14.11.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	20.11.2024	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	09.12.2024	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung Bad Doberan beschließt, die 1. Ergänzung zur 3. ISEK-Fortschreibung.

Sachverhalt:

Mit der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) im Jahr 2023, wurde auch das Ziel- und Maßnahmenkonzept überarbeitet und den veränderten und neuen Herausforderungen angepasst.

Ziel ist es, die Maßnahmen im Planungszeitraum bis zum Jahr 2035 umzusetzen. Das ISEK der Stadt Bad Doberan ist jedoch kein starres Instrument und es wird mit dem Monitoring begleitet. Für die Stadt Bad Doberan ist die jährliche Fortschreibung des Monitorings Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die städtebauliche Gesamtmaßnahmen seit vielen Jahren geeignete Beobachtungs-, Planungs- / Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage.

Mit Beginn der Fortschreibung des Monitorings zum Stichtag 31.12.2023 wurden die Ziele und Maßnahmen der 3. ISEK-Fortschreibung übernommen und es erfolgte eine Abstimmung mit den Fachämtern zum Stand der Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Im Erarbeitungsprozess stellte sich heraus, dass einige wesentliche Projekte ergänzt bzw. verändert werden müssen. Diese sind nun Bestandteil der zur Vorberatung, bzw. zur Beschlussfassung vorliegenden 1. Ergänzung der 3. ISEK-Fortschreibung.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlage/n

1	2024-10-15 1. Ergänzung der 3. SEK-F. DBR (öffentlich)
---	--



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 1. Ergänzung der 3. Fortschreibung



Stadt Bad Doberan



ISEK der Stadt Bad Doberan

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

3. Fortschreibung – 1. Ergänzung

■ Auftraggeber:

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

■ 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 2024



1 Anlass

Mit der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) im Jahr 2023 wurde auch das Ziel- und Maßnahmenkonzept überarbeitet und den veränderten und neuen Herausforderungen angepasst. Ziel ist es, die Maßnahmen im Planungszeitraum bis zum Jahr 2035 umzusetzen. Das ISEK der Stadt Bad Doberan ist jedoch kein starres Instrument und es wird mit dem Monitoring begleitet.

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

Mit Beginn der Fortschreibung des Monitorings zum Stichtag 31.12.2023 wurden die Ziele und Maßnahmen der 3. ISEK-Fortschreibung übernommen und es erfolgte eine Abstimmung mit den Fachämtern zum Stand der Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Im Erarbeitungsprozess stellte sich heraus, dass einige wesentliche Projekte ergänzt bzw. verändert werden müssen.

2 Ergänzung des Maßnahmenplanes der 3. ISEK-Fortschreibung

Handlungsfeld Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen

In diesem Handlungsfeld gibt es folgende Änderung:

Entwicklung Areal des alten Moorbades

Entwicklung des Areals 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 Moorbad genutzt. Damit war der Grundstein für den Kurbetrieb in Bad Doberan gelegt.



Im Rahmen der Beteiligungsprozesse der 3. ISEK-Fortschreibung war Entwicklungsziel des Areals des alten Moorbades die Errichtung eines Hotels. Zwischenzeitlich gibt es neue Pläne, der Investor plant auf dem Gelände altersgerechte Wohnungen zu errichten.

Handlungsfeld Bildung, Kultur, Freizeit und Soziales

Im Handlungsfeld Bildung, Kultur, Freizeit und Soziales werden folgende Maßnahmen zusätzlich in den Maßnahmenkatalog der 3. ISEK-Fortschreibung aufgenommen:

Sanierung und Erweiterungsneubau Christliche Münsterschule Bad Doberan

Die Christliche Münsterschule ist die einzige private Schule in Bad Doberan. Auf rund 2.600 m² Fläche werden durchschnittlich 200 Kinder beschult und im Hort betreut. Die Schule wurde letztmalig im Jahr 2010 teilweise energetisch saniert (Dach, Fassade, Brandschutz). Kleinere Instandsetzungsarbeiten wurden durch den Elternbeirat durchgeführt.



Es besteht ein massiver Instandsetzungsstau, da seit 2010 keine strukturelle Gesamtmaßnahme durchgeführt wurde, um den Bestand zu erhalten und auf den neuesten Stand der Technik zu bringen.

Das Einzugsgebiet der Christlichen Münsterschule geht weit über die Stadt Bad Doberan hinaus. Schüler und Schülerinnen kommen aus folgende Gemeinden im Landkreis Rostock:

- Börgerende-Rethwisch und Admannshagen-Bargeshagen, Steffenshagen
- Bartenshagen-Parkentin, Nienhagen, Retschow, Hohenfelde, Reddelich und Wittenbeck

Die Christliche Münsterschule ist für die Schulversorgung in Bad Doberan von großer Bedeutung. Aufgrund vorhandener Wohnbaukapazitäten erfolgte in den vergangenen Jahren ein hoher Zuzug von Familien mit Kindern in die Stadt Bad Doberan. Infolgedessen kam es zu Engpässen in der Schulversorgung. Realisiert wurde bereits der Erweiterungsneubau der Regionalen Schule Buchenberg mit Grundschule und in Durchführung befindet sich die Erweiterung der Lessinggrundschule. Die Christliche Münsterschule plant die Errichtung einer integrativen Grundschule mit Orientierungsstufe (5. und 6. Klasse).



Neubau:

Ca. 18 x 36 m
Ca. 638 m² Pro Geschöß
4 Vollgeschoße

Ca. 2500 m² (12.5m² / Schüler*in) / Klasse 1 – 6: 200 Schüler*innen

**Sanierung Altbau
2686 m² (3 Vollgeschosse):**

- Hort
- CMS-integrativ Klasse 1 – 6: ca. 36 Schüler*innen
- Vermietung (KI-Arzt, Logopädie, Physiotherapie, etc.)

Quelle: Christliche Münsterschule



Neubau:

ca. 7.5 - 10Mio€ (ca. 3500€/m²)

Sanierung Altbau
ca. 4 – 6Mio€ (ca. 2000€ / m²)

Außengelände & Turnhalle
ca. 2Mio€

Gesamtinvestion ca. 18Mio€



Neubau eine Sportanlage in Kombination mit einer Schwimmhalle

In den vergangenen 10 Jahren hat sich die Einwohnerzahl in Bad Doberan um rund 1.800 Personen (16 %) erhöht. Einwohnergewinne traten in allen Altersgruppen ein und dies hat Auswirkungen auf die Ausstattung der Stadt mit sozialer / zielgruppenspezifischer Infrastruktur. Nicht nur im Bereich der Schulversorgung kam es in den vergangenen Jahren zu Engpässen, sondern auch im Bereich Sport und Freizeit. Das betrifft nicht nur die Schüler, sondern alle Altersgruppen, insbesondere die Jugendlichen. Es gibt keine Schwimmhalle in der Stadt. Eine Schwimmhalle bietet viele Vorteile, nicht nur für das Schulschwimmen, sondern auch für die Fitness und Gesundheit aller Bürger.

Geplant ist der Neubau einer Sportanlage in Kombination mit einer Schwimmhalle. Eine Machbarkeitsstudie für die Errichtung der Schwimmhalle ist bereits beauftragt. Die Kosten für den Bau einer neuen Sportanlage mit Schwimmhalle könnten sich aus heutiger Sicht auf rund 12 Mio.€ belaufen.



Quelle: GeoBasis-DE/M-V

Sanierung und Umbau des ehem. Konsums in Vorder Bollhagen

Im Innenbereich im Ortsteil Vorder Bollhagen befindet sich auf einer ungestalteten Freifläche ein ehemaliger Konsum, der seit vielen Jahren leer steht und zunehmend verfällt. Wie viele andere unsanierten und maroden Gebäude und bauliche Anlagen beeinträchtigt auch dieses Objekt das Ortsbild negativ. Geplant ist, das Objekt zu sanieren und zu einem Dorfgemeinschaftshaus umzubauen einschließlich der Gestaltung der Außenanlage. Dafür sollen ELER-Mittel in Höhe von rund 550.000 € eingeworben werden.





Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition				
Leitbild		Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft		
Strategische Ziele		<ul style="list-style-type: none"> • 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 		
Handlungsfelder		Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen	Tourismus, Natur, Wohnumfeld	Mobilität und Klimaschutz
Handlungsziele		Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales		
Maßnahmen und Projekte Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte d.h. sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken.		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 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 kultureller Angebote 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 Treibhausgas durch kommunale Strategien für die eigene Wärme- und Energieproduktion und durch Förderung eines langfristigen Klimamanagements	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
zu 1 Sanierung Kloster Mühlen-/Wirtschaftsgebäude zu 1 Sicherung und Sanierung Klostermauer zu 1 Entwicklung Areal des alten Moorbad (altersgerechtes Wohnen) zu 1 Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Bausubstanz in Heiligendamm zu 1 Sicherung Ruine Wollscheune (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 Mehrgenerationswohnen 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 Scharmlteich, 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 grundhafte Sanierung der Seebrücke in Heiligendamm zu 2 Anlegen von weiteren Strandzugängen zu 2 Terrainwegesetz – Wander- und Walkingwege Doberan und Heiligendamm zu 2 Umsetzung „Heilwaldprojekt“ zu 2 Aufstellung 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 zu 1 Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätsplanes: o Projekte zur Ausbau des Geh- und Radwegenetzes / sichere Schulwege o Projekte zum Ausbau von Querungshilfen o Aufwertung Bahnhofsvorplatz o Ergänzung von Haltestellen o Errichtung von öffentlichen Ladestationen zu 2 Errichtung eines Parkleitsystems zu 2 Errichtung eines Parkplatzes am Drümpel zu 3 Schrittweise Umrüstung der Straßen- und Innenbeleuchtung öffentlicher Gebäude auf LED	zu 1 Neuanlage von Spielplätzen im Bereich "alter" Buchenberg (Tarnow-Straße, Seidel-Straße) zu 1 Erweiterung der Regionalen Schule Buchenberg mit Grundschulteil, Erweiterungsneubau zu 1 Erweiterung der Lessing-Grundschule durch einen Anbau für sechs Klassen zu 1 Umsetzung der Maßnahmen aus dem DigitalPakt zu 1 Neubau eines Schulcampus (Gymnasium und Sporthalle) durch den Landkreis Rostock zu 1 schrittweise Umsetzung der geplanten Maßnahmen entspr. B-Planes Nr. 45 (Aufstellung) Gutshofareal Vorder Bollhagen zu 1 Sanierung und Erweiterungsneubau Christliche Musterschule Bad Doberann zu 1 Neubau Sportanlage mit Schwimmhalle zu 2 Sanierung „Roter Pavillon“ auf dem Kamp zu 2 Errichtung Natur-/Erlebnis-Pfad durch Wiesengrund-Gelände zw. Klöstern Doberan und Althof zu 2 Sanierung und Umbau ehem. Konsum in Vorder Bollhagen zum Dorfgemeinschaftshaus zu 3 schrittweise Umsetzung der Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept zu 3 Um-/ Nachrüstung der Lüftungsanlage in der Mehrzweckhalle zu 3 Kommunale Wärmeplanung / Umsetzung