

Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Begleit-, Beobachtungs- und Bewertungsinstrument: Monitoring Stadtentwicklung

Integriertes Stadtentwicklungskonzept



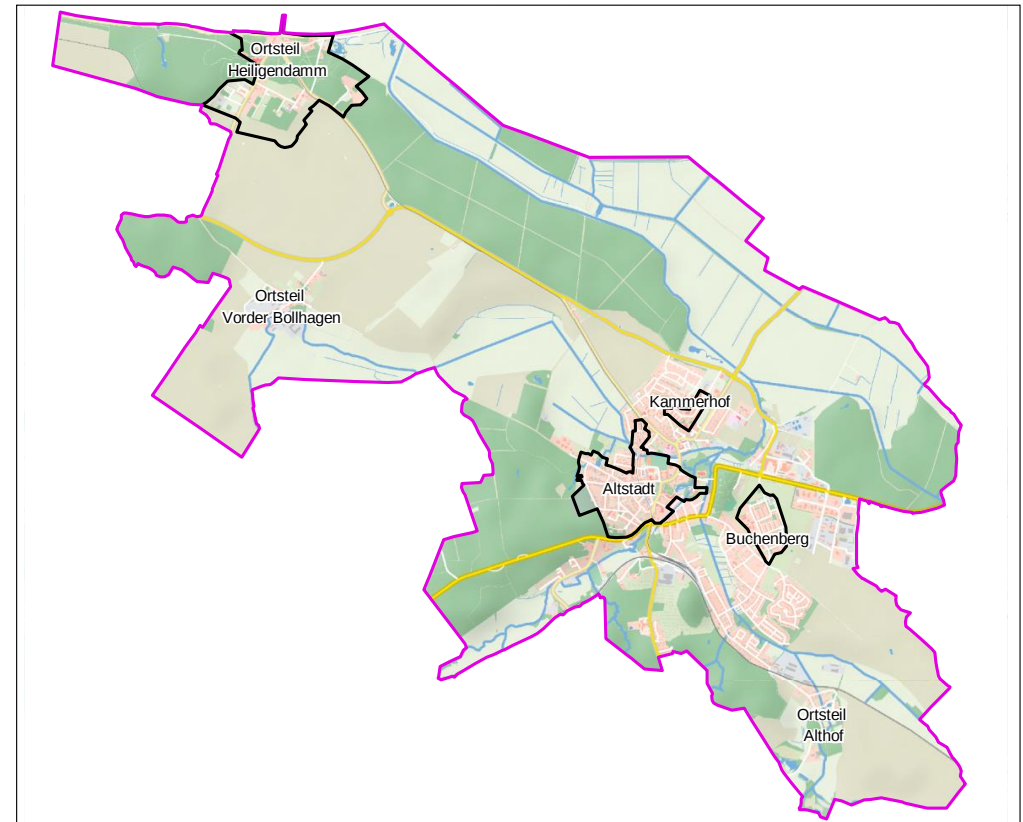
Vorbemerkungen

Im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) im Jahr 2015 wurde das Monitoring Stadtentwicklung für die Stadt Bad Doberan als fortschreibungsfähiges Stadtbeobachtungssystem für die Gesamtstadt und für das Sanierungsgebiet Altstadt aufgebaut. Die Fortschreibung der festgelegten Daten und Indikatoren erfolgt jährlich zum Stichtag 31.12

Im Teil A erfolgt die Fortschreibung der festgelegten Daten und Indikatoren für die Gesamtstadt Bad Doberan und im Teil B die Fortschreibung für die städtebauliche Gesamtmaßnahme Altstadt.

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.



Integriertes Stadtentwicklungskonzept



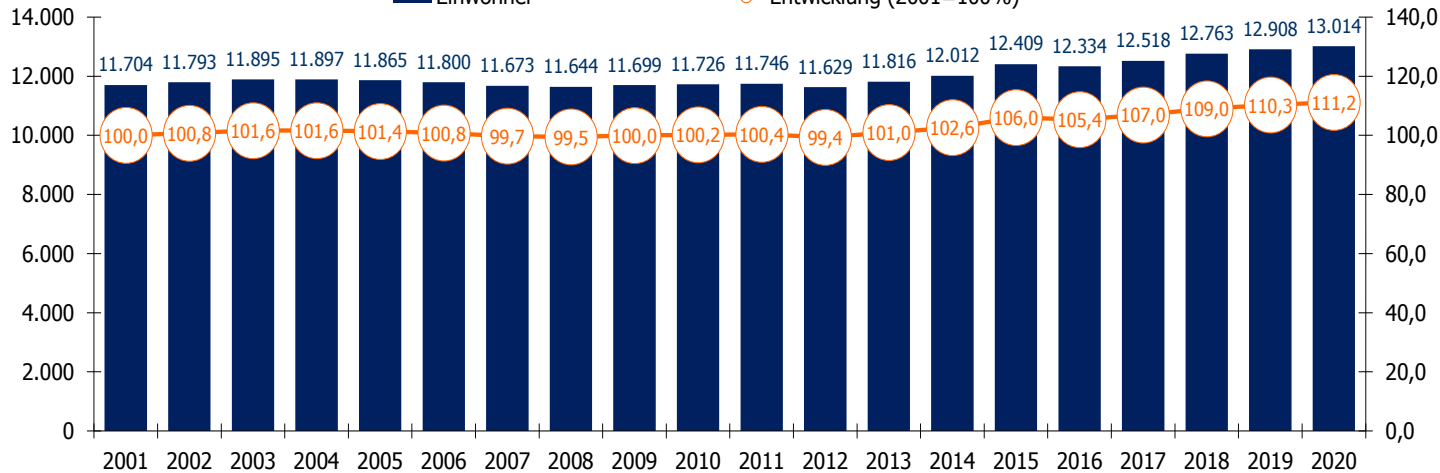
Bevölkerungsentwicklung

© WIMES 2021

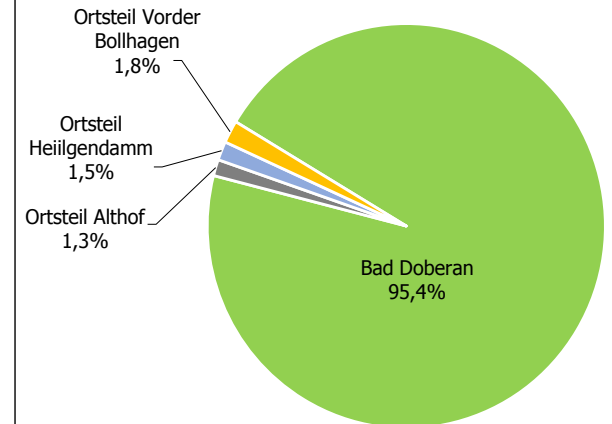
Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Doberan

■ Einwohner

○ Entwicklung (2001=100%)



**Bevölkerungsverteilung nach Ortsteilen
im Jahr 2020 (in %)**



© WIMES 2021

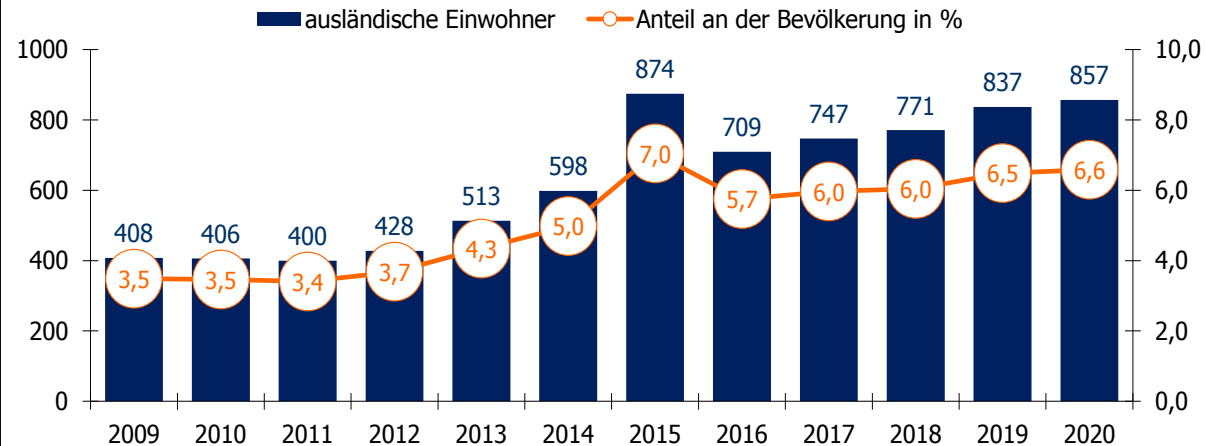
Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Bevölkerungsentwicklung – ausländische Bevölkerung

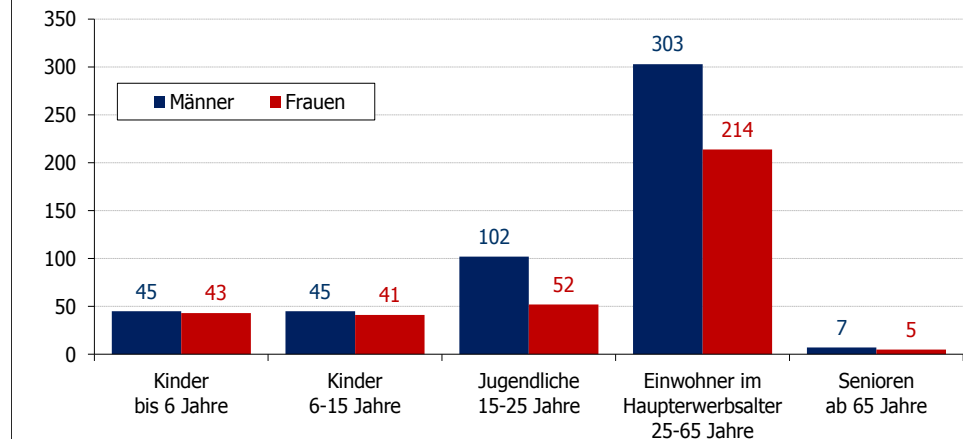
© WIMES 2021

Ausländer in der Stadt Bad Doberan



© WIMES 2021

Ausländer nach ausgewählten Altersgruppen und Geschlecht im Jahr 2020



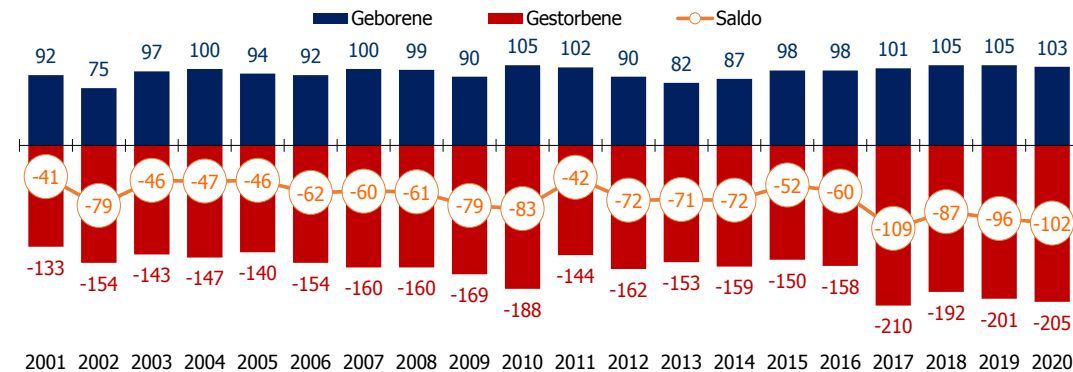
Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

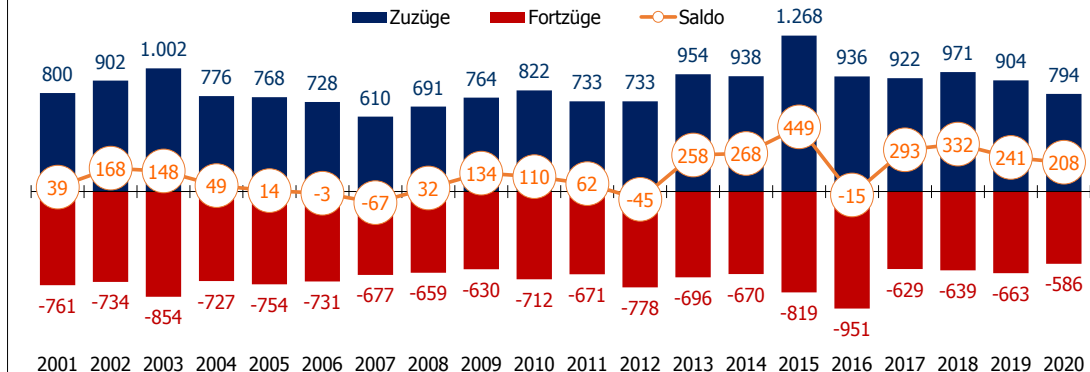
© WIMES 2021

Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Doberan



© WIMES 2021

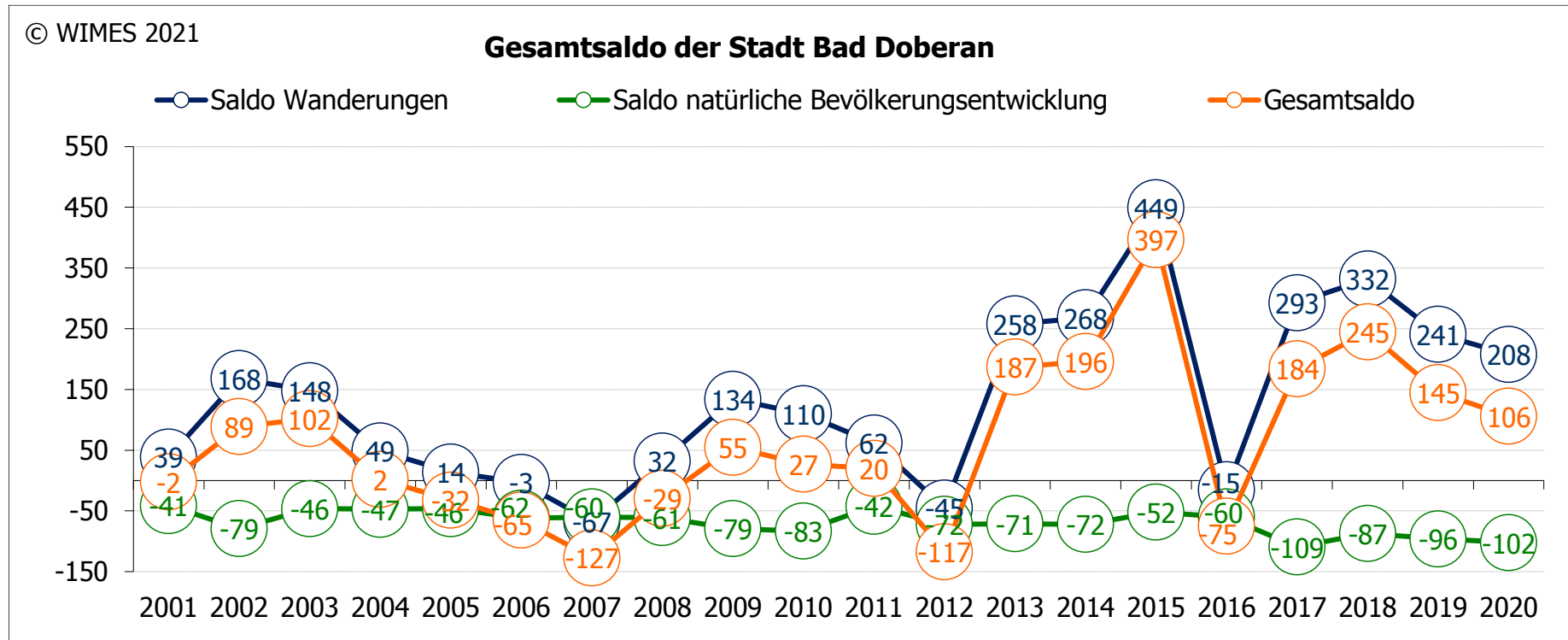
Wanderungen in der Stadt Bad Doberan



Integriertes Stadtentwicklungskonzept



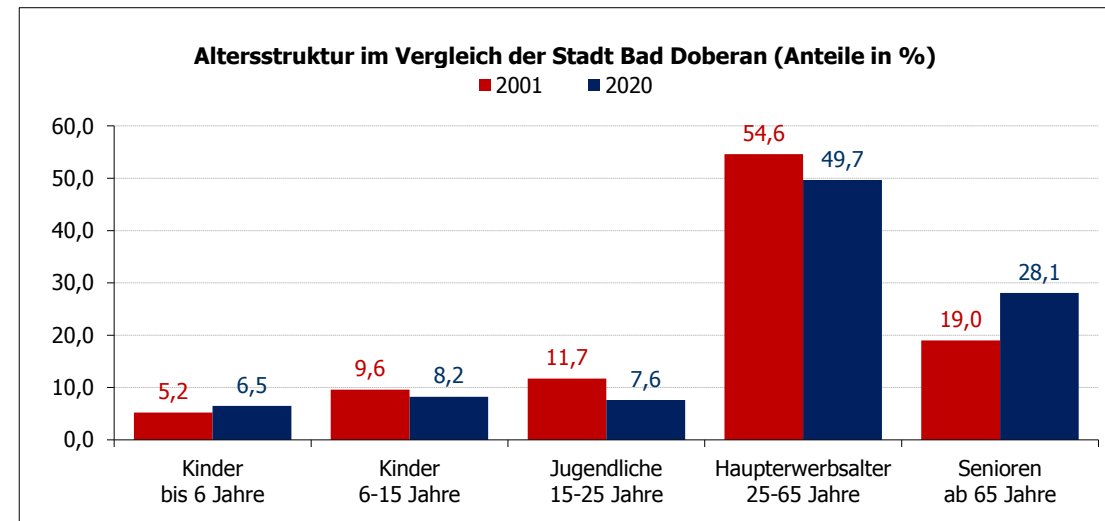
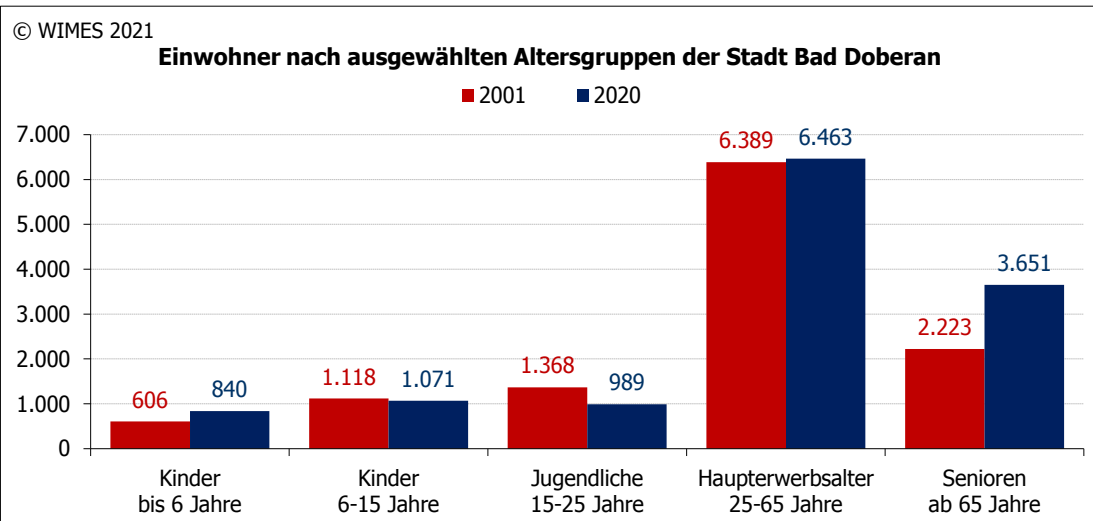
Faktoren der Bevölkerungsentwicklung



Integriertes Stadtentwicklungskonzept



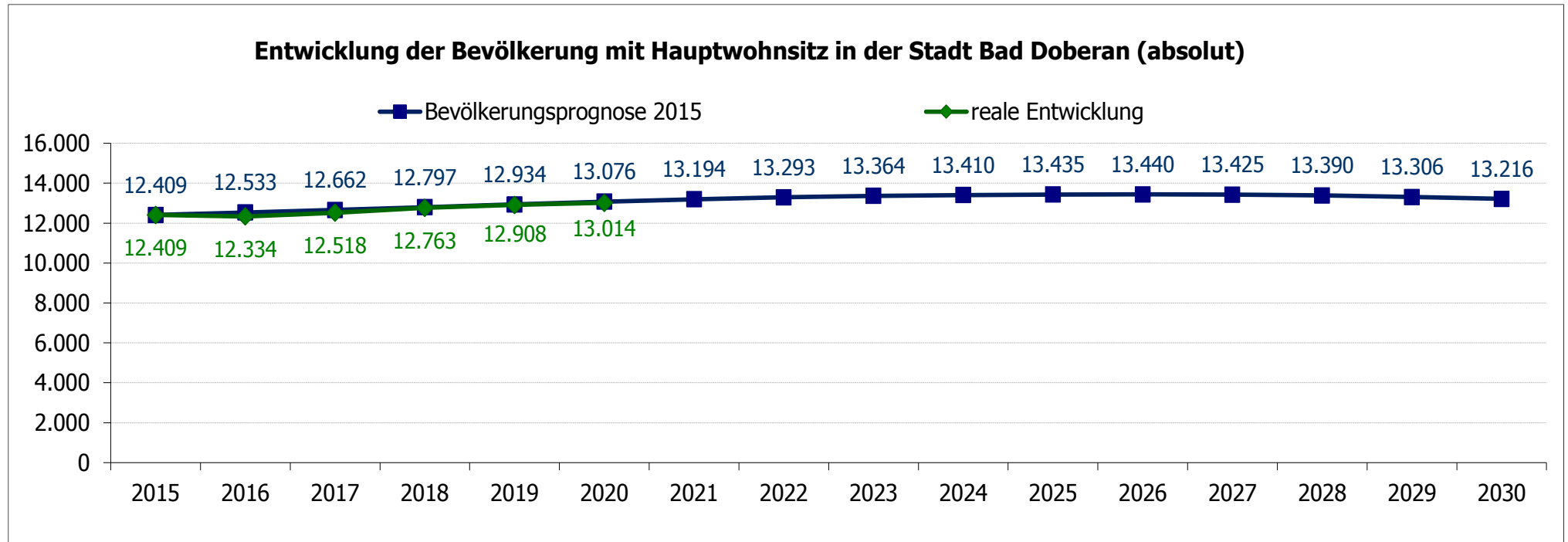
Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppe



Integriertes Stadtentwicklungskonzept



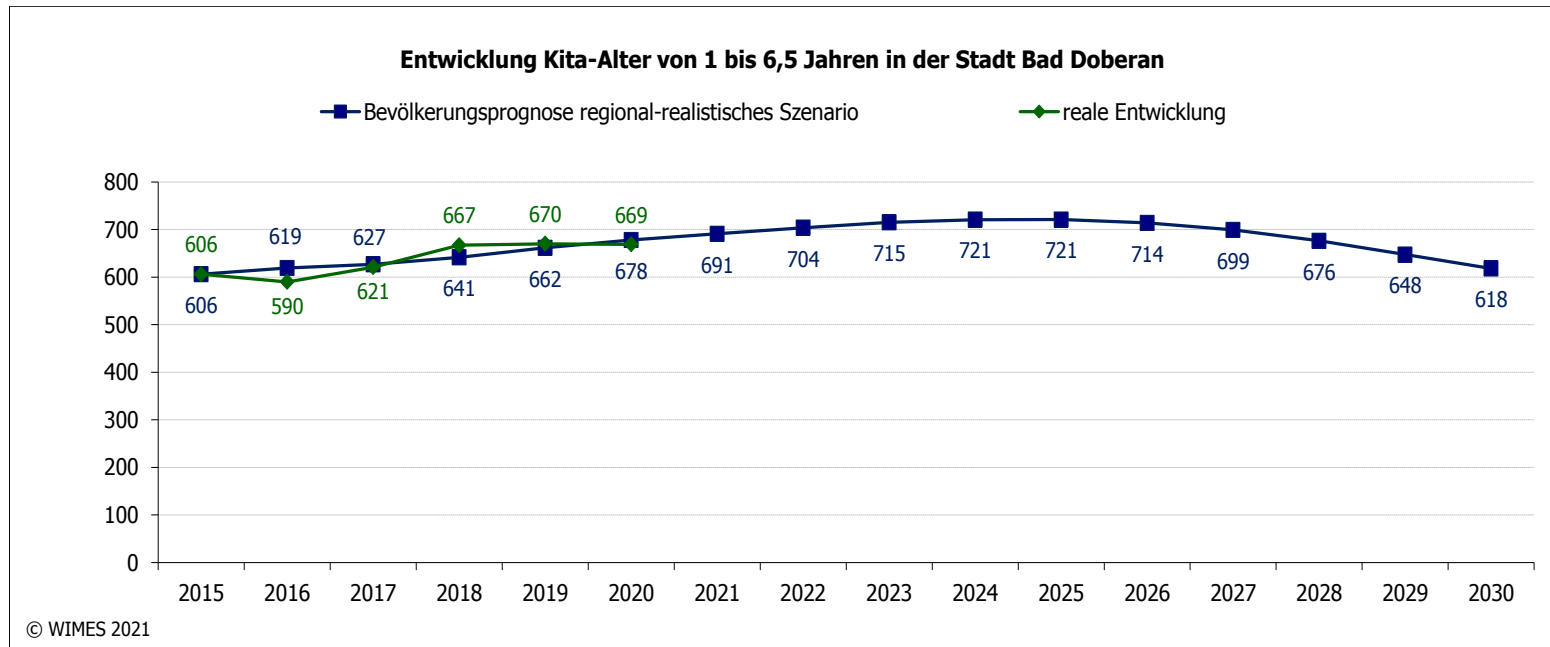
Realentwicklung und Bevölkerungsprognose



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

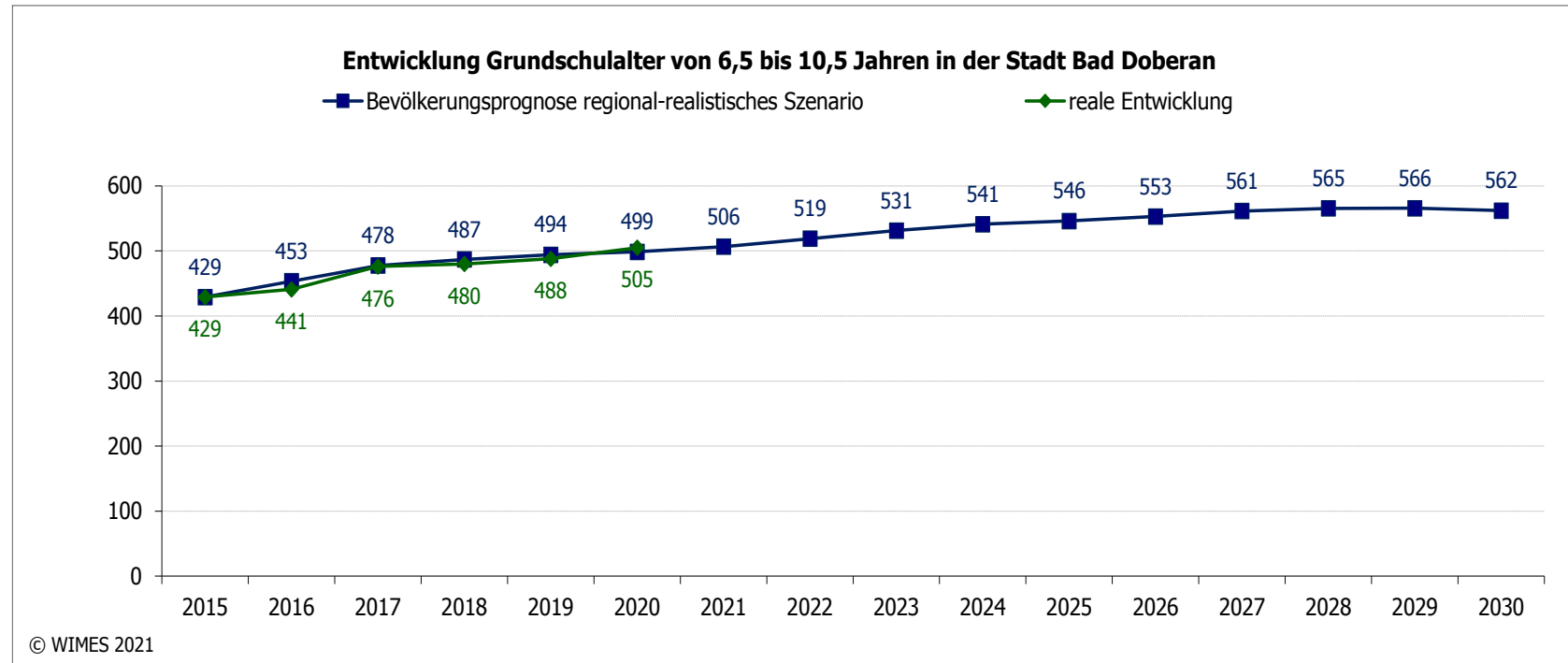


Realentwicklung und Bevölkerungsprognose



In Bad Doberan gibt es sechs Kindertagesstätten mit einer Kapazität von 596 Plätzen, davon 161 Krippenplätze und 435 Kindergartenplätze.

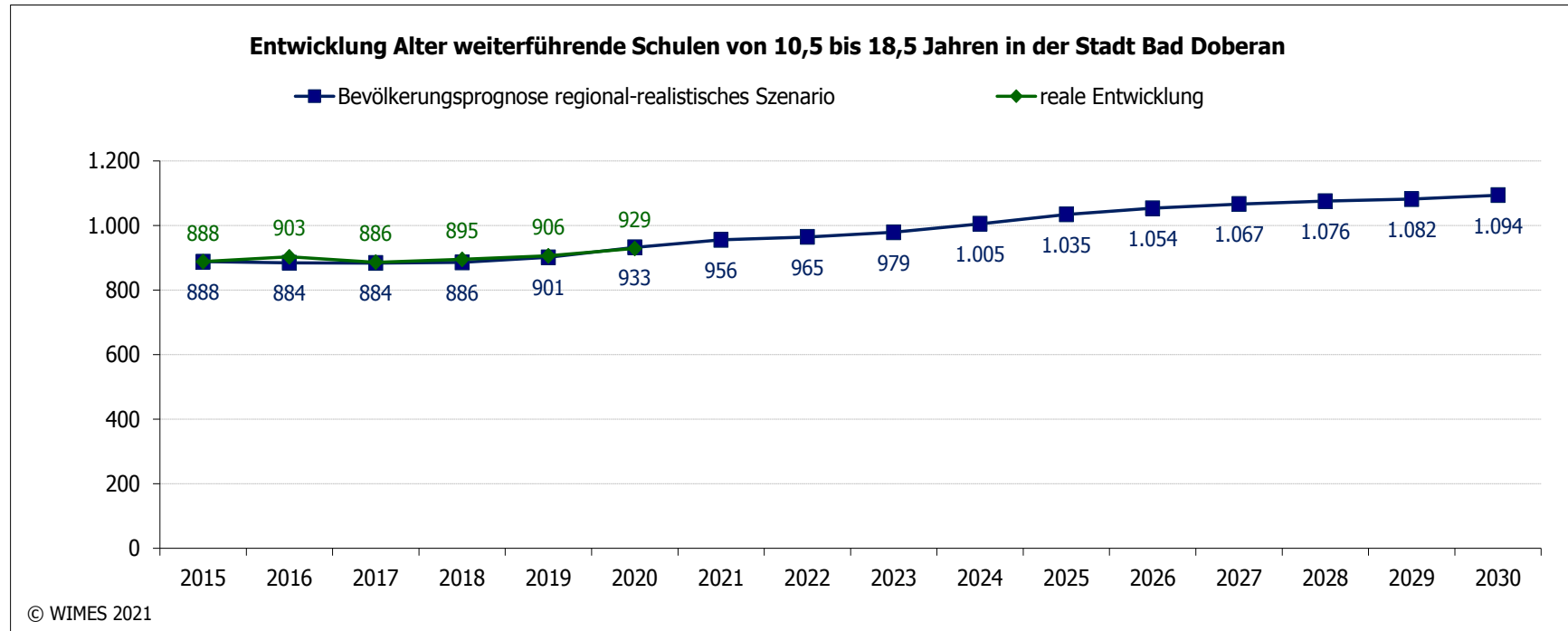
Realentwicklung und Bevölkerungsprognose



Integriertes Stadtentwicklungskonzept



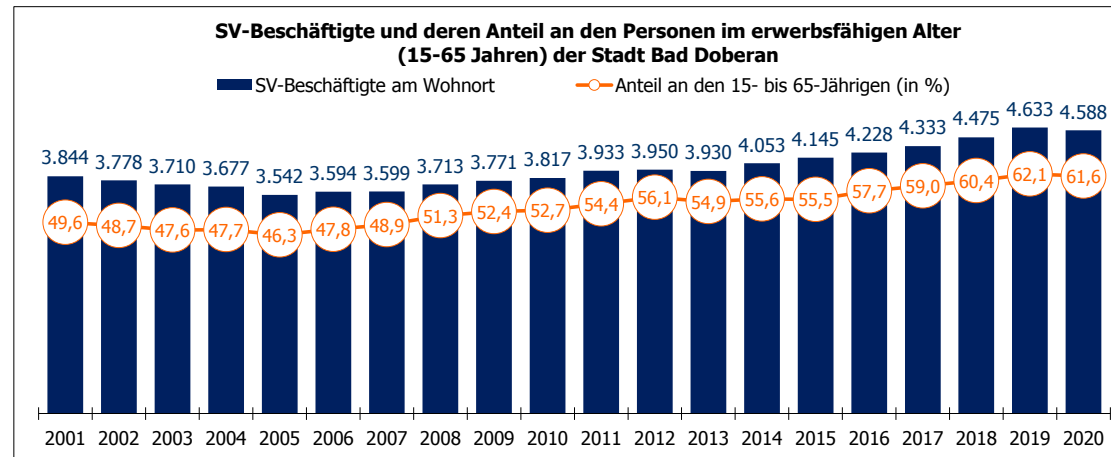
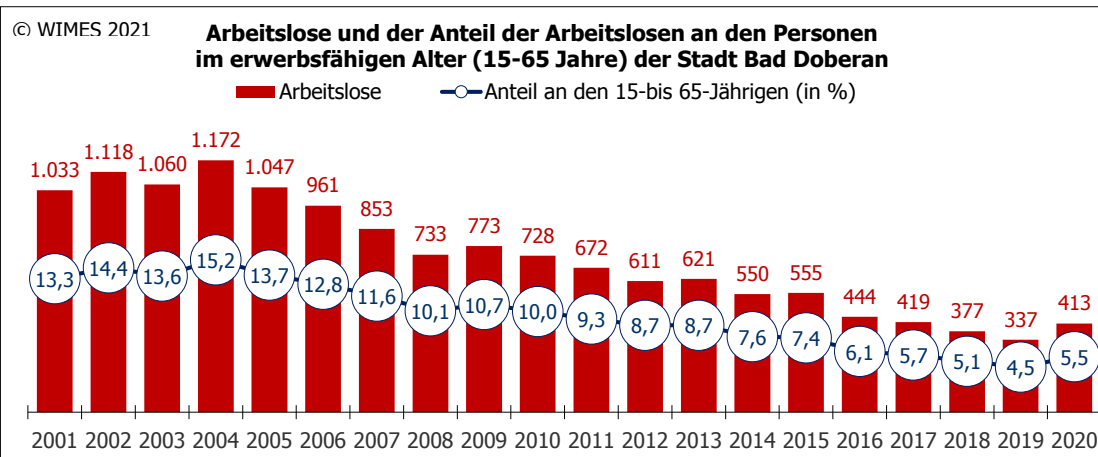
Realentwicklung und Bevölkerungsprognose



Integriertes Stadtentwicklungskonzept



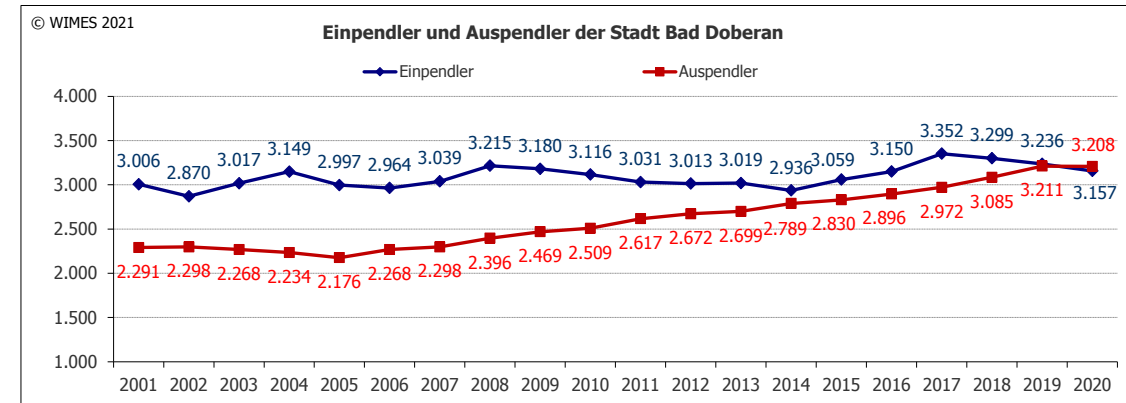
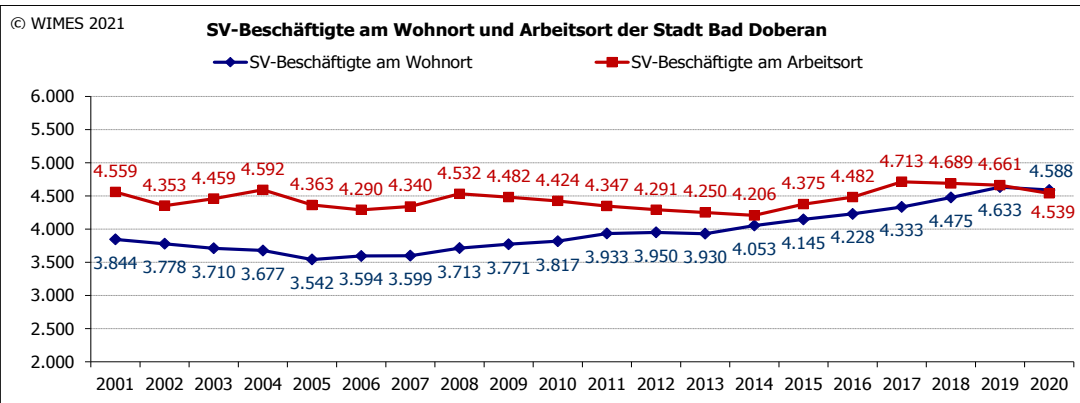
Entwicklung der Arbeitslosigkeit und der SV-Beschäftigung



Integriertes Stadtentwicklungskonzept



SV-Beschäftigte Wohn- und Arbeitsort sowie Ein- und Auspendler



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

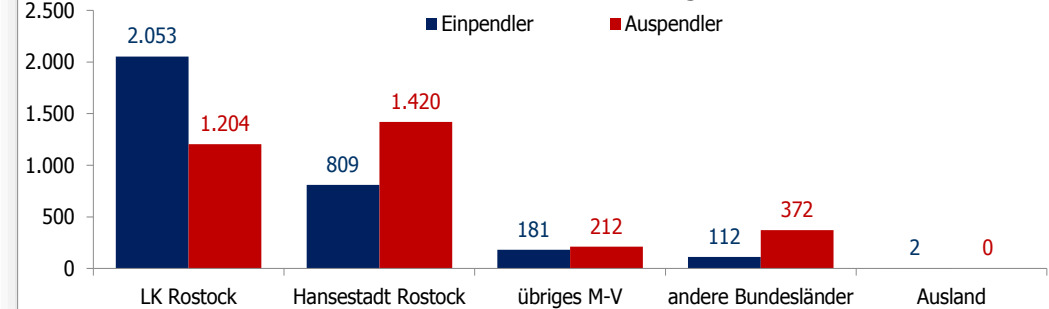


Pendlerverflechtungen

Herkunfts- und Zielort	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo
Dummerstorf	39	24	15
Güstrow, Stadt	31	88	-57
Kröpin, Stadt	179	98	81
Kühlungsborn, Stadt	174	287	-113
Neubukow, Stadt	127	34	93
Sanitz	30		30
Satow	177	34	143
Amt Bützow-Land	37	10	27
Amt Carbäk	16	16	0
Amt Doberan-Land	599	294	305
Amt Laage	10	14	-4
Amt Neubukow-Salzhaff	195	43	152
Amt Rostocker Heide	12	41	-29
Amt Schwaan	58	14	44
Amt Tessin	14		14
Amt Warnow-West	189	134	55
ohne Zuordnung LK Rostock	166	73	93
LK Rostock	2.053	1.204	849

© WIMES 2021

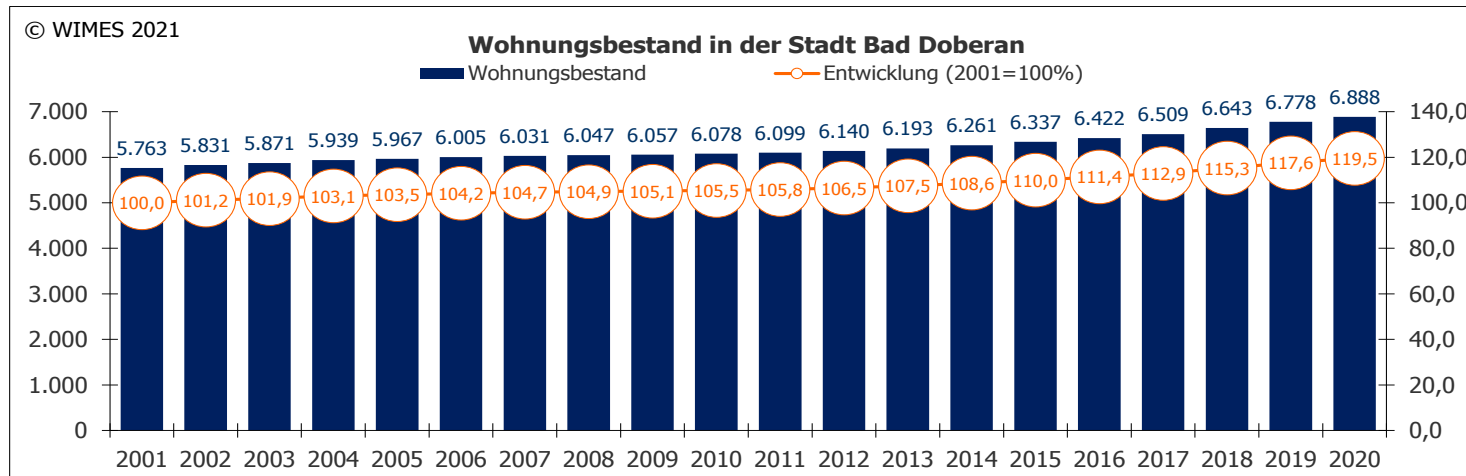
Ein- und Auspendler der Stadt Bad Doberan nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet



Integriertes Stadtentwicklungskonzept



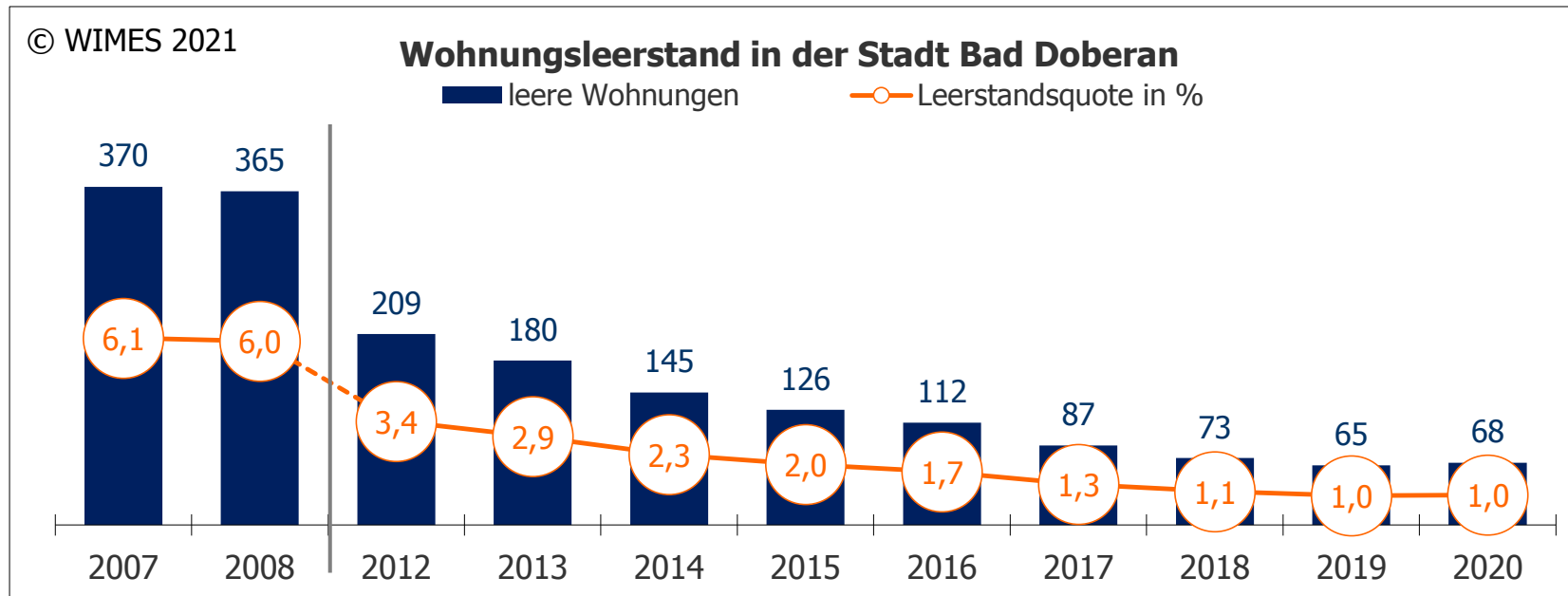
Wohnungswirtschaftliche Entwicklung



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	31.12.2019
5.763	11	16	10	0	1	8	2	-1	-2	1	6	1	-3	3	0	3	14	2	4	6.888
					-1		-1											-6	-4	
	57	24	58	28	38	18	15	11	23	20	35	52	71	105	53	84	120	139	110	
76 Veränderungen im Bestand -12 Rückbau 1.061 Neubau																				



Wohnungsleerstand



Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Haushalte und Haushaltsgröße

	2007	2008	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner Hauptwohnsitz	11.673	11.633	11.629	11.816	12.012	12.409	12.334	12.518	12.763	12.908	13.014
Einwohner Nebenwohnsitz	638	636	640	519	500	449	472	476	427	428	430
Einwohner in Heimen	86	169	171	171	171	224	224	227	227	227	225
wohnungsnachfragende Einwohner	12.225	12.100	12.098	12.164	12.341	12.634	12.582	12.767	12.963	13.109	13.219
Wohnungen	6.031	6.047	6.140	6.193	6.261	6.337	6.422	6.509	6.643	6.778	6.888
leere Wohnungen	370	365	209	180	145	126	112	87	73	65	68
wohnungsnachfragende Haushalte	5.661	5.682	5.931	6.013	6.116	6.211	6.310	6.422	6.570	6.713	6.820
Ø Haushaltsgröße	2,16	2,13	2,04	2,02	2,02	2,03	1,99	1,99	1,97	1,95	1,94

Von 2007 bis 2020 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 994 Personen und die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 1.159 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 2020 auf 1,94 Personen je Haushalt ab.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Prognose des Wohnbedarfs

Regional-realistisches Szenario	Basisjahr 2018	Realwert 2019	Realwert 2020	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Veränderung
Einwohner (Hauptwohnsitz)	12.763	12.908	13.014	13.435	13.216	453
Einwohner (Nebenwohnsitz)	427	428	430	430	430	3
Einwohner Heime/Einrichtungen	227	227	225	230	230	3
Einwohner gesamt*	12.963	13.109	13.219	13.635	13.416	453

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

Haushalte und Haushaltsgröße	Basisjahr 2018	Realwert 2019	Realwert 2020	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Veränderung
Annahme I	1,97	1,95	1,94	1,94	1,92	-0,05
wohnungsnachfragende Haushalte	6.570	6.713	6.820	7.028	6.988	418
Annahme II	1,97	1,95	1,94	1,92	1,90	-0,07
wohnungsnachfragende Haushalte	6.570	6.713	6.820	7.102	7.061	491
Annahme III	1,97	1,95	1,94	1,90	1,87	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	6.570	6.713	6.820	7.176	7.174	604

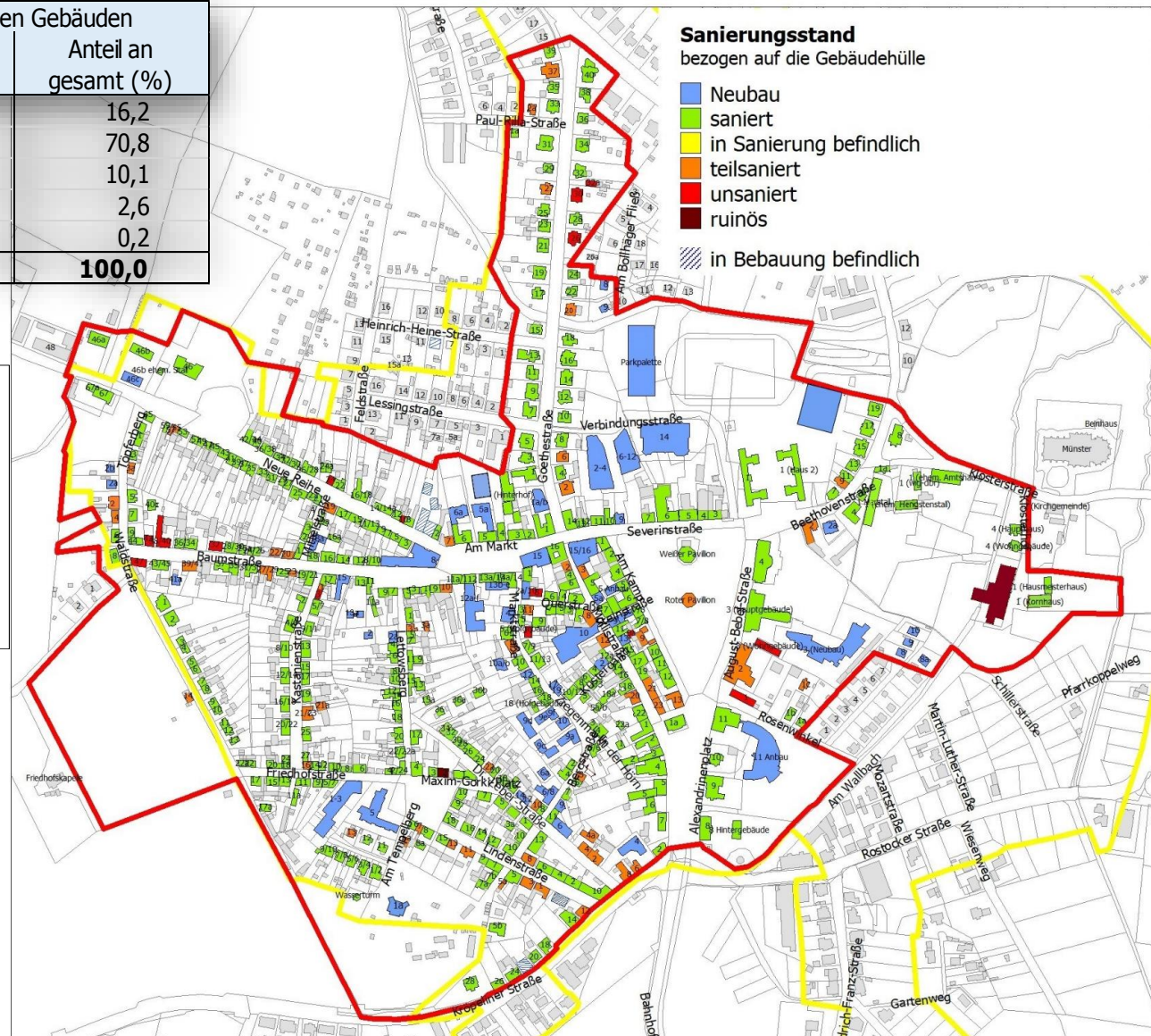
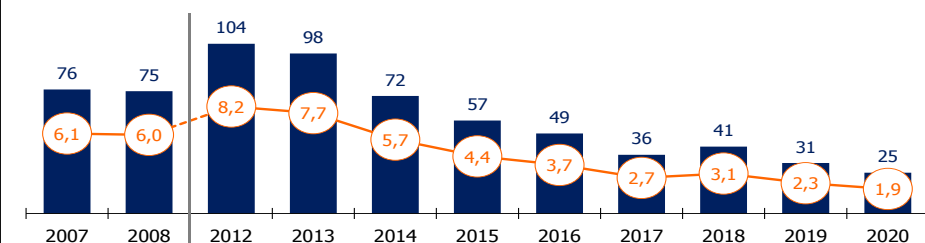
Ein Überangebot von Wohnungen gibt es nicht, aber eine Nachfrage in allen Wohnungsteilmärkten.

Sanierungsstand	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt (%)	absolut	Anteil an gesamt (%)
Neubau	63	12,4	216	16,2
voll saniert	364	71,8	942	70,8
teilsaniert	64	12,6	134	10,1
unsaniert	14	2,8	35	2,6
ruinös	2	0,4	3	0,2
gesamt	507	100,0	1.330	100,0

© WIMES 2021

Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet

■ leere Wohnungen ○ Leerstandsquote in %



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 31.12.2020 - 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 - Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes sowie Erweiterung des Angebotes an Kulturgütern - Vielfältige Wohnungsangebote bei Erhalt charakteristischer städtebaulicher Merkmale	Tourismus, Natur, Wohnumfeld - Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung - Nachhaltige Entwicklung als Zentrum einer Gesundheitsregion mit Kur- und Heilbadstatus	Wirtschaft und Verkehr - Umweltrelevante Maßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur und zur technischen Infrastruktur - Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur und Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen - investorenfreundliche Stadt – Ansiedlung aller Wirtschaftsbereiche u. Brachflächenentwicklung	Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales - Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Soziales - Sicherung des Netzes sozialer Infrastruktur mit Angeboten für ältere Menschen, sozial Schwache und Benachteiligte
Handlungsziele	- Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes und Herstellung städtebaulich wichtiger Wegeverbindung zu Objekten 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 Lückenschließungen und Ausweisung attraktiver Wohnstandorte	- Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Entwicklung von Brachen - Steigerung des Anteils der Erholungsflächen an der Siedlungs-/ Verkehrsfläche durch Anlegen von Grün-/Spielflächen, Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen für Freizeit, zur Naherholung - Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner in Großwohnsiedlungen durch Aufwertung des Wohnumfeldes mit Grünvernetzungen - Erhöhung touristischer Anziehungskraft durch Verbesserung und Erweiterung der Angebote	- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit und Lärmreduzierung mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität - Ausbau, Verbesserung des Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte - Sicherung der Erreichbarkeit durch Optimierung innerstädtischer Verkehrsabläufe, Verbesserung der Verknüpfung zw. ÖPNV/Individualverkehr - Ansiedlung mittelständischer Unternehmen durch aktive Vermarktung bestehender und potentieller Standorte sowie durch Um-/ Neugestaltung von Gewerbebrachen, Sicherung der Nahversorgung	- 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 - Reduzierung des Anteils von Schulabsolventen/innen ohne Abschluss - 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 Einzelprojekte d.h. sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken.	- Sanierung Kloster Mühlen-Wirtschaftsgebäude - Sanierung Marstall - Sicherung und Sanierung Klostermauer - Rückbau ehem. Jugendherberge - Entwicklung Areal des alten Moorbades - Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Bausubstanz in Heiligendamm - Sicherung der Ruine Wolfsscheune - Sanierung denkmalgeschützte Gebäude A.-Bebel-Straße 1 und 3 (Wohngebäude) - Sanierung denkmalgeschützte Gebäude Goethestraße 26 und 30 - Sanierung weiterer zwei ruinöser und 16 unsanierter Gebäude in der Altstadt - Errichtung einer öffentlichen Toilette im Bereich Alexandrinenplatz - Fertigstellung Gefallenendenkmal „Backenzahn“ – Namenstafeln und Umfeld - Sanierung und Umnutzung ehem. Grundschule Lessingstraße 1 - Sanierung ehem. Hotel, später Altenheim Kühlungsborner Str. für Mehrgenerationenwohnen - Entwicklung Wohnbauflächen nahe Innenstadt B-Plan 12 und B-Plan 41 Nienhäger Chaussee und B-Plan 33 in Heiligendamm - Schließung von Baulücken - Markt 8, Severinstr. 8, 4 Baulücken Altstadt	- Beräumung und Umnutzung der Industriebrache im Stülower Weg (ehem. Ziegelei) - Umgestaltung Alexandrinenplatz, Kleiner Kamp, Kamp (historischer Kurpark) - Gestaltung westlicher Klosterbereich, Alter Friedhof im Kloster, Wegebeziehung Kloster – Innenstadt (über Bachgarten) - Erneuerung Holzbrücken im Klosterareal - Gestaltung Grünanlage und Stützmauer Schmarleitz, Spiegelsee Renaturierung mit Bänken und Erholungsmöglichkeiten - Grünzüge Wohngebiet Kammerhof, Anbindung an die Altstadt mit Errichtung eines zentralen Platzes der Begegnung, auch für Sport/Spiel - Gestaltung der Rudolf-Tamow-Straße - Fortschreibung Kurentwicklungskonzeption - barrierefreier Ersatzneubau Treppe Kinderstrand, Schaffung behindertengerechter Strandzugang, Anlegen zweier Strandübergänge, Neubau WC und Strandbiss Seedeichstr. - Touristische Beschilderung Heiligendamm - Kurpark / Kurwald / Umsetzungskonzeption für "Heilwaldprojekt" (Kneippanlage, Ruhebereiche, Möblierung, Beschilderung) - Adlerhorstprojekt nahe Küstenwald (Turm) - Verlängerung Seebücke in Heiligendamm - Dünenterrasse mit Zugang zum Strand - Neubau/Neuanschaffung mobile Bühne	- 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 - Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen aus dem Lärmreduzierungsplan - Neugestaltung Parkentiner Weg, Treppe Buchenberg - Radweg E9 in Heiligendamm von Parkplatz Kinderstrand bis Gemarkung Wittenbeck - 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 - Terrainwegenetz – Wander- und Walkingwege Doberan und Heiligendamm - Erneuerung Straßen, Rad- und Gehwege Thünenstraße einschl. Neuordnung ruhender Verkehr im Wohngebiet Kammerhof und Grünvernetzung - Stellplatzmöglichkeiten im Bereich der Brinckman-Straße - Fortschreibung Einzelhandelskonzept	- Sanierung Ehm-Welk-Haus - Sanierung Schulkomplex Buchenberg (Hauptgebäude, Schulhof, Spielplatz) - Neubau Sporthalle am Schulcampus - Neubau einer Kindertagesstätte mit Hort - Aufwertung und Vermarktung Galopprennbahn - Entwicklung des Klosterareals als bildungstouristischer Anziehungspunkt – Mühlenprojekt (Wasserrad und Turbine, Schauhöhle) - Ausbau der Strandinfrastruktur in Heiligendamm - Errichtung Natur-/Erlebnis-Pfad durch Wiesengrund-Gelände zw. Klöstern Doberan und Althof - Neuanlage von Spielplätzen im Bereich "alter" Buchenberg (Tamow-Straße, Seidel-Straße) - Aufwertung Spielplatz Brinckman-Straße - Neuanlage von Spielplätzen im Wohngebiet Kammerhof in Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme Grünzug - Errichtung eines Spielplatzes in der Innenstadt - Errichtung Spielplatz in Vorder Bollhang - Amtsgebäude-Gemeindehaus ev.-luth. Kirche (Suppenküche, Veranstaltungen) - Unterstützung/Projektentwicklung Begegnungsstätte der AWG im Wohngebiet Buchenberg - Schaffung weiterer Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt Kaufhaus Stolz (2017) - Beräumung/Umnutzung der Industriebrache Chemiefabrik (ehem. Tabakfabrik Walkenhagen)



Quelle: bad-doberan-heiligendamm.de

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Doberan – Fortschreibung 2021

12. Oktober 2021

Julia Lemke

Einführung: Einzelhandelskonzept Bad Doberan

- Der Gesetzgeber hat den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern.
- Den rechtlichen Rahmen stecken in diesem Zusammenhang vor allem das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab.
- Allerdings darf eine Anwendung dieser Gesetze durch die Kommune nicht willkürlich erfolgen, sondern muss durch eine qualifizierte Planung (= Einzelhandelskonzept) unterlegt bzw. begründet sein.

Ein Einzelhandelskonzept ...

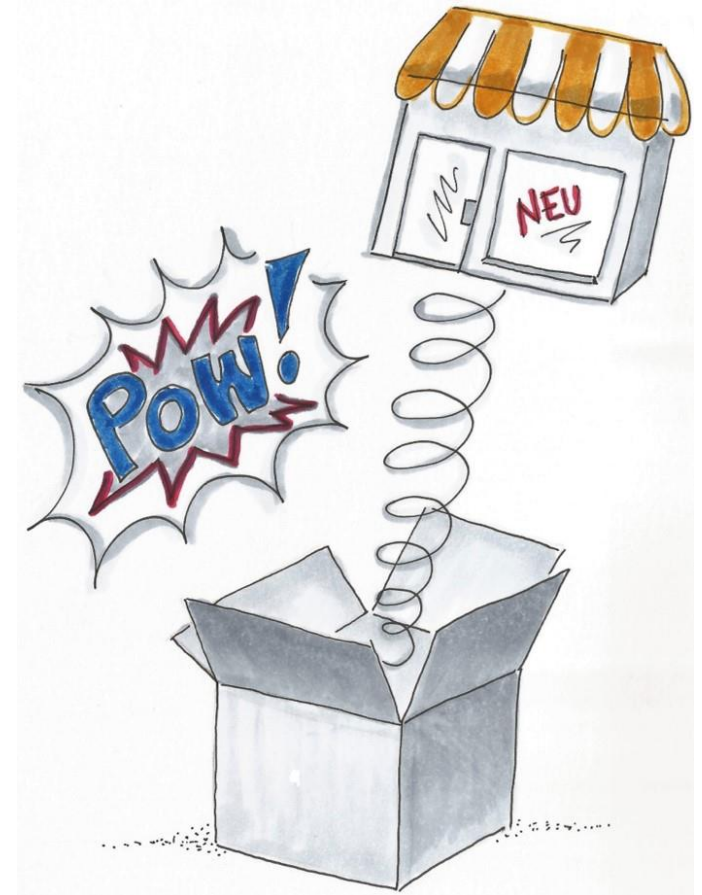
- schafft Planungs- und Rechtssicherheit zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung
- dient der politischen Willensbildung und Entscheidungsfindung
- ersetzt nicht die formelle Bauleitplanung und politische Diskussion
- auch weiterhin ist die bauplanungsrechtliche Situation für die Zulässigkeit von Planvorhaben maßgeblich
- für bestehende bzw. genehmigte Unternehmen gilt der Bestandsschutz



Einführung: Einzelhandelskonzept Bad Doberan

- Für die Stadt Bad Doberan liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2016 vor
- Aber die Rahmenbedingungen verändern sich:
 - nationale und europäische Rechtsprechungen mit Auswirkungen auf die kommunale Bauleitplanung
 - allgemeiner Strukturwandel und wachsende Bedeutung des Online-Handels beeinflussen den stationären Handel, Auswirkungen der Corona-Pandemie verstärken und beschleunigen die Veränderungsprozesse
 - faktische Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite in Bad Doberan (Innenstadt, Kammerhof und Walkenhagen etc.)

→ Fortschreibung der konzeptionellen Grundlagen notwendig

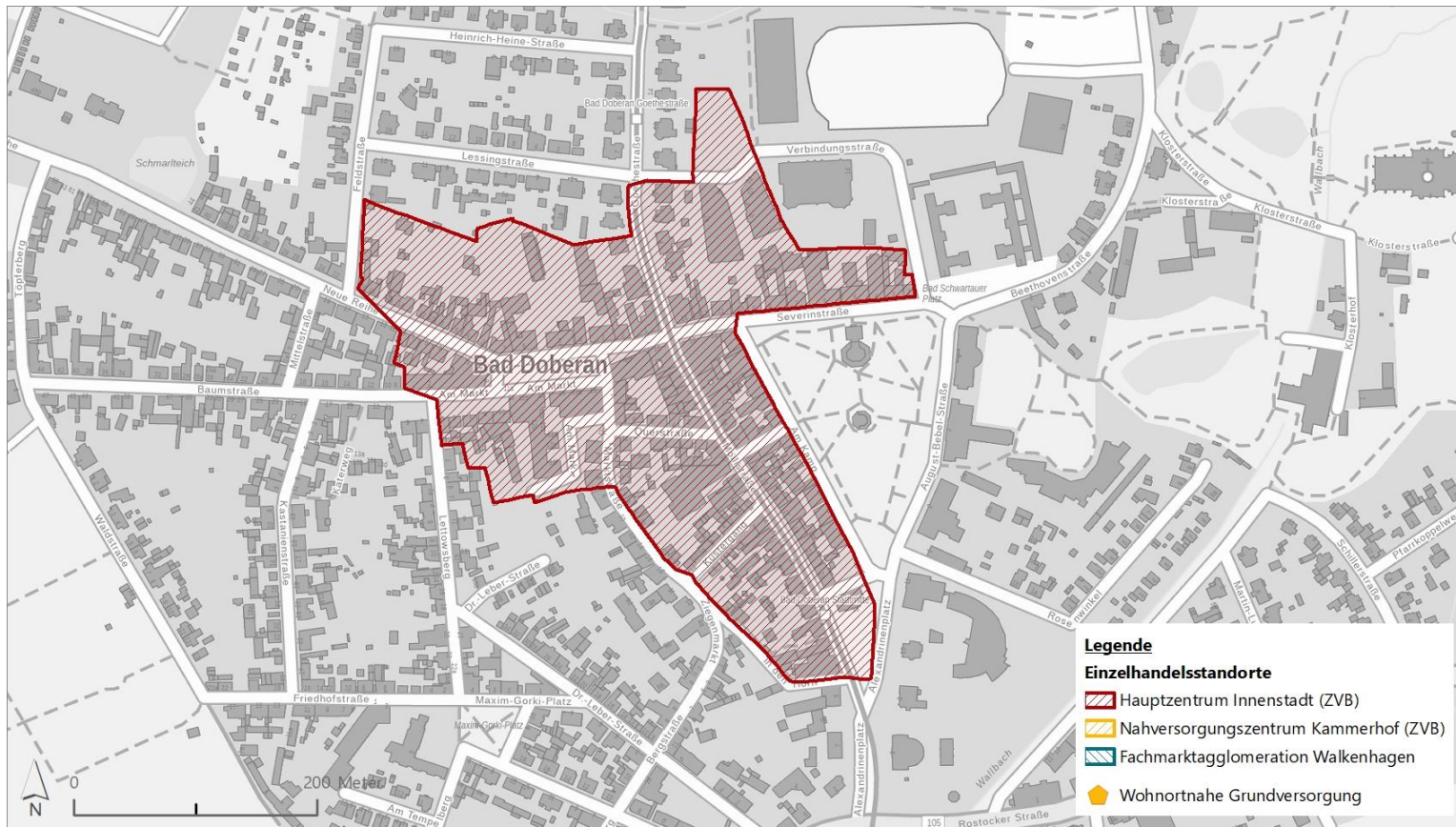


Zusammenfassung: Einzelhandelsanalyse

	Bad Doberan 2021	Bad Doberan 2016*
	107 Einzelhandelsbetriebe	119 Einzelhandelsbetriebe
	22.950 m ² VKF	21.925 m ² VKF
	78,5 Mio. € Umsatz	63,7 Mio. € Umsatz
	70,8 Mio. € Kaufkraft	59,7 Mio. € Kaufkraft
	12.755 Einwohner	11.853 Einwohner
	1,80 m ² VKF/ Einwohner	1,82 m ² VKF je Einwohner
	3.420 € Umsatz/ m ² VKF	2.905 € Umsatz/ m ² VKF

- Attraktivitätssteigerung im Einzelhandel: Qualitätsoffensive im innerstädtischen Facheinzelhandel und z.T. auch im filialisierten Einzelhandel
- Steigerung der örtlichen Kaufkraftplattform: Erfreuliche Einwohnerentwicklung (+ 8 %)
- Regionaler und überregionaler (touristischer) Bedeutungsgewinn: Positive Entwicklung der touristischen Kennzahlen → Zunahme der Kaufkraftzuflüsse
- Zentralitätsgewinn: Steigerung von 107 im Jahr 2016 auf heute 111 (+ 4 %-Punkte)

Zusammenfassung: Einzelhandelsanalyse

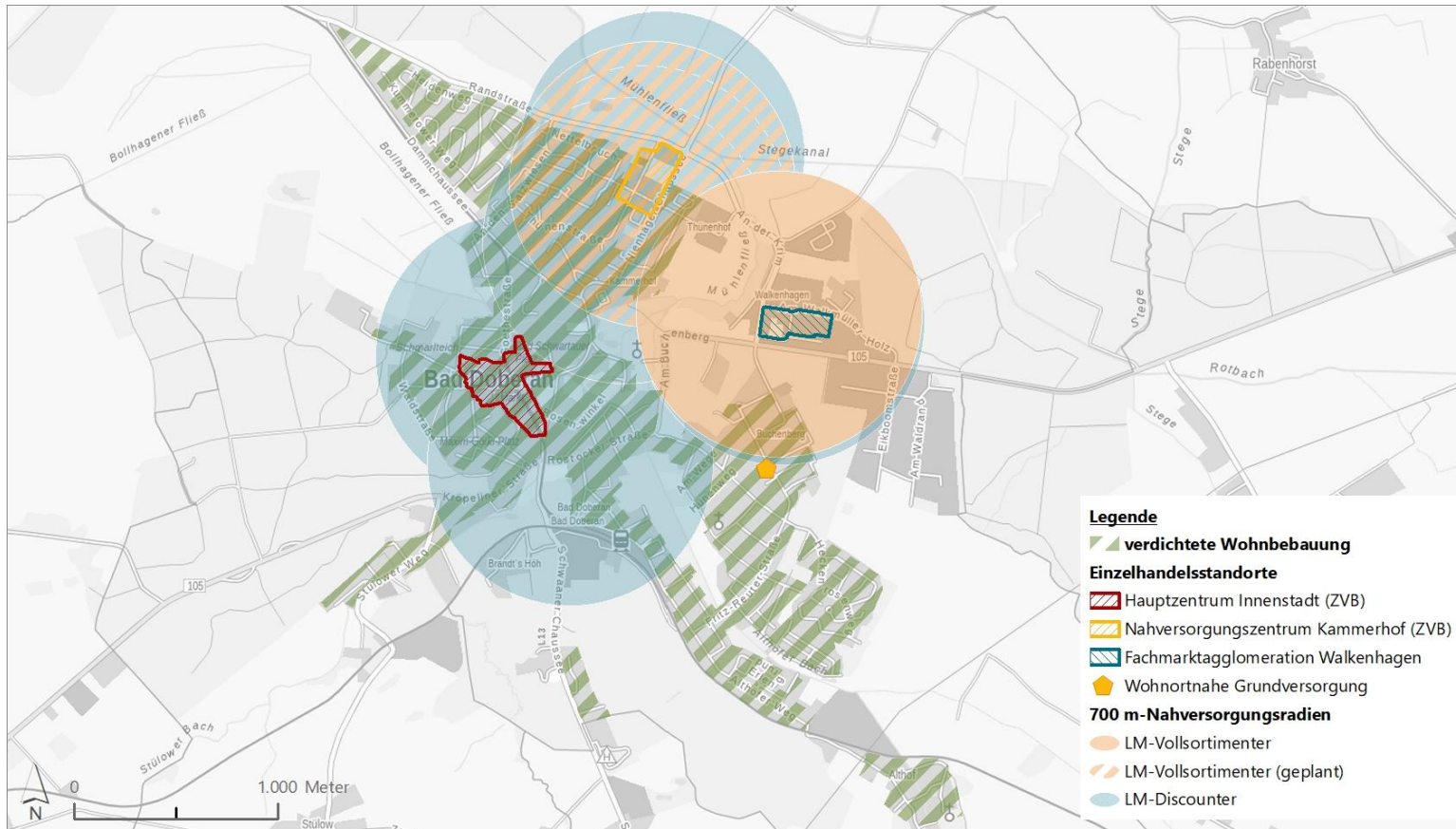


Kartenbasis:
Bearbeitung:

WebAtlas DE/MV 2021
cima 2021

- 62 % der Einzelhandelsbetriebe befinden sich in der Innenstadt
- Sehr gutes Angebot im Facheinzelhandel (Quantität, Qualität und Diversität)
- Angebotsschwerpunkt in den Warengruppen Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Wohnaccessoires und Souvenirs
- Gutes Nahversorgungsangebot (z.B. Lebensmitteldiscounter NETTO DANSK, KAUFMANN'S LADEN, Reformhaus, Fleischerei, Bäckereien, Spezialitäten)
- Umfangreiches Gastronomie- und Dienstleistungsangebot, Rathaus und andere öffentliche Einrichtungen, Molli als touristische Attraktion, Wochenmarkt als ergänzender Frequenzbringer

Zusammenfassung: Einzelhandelsanalyse



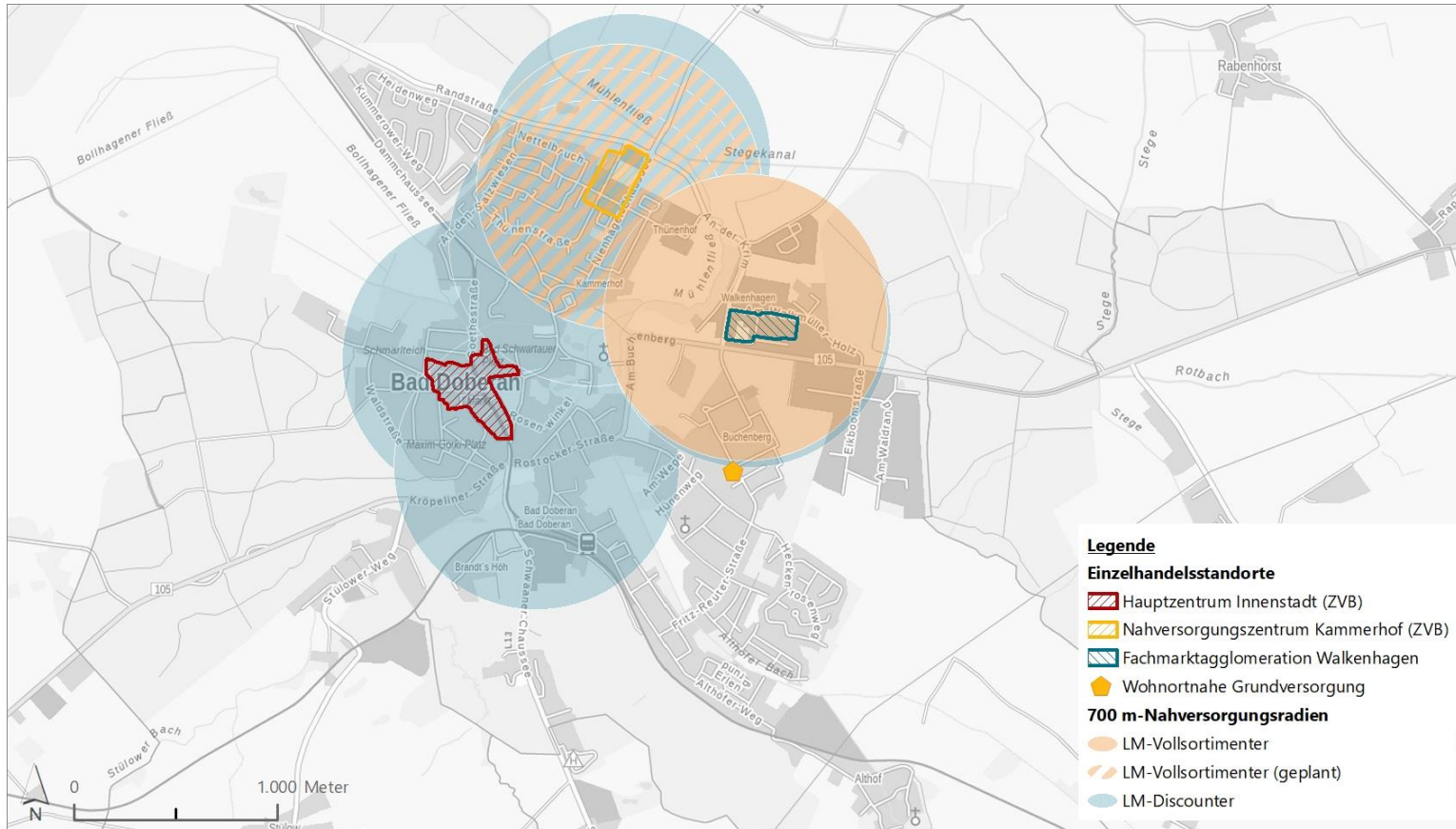
- Insgesamt sechs Nahversorger im Stadtgebiet vorhanden; darunter ein Lebensmittelfrischemarkt (EDEKA) und sechs Lebensmitteldiscounter
 - Lebensmittelfrischemarkt REWE am Standort Kammerhof im Bau
 - Weitere kleinteilige Anbieter (z.B. KAUFMANN'S LADEN, Reformhaus, Fleischerei, Bäckereien, Spezialitäten) und der Wochenmarkt in der Innenstadt ergänzen das Angebot
- Analyse der räumlichen Verteilung der Nahversorger verdeutlicht, dass nicht alle Wohngebietslagen ausreichend „nah“-versorgt sind

Einzelhandelskonzept: Grundlagen

- Funktion der Innenstadt als lebendiges Zentrum und Ort des Miteinanders sichern und stärken !
- Nahversorgung in der Fläche erhalten – Weichen für den Erhalt der wohnortnahen Versorgungsstandorte stellen !
- Spielregeln für die Einzelhandelsentwicklung am Standort Walkenhagen fortschreiben und aktualisieren – klare Aufgaben- und Funktionsteilung !
- Unternehmerische Initiativen sollen nicht aus Bad Doberan vertrieben oder Konkurrenzen vermieden werden !
- Ziel ist eine „gesunde“ Konkurrenz der Unternehmen und nicht eine Konkurrenz der Standorte !



Einzelhandelskonzept: Standortkonzept



- Zentraler Versorgungsbereich
Innenstadt Bad Doberan
- Nahversorgungszentrum
Kammerhof
- Ergänzende solitäre
Nahversorgungsstandorte:
 - Rostocker Straße (LIDL)
 - Nienhäger Straße (NETTO)
- Standort der wohnortnahen
Grundversorgung Buchenberg
(Ehm-Welk-Straße)
- Fachmarkttagglomeration
Walkenhagen

Einzelhandelskonzept: Standortkonzept

Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“

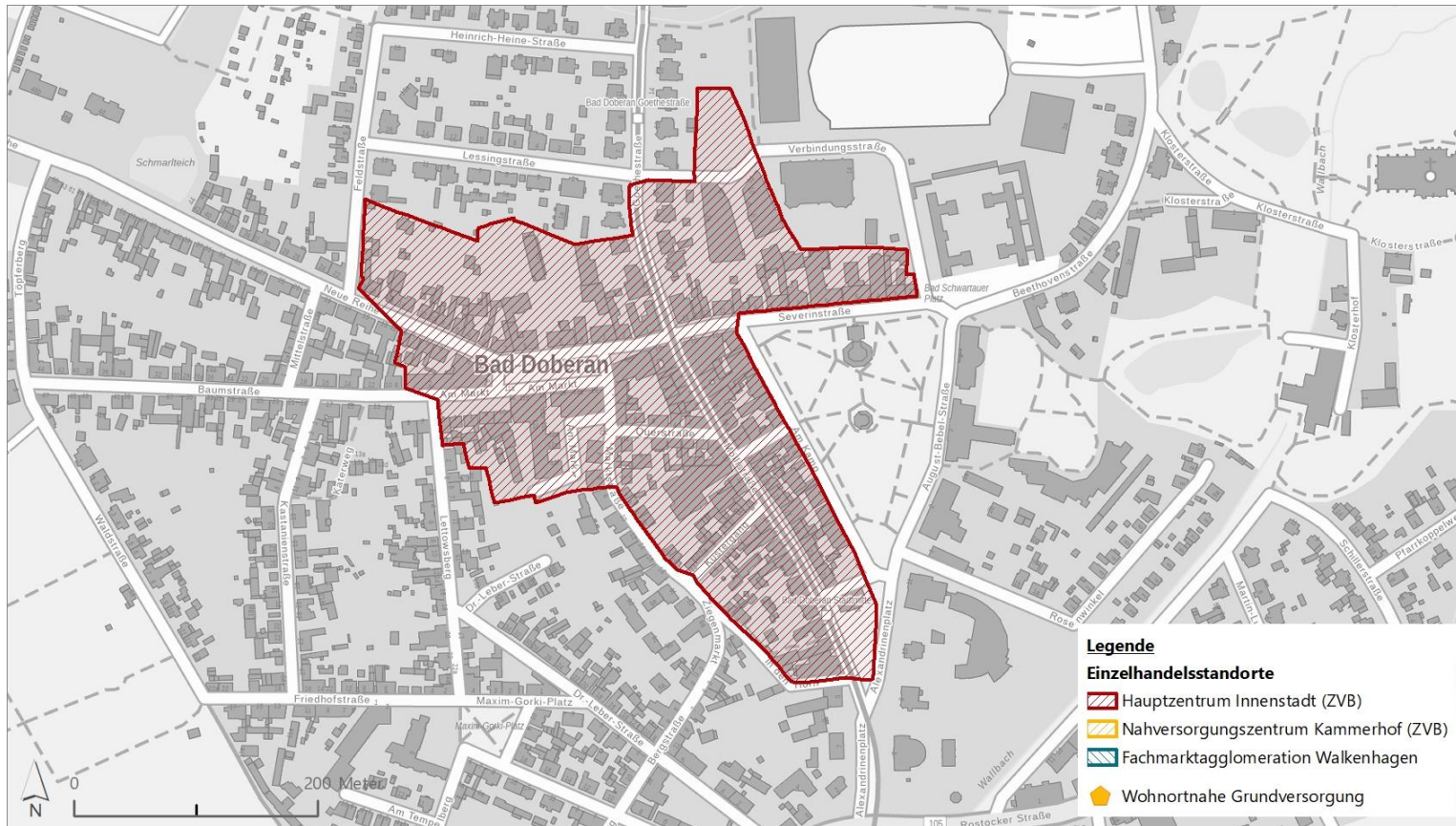
„Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. **Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.** Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“

BVerwG v. 17.12.2009 4C.1.08 und 4C.2.08

„Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen“

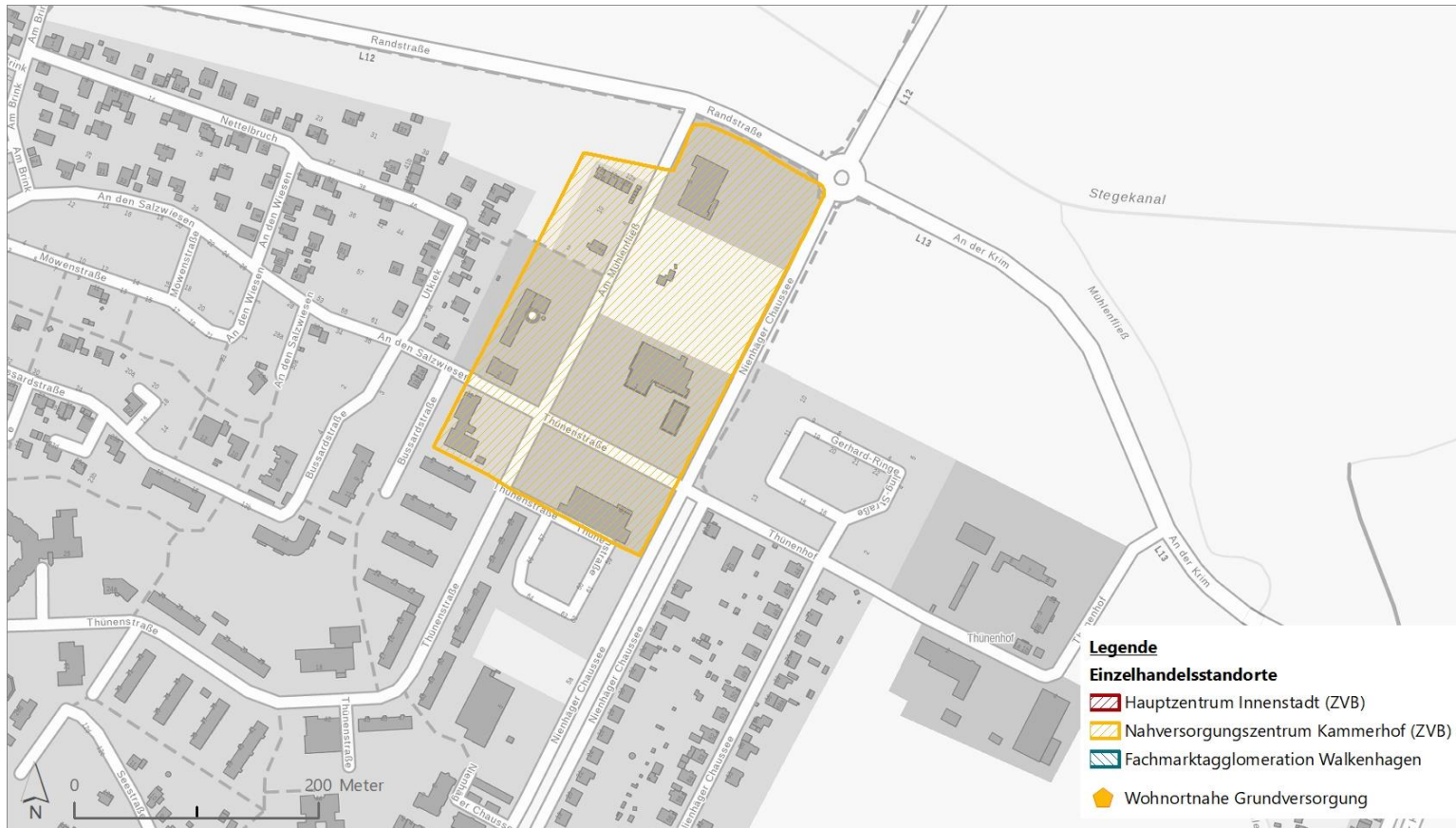
BVerwG v. 17.12.2009 4C.1.08 und 4C.2.08

Einzelhandelskonzept: Standortkonzept



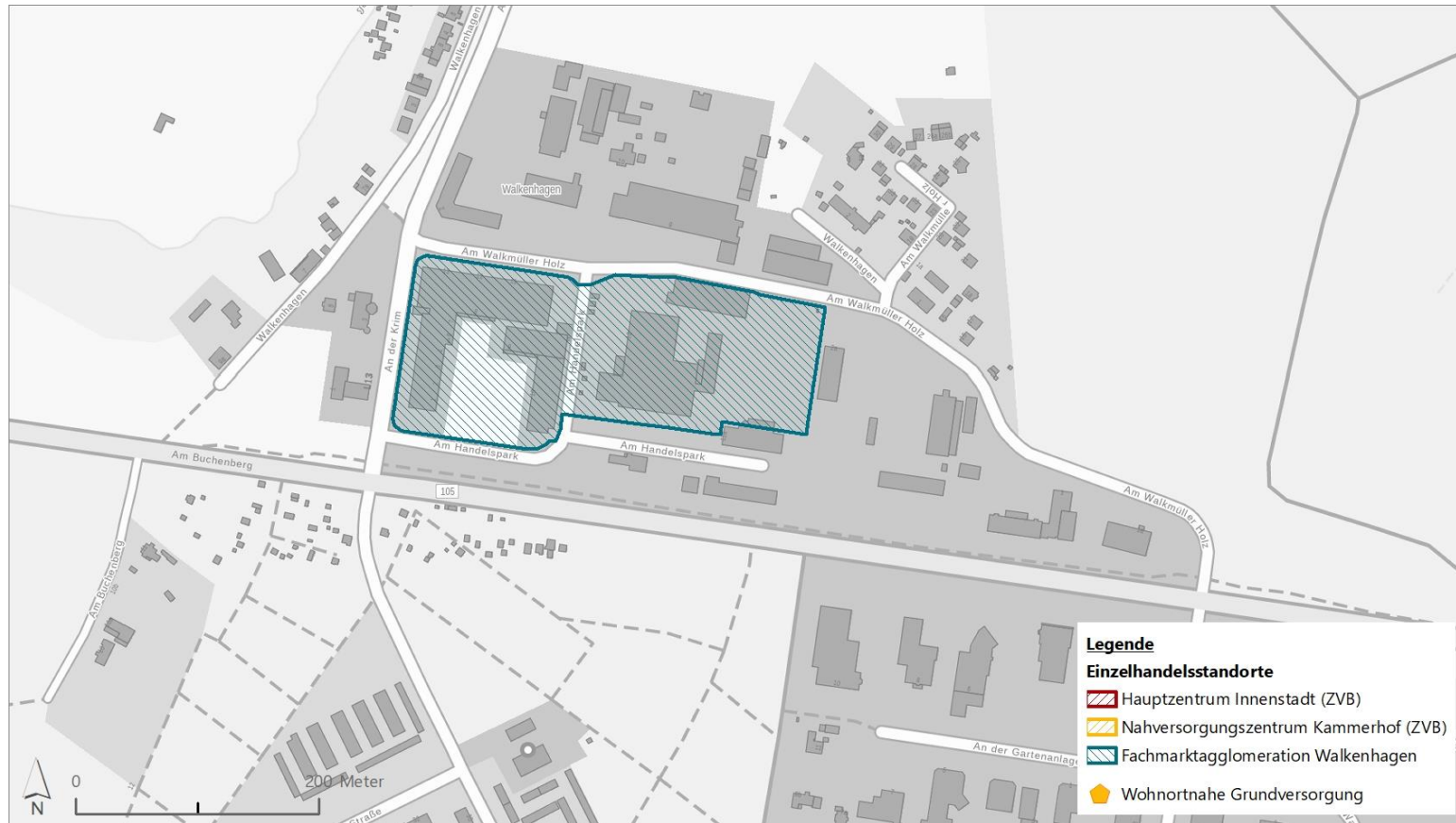
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches
Innenstadt ist unverändert gegenüber 2016
- Abgrenzung orientiert sich an den vorhandenen Nutzungen
- Haupteinkaufslagen Mollistraße, Severinstraße, Am Kamp, Alexandrinenplatz und Am Markt sind in die Abgrenzung aufgenommen

Einzelhandelskonzept: Standortkonzept



- Nahversorgungszentrum Kammerhof ist neu in das Standortkonzept aufgenommen
- Lebensmitteldiscounter PENNY und NORMA sind vorhanden, Lebensmittelfrischemarkt REWE im Bau
- Kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzen die Versorgungsfunktion
- Anders als 2016 ist der Nahversorgungsstandort sowohl städtebaulich als auch funktional an die Wohnsiedlungsbereich (Wohngebiet Kammerhof) angebunden → integrierter Nahversorgungsstandort

Einzelhandelskonzept: Standortkonzept



- Die empfohlene Abgrenzung beinhaltet die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen Am Handelpark
- Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel
- Die planerischen Empfehlungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel sind auf den B-Plan 1 der Stadt Bad Doberan begrenzt
- Die umliegenden Standortbereiche sind der gewerblichen Entwicklung vorbehalten

Einzelhandelskonzept: Branchenkonzept

- **Gemäß der Rechtsprechung** (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) **kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen**
- Auch das BVG kommt in einem Urteil vom 26.03.2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein „(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“ werden kann
- **Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung ist**
- Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein (siehe § 1 Abs. 9 BauNVO)

Einzelhandelskonzept: Branchenkonzept

zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Augenoptik, Hörgeräteakustik
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Foto und Zubehör
- Hausrat, Glaswaren, Porzellan und Keramik,
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Sanitätswaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik

darin nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel
- Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

nicht-zentrenrelevante Sortimente

- baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Fahrräder und Zubehör
- Farben und Lacke, Tapeten
- Kfz-Zubehör
- Leuchten und Leuchtmittel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.)
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
- Teppiche und Bodenbeläge

Einzelhandelskonzept: Ansiedlungsvoraussetzungen

Ansiedlungsvoraussetzungen in der Innenstadt

- Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Für die Innenstadt gelten grundsätzlich keine Ansiedlungsbeschränkungen.

Ansiedlungsvoraussetzungen im Nahversorgungszentrum Kammerhof

- Im Nahversorgungszentrum Kammerhof ist die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrung und Genussmittel, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) möglich, wenn die Versorgungsfunktion der Innenstadt und das bestehende Netz an integrierten Nahversorgungsstandorten nicht gefährdet werden.
- Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte nicht genehmigt werden.
- Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sollten im Sinne der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ($< 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) umgesetzt werden.

Einzelhandelskonzept: Ansiedlungsvoraussetzungen

Ansiedlungsvoraussetzungen in Wohn- und Mischgebieten

- Weitere (neue) Nahversorgungsstandorte können an siedlungsstrukturell integrierten Standorten in Wohn- und Mischgebieten realisiert werden, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner*innen im Nahbereich des Planvorhabenstandortes heute nicht gewährleistet ist (z.B. Buchenberg, Fritz-Reuter-Straße, Parkentiner Landweg, Fuchsberg) und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.
- Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte auch zukünftig nicht genehmigt werden.
- Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sollten unter Berücksichtigung des Gebietscharakters nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ($< 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) zulässig sein.

Ansiedlungsvoraussetzung im Fachmarktzentrum Walkenhagen

- Für den bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel besteht Bestandsschutz; weitere Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten nicht realisiert werden.
- Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte zukünftig nicht genehmigt werden. Darüber hinaus besteht Bestandsschutz.
- Weiteres Gestaltungspotenzial besteht im großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente ergibt sich aus den Vorgaben der Raumordnung Mecklenburg-Vorpommern.

Einzelhandelskonzept: Ansiedlungsvoraussetzungen

Ansiedlungsvoraussetzungen in sonstigen nicht-integrierten Lagen und Gewerbegebieten

- In Gewerbegebieten sind ausschließlich kleinflächige, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zulässig; zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter sollte bauplanungsrechtlich vollständig ausgeschlossen werden.
 - An sonstigen, nicht-integrierten Standorten im Stadtgebiet von Bad Doberan ist nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (auch großflächig) ausnahmsweise möglich; die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente ergibt sich aus den Vorgaben der Raumordnung Mecklenburg-Vorpommern.
 - Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig.
- Grundsätzlich ist bei allen relevanten Ansiedlungsvorhaben abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihre Ansprechpartner:

Mark Hädicke
haedicke@cima.de

Julia Lemke
lemke@cima.de

Weitere Informationen zur cima und unseren
Projekten finden Sie auf unserer Homepage

www.cima.de



Mehr Vielfalt:
Einkaufen, Sport und Freizeit, Kultur und Treffpunkte – wir brauchen mehr Angebote in unseren Innenstädten. Und müssen diese miteinander verknüpfen.



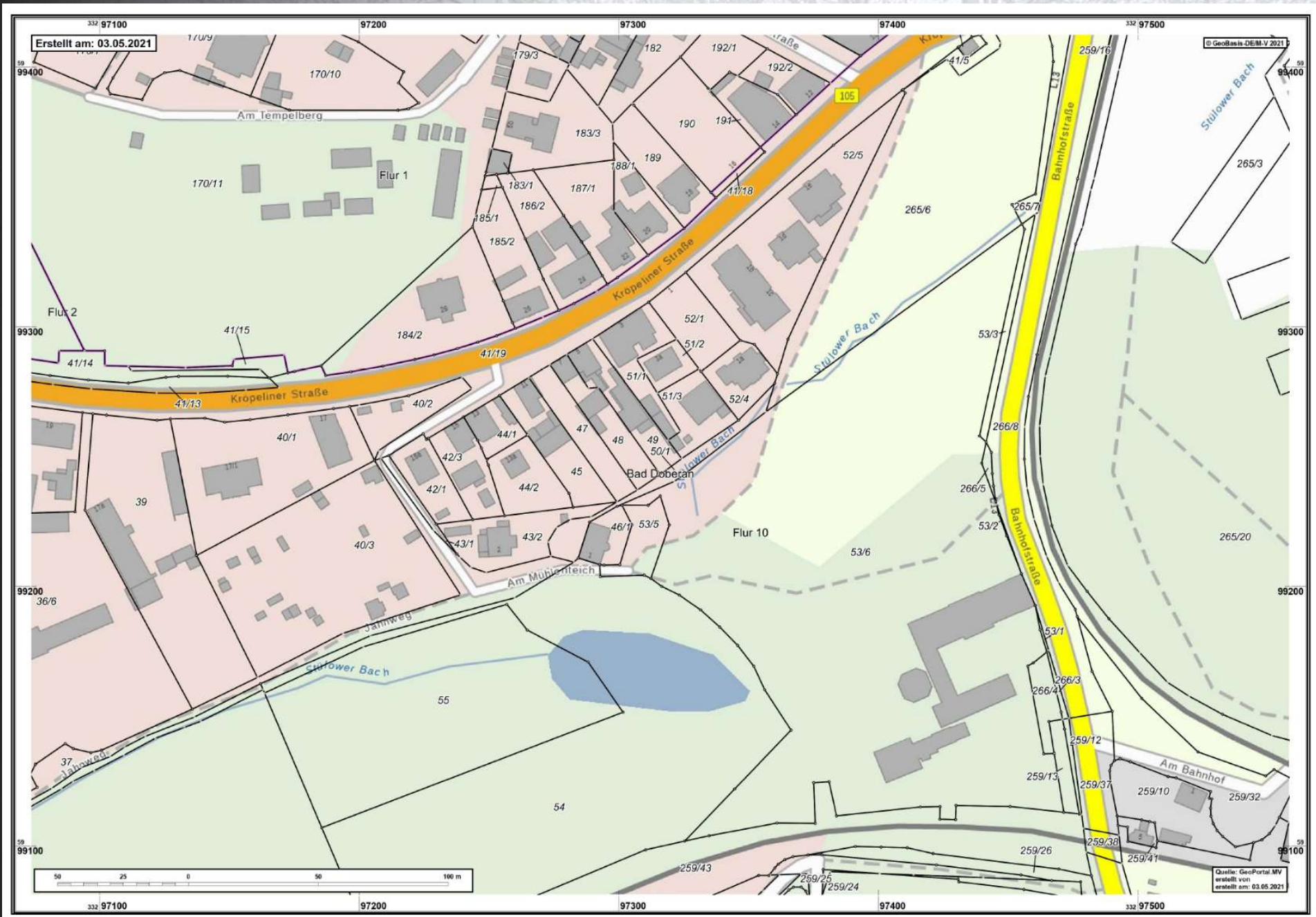
Wir brauchen **mehr erlebbares Miteinander:** Es fehlt an Wir-Gefühl, Nachbarschaftlichkeit und Gemeinschaftsaktionen in den Stadtzentren.
Nach innen müssen wir **unsere Kooperation stärken.**



Mehr Grün, schöne Bänke, mehr Dekoration, mehr Beleuchtung – die Innenstädte sollten einladender werden und **mehr Aufenthaltsqualität** bieten.



Konzeptstudie Altes Moorbad/ Stahlbad in Bad Doberan
Oktober 2021



Konzeptstudie Altes Moorbad/ Stahlbad in Bad Doberan

Oktober 2021





Konzeptstudie Altes Moorbad/ Stahlbad in Bad Doberan

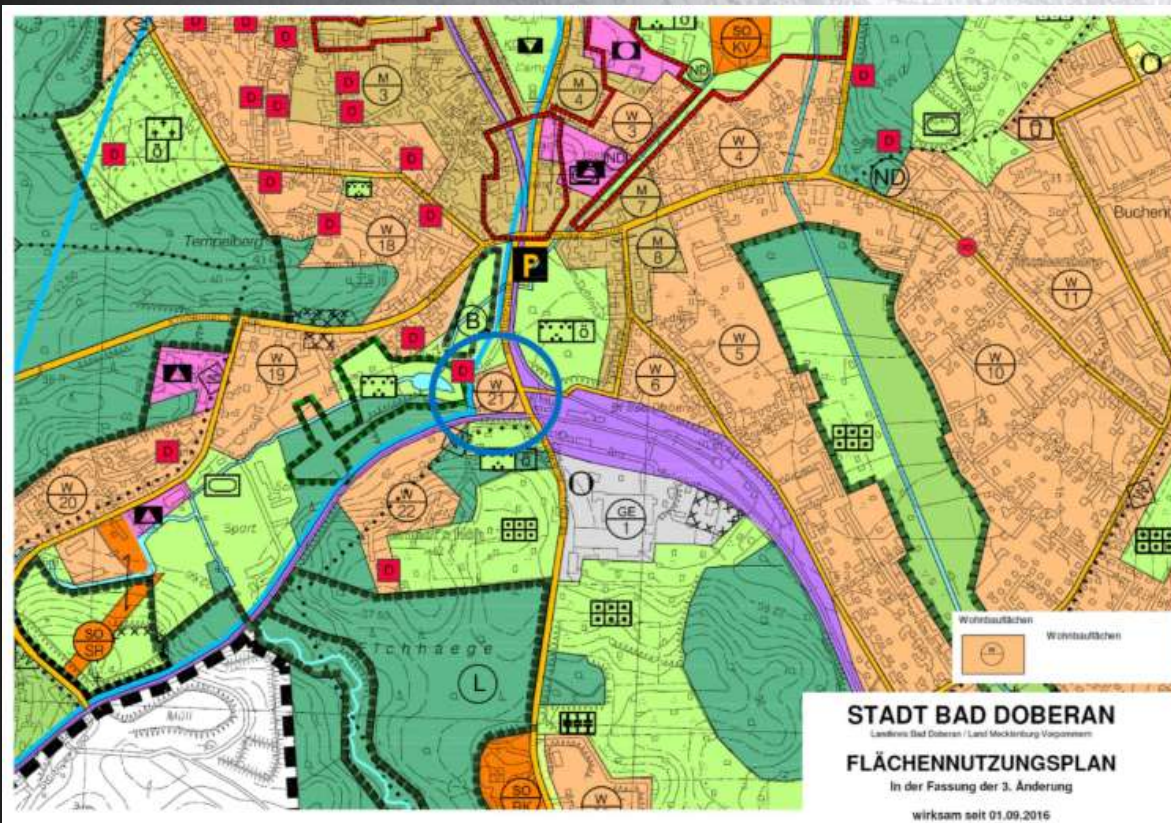
Oktober 2021



Konzeptstudie Altes Moorbad/ Stahlbad in Bad Doberan

Oktober 2021





4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (FNP)

STADT BAD DOBERAN

Begründung

Entwurf

4.2.1.2 Altes Moorbad

4.2.1.2



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

Seit der Gründung des ersten deutschen Seebades in Heiligendamm war Doberan ein Anziehungspunkt für Kurgäste. Doberan war Wohn- und Vergnügungsort der Heiligendammer Badegäste. Auf Veranlassung Friedrich Franz I. wurde 1822 mit dem Stahlbad (später Moorbad) der Grundstein für einen eigenen Kurbetrieb gelegt. Ursprünglich wurde das Stahlbad von Carl Theodor Severin eingeschossig als Putzbau mit Walmdach errichtet, 1902 wurde das Gebäude um ein Stockwerk erweitert.

Zunächst war Doberan hauptsächlich für seine Eisenquelle bekannt. Der Schwerpunkt verlagerte sich später auf Moorbäder. 1948 wurde der Name der Einrichtung in der Bahnhofstraße in Eisenmoorbad geändert, später folgte eine erneute Umbenennung in Moorbad.

1996 wurde durch die Dr.-Ebel-Fachkliniken ein neues Moorbad etwa 800 Meter südlich des alten Standorts errichtet. Das alte Moorbad steht seitdem leer. Am 12. Dezember 2006 kam es zu einem Brand, bei dem der Dachstuhl zerstört wurde. Das Gebäudeinnere ist seitdem der Witterung ausgesetzt und verfällt. (<https://de.wikipedia.org>)

Auf dem Gelände des alten Moorbades ist im wirksamen Flächennutzungsplan die Wohnbaufläche W 21 dargestellt. Die zentralörtliche Lage entspricht zwar dem Ziel des LEP M-V¹⁵, Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale auszurichten, aber eine Wohnbebauung an diesem Standort ist unter dem Gesichtspunkt der Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung besonders in Hinblick auf Lärmimmissionen, die von den unweit der Wohnbaufläche verlaufenden Bahnlinien und von der Gewerbefläche GE 1 ausgehen, schwer zu realisieren.

Der jetzige Eigentümer des alten Moorbades möchte ein Hotel mit Gastronomie errichten. Die Stadt Bad Doberan hält eine Hotelnutzung in Kombination mit Gesundheits-, Wellness- und Sporteinrichtungen an diesem Standort für sinnvoll. Das würde eine erwünschte Ergänzung zu den bestehenden Einrichtungen des Gesundheitstourismus in Bad Doberan darstellen und entspricht auch den raumordnerischen Vorgaben (RREP MM/R¹⁶ 3.1.3 G (9)), wonach besonders die traditionellen Kur- und Erholungsorte sich aufgrund der bereits vorhandenen speziellen Infrastruktur als Standorte des Gesundheits- und Wellness-tourismus entwickeln sollen.

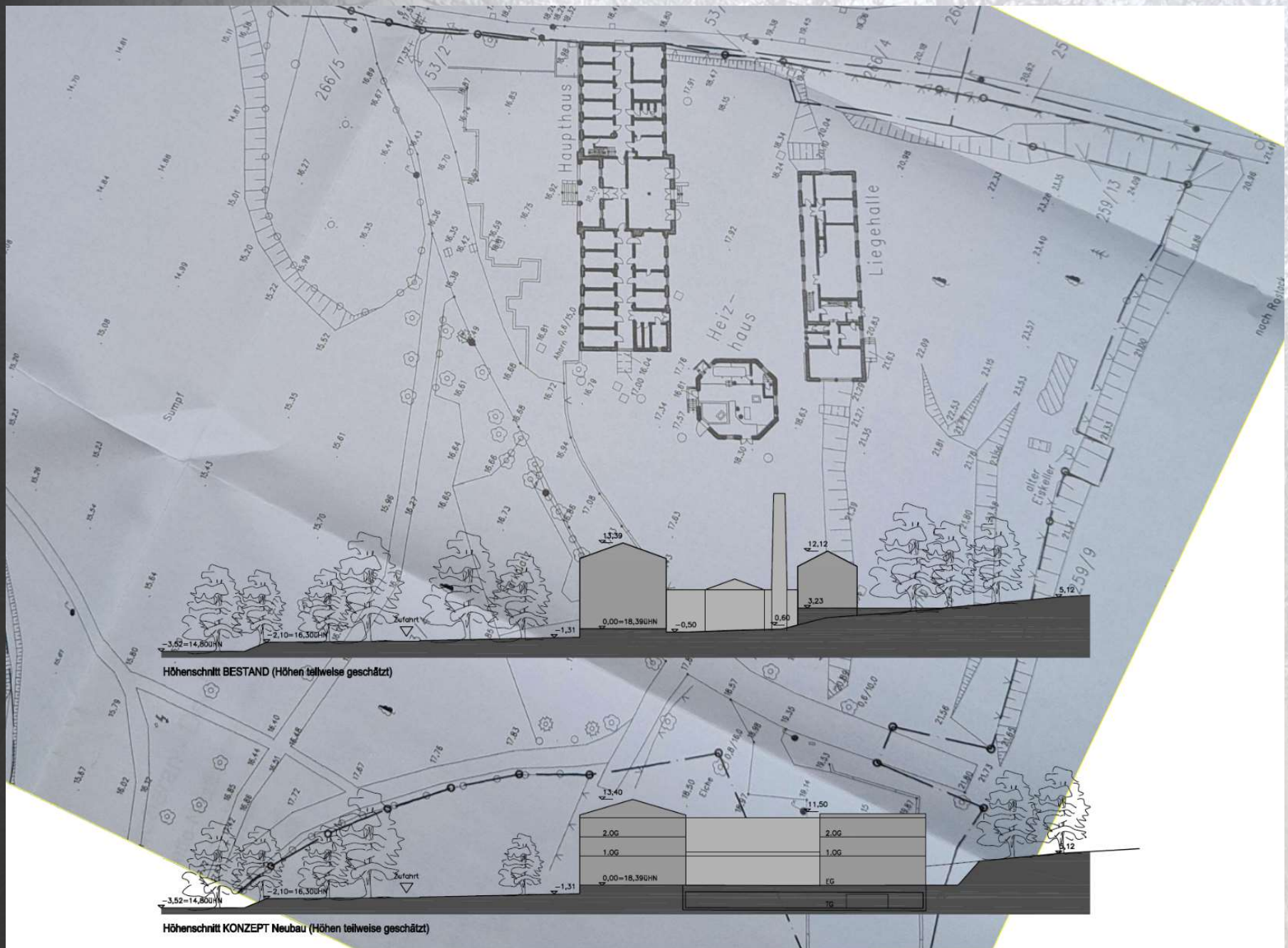
Um mit einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen, wird die darzustellende Sonderbaufläche für die Nutzungen Gesundheit, Sport, Hotel und Gastronomie ausgewiesen. Das ermöglicht eine Bandbreite von baulichen Nutzungen, die in einem aufzustellenden Bebauungsplan konkretisiert werden müssen.

Die Landesforst, Forstamt Bad Doberan, hat in der Stellungnahme vom 18.07.2018 darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Alten Moorbades Wald im Sinne des § 2 LWaldG¹⁷ befindet. Der Wald hat sich im Laufe der Jahre durch Ausbleiben der Bewirtschaftung entwickelt. Sowohl die Nutzung der noch vorhandenen baulichen Anlagen als auch eine eventuelle Erweiterung dieser, machen eine Waldumwandlung erforderlich. Eine Waldumwandlung setzt ein öffentliches Interesse an der geplanten Nutzung voraus. In der Stellungnahme der Landesforst heißt es: Mit Aufstellung des

¹⁵ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Juni 2016

¹⁶ Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, August 2011

¹⁷ Landeswaldgesetz - LWaldG





Landkreis Rostock
Der Landrat
Untere Denkmalschutzbehörde



Landkreis Rostock - Postfach 1455 - 18054 Güstrow

ab-Bauplanung Nord GmbH
Herrn Architekt
Hendrik Eckhard Haß
Rosa-Luxemburg-Str. 14
18055 Rostock

Ihr Zeichen: 04730-31-43301
Unser Zeichen: Frau Krah-Schulze
Name: 03643 755-43301
Telefon: 03643 755-43399
Servicehotline: 03643 755-43303
E-Mail: sabine.krah-schulze@lkrst.de
Zimmer: 3.104
Datum: 01.10.2021

Vorhaben: Beratung zum Konzeptentwurf Moorbad Bad Doberan - Beteiligung LAKD
Bauart: Bad Doberan, Bahnhofstraße

Lage: Gemarkung Bad Doberan, Flur 10, Flurstück 5361
Denkmalschutznr.: 81

Antragsteller: David Correns
Ransower Weg 8, 23972 Dorf Mecklenburg

Stellungnahme aus bauldenkmalpflegerischer Sicht gemäß §§ 1 (3) u. 7 (6) Denkmalschutzgesetz M-V

Dem vorgestellten Vorhaben als Konzeptentwurf wird ohne Einwände zugestimmt, da bauldenkmalpflegerische Belange im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOB. M-V S. 12, ber. S. 247), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOB. M-V S. 366, 379, 383, 392), berücksichtigt wurden.

Der vorliegende Konzeptentwurf zu einer Neubebauung an Bereich des Denkmals Moorbad mit Hauptgebäude, Liegehalle, Heizhaus und Schornstein findet die denkmalrechtliche Zustimmung als Grundlage für das Aufstellen eines rechtsverbindlichen B-Planes.

Das Landesamt wird über den Konzeptentwurf informiert.

Krah-Schulze

Hauptbüro Güstrow
Am Stad 2-10
18273 Güstrow
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10000

Außenstelle Bad Doberan
August-Straße 3
18055 Bad Doberan
Telefon: 03843 755-2
Telefax: 03843 755-10010

Allgemeine Sprechzeiten:
Dienstag: 8.30 - 12.00 Uhr
Mittwoch: 13.30 - 16.00 Uhr
Donnerstag: 8.30 - 12.00 Uhr
Freitag: 13.30 - 17.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Internationale Bauwerkstatt:
Ostseeparkhaus Rostock
BIC: ROLAG21003
IBAN: DE44 1308 0000 0001 1111 11
Internet: www.landkreis-rostock.de
E-Mail: info@lkrst.de