



Stadt Bad Doberan



Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2. Fortschreibung



ISEK der Stadt Bad Doberan
Integriertes Stadtentwicklungskonzept
2. 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 – Büro für Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel.: +49 381-377 069 83

■ Unter Beteiligung:

Stadt Bad Doberan
Amt für Stadtentwicklung
Severinstraße 6
18209 Bad Doberan
Tel.: +49 38203-915 287

Bad Doberan, im März 2015



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Rahmenbedingungen	5
1.2	Aufgabe und Zielstellung	6
1.3	Methodik	7
2	Bestandsanalyse und Bewertung	8
2.1	Lage im Raum	8
2.1.1	Regionale Anbindung	8
2.1.2	Überregionale Planungen	9
2.1.3	Regionale Einbindung	13
2.2	Historische Entwicklung	21
2.3	Städtische Gliederung, Lage der Fördergebiete und Flächennutzung	22
2.4	Einwohnerentwicklung und Prognose	24
2.4.1	Einwohnerentwicklung	24
2.4.2	Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	26
2.4.3	Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl	30
2.5	Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	31
2.5.1	Arbeitslosigkeit, Erwerbstätigkeit und Pendlerverflechtungen	31
2.5.2	Gewerbeflächenentwicklung	38
2.5.3	Einzelhandelsentwicklung	39
2.5.4	Kaufkraftentwicklung und Entwicklung der Einkommenssteueranteile	40
2.5.5	Prognose der Arbeitsmarktentwicklung	42
2.6	Wohnungsmarktentwicklung	44
2.6.1	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	44
2.6.2	Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte	46
2.6.3	Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte	47
2.7	Infrastrukturversorgung	48
2.7.1	Soziale und kulturelle Infrastruktur	48
2.7.2	Verkehrliche Infrastruktur	60
2.7.3	Technische Infrastruktur	62
2.8	Umwelt, Kurwesen und Tourismus	64
2.8.1	Umwelt	64
2.8.2	Tourismus	65
3	SWOT-Analysen	69
3.1	Altstadt Bad Doberan	72
3.2	Ortsteil Heiligendamm	89
3.3	Wohngebiet Kammerhof	93



3.4	Wohngebiet Buchenberg	95
3.5	Ortsteil Vorder Bollhagen	96
3.6	Ortsteil und Althof	98
3.7	Zusammenfassung Klassifizierung	100
4	Lokale und interkommunale Zusammenarbeit	101
5	Leitbild Stadt Bad Doberan – Zielpyramide für die neue Förderperiode	104
5.1	Leitsätze	104
5.2	Gesamtstädtische bzw. teilräumliche strategische Entwicklungsziele	105
5.3	Handlungsfelder und Schwerpunkte	105
5.4	Handlungsziele und Projekte zur Zielerreichung	106
6	Maßnahmen- und Finanzierungskonzept (städtebauliche Kalkulation)	107
6.1	Geplante Schwerpunktprojekte	107
6.2	Weitere Maßnahmen und Projekte	138
6.3	Integrierter Maßnahmen- und Finanzierungsplan	146
6.4	Ex-ante-Bewertung der geplanten Maßnahmen	149
6.5	Fördermittelbündelung	154
7	Organisationsstruktur	156
8	Ausblick	157
	Quellenverzeichnis	158
	Kartenverzeichnis	159
	Abbildungsverzeichnis	159
	Tabellenverzeichnis	161

Anhang:

- Plan mit den Schwerpunktgebieten (Klassifizierung)
- Leitbild Stadt Bad Doberan
- Plan mit den gesamtstädtischen Maßnahmen nach Handlungsfeldern

Hinweis: Bestands- und Analysekarten sowie Maßnahmenpläne der Altstadt sind im Dokument integriert.



1 Einleitung

1.1 Anlass und Rahmenbedingungen

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bad Doberan ist seit nunmehr 12 Jahren das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung.

Das 1. Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Bad Doberan aus dem Jahr 2002 definierte sich als Wettbewerbsbeitrag eines Bundeswettbewerbes und Vorstufe eines gesamtstädtischen Konzeptes. Es sollte den örtlichen Akteuren ermöglichen, Missstände aufzuzeigen, auf sich ändernde Rahmenbedingungen zu reagieren und Lösungsansätze für einen sich abzeichnenden demografischen Wandel anbieten. Schwerpunktsetzungen des Konzeptes lagen auf den Handlungsfeldern Wohnungswirtschaft, Demographie und Städtebau. Für die weitere nachhaltige Stadtentwicklung Bad Doberans wichtige Themenfelder, wie z. B. der Tourismus wurden ausgeblendet.

In der Folgezeit wurden neben dem ISEK 2002 diverse informelle Einzelplanungen, wie die Kurortentwicklungskonzepte Heiligendamm / Bad Doberan, erarbeitet. Eine Vernetzung der einzelnen Planungen und die Integration in einem Gesamtkonzept mit der Nutzung der potenziellen Synergieeffekte existiert bisher nicht. Die Ex-post-SWOT-Analyse der Einzelplanungen zeigt, dass oftmals keine kurzfristigen Schlüsselprojekte mit Signalwirkung erarbeitet wurden. Auch haben umfangreiche Planungen ohne die Ausweisung konkreter Projekte stattgefunden.

Im Jahr 2011 erfolgte die 1. Fortschreibung des ISEKs der Stadt Bad Doberan¹. Mit dieser Fortschreibung wurde den Handlungsfeldern „Wohnen“ und „Tourismus“ große Beachtung beigegeben. Der 1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes lag ein 18 Monate dauernder Planungs- und Moderationsprozess mit umfangreichem Beteiligungsverfahren zugrunde. In der ersten Phase erfolgte die Erfassung aktueller Rahmendaten der Gesamtstadt. In der zweiten Projektphase wurden auf Basis der Bestandsaufnahme die vorhandenen Leitwerte unter Berücksichtigung wesentlicher stadtplanerischer, wirtschaftlicher, ökologischer, technischer und soziokultureller Aspekte weiterentwickelt, um nachhaltige Entwicklungsziele formulieren zu können. In der dritten Arbeitsphase wurde der Vorentwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt inkl. Maßnahmenplan zur Festlegung von Impulsprojekten und überschlägiger Kostenermittlung als Entscheidungs- und Steuerungsgrundlage vorgelegt. In der vierten Bearbeitungsphase wurden Investitionsvorranggebiete definiert, konkrete Hinweise für Impulsprojekte erarbeitet, verschiedene Verfahren auf ihre Machbarkeit untersucht und Finanzierungsmöglichkeiten (Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsplan) aufgezeigt.

Ein aktuelles Integriertes Stadtentwicklungskonzept ist Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadtentwicklungsgebiete mit Finanzhilfen, wie z.B. Städtebauförderungsmittel und Mittel der Europäischen Union.

Von 2014 bis 2020 erhält Mecklenburg-Vorpommern 967,8 Millionen Euro aus dem EFRE. Diese Mittel werden entsprechend dem Operationellen Programm in vier Schwerpunktbereichen (so genannten Prioritätsachsen) eingesetzt. Die Prioritätenachse 4 enthält die Förderung der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Mittel dienen der Verbesserung der kommunalen Infrastruktur in Ober- und Mittelzentren, um die Städte des Landes bei der Wahrnehmung ihrer zentralörtlichen Funktionen in sozialen sowie umwelt- und ressourcenbezogenen Handlungsfeldern zu stärken. Auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten können vor allem Kindertagesstätten, Bildungseinrichtungen und weitere soziale Infrastrukturen, umweltorientierte Maßnahmen in der Verkehrsinfrastruktur und entsprechende Städtebauvorhaben gefördert werden. Dafür sind rund 17 % der EFRE-Mittel vorgesehen.

Das Operationelle Programm des Landes Mecklenburg-Vorpommern für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für die Förderperiode 2014-2020 wurde am 29.10.2014 durch die Europäische Kommission genehmigt.

¹ 1. ISEK-Fortschreibung: GSOM Bad Doberan, GOS Kiel, Merkel Ingenieur Consult mbH, Inspektour GmbH Hamburg



Voraussetzung für eine Förderung mit EU-Mitteln ist, wie schon in der letzten Förderperiode, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, auf dessen Basis von der Stadt Bad Doberan entsprechende Projektanträge gestellt werden können. Aus dem Grund erfolgte diese 2. Fortschreibung.

1.2 Aufgabe und Zielstellung

- Städte und Gemeinden stehen vor stetig wachsenden Herausforderungen an ihre Entwicklung. Für die Bewältigung dieser Aufgaben verfügen sie nur über begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen. Zielgerichtetes Handeln der öffentlichen Hand unter intensiver Einbeziehung privater Akteure ist daher zu einem absoluten Muss geworden. Eine integrierte Planung gibt praxiserprobte und erfolgversprechende Antworten auf die Fragen und Anforderungen, denen sich Städte und Gemeinden heute und morgen stellen müssen².
- Das ISEK schafft konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse. Es zeigt diese Problembereiche für einen konkreten Teilraum auf und bearbeitet sie ergebnisorientiert. Dabei berücksichtigt es regionale und gesamstädtische Rahmenbedingungen.
- Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Bad Doberan soll über den gesamten Erneuerungsprozess hinweg Grundlage des Handelns aller Beteiligten sein und die verschiedenen Fachressorts mit deren Maßnahmen und Fördermöglichkeiten einbinden. Im ISEK werden zeitliche und inhaltliche Prioritäten gesetzt.
- Damit das ISEK auch den Forderungen der Europäischen Kommission entspricht, müssen die notwendigen Maßnahmen zur Bewältigung der wirtschaftlichen, demographischen, ökologischen, klimatischen sowie kulturellen und sozialen Herausforderungen und Problemlagen herausgearbeitet und umfassend dargestellt werden³.
- Für die Einreichung von Projektanträgen im Rahmen der EFRE-Förderperiode 2014 bis 2020 (Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung) muss zudem Folgendes beachtet werden:
 - Auf Grundlage der Bestandsanalyse für die einzelnen Problemlagen sind die strategischen Entwicklungsziele und Handlungsfelder abzuleiten. Die Handlungsziele sind differenziert nach den Problemlagen in der Stadt darzustellen und mit Fördermaßnahmen zu hinterlegen, die geeignet sind, die festgelegten strategischen Entwicklungsziele zu erreichen. Dabei sind das Ziel 6 „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ und das Ziel 9 „Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung von Armut und jeglicher Diskriminierung“ des EFRE-OP zu berücksichtigen.
 - Soweit Planungen zu einzelnen Projekten bereits vorliegen, können die mögliche Finanzierung, die Projektlaufzeit sowie die Priorität der Projekte dargestellt werden. Im Falle einer angestrebten EFRE-Förderung ist eine kurze Begründung zur Einordnung in ein EFRE-Handlungsfeld vorzunehmen.

Das ISEK verfolgt also einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung städtebaulicher, sozialer, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die lokalen Akteure und Entscheidungsträger in einem dialogorientierten Verfahren in die Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes einzubinden.

² Arbeitshilfe des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Notwendigkeit und Inhalt Integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung, Oktober 2013

³ EFRE Förderperiode 2014 bis 2020 – Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung, Konzeptaufruf, Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern, 16.06.2014



1.3 Methodik

Die 2. Fortschreibung des ISEKs der Stadt Bad Doberan bedeutet keinen völligen Planungsneubeginn. Bereits vorhandene Fachplanungen und Konzepte fanden Eingang in diese 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. Dieser Prozess erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den Fachämtern der Stadt Bad Doberan.

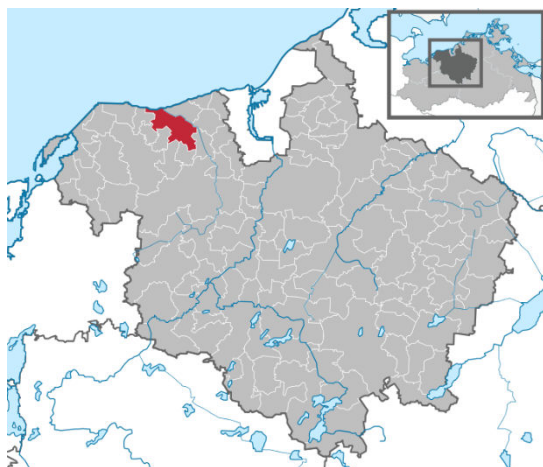
Von besonderer Bedeutung für die 2. ISEK-Fortschreibung waren neben den Ergebnissen der 1. ISEK-Fortschreibung aus dem Jahr 2011 das Monitoring Stadtentwicklung und die Prognosen.

- Das Monitoring Stadtentwicklung wird jährlich zum Stichtag 31.12. für die Gesamtstadt und die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen fortgeschrieben.
- Im Jahr 2007 wurde im Auftrag der damaligen Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock eine Strukturanalyse auf Gemeindeebene durch das Büro Wimes erarbeitet. Diese war wesentliche Grundlage für die Bevölkerungsprognosen, die auf Ebene der Ämter sowie der amtsfreien Städte und Gemeinden der ehemaligen Landkreise Bad Doberan und Güstrow mit Startjahr 2006 ebenfalls durch Wimes erarbeitet wurden. Auf dieser Bevölkerungsprognose aufbauend, wurden die Prognosen der Entwicklung der Haushalte und der Wohnungsnachfrage sowie der Vorausberechnungen zur künftigen Ausstattung des Heilbades Bad Doberan mit sozialer Infrastruktur erstellt. Diese Prognosen sind auch Bestandteil des Monitoring Stadtentwicklung, hier erfolgt ein jährlicher Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten.
- Im Jahr 2012 erfolgte eine erneute Totalerhebung der Altstadt. Es wurde eine fortschreibungsfähige Gebäudedatenbank mit allen Straßen, Grün- und Freiflächen aufgebaut und in ein GIS integriert

Die Entwicklung und Umsetzung der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte durch Beteiligung der Fachämter der Stadt Bad Doberan und der Öffentlichkeit und durch eine kooperative Zusammenarbeit mit den beteiligten Akteuren im Stadtentwicklungsprozess. Die lokalen Akteure und Entscheidungsträger wurden in die Erarbeitung der Entwicklungskonzepte eingebunden. Dies ist im Gliederungspunkt 4 dargestellt.

2 Bestandsanalyse und Bewertung

2.1 Lage im Raum



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 Baudenkmalen, ihre traditi-

onsreiche 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.

2.1.1 Regionale Anbindung

Die Stadt Bad Doberan ist mit verschiedenen Verkehrsmitteln erreichbar.

Straße

Bad Doberan 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.

Bus

Bad Doberan und Heiligendamm sind über die Buslinien des "Regionalverkehr Küste GmbH" mit Rostock verbunden. Weitere Verbindungen bestehen in Richtung Warnemünde, Rerik, Kröpelin, Satow und Kühlungsborn.



Schiene

Über den Bahnhof Bad Doberan verkehren Züge in Richtung Rostock und Wismar.

Die historische Mecklenburgische Bäderbahn Molli verbindet Bad Doberan mit Heiligendamm und Kühlungsborn, in der Stadt gibt es drei Haltepunkte.

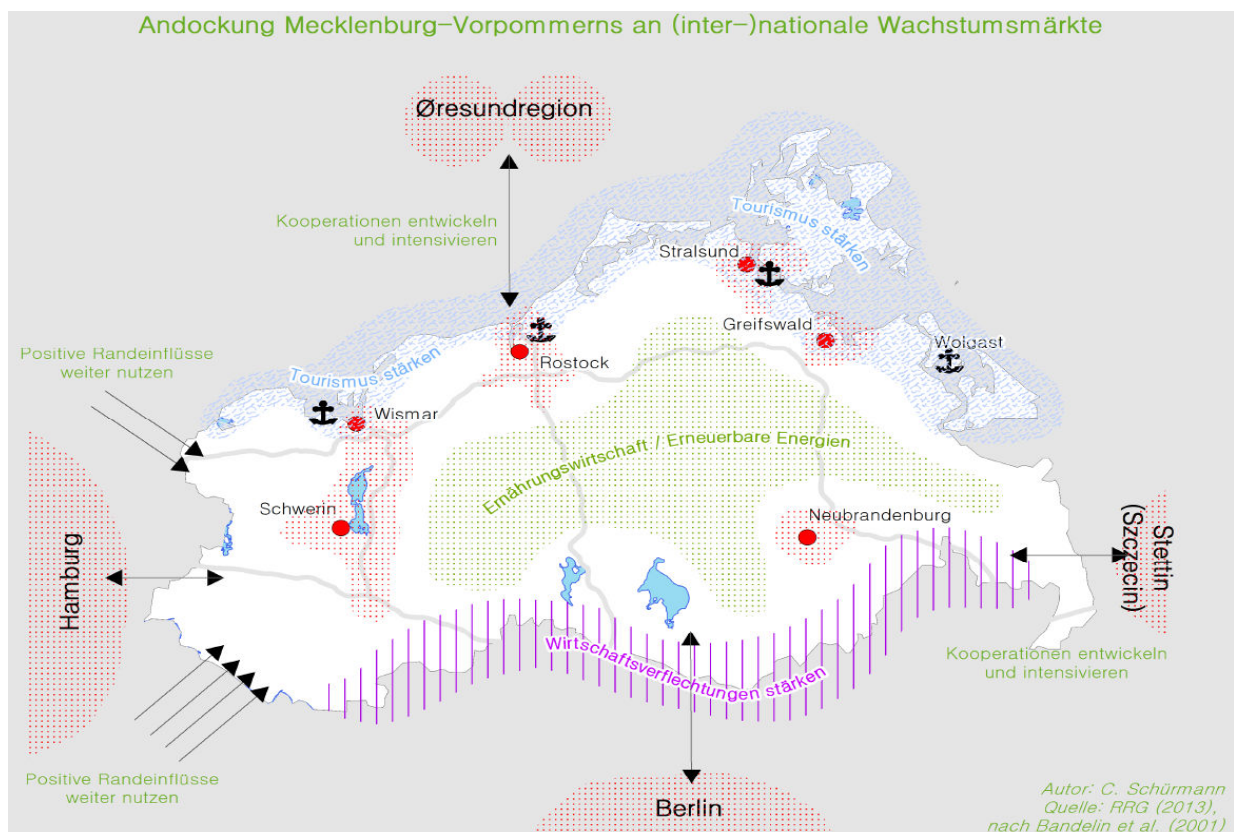
2.1.2 Überregionale Planungen

Fortschreibung Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) - Entwurf 2014

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2005 wird gegenwärtig fortgeschrieben. Grundlage hierfür ist das Landesplanungsgesetz. Die Fortschreibung erfolgt in einem komplexen mehrstufigen Verfahren, in das auch die Öffentlichkeit einbezogen wird. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand in der Zeit vom 7. April 2014 bis zum 4. Juli 2014 statt (1. Beteiligungsstufe). Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Landesraumentwicklungsprogramms erfolgte im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, in den vier Ämtern für Raumordnung und Landesplanung in Schwerin, Rostock, Greifswald und Neubrandenburg sowie in den Behörden der Landkreise und kreisfreien Städte. Gleichzeitig waren die Unterlagen im Internet einzusehen unter beteiligung.lep@em.mv-regierung.de.

Gründe für die Fortschreibung des LEP⁴

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes haben sich seit Inkrafttreten des Landesraumentwicklungsprogramms 2005 deutlich verändert. Herausforderungen haben sich teils zugespitzt, teils abgeschwächt, neue sind hinzugekommen. Insbesondere verlangen die nach wie vor stärker werdenden bilateralen und transnationalen Verflechtungen im Ostseeraum sowie in Europa weiterführende raumordnerische Aussagen zur Zusammenarbeit.



Randbedingungen und Entwicklungspotenziale nach Braun/Schürmann⁵

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. Bis auf die Stadt Rostock wird von einem Einwohnerrückgang in allen Landkreisen und kreisfreien Städten im Entwurf der Fortschreibung des LEP ausgegangen.

⁴ Kurzfassung, 1, Stufe der Beteiligung, Fortschreibung Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern

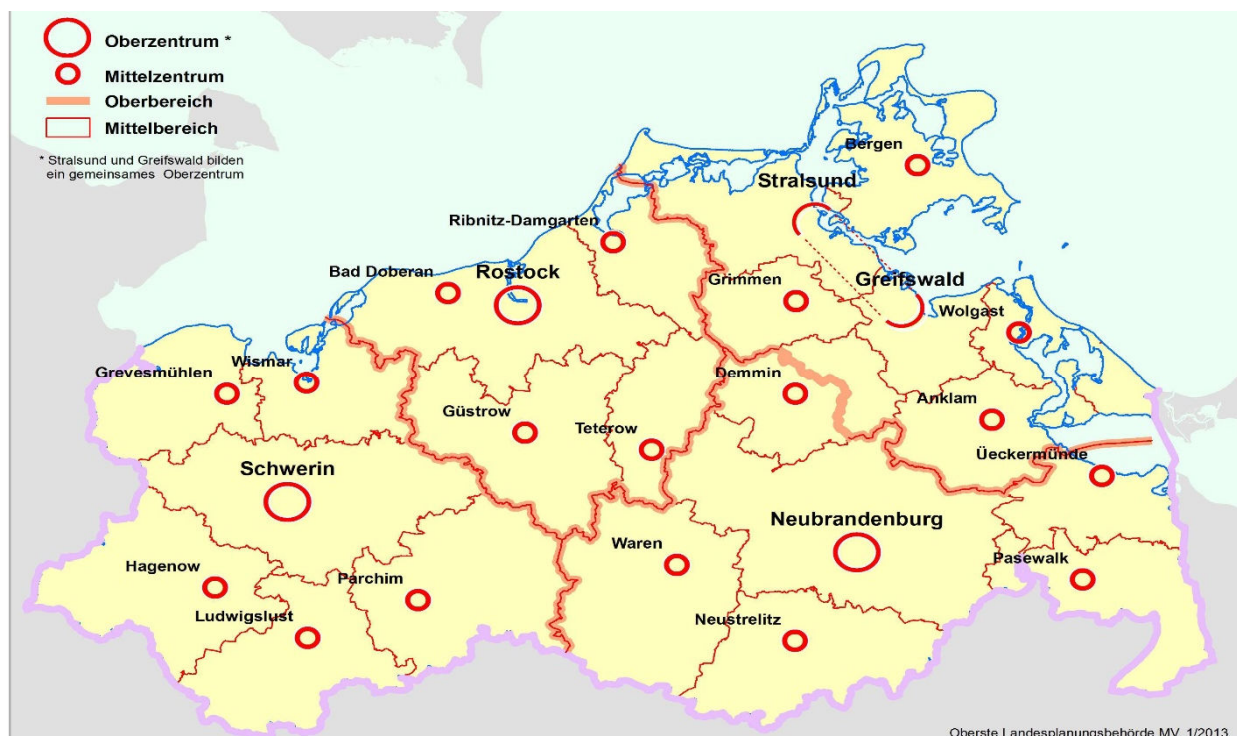
⁵ Braun, G.; Güra, T.; Henn, S.; Lang, Th.; Schürmann, C.; Voß, C.; Warszycki, P. (2013): Atlas der Industrialisierung der Neuen Bundesländer. Studie des Hanseatic Institute for Entrepreneurship and Regional Development (HIE-RO) an der Universität Rostock im Auftrag des Bundesministeriums des Innern (i.E.), Rostock: HIE-RO

Die Stadt-Umland-Räume entwickeln sich immer stärker zu wirtschaftlichen Kristallisationspunkten des Landes. Die Stadt-Umland-Räume sind wichtige Lebens- und Wirtschaftsräume, deren Leistungsfähigkeit es im Sinne der Landesentwicklung auch in Zukunft weiter zu stärken gilt.

In den ländlich geprägten Räumen entstehen neue Nutzungskonkurrenzen vor allem in Folge der Energiewende. Eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung bildet eine wichtige Entwicklungsvoraussetzung. Mecklenburg-Vorpommern mit seinen hohen Potenzialen im Bereich der erneuerbaren Energien muss die Chancen nutzen, die sich aus der Energiewende ergeben. Bedeutende Zuwachsraten sind durch Offshore-Windparks, die energetische Nutzung von Biomasse sowie die Solarenergiegewinnung zu erwarten. Diese Vorhaben sind raumbedeutsam, da sie Flächen benötigen. Trotz der positiven Effekte der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen sind die Standortentscheidungen hierzu nicht unumstritten. Konflikte gibt es vor allem in den Bereichen Natur-/ Landschaftsschutz, Siedlung und Tourismus.

Auch in Folge der Energiewende wird die Betrachtung der Nutzungskonkurrenzen unterhalb der Erdoberfläche erforderlich. Der Klimawandel erfordert Strategien zu Klimaschutz und Klimaanpassung im Küstenraum, in städtischen und ländlichen Räumen. Angesichts klimabedingter Veränderungen gilt es, Raumnutzungen so zu gestalten und anzupassen, dass die wertvolle naturräumliche Ausstattung und die Lebensgrundlagen für künftige Generationen gesichert werden. Eine nachhaltige Entwicklung, die einen umfassenden Klimaschutz zum Ziel hat, kann nicht durch Einzelmaßnahmen umgesetzt werden.

Zentrale Orte⁶



Das Zentrale-Orte-System wird künftig noch stärker als bisher als Garant staatlicher Daseinsvorsorge (Standortkonzentrationen von Infrastruktureinrichtungen) im Mittelpunkt stehen. Die weitere Siedlungsentwicklung wird auf die Zentralen Orte konzentriert. Die Neuausweisung von Bauflächen soll landesweit reduziert werden.

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.

⁶ Kurzfassung des Entwurfs des Landesraumentwicklungsprogramm (LEP), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern

Infrastrukturentwicklung

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.

Im Tourismusgebiet Kühlungsborn/Bad Doberan sollen die Schmalspurbahnen erhalten werden.

Tourismusräume

Die Stadt Bad Doberan liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus, so dass der Sicherung von touristischer und Erholungsfunktion besonderes Gewicht beizumessen ist. Bei der Tourismusförderung sollen diese Gebiete besondere Berücksichtigung finden. Die Erreichbarkeit der touristischen Vorbehaltsgebiete soll weiter verbessert und genutzte Bereiche der Außenküste und Inseln im Hinblick auf Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung behutsam weiterentwickelt werden.

Das kulturhistorische Potenzial des Landes soll verstärkt für die Verbesserung und Erweiterung der touristischen Angebote genutzt werden. Große Bedeutung werden dem Wassersport-tourismus, dem Rad- und Wandertourismus beigemessen. In Anpassung an den demographischen Wandel erlangt der Gesundheits- und Wellnesstourismus zunehmend an Bedeutung.



Freiraumentwicklung⁷

Zum Schutz, Erhalt und zur Entwicklung der wertvollen Naturräume werden im LEP aufgrund definierter Kriterien Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege festgelegt. Das Heilbad Bad Doberan zählt zu den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege.

⁷ Kurzfassung des Entwurfs des Landesraumentwicklungsprogramm (LEP), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern



Gewässer

Die Wasserqualität soll erhalten und ein guter ökologischer Zustand für die Gewässer erreicht werden. Schad- und Nährstoffbelastungen der Gewässer und des Grundwassers sollen vermieden und bereits bestehende Belastungen vermindert bzw. beseitigt werden. Die Funktion der Gewässer als zentrale Elemente eines landesweiten Biotopverbundes soll gestärkt werden.

Regiopolregion Rostock

Die Stadt Bad Doberan ist in den Verflechtungsraum der Regiopole Rostock eingebunden. Die Regiopole ist ein Begriff der Raumordnung und Stadtplanung, der sich aus Regio (Region) und polis (Stadt) zusammensetzt. Gemeint sind damit kleinere Großstädte außerhalb von Metropolregionen, die als Zentrum regionaler Entwicklung, Standortraum der Wissensgesellschaft und Anziehungspunkt ihrer zumeist ländlich geprägten Region fungieren.

Die Hansestadt Rostock ist mit über 200.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern. Durch die Lage als Hafenstadt direkt an der Küste und die gute Anbindung ins Hinterland über zwei Autobahnen (A 19 und A 20), den Flughafen Rostock/Laage und die Eisenbahn konnte sich Rostock zum logistischen Drehkreuz entwickeln und ist ein wichtiger Verknüpfungspunkt für die Verbindung von Skandinavien und dem Baltikum über Berlin in den Süden Europas. Die wirtschaftlichen, kulturellen und politischen Beziehungen in die anderen Ostseeanrainerstaaten gewinnen insgesamt - auch gefördert durch Projekte der Europäischen Union - immer mehr an Bedeutung.

Zum seit dem Jahr 2007 bestehenden Initiativkreis der Regiopolregion Rostock gehören neben dem Landkreis Rostock, der Hansestadt Rostock, der IHK zu Rostock und dem Land Mecklenburg-Vorpommern auch der Planungsverband Region Rostock. Die Regiopolregion Rostock umfasst im Wesentlichen die Hansestadt und den Landkreis Rostock, zu dem die drei Mittelzentren Güstrow, Bad Doberan und Teterow gehören. Ihr Verflechtungsraum geht jedoch über die Grenzen des Landkreises hinaus. Die Hansestadt Rostock an der Ostsee mit Hafen und Universität auf der einen Seite und einer kleinstädtisch geprägten Kulturlandschaft mit zahlreichen Seen und Flüssen und viel Natur auf der anderen Seite, machen die Region zu einem attraktiven Lebensraum für rund 500.000 Einwohner.



Im Jahr 2008 wurden im Rahmen der Regionalkonferenz der IHK zu Rostock erstmals die gemeinsamen Ziele der Regiopole Rostock formuliert:

- Positionierung als starker Wirtschaftsstandort und herausgehobenes Oberzentrum mit einem besonderen Regiopolraum in Mecklenburg-Vorpommern
- Anerkennung der Regiopole Rostock als dynamischer Wachstumsraum und Innovationsstandort außerhalb der Metropolregionen
- Profilierung als anerkannter Standort der Wissenschaft und Forschung
- Schwerpunktsetzung des Finanzausgleiches in Mecklenburg-Vorpommern auf die größeren Siedlungszentren wie die Regiopole Rostock
- Bündelung der Kräfte und Partner unter dem Dach einer Regiopole für Kooperationsprojekte und eine gemeinsame Kommunikationsstrategie

Zwei Zielrichtungen stehen bei den Tätigkeiten der Regiopole Rostock im Vordergrund:

- Zum einen soll die innerregionale Zusammenarbeit gestärkt werden. Die ersten Gemeinden haben sich bereits per Beschluss zur Regiopole Rostock bekannt. Die unterschiedlichen Aktivitäten der Regiopole wurden in einem 2013 fertiggestellten Aktionsplan zusammengeführt.
- Zum anderen wird die Verbesserung der Außenwahrnehmung der Regiopole Rostock in Deutschland und Europa angestrebt. Der Begriff der Regiopole soll mit einem innovativen Wachstumsraum assoziiert und neben dem Begriff der Metropolen etabliert werden. Weiterhin soll eine Aufnahme des Begriffs als eigene Kategorie in der formellen Raumordnung diskutiert werden. Ein Schritt hierzu ist eine Solidarisierung potenzieller Regiopolen, die durch eine bundesweite Netzwerkarbeit getragen wird.

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V), 2003⁸

Die Landschaftsplanung auf Landesebene wird als Gutachtliches Landschaftsprogramm (GLP) bezeichnet, dieses stellt die übergeordneten landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar.

Nach den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes ist es Aufgabe der Landschaftsplanung, die Ziele des Naturschutzes einschließlich der Vorsorge für die Erholung des Menschen darzustellen und zu begründen. Dabei sind die verschiedenen Anforderungen an einen nachhaltigen Schutz des Naturhaushaltes mit den einzelnen Naturgütern zu einem internen Ausgleich zu bringen.

Die Ergebnisse der Landschaftsplanung sind Grundlage für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vorsorge für die Erholung. Gleichzeitig bilden die Aussagen der Landschaftsplanung eine begründete Grundlage, um konfliktarme Entwicklungen von Siedlungen, der Infrastruktur und von Bodennutzungen zu gewährleisten. Damit leistet die Landschaftsplanung einen Beitrag zur Planungssicherheit und zur Beschleunigung von Prüfungs- und Zulassungsverfahren bei Investitionsvorhaben.

2.1.3 Regionale Einbindung

Die Stadt Bad Doberan gehört zum Landkreis Rostock. Der Landkreis Rostock blickt auf eine sehr junge Geschichte zurück. Er wurde im Zuge der Kreisgebietsreform am 4. September 2011 aus den Landkreisen Bad Doberan und Güstrow gebildet. Damit verlor Bad Doberan seinen Status als Kreissitz. Die Kreisstadt ist Güstrow, in Bad Doberan befindet sich eine Außenstelle der Verwaltung.

Der Landkreis Rostock grenzt im Nordosten an den Landkreis Vorpommern-Rügen, von Osten bis Süden an den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, im Südwesten an den Landkreis Ludwigslust-Parchim und im Westen an den Landkreis Nordwestmecklenburg. Der Landkreis Rostock umschließt die kreisfreie Hansestadt Rostock.

⁸ Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern



Der Landkreis ist gerade im nördlichen Bereich, dem Gebiet des ehemaligen Landkreises Bad Doberan, durch Grund- und Endmoränen geprägt. Im Nordwesten ragt die Halbinsel Wustrow in die Ostsee und umschließt mit dem Festland das Salzhaff. Östlich davon liegt der Höhenzug der Kühlung. Von Südwesten nach Norden durchfließt die Warnow den Landkreis, im Südosten entspringt die Peene. Im Süden liegen die Krakower Seenlandschaft und das Gebiet der Nossentiner Schwinzer Heide.

Der Landkreis Rostock mit den Städten Bad Doberan, Güstrow, Bützow und Teterow ist Mitglied des Planungsverbandes Region Rostock (vormals Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock), zu dem auch die kreisfreie Hansestadt Rostock zählt. Der Planungsverband Region Rostock hat u.a. die Aufgaben, das Regionale Raumentwicklungsprogramm für seine Planungsregion aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) 2011⁹

Die Regionalen Raumentwicklungsprogramme werden aus dem Landesraumentwicklungsprogramm entwickelt und enthalten die Ziele und Grundsätze zur langfristigen räumlichen Entwicklung der Region. Sie formen die im Landesraumentwicklungsprogramm festgelegten Vorgaben sachlich aus und konkretisieren diese regionsspezifisch.

Seit dem 23.08.2011 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock rechtskräftig. Es ersetzt das seit 1994 gültige Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R). Mitglieder des Regionalen Planungsverbandes Mittleres Mecklenburg/Rostock sind die Städte und Gemeinden des Landkreises Rostock und die Hansestadt Rostock.

Die nachhaltige Entwicklung der Planungsregion wird durch das Leitbild „Wachstumsregion an der Ostsee innovativ-maritim-naturnah“ geprägt, welches durch folgende Leitlinien definiert wird:

- 1) Alle Planungen und Maßnahmen sind bei Erhaltung und Entwicklung der ökologischen Potenziale auf die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der Planungsregion als ökonomisches, soziales, wissenschaftliches und kulturelles Zentrum des Landes Mecklenburg-Vorpommern auszurichten. Die Hansestadt Rostock ist als Regiopole des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit ihrem oberzentralen Verflechtungsbereich (Regiopolregion) zu entwickeln.
- 2) Die Lage der Planungsregion im Ostseeraum, der innerhalb der EU das dynamischste Wirtschaftswachstum aufweist, und im Metropolendreieck Hamburg, Berlin, Kopenhagen/Malmö bestimmt maßgeblich das Wachstumspotenzial für die Sicherung vorhandener und Schaffung neuer zukunftsorientierter Arbeitsplätze und ist damit ein verstärkt zu nutzender Standortvorteil im Wettbewerb mit anderen Regionen.
- 3) Investitionen in Wissenschaft und Forschung sowie in Ausbildung und Qualifizierung im schulischen, außerschulischen und unternehmerischen Bereich sind Garanten für die Entwicklung einer Region in einer mehr und mehr wissensbasierten Gesellschaft. Im Mittelpunkt stehen dabei die regionalen Hoch- bzw. Fachhochschuleinrichtungen, insbesondere die Universität Rostock, die international renommierten Forschungsinstitute, die Innovations-, Technologie- und Gründerzentren sowie das Berufsschul- und Schulnetz der Planungsregion.
- 4) Die Standort- und Lagegunst der Planungsregion ist durch den weiteren Ausbau des Universalhafens Rostock sowie des Kreuzfahrtgeschäftes und die verstärkte Einbindung des Flughafens Rostock-Laage in das internationale Luftverkehrsnetz zukunftsfähig aufzuwerten. Dabei sind neben den Entwicklungsflächen im Bereich des Seehafens die drei landesweit bedeutsamen Gewerbe- und Industriegebiete Rostock-Laage, Rostock-Mönchhagen und Rostock-Poppendorf in den Mittelpunkt regionaler Marketingstrategien zur Unternehmensansiedlung zu stellen.
- 5) Die traditionellen maritimen hafenaffinen Unternehmen, vor allem im Schiffbau, in der Schifffahrt und in der Logistikbranche sind als Standbeine der Planungsregion marktfähig und diversifiziert auszubauen. Weitere Unternehmensansiedlungen sind regional auf dem Life-

⁹ Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock, Amt für Raumordnung und Landesplanung
Mittleres Mecklenburg/Rostock



Science-Sektor chancenreich. Dazu sind Netzwerke, wie Scan Balt und BioConValley® verstärkt zu nutzen. Darüber hinaus sind die vorhandenen Kapazitäten in der Luft- und Raumfahrttechnik, dem Automotive-Sektor, im IT-Bereich und der regenerativen Energieerzeugung, hier insbesondere zum Offshore Kompetenzzentrum Windenergie, zu sichern und weiterzuentwickeln.

- 6) Durch das Vorhandensein einer gut ausgebauten Infrastruktur mit einer besonders attraktiven naturräumlichen Ausstattung sind weitere vorhandene Wertschöpfungspotenziale des Tourismus im Küstenraum und im Binnenland zu erschließen. Dabei sind die vielfältigen Formen im Erholungs-, Städte-, Wellness-, Gesundheits-, Natur-, Erlebnis-, Messe- und Tagungstourismus bedarfsgerecht zu kombinieren und zielgruppenorientiert zu vermarkten.
- 7) Im Stadt-Umland-Raum sind die interkommunalen Beziehungen zwischen dem Oberzentrum und den Umlandgemeinden zum beiderseitigen Nutzen weiterzuentwickeln. Das Ziel besteht darin, die Hansestadt Rostock durch Intensivierung ihrer Verflechtungsbeziehungen mit dem Umland nachhaltig zu stärken und den kooperierenden Gemeinden nachhaltige Impulse zu vermitteln.
- 8) Der ländliche Raum soll als Lebens- und Wirtschaftsraum neben dem Stadt-Umland-Raum weiterentwickelt werden und dabei an der positiven Entwicklung des Oberzentrums partizipieren. Schwerpunkte der Entwicklung im ländlichen Raum sind die Ernährungswirtschaft, Handwerk und Dienstleistungen sowie die Land-, Forst- und Holzwirtschaft. Im Rahmen einer multifunktionalen Landwirtschaft sind neben den konventionellen Formen die ökologischen Produktionsweisen zu unterstützen. Weitere Nebenerwerbsmöglichkeiten sollen im Energie- und Freizeitsektor sowie in der Landschaftspflege und durch Eigenvermarktung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen verstärkt genutzt werden. Eine ausreichende infrastrukturelle Grundversorgung im ländlichen Raum muss auch unter den objektiven demographischen Zukunftsperspektiven sichergestellt werden.
- 9) Die regionale Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sollen bewahrt und als Potenziale für eine besonders hohe Arbeits-, Wohn- und Lebensqualität für Einheimische und Gäste genutzt werden. Dabei ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen zu achten. Den Anforderungen von Klimawandel und Klimaschutz ist Rechnung zu tragen.
- 10) Die hervorragenden kulturellen und historischen Potenziale in der Planungsregion sind zu erhalten und sinnvoll zu nutzen. Traditionelle Großveranstaltungen mit überregionaler Ausstrahlung sind weiter zu pflegen.
- 11) Eine zukunftsfähige Region erfordert moderne, leistungsstarke und effiziente Verwaltungsstrukturen. Bürokratieabbau und Bürgernähe sind durch regionale und kommunale Kooperationen zu sichern, um die öffentlichen Haushalte zu entlasten.
- 12) Regionale Schwerpunkte der nationalen und internationalen Kooperation zum gegenseitigen Nutzen sind neben dem engen Zusammenwirken mit den Nachbarregionen in Mecklenburg-Vorpommern die weitere Ausgestaltung der Beziehungen mit der Region Seeland/Dänemark, den Metropolen Hamburg und Berlin sowie mit Polen und den baltischen Staaten.
- 13) Der zukünftige Fortschritt in der Planungsregion wird maßgeblich durch ihre Menschen bestimmt. Deren Engagement in Familie und Beruf, im sozialen Bereich, im Ehrenamt, im Umwelt- und Naturschutz und in Kultur und Bildung ist Grundvoraussetzung zukünftiger Entwicklung und wird gefördert. Angestrebt wird ein tolerantes und gleichberechtigtes Miteinander von Jung und Alt, von Frauen und Männern, von Einheimischen, Zugezogenen und Gästen. Bei allen Planungen und Maßnahmen sind die Prinzipien des Gender Mainstreamings zu berücksichtigen.
- 14) Die Ausrichtung der verkehrlichen, sozialen, medizinischen und kulturellen Infrastrukturen bedarf einer Anpassung an veränderte Bedingungen, insbesondere die Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung bei gleichzeitiger Abnahme des Anteils junger Menschen. Ein weiterer Verlust, insbesondere der jungen, gut ausgebildeten Generation und hier insbesondere der jungen Frauen durch Abwanderung, ist zu verhindern.



Gesamträumliche Entwicklung – Ziele für die Stadt Bad Doberan:

- Mittelzentren sind Entwicklungsschwerpunkte im ländlichen Raum und werden daher als Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt. Sie sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilsräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.
- Als Tourismusschwerpunktraum an der Außenküste sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden.
- Als traditioneller Kur- und Erholungsort Entwicklung als Standort des Gesundheits- und Wellnesstourismus aufgrund der bereits vorhandenen speziellen Infrastruktur, dabei sollen die Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft stärker für touristische Zwecke u.a. für den Wellnesstourismus genutzt werden.

Siedlungsentwicklung:

- Erhalt und Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur,
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen,
- Interkommunale Zusammenarbeit,
- Konzentration der über den Eigenbedarf hinausgehenden oder überörtlichen Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die Zentralen Orte,
- Innen- vor Außenentwicklung – Vorrang der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen,
- Siedlungsachse Rostock-Bad Doberan – entlang der Siedlungsachse vorrangige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf bestehende Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen; Neuausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen vorrangig in den Einzugsbereichen der Haltepunkte des Schienenverkehrs,
- sensible Ausweisung von Siedlungsflächen unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft im küstennahen Raum (aufgrund der Attraktivität hoher Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung)

Stadt- und Dorfentwicklung:

- Stärkung der Innenstädte (unterstützt durch Städtebauförderungsprogramme),
- Bereitstellung von bedarfsorientiertem sowie bezahlbarem Wohnraum und Vorrang Erhaltung bestehenden Wohnraums vor dem Neubau,
- Schaffung neuer Wohngebiete an städtebaulich integrierten Standorten,
- Bereitstellung von Sonderwohnformen, wie seniorengerechten Wohnungsangeboten, bedarfsgerecht, städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der Infrastruktur und Haltepunkten des ÖPNV,
- bei anhaltendem Wohnungsleerstand vorrangig Rückbau der in städtischen Randgebieten befindlichen Großwohnsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus (soweit diese aus der Wohnnutzung gefallen sind),
- Erhalt und Nutzung Ortsbild prägender, historisch wertvoller Gebäude.
- dauerhafte Unterstützung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, Stadtumbau- und Dorfenerneuerungsmaßnahmen durch koordinierten Einsatz von Förderprogrammen, dabei Anstreben hoher baukultureller Qualität,

Wirtschaftliche Entwicklung:

Im ländlichen Raum sollen neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen in der Planungsregion vorrangig in den Zentralen Orten realisiert werden.



Einzelhandelsentwicklung

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in den zentralen Orten zulässig.
- Ausgewogene Zentren stärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden.

Errichtung größerer Freizeit- und Beherbergungsanlagen

Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sie können an Einzelstandorten zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass von ihnen nachhaltige Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen und die Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist.

Freiraumentwicklung – Umwelt- und Naturschutz:

- Schutz von Natur und Umwelt, Erhaltung des Landschaftsbildes, Aufbau eines Biotopverbundsystems, Verbund von Wander-, Radwander- und Reitwegenetzen.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Klima- und Immissionsschutz.

Freiraumentwicklung – Erholung in Natur und Landschaft:

Die Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden und gleichzeitig den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird. Die Stadt Bad Doberan betreffen dabei:

- der Küstenbereich zwischen der Halbinsel Wustrow und der Hansestadt Rostock einschließlich der Kühlung,
- die Bereiche südlich der Kühlung und südlich von Bad Doberan.

In allen Teilräumen der Planungsregion sollen Einrichtungen und Möglichkeiten der Naherholung in angemessener Erreichbarkeit vorgehalten werden. Die Erholungsfunktion von Kleingartenanlagen soll für die Allgemeinheit gesichert werden.

Infrastrukturentwicklung:

In allen Teilräumen der Planungsregion ist in zumutbarer Entfernung, unter Berücksichtigung der Mobilität, allen Bevölkerungsgruppen der gleichberechtigte und diskriminierungsfreie Zugang zu Leistungen des Bildungs- und Gesundheitswesens, zu kulturellen und sportlichen Angeboten sowie zur sozialen und technischen Infrastruktur zu gewährleisten. Zusätzlich gelten folgende Ziele und Grundsätze, die auch die Stadt Bad Doberan betreffen:

- Konzentration der Leistungen der Daseinsvorsorge auf die Zentralen Orte, um auch künftig eine Grundversorgung in einem qualitativ und quantitativ ausreichenden Umfang sicherzustellen.
- Die Tragfähigkeit von Infrastrukturangeboten der Daseinsvorsorge soll durch Umsetzung angepasster Handlungsoptionen sichergestellt werden.
- Standorte allgemeinbildender Schulen sind bedarfsorientiert vorzuhalten. Vorrangstandorte sind die Zentralen Orte.
- Zusammenführung der Berufsschule in Bad Doberan mit einem bestandsfähigen Standort eines in der Planungsregion zu entwickelnden Regionalen Beruflichen Bildungszentrums.
- Als Einrichtungen der Weiterbildung sollen die Volkshochschulen in Rostock, Bad Doberan und Güstrow ihre Angebote durch Kooperation weiter qualifizieren und ihre Zusammenarbeit intensivieren.
- Die öffentlichen Musikschulen und das Konservatorium sowie die Kinder- und Jugendkunstschulen sollen an den Standorten Hansestadt Rostock, Güstrow und Bad Doberan erhalten werden.



- Erhalt regional und überregional bedeutsamer Denkmale von zeitgeschichtlicher, kulturhistorischer, künstlerischer, wissenschaftlicher, technischer oder volkskundlicher Bedeutung und Anziehungskraft als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft.
- Standorte stationärer medizinischer Versorgung sowie die Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen sollen bedarfsorientiert erhalten und qualitativ verbessert werden.
- Schaffung eines flächendeckenden Angebotes der Dienste der Hauswirtschafts-, Alten- und Krankenpflege.
- Zukunftsfähige Gestaltung der Arbeit in der Kinder- und Jugendhilfe durch eine verstärkte Zusammenarbeit der Einrichtungen, Standorte sowie Leistungsträger.
- Vorhalten von Einrichtungen für Spitzensport sowie für den Breiten-, Freizeit-, Behinderten- und Gesundheitssport vorrangig in Anbindung an die Zentralen Orte.
- Flächendeckender Ausbau modernen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur.

Verkehr:

- Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau des Straßennetzes und des Schienennetzes unter Beachtung der festgelegten Verbindungsfunktionen,
- Ausführung neuer Verkehrswege möglichst in Anlehnung an bereits vorhandene Infrastrukturtrassen oder am Rande von Siedlungsflächen,
- vorrangiger Erhalt und Weiterentwicklung regionaler öffentlicher Verkehrsangebote zwischen den Zentralen Orten,
- bei Ausbaumaßnahmen im Straßennetz auch regelmäßige Verbesserung der Bedingungen des öffentlichen Nahverkehrs und des nichtmotorisierten Verkehrs,
- unabhängige Führung überregionaler Radwanderwege und Wanderwege vom allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr auch zur unmittelbaren Erschließung der Zentren des Fremdenverkehrs sowie der attraktivsten Landschaftsräume.

Umsetzungsstrategie:

Ergänzend zum Regionalen Raumordnungsprogramm hat der Regionale Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2002 die Regionale Agenda MM/R beschlossen, in der ein Leitbild für den Wirtschaftsraum Rostock definiert, ökonomische, soziale und ökologische Handlungsfelder herausgearbeitet und regionalbedeutsame Leitprojekte genannt sind. Diese Regionale Agenda ist das dynamische regionale Handlungskonzept zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze, die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm rechtlich verbindlich formuliert sind.



Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Fortschreibung des Kapitels 6.5 – Energie einschließlich Windenergie¹⁰

Gegenstand der Fortschreibung ist die Festlegung weiterer Eignungsgebiete für Windenergieanlagen. Die Bereitstellung besonderer Eignungsgebiete für Forschungs- und Erprobungszwecke sowie für den Ersatz alter Windenergieanlagen soll dabei gesichert werden.

Das Gemeindegebiet der Stadt Bad Doberan ist von der Ausweisung von Eignungsgebieten für Windenergieanlagen nicht betroffen.

Regionaler Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock 2005- 2010¹¹

Nach dem Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr in Mecklenburg-Vorpommern (ÖPNVG M-V) haben die Landkreise und kreisfreien Städte als Aufgabenträger des sonstigen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) einen Nahverkehrsplan im Sinne von § 8 Abs. 3 des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) aufzustellen und bei Bedarf zu überarbeiten oder fortzuschreiben.

Der seit dem Dezember 2005 wirksame Nahverkehrsplan für die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock ist modular aufgebaut. Er umfasst die Teile A bis D, wobei der für die Gesamtregion geltende regionale Teil A jeweils ergänzt wird durch die aufgabenträgerspezifischen, lokalen Teile B (Hansestadt Rostock), C (ehem. Landkreis Bad Doberan) und D (ehem. Landkreis Güstrow).

Der Nahverkehrsplan enthält Mindeststandards für die Verkehrsbedienung und setzt den Rahmen für die Angebotsplanung der öffentlichen Verkehrsbetriebe. Er ist die Grundlage für den Abschluss von Verkehrsverträgen zwischen den Gebietskörperschaften und den Verkehrsunternehmen.

Verkehrspolitische Zielsetzung des Nahverkehrsplanes:

1. Dem Fahrgast ist ein attraktiv verknüpfter ÖPNV anzubieten. Der Schienenpersonennahverkehr ist das Rückgrat des öffentlichen Nahverkehrs.
2. Die Finanzierung des ÖPNV ist zu sichern.
3. Der Bevölkerung ist eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr anzubieten.
4. Regionaler ÖPNV / SPNV und städtischer ÖPNV sind zu einem integrierten Nahverkehrsangebot zu entwickeln.
5. Die vom Verkehr ausgehenden Umweltbeeinträchtigungen sind zu minimieren.

Im Rahmen des regionalen Teils für den ehemaligen Landkreis Bad Doberan ist festzustellen:

- Grundsätzlich ist eine sehr gute Flächenerschließung gewährleistet, die jedoch in vielen Fällen nicht tagesdurchgängig besteht.
- Zur Angebotssicherung in Zeiten und Räumen schwacher Verkehrsnachfrage wird das Buslinienangebot durch alternative Bedienungsformen ersetzt/ergänzt. Hierzu zählen das Linien-Ersatz-Fahrzeug (LEF) und das AnrufLinienFahrzeug (ALF).
- Der regionale ÖSPV ist weitgehend auf den Berufs-, Ausbildungs- und Versorgungsverkehr ausgerichtet. Taktfahrpläne oder quasi starre Fahrpläne bestehen lediglich auf den Linien im Stadt-Umland-Verkehr mit Rostock.
- Für den innerstädtischen Verkehr von Bad Doberan stehen grundsätzlich alle ein- und ausbrechenden Regionalbuslinien zur Verfügung, welche alle Haltestellen im Stadtgebiet entlang ihrer jeweiligen Linienführung bedienen. Hierdurch ist eine stündliche Bedienung für fast alle Stadtteile gewährleistet. Ergänzt wird das Angebot durch die zusätzlich verkehrende Stadtlinie.

¹⁰ Planungsverband Region Rostock, Entwurf zum zweiten Beteiligungsverfahren

¹¹ Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock



Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MMR), 2007¹²

In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

Die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock zeichnet sich durch eine von der letzten Eiszeit sehr vielfältig geformte Landschaft mit einer überaus wertvollen Naturlandschaft aus, hierzu zählen beispielsweise die Ostseeküste mit ihren Kliffs, Dünen und Strandseen sowie die Niederungen des Warnow- und Recknitztales. Intakte Natur ist ein Markenzeichen der Region. Sie ist die Grundlage für eine hohe Lebensqualität der Bevölkerung, die Entwicklung eines naturorientierten Tourismus und ein Standortfaktor für unternehmerische Investitionen.

Mit dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan liegt ein flächendeckendes Planwerk für die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock vor. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan werden die Anforderungen zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, welche bei allen Planungen berücksichtigt werden sollen, konkret und nachvollziehbar benannt. Aus der Darstellung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft werden die konkretisierten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet.

Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die ILEK-Region Landkreis Rostock Nord

Durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern sind die (Mindest-)Inhalte und die im ILEK zu berücksichtigenden Maßnahmen bereits vorgegeben. An diesen Vorgaben sollten im Sinne der Akzeptanz des ILEK von Seiten des Ministeriums keine wesentlichen Änderungen durch die Landkreise vorgenommen werden. Regionale und lokale Spezifika sollten sich in den vorgegebenen Rahmen einpassen.

Aufbau und Inhalt eines ILEKs orientiert sich stark an Aufbau und Inhalt eines ISEKs. Wie auch beim ISEK sind Analysen und Prognosen sowie die Entwicklung von strategischen Zielen mit Leitbild, Entwicklungszielen, Handlungsfeldern und Leitprojekten Bestandteil in einem ILEK. Besonderer Wert wird auf eine breite Beteiligung und auf Abstimmungsprozesse mit anderen Planungen, Konzepten etc., gelegt. Dazu gehört auch die Auswahl und Umsetzung von Leitprojekten. Die Stadt Bad Doberan beteiligt sich in diesem Prozess.

Die Erarbeitung eines Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK) ist Fördervoraussetzung für Maßnahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung im jeweiligen Landkreis.

¹² Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete



2.2 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 der 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
- 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
- 2002 Übergabe der neuen Sportanlage am Busbahnhof und Eröffnung der neuen Sporthalle
- 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“ jetzt fertiggestellt worden
- 2015 Eröffnung ehem. Amtshaus im Klosterareal „Haus der Begegnung, Bildung und Kultur“ der evang.-luth. Kirchengemeinschaft

2.3 Städtische Gliederung, Lage der Fördergebiete und Flächennutzung

Städtische Gliederung und Lage der Fördergebiete

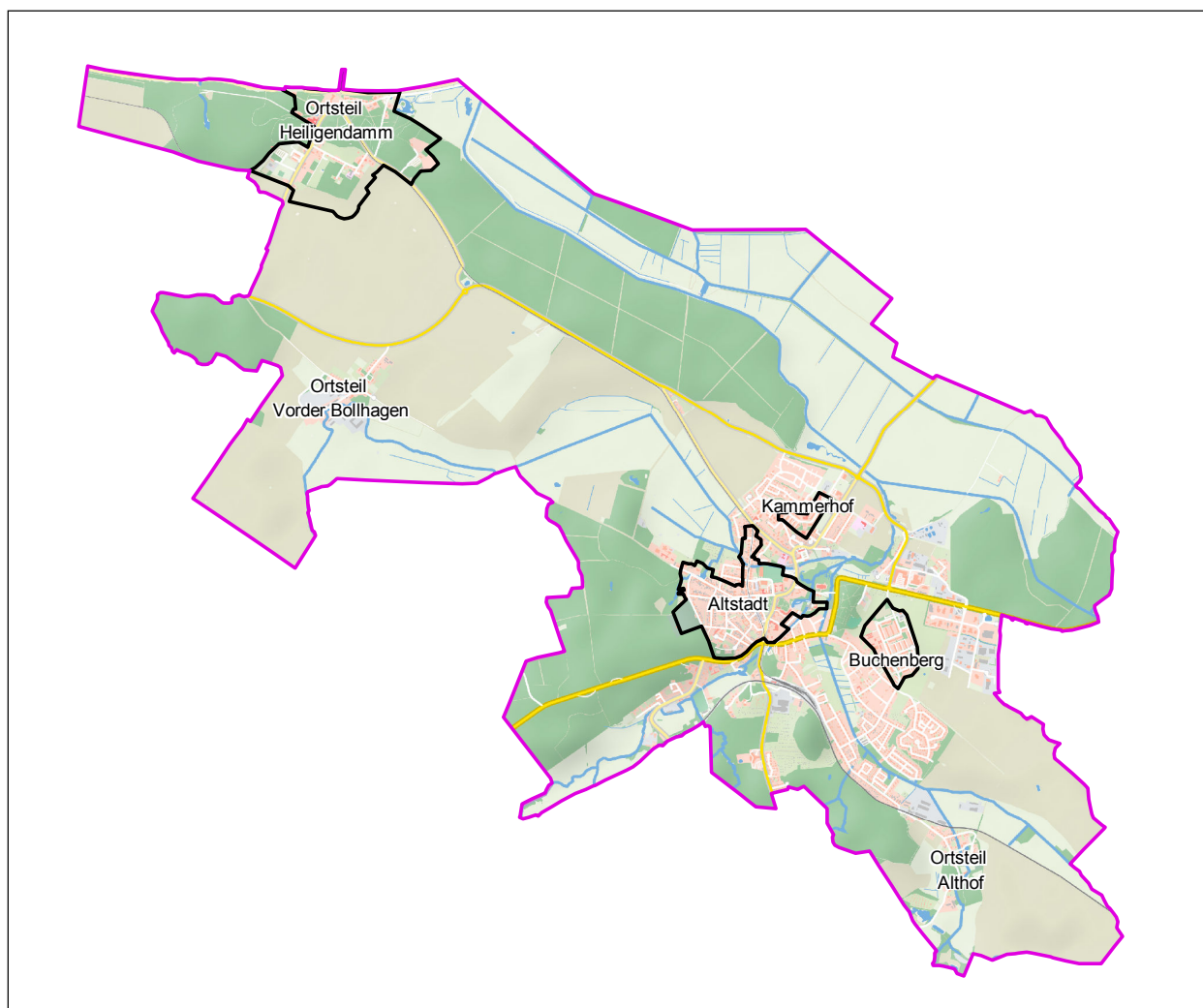
Zur Stadt Bad Doberan gehören die Ortsteile Heiligendamm, Althof und Vorder Bollhagen.

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 ein neues Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Der Buchenberg ist das zweite Wohngebiet mit einem hohen Anteil an industriell gefertigtem Wohnungsbau.

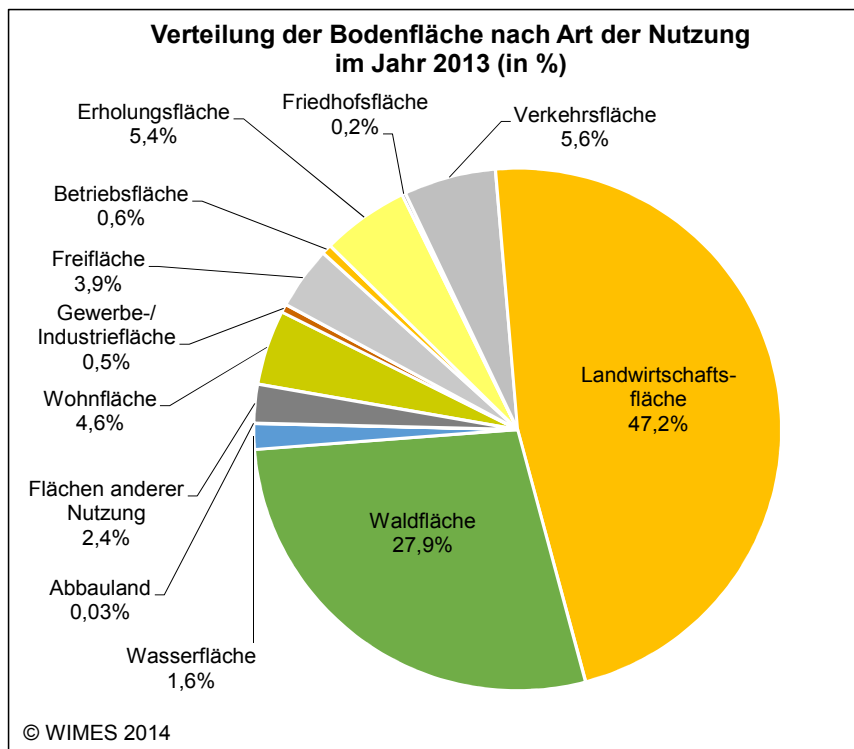
Karte 1: Städtische Gliederung



Bevölkerungsdichte und Flächennutzung

Das Heilbad Bad Doberan belegt eine Gesamtfläche von 32,76 km². Die Bevölkerungsdichte gesamt lag im Jahr 2013 bei 361 Einwohnern je km². Der Großteil der Bodenfläche mit einem Anteil von 47,2 % ist Landwirtschaftsfläche und 27,9 % des Flächenaufkommens sind Waldflächen.

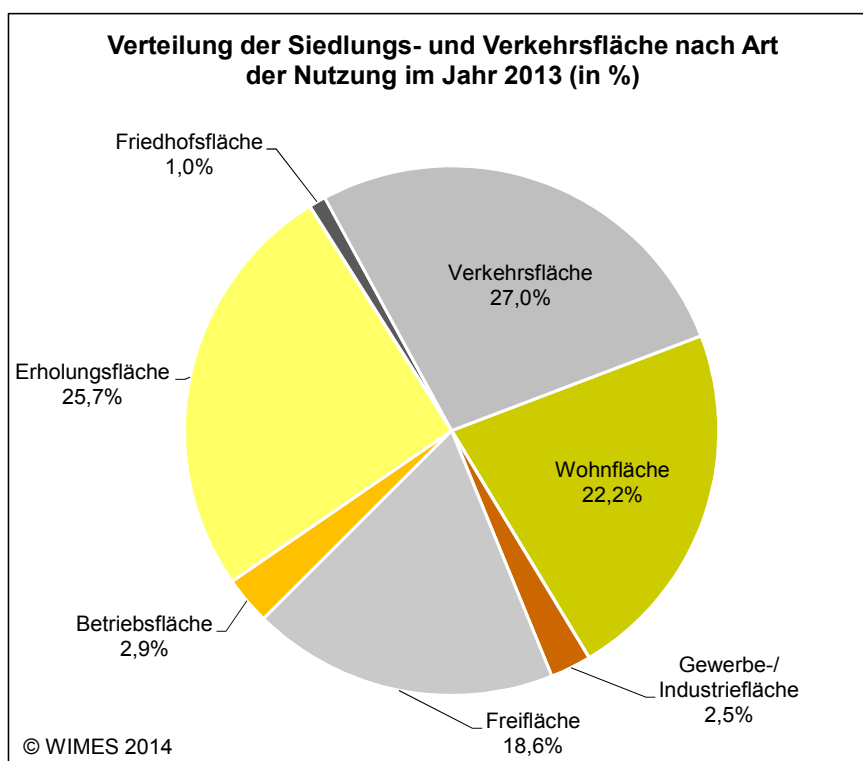
Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung)



Datenquelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Gemessen an der Siedlungsfläche belegen die Frei- und Erholungsflächen zusammen den höchsten Anteil, gefolgt von der Verkehrsfläche und der Wohnfläche

Abbildung 2: Siedlungsfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung)



2.4 Einwohnerentwicklung und Prognose

2.4.1 Einwohnerentwicklung

Der Einwohnergewinn in Bad Doberan im Zeitraum von 2001 bis 2013 betrug laut Einwohnermeldestelle 112 Personen (+1,0 %), die Einwohnerzahl lag am 31.12.2013 bei 11.816 Personen.

Für das Monitoring werden ausschließlich stadt eigene Daten verwendet. Zum einen standen sie vor allem bereits vor dem Zensus und auch nach dem Zensus der Realität viel näher und zum anderen sind sie aktuell verfügbar und lassen sich kleinräumig, z. B. auf Stadtteileebene oder sogar Gebäudeebene, herunterbrechen. Daten des Statistischen Amtes sind nur für die Gesamtstadt verfügbar. Stadteigene Einwohnerdaten sind kleinräumig und zeitnah verfügbar (Daten des Statistischen Amtes mit einem sehr hohen Zeitverzug).

Gegenüber dem Vorjahr ist ein Einwohnerzuwachs um 187 Personen zu verzeichnen, dieser ist aber ausschließlich auf den positiven Wanderungssaldo von 258 Personen zurückzuführen.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2013 war negativ (-71 Personen). Im folgenden Kapitel werden die Gründe der Einwohnerentwicklung detailliert beschrieben.

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2001-2013

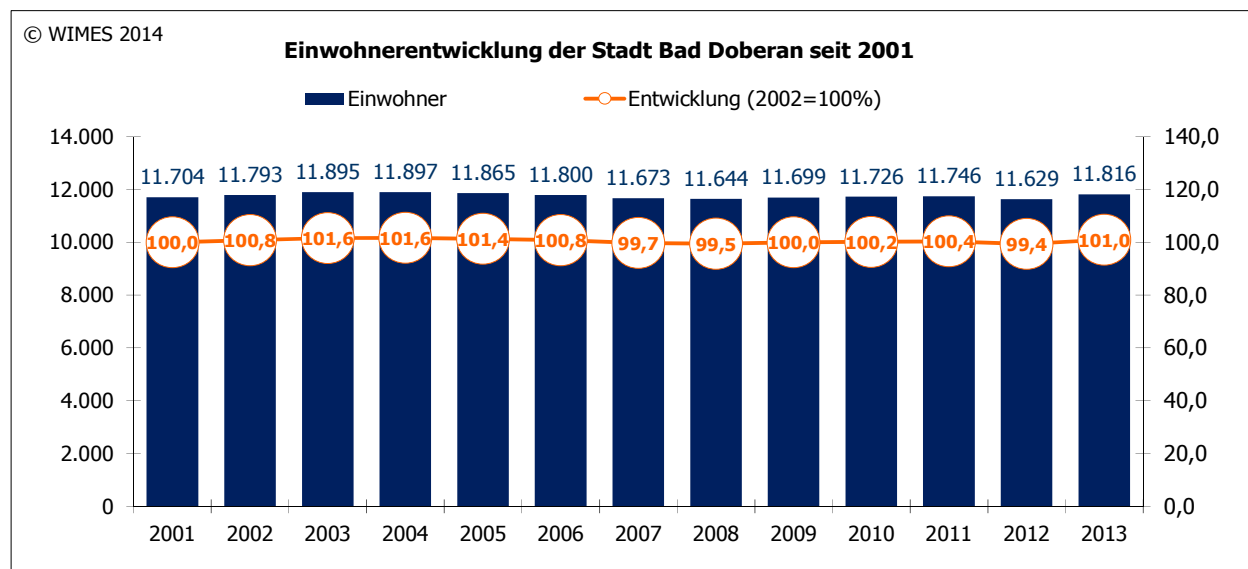
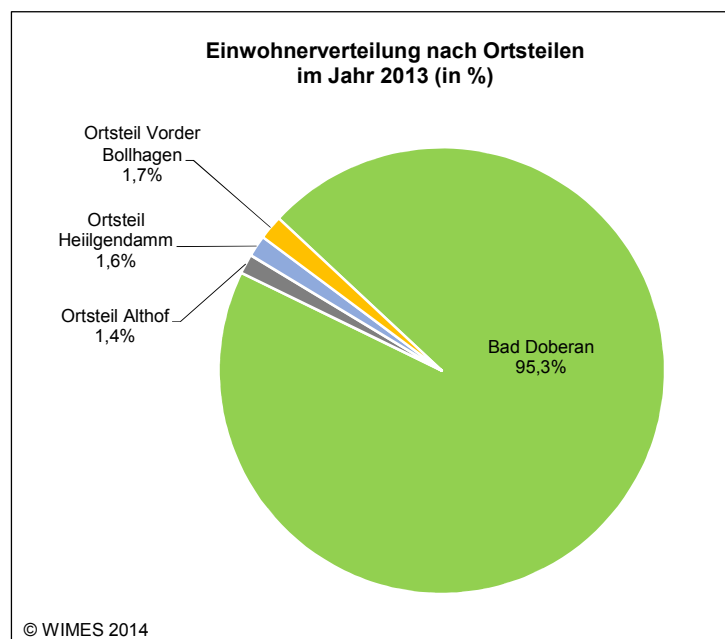


Abbildung 4: Einwohnerverteilung nach Ortsteilen im Jahr 2013



Im Jahr 2013 wohnten 95,3 % (11.258 Personen) der Gesamtbevölkerung der Stadt Bad Doberan in der Kernstadt.

Im Ortsteil Vorder Bollhagen lebten 206 Einwohner (1,7 %).

Im Ortsteil Heiligendamm waren in 2013 insgesamt 184 Personen (1,6 %) mit Hauptwohnsitz gemeldet und im Ortsteil Althof 168 Personen (1,4 %).



Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Die Prozesse der Entscheidungsfindung über Ziele und Prioritäten der Stadtentwicklung sowie daran anschließende kommunale Planungsprozesse bedürfen der umfassenden Information über die Struktur der Bevölkerung. So ist für die Ausrichtung der Kommunalpolitik das Wissen über künftige Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung unerlässlich.

Im Jahr 2007 wurde im Auftrag der damaligen Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock eine Strukturanalyse auf Gemeindeebene durch das Büro Wimes erarbeitet. Diese war wesentliche Grundlage für die Bevölkerungsprognosen, die auf Ebene der Ämter sowie der amtsfreien Städte und Gemeinden der ehemaligen Landkreise Bad Doberan und Güstrow mit Startjahr 2006 ebenfalls durch Wimes erarbeitet wurden. Die Strukturanalysen und die Bevölkerungsprognosen wurden damals schon ausschließlich mit gemeindeeigenen Daten gerechnet. Bei den Prognosen wurde eine regional-realistische Entwicklung unterstellt. Das heißt, neben dem klassischen Input einer Prognose (Wanderungsbewegungen nach Alter und Geschlecht, Geburten- und Sterberate) wurden weitere qualitative Merkmale berücksichtigt, wie Sozialstruktur der Einwohner, das Geschlechterverhältnis im demographisch aktiven Alter, die Struktur der Haushalte, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die infrastrukturelle Ausstattung und die Flächenpotenziale für Wohnungsneubau.

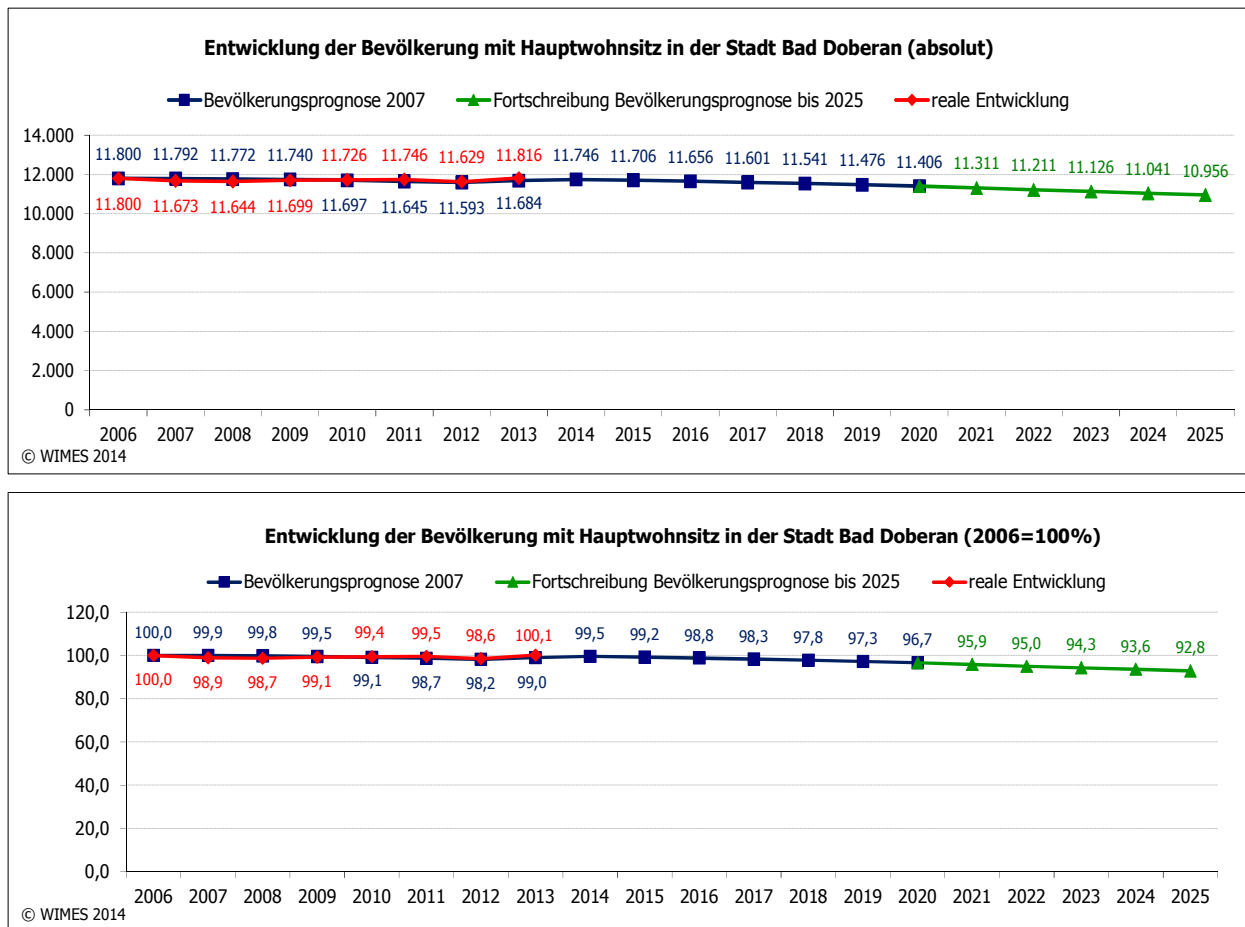
Da im Rahmen der ISEK-Fortschreibung keine aktuelle Bevölkerungsprognose für die Stadt Bad Doberan erarbeitet worden ist, wurde diese Prognose als Planungsrundlage für den integrierten Stadtentwicklungsprozess und für die Begleitung und Bewertung gewählt.

Der Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der o.g. Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Annahmen, die damals für die künftige Entwicklung unterstellt wurden, richtig waren, und die Stadt Bad Doberan keine ISEK-Prognose erstellen muss, sondern diese nutzen kann.

Vor allem der damals aufwendige Dateninput mit gemeindeeigener Statistik zeigt heute, dass die Bevölkerungsprognose für die Stadt Bad Doberan als Planungs- und Entscheidungsgrundlage weiterhin ihre Gültigkeit hat. Realentwicklung und Prognosewerte verlaufen bereits das siebte Jahr in Folge sehr ähnlich. Die vorhandene Prognose wurde jedoch durch Wimes für den Zeitraum 2020 bis 2025 fortgeschrieben (grüne Linie in den Abbildungen). Berücksichtigt wurde das ausgeglichene Geschlechterverhältnis im demographisch aktivsten Alter (18-40 Jahre) von 100 Frauen je 100 Männer. Ein ausgeglichenes Geschlechterverhältnis im demographisch aktiven Alter erreicht heutzutage kaum eine Stadt!

Die Realentwicklung per 31.12.2013 weicht um 1,1 Prozentpunkte positiv vom Prognosewert ab. Die reale Einwohnerzahl liegt um 132 Personen über dem Prognosewert für 2013. Dabei ist zu beachten, dass Prognosen i.d.R. zu linearen Verläufen kommen, während die Realentwicklung schwankt. Erst wenn die Prognose mehrere Jahre in Folge um 4 Prozentpunkte abweicht, sollte sie aktualisiert werden, da sie dann nicht mehr für Planungen (insbesondere künftige infrastrukturelle Ausstattung) geeignet ist.

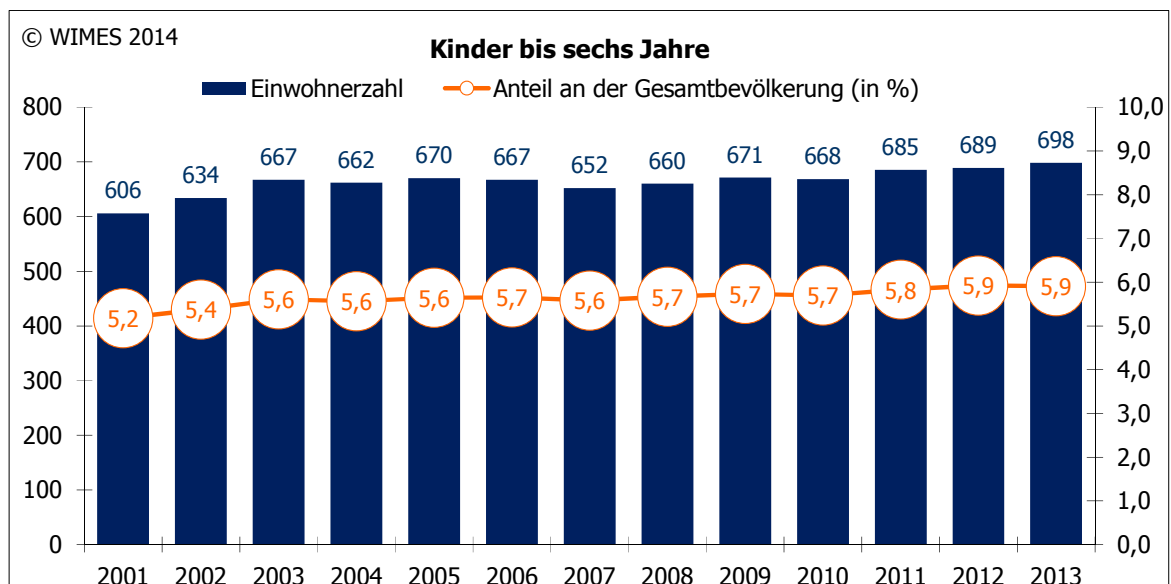
Für die künftige Entwicklung der Bevölkerung wurde bis 2015 aufgrund von Wanderungsgewinnen ein leichter Einwohnerzuwachs prognostiziert, danach wird aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Sterbefälle steigen, Geburten gehen zurück), trotz positiver Wanderungsgewinne, die Einwohnerzahl wahrscheinlich leicht sinken (siehe folgende Abbildungen).

Abbildung 5: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten


2.4.2 Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Kinder bis sechs Jahre

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich 2013 gegenüber 2001 um 92 Kinder (+15,2 %) erhöht. Der Anteil der Kleinkinder stieg um 0,7 Prozentpunkte, von 5,2 % in 2001 auf 5,9 % in 2013. Seit 2003 bewegt sich die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe auf einem relativ stabilen Niveau.

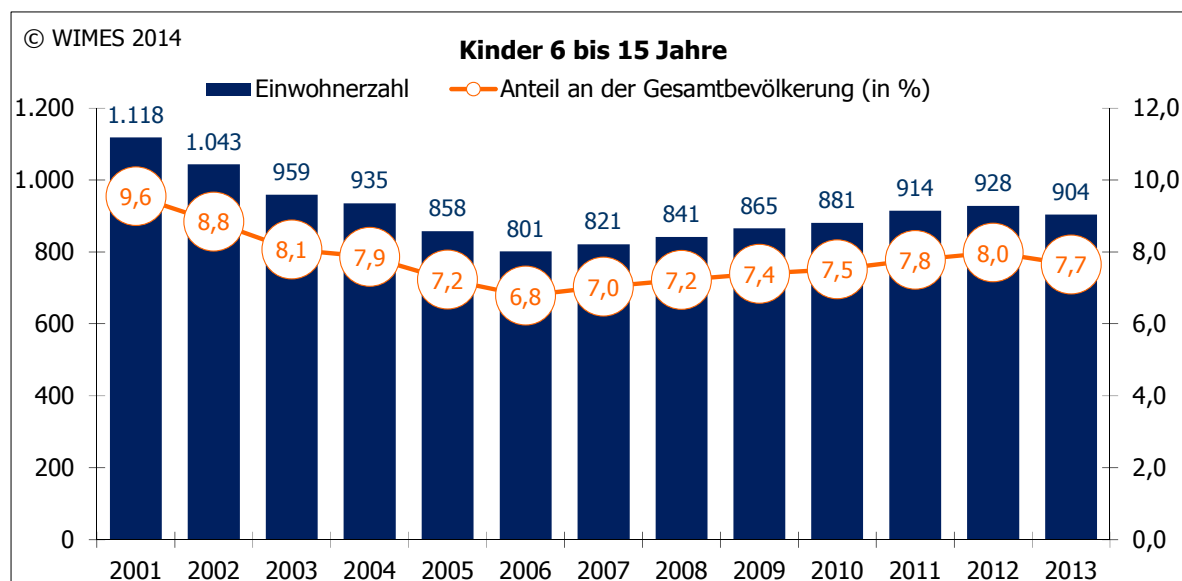
Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung


Schulkinder im Alter von über 6 bis 15 Jahren

Die Zahl der Schulkinder im Alter von über 6 bis 15 Jahren hat im Zeitraum 2001 bis 2006 aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er Jahren noch stark abgenommen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung sank von 9,6 % in 2001 auf 6,8 % in 2006.

Von 2007 bis 2012 stieg die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe aufgrund der steigenden Geburtenzahlen seit der Jahrtausendwende wieder stetig an. Gegenüber dem Vorjahr ist ein leichter Rückgang festzustellen (-24 Personen). Der Anteil der Schulkinder an der Gesamtbevölkerung lag in 2013 bei 7,7 %.

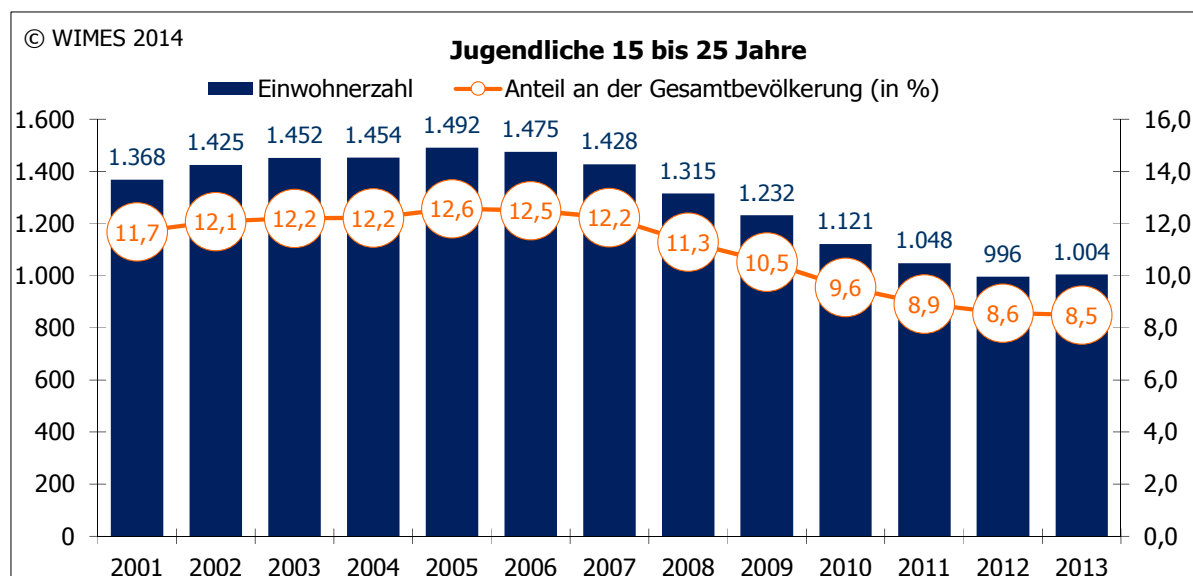
Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der über 6-15jährigen Kinder sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahren

Während im Zeitraum von 2001 bis 2005 die Zahl der Jugendlichen noch anstieg, war seit 2006 die Entwicklung rückläufig. Gegenüber dem Vorjahr blieb die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe relativ stabil. Insgesamt hat sich die Einwohnerzahl der Jugendlichen in der Stadt Bad Doberan um 364 Personen (-26,6 %) verringert. Der Bevölkerungsanteil lag in 2013 bei 8,5 % und damit um 3,2 Prozentpunkte unter dem Wert des Jahres 2001.

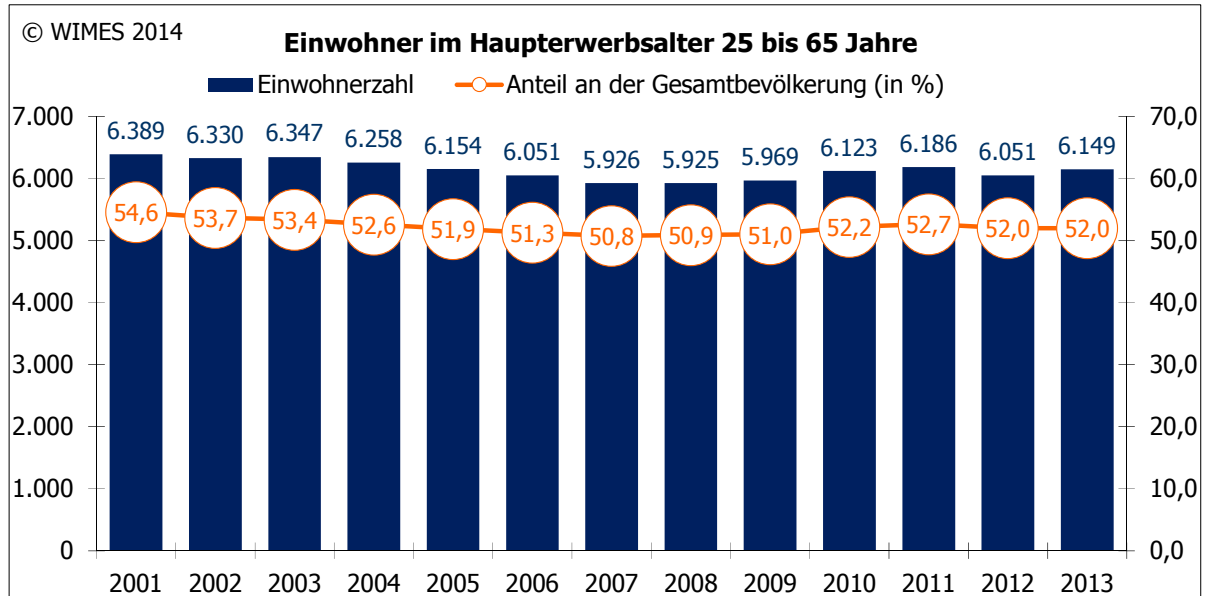
Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der 15-25jährigen sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren

Die Entwicklung der Einwohner im Haupterwerbsalter verweist auf eine relativ stabile Entwicklung seit 2005. Im gesamten Betrachtungszeitraum hat sich die Einwohnerzahl um 204 Personen (-3,8 %) verringert. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung verringerte sich von 54,6 % im Jahr 2001 auf 52,0 % im Jahr 2013.

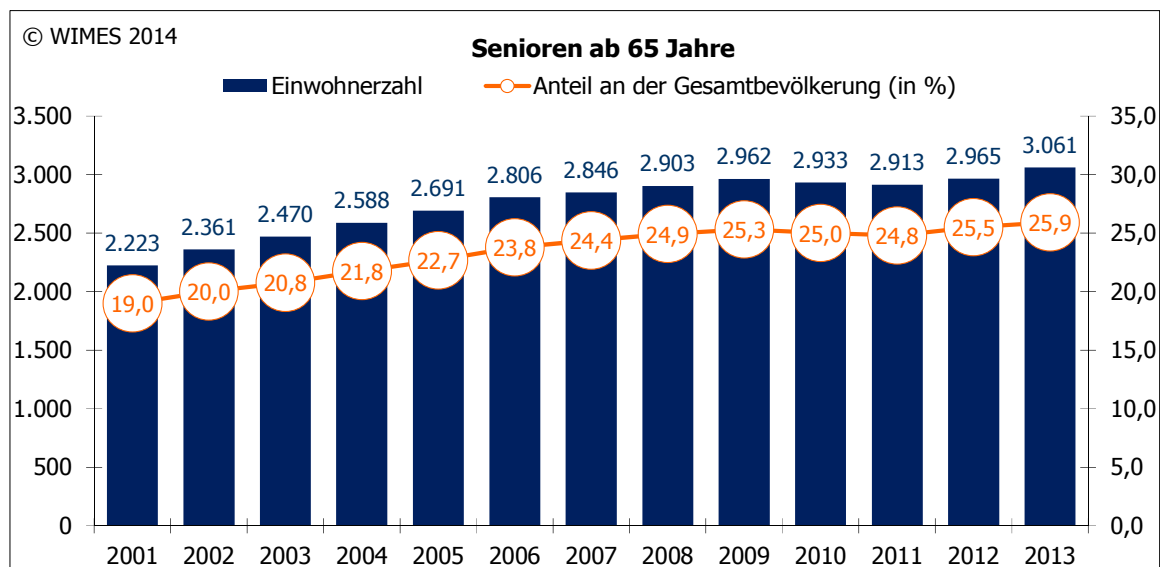
Abbildung 9: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter und Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Einwohner im Alter ab 65 Jahre

Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre hat sich von 2001 bis 2013 um +838 Personen (+37,7 %) aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und durch Zuwanderungen in dieser Altersgruppe aufgrund der guten Infrastruktur für Ältere in Bad Doberan erhöht. Der Bevölkerungsanteil lag in 2013 bei 25,9 % und damit um 6,9 Prozentpunkte über dem Wert des Basisjahres.

Abbildung 10: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter und Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Die Analyse der Entwicklung der Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen ist für die Korrelation mit Arbeitsmarktdaten, Wohnungsmarktdaten, wohnungswirtschaftlichen Prognosen und für die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur notwendig. Weitere Auswertungen enthält das Monitoring Stadtentwicklung für das Berichtsjahr 2013.


Tabelle 1: Altersstruktur der Kernstadt und der Ortsteile im Jahr 2013

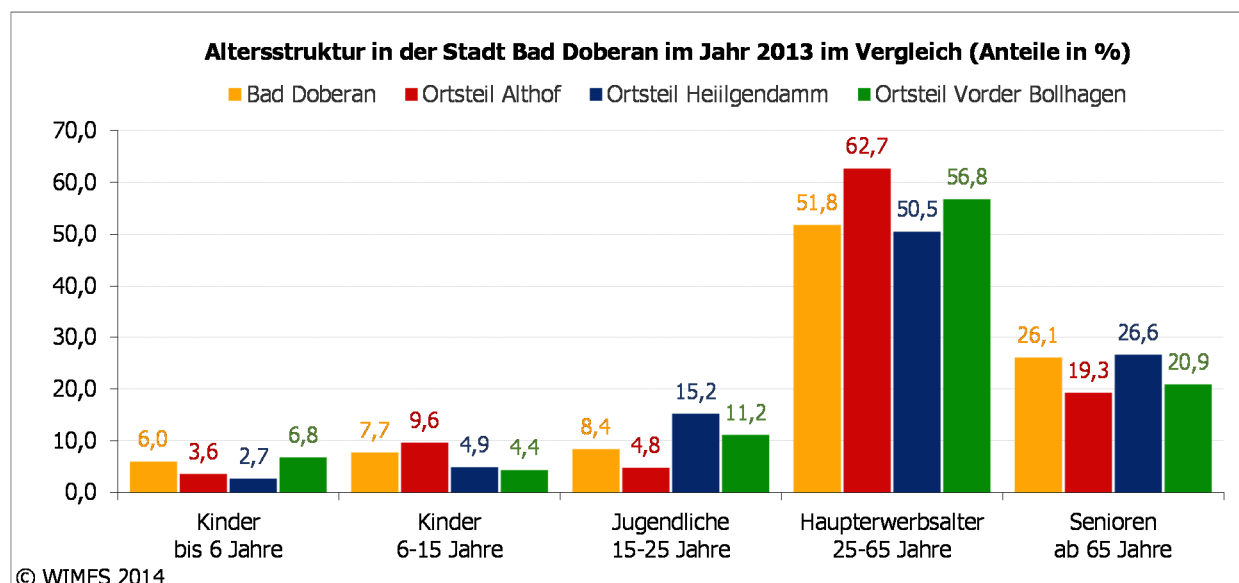
	Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen				
	Kinder bis 6 Jahre	Kinder 6-15 Jahre	Jugendliche 15-25 Jahre	Haupterwerbs- alter 25-65 Jahre	Senioren ab 65 Jahre
Bad Doberan	673	870	945	5.833	2.939
Ortsteil Althof	6	16	8	104	32
Ortsteil Heiligendamm	5	9	28	93	49
Ortsteil Vorder Bollhagen	14	9	23	117	43
Gesamtbevölkerung	698	904	1.004	6.147	3.063

	Bevölkerungsanteile in %				
	Kinder bis 6 Jahre	Kinder 6-15 Jahre	Jugendliche 15-25 Jahre	Haupterwerbs- alter 25-65 Jahre	Senioren ab 65 Jahre
Bad Doberan	6,0	7,7	8,4	51,8	26,1
Ortsteil Althof	3,6	9,6	4,8	62,7	19,3
Ortsteil Heiligendamm	2,7	4,9	15,2	50,5	26,6
Ortsteil Vorder Bollhagen	6,8	4,4	11,2	56,8	20,9
Gesamtbevölkerung	5,9	7,7	8,5	52,0	25,9

Der Ortsteil Heiligendamm weist im Jahr 2013 hinsichtlich der Altersstruktur die geringsten Bevölkerungsanteile der Klein- und Schulkinder sowie der Personen im Haupterwerbsalter auf, demgegenüber die höchsten Anteile an Jugendlichen und Senioren.

Im Ortsteil Althof waren die höchsten Anteile an Schulkindern und Personen im Haupterwerbsalter zu verzeichnen und die geringsten Bevölkerungsanteile an Jugendlichen und Senioren.

Der Ortsteil Vorder Bollhagen ist in 2013 durch den höchsten Anteil an Kleinkindern gekennzeichnet. Auch die Anteile der Jugendlichen und der Personen im Haupterwerbsalter waren überdurchschnittlich. Bei den Schulkindern lag der Bevölkerungsanteil hingegen deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Auch den Anteil der Senioren lag um fünf Prozentpunkte unter dem Wert der Gesamtstadt Bad Doberan.

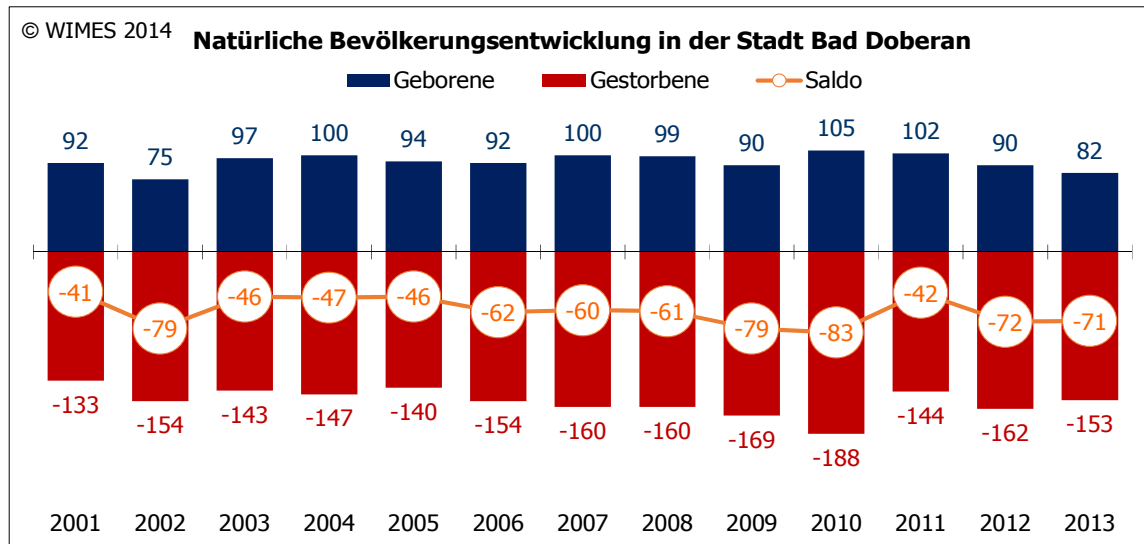
Abbildung 11: Altersstruktur der Kernstadt und der Ortsteile im Jahr 2013


2.4.3 Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl

Die Einwohnerentwicklung wird zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst und zum anderen durch die Wanderungsbewegungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterberaten. Die wanderungsbedingte Migration gibt den Saldo aus Zu- und Wegzug wieder.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung

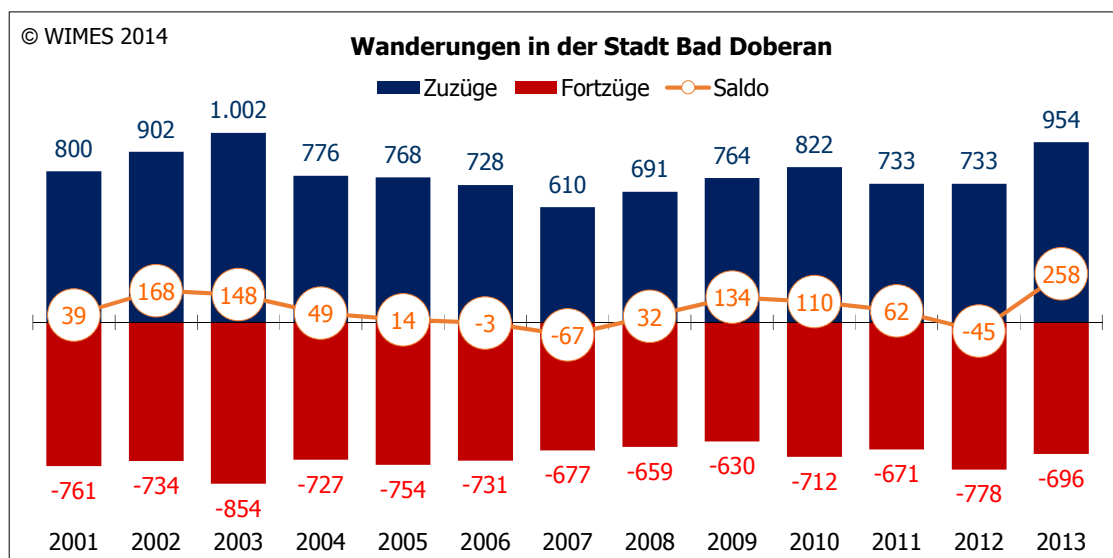


Im Zeitraum 2001 bis 2013 fiel die Zahl der Geburten stets kleiner aus als die der Sterbefälle, somit war der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durchgängig negativ. Künftig wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund des steigenden Anteils der Älteren noch mehr Einfluss auf den Migrationssaldo gesamt nehmen.

Wanderungen

Die Zahl der Abwanderungen über die Stadtgrenze der Stadt Bad Doberan hinaus hat gegenüber dem Jahr 2003 abgenommen. In 2003 waren die höchsten Wanderungsbewegungen im Betrachtungszeitraum. Es sind überwiegend positive Wanderungssalden eingetreten. Nur in den Jahren 2006, 2007 und 2012 war die Zahl der Fortzüge höher als die der Zuzüge, und der Wanderungssaldo war in diesen Jahren negativ. Der höchste Wanderungsgewinn war demgegenüber im Jahr 2013 mit einem deutlichen Positivsaldo von 258 Personen zu verzeichnen.

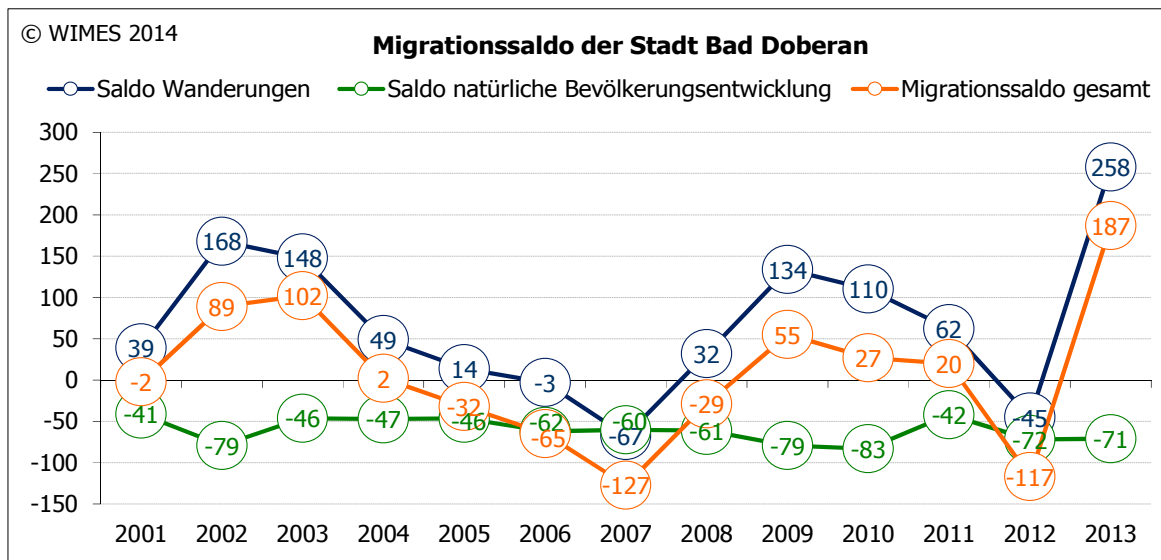
Abbildung 13: Wanderungsbewegung im Zeitraum seit 2001 bis 2013



Migrationssaldo gesamt

Der Migrationssaldo gesamt ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene:Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge:Fortzüge). Der Einwohnergewinn von 187 Personen in 2013 resultiert einzig aus dem Positivsaldo der Wanderungen von 258 Personen, dieser wird abgeschwächt durch den negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von -71 Personen.

Abbildung 14: Migrationssaldo gesamt 2001 bis 2013 absolut (in Personen)



2.5 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

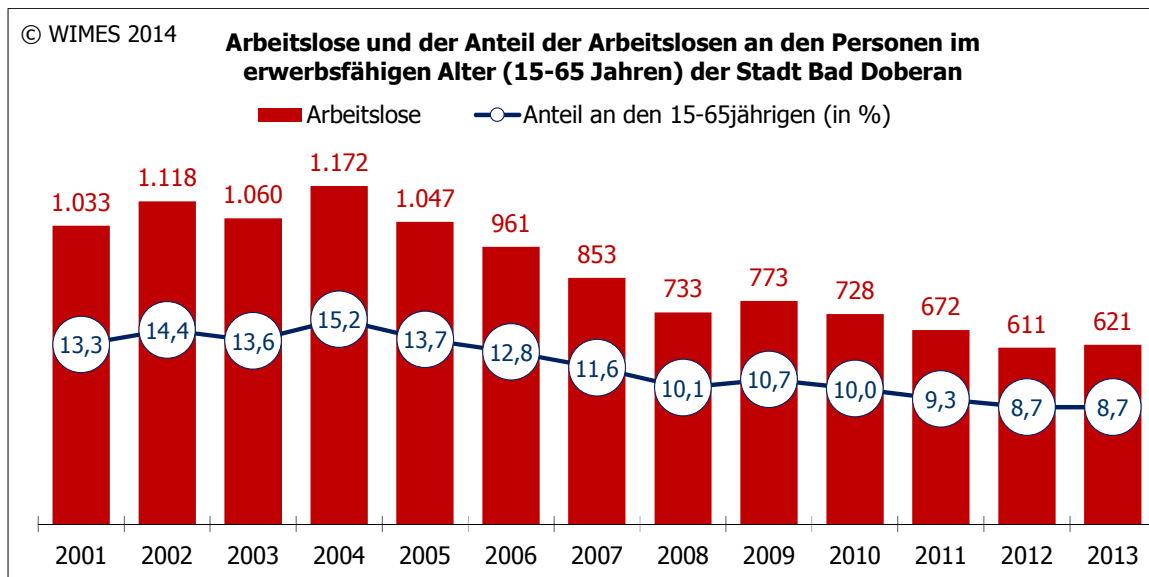
2.5.1 Arbeitslosigkeit, Erwerbstätigkeit und Pendlerverflechtungen

Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Am 31.12.2013 gab es in Bad Doberan 621 Arbeitslose. Davon erhielten 475 Personen (76,5 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II und 23,5 % Arbeitslosengeld I (nach SGB III).

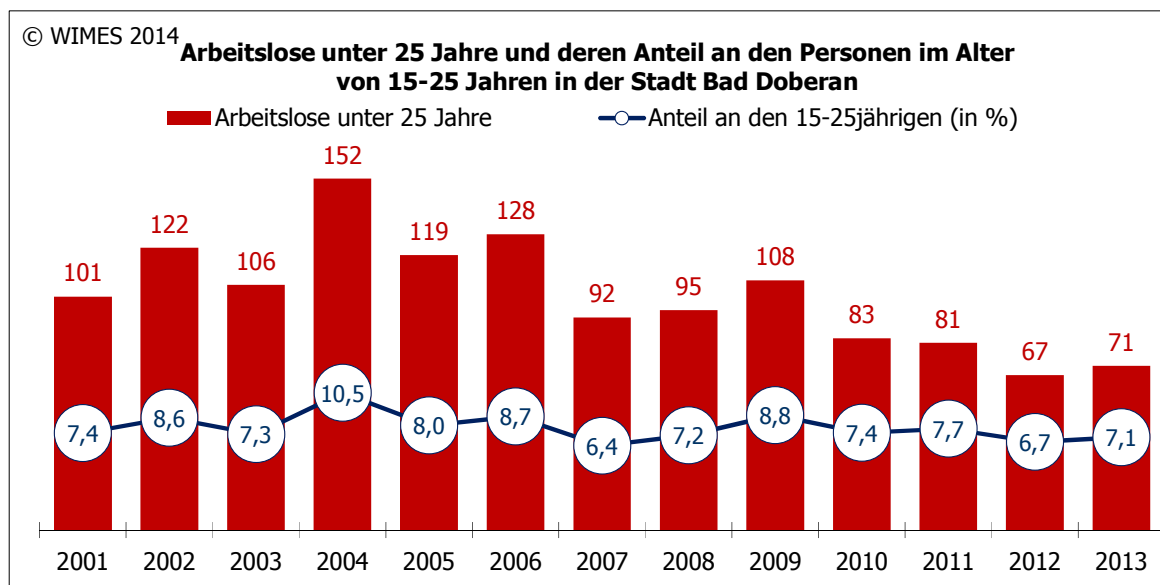
Die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre), lag im Jahr 2013 bei 8,7 %. Nach Geschlecht betrachtet, zeigt sich, dass die Arbeitslosigkeit bei den Männern deutlich höher ist als bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter der Frauen, waren nur 7,4 % in 2013 arbeitslos, bei den Männern aber 10,0 %.

Abbildung 15: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Im Jahr 2013 gab es in Bad Doberan 71 Arbeitslose unter 25 Jahre, gemessen an den Einwohnern von 15 bis 25 Jahren, lag die Jugendarbeitslosigkeit in Bad Doberan bei 7,1 %. 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..

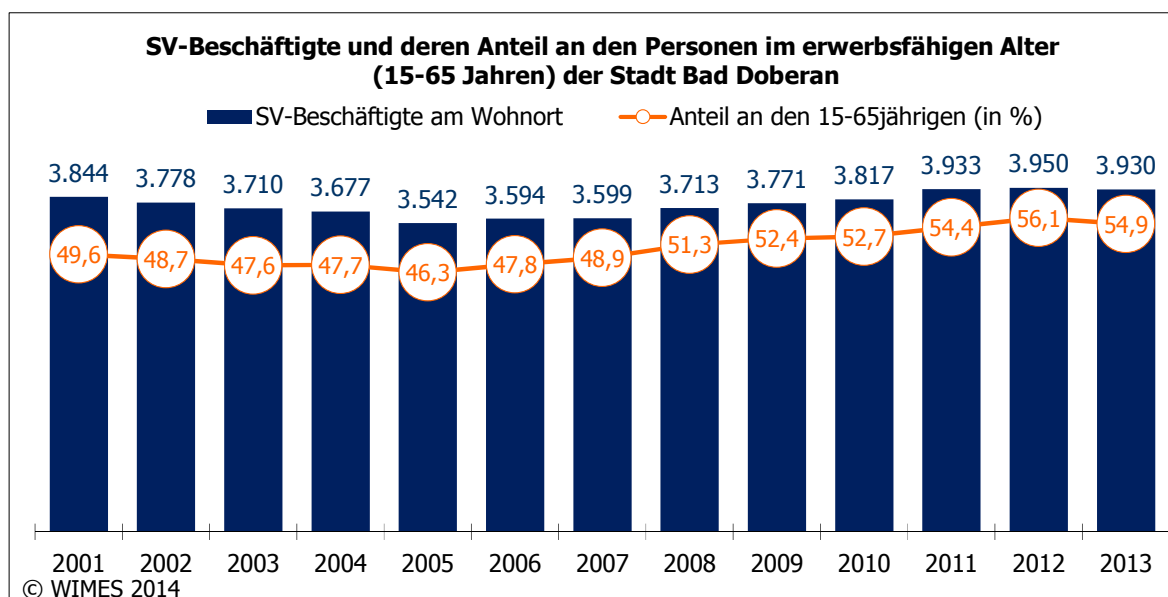
Abbildung 16: Arbeitslose unter 25 Jahre



Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Wohnort)

Im Zeitraum von 2001 bis 2005 sank die Zahl der SV-Beschäftigten merklich ab, in den Folgejahren nahm die Zahl dann aber bis 2012 stetig zu. Gegenüber dem Vorjahr ist ein leichter Rückgang um 20 SV-Beschäftigte zu verzeichnen. Im Jahr 2013 gab es in der Stadt Bad Doberan 3.930 SV-Beschäftigte. Der Anteil an den 15-65jährigen lag in 2013 bei 54,9 % und somit um 8,6 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2005 (Tiefpunkt). Im Vergleich zum Vorjahr sank der Wert um 1,2 Prozentpunkte.

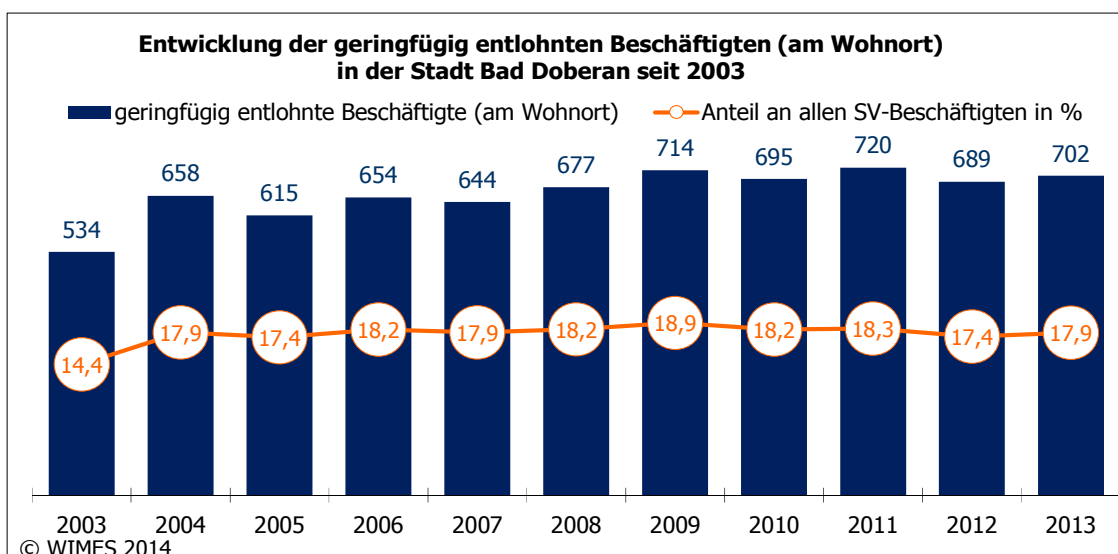
Abbildung 17: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2001



Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2013 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre, waren nur 52,0 % der Männer SV-beschäftigt, aber 57,8 % der Frauen.

Im Jahr 2013 gab es in Bad Doberan 702 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort).

Abbildung 18: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003¹³



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 entlohnnten Beschäftigten bei 17,9 %. In der größten Stadt unseres Bundeslandes, der Hansestadt Rostock, lag der Wert bei 19,4 % und in der Hansestadt Wismar bei 20,0 %.

Die Zahl der 702 geringfügig entlohnnten Beschäftigten in Bad Doberan in 2013 setzte sich zusammen aus 510 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (72,6 %), d.h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 192 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (27,4 %). In beiden Fällen bedeutet das, dass diese Personen für ihren Lebensunterhalt zusätzlich soziale Leistungen beziehen müssen.

In 2013 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Bad Doberan bei 5.235 Personen. Die Zahl der Erwerbstätigen setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, Freiberuflern, Beamten etc.. Von allen Erwerbstätigen waren 3.930 Personen in 2013 SV-beschäftigt (75,1 %) und 1.305 Personen waren Selbständige, Beamte etc. (24,9 %).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag in 2013 in Bad Doberan bei 73,2 %. Die Erwerbstätigenquote von 73,2 % in 2013 setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 54,9 % und der Quote der Selbständigen, Freiberufler etc. von 18,2 %.

Weitere 8,7 % der 15-65jährigen Einwohner waren in 2013 arbeitslos. Die verbleibenden 18,1 % der 15-65jährigen waren Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorruhestandler etc..

Tabelle 2: Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren in 2013

Jahr 2013	absolut	Anteil an den 15-65jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	7.153	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	3.930	54,9
Selbständige, Beamte etc.	1.305	18,2
Arbeitslose	621	8,7
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	1.297	18,1

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

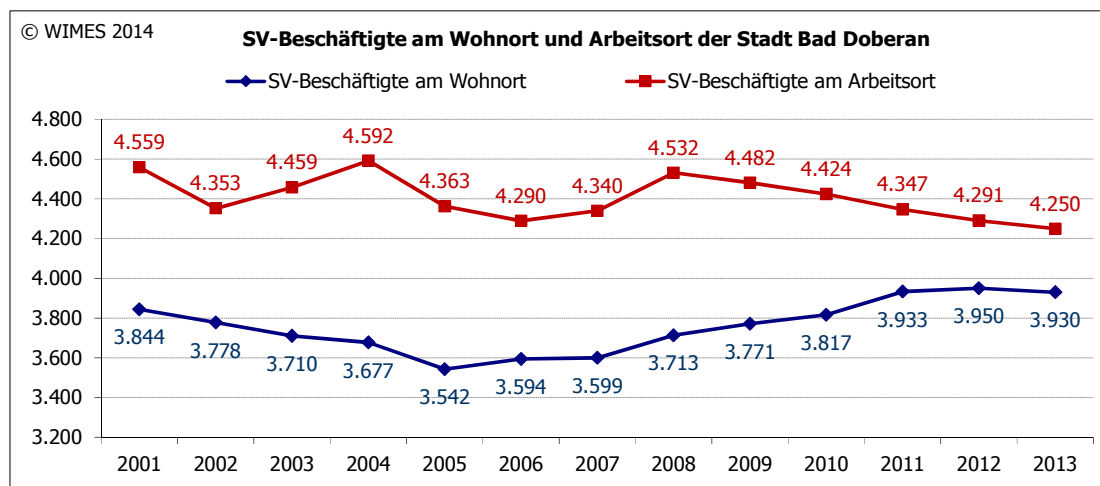
¹³ Angaben zur Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter liegen ab dem Jahr 2003 vor.

SV-Beschäftigte mit Arbeitsort (SV-Arbeitsplätze) und Pendlerverflechtungen

Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Die Zahl der SV-Arbeitsplätze entspricht der Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort (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 19: Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort Bad Doberan



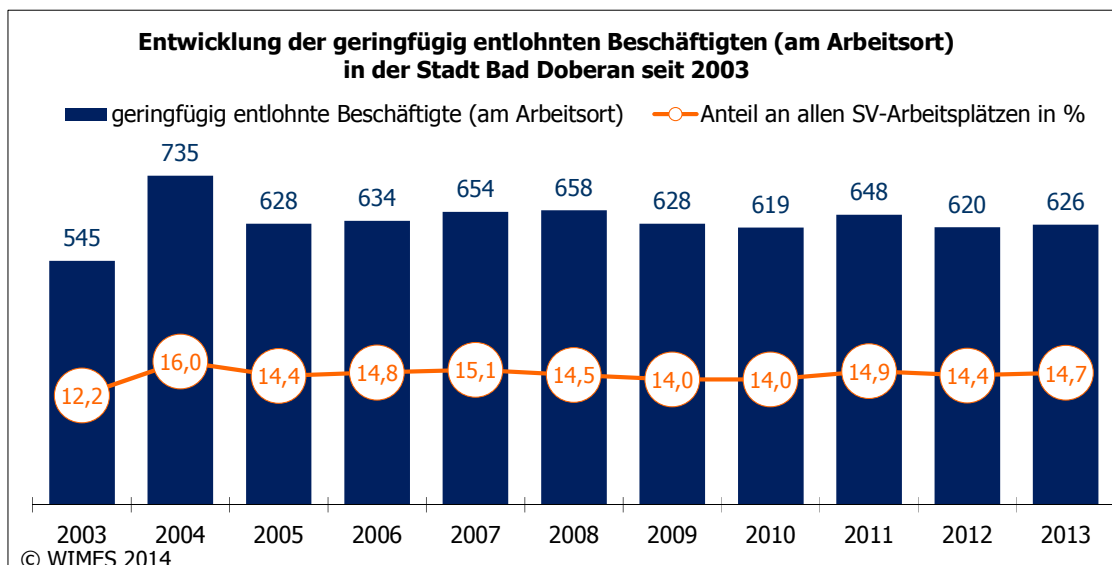
Seit 2008 sind jährliche Verluste der Zahl der SV-Arbeitsplätze festzustellen, demgegenüber stiegen die SV-Beschäftigten mit Wohnort Bad Doberan stetig an. Aber dennoch liegt die Zahl der SV-Arbeitsplätze immer noch über der der SV-Beschäftigten mit Wohnort in Bad Doberan.

Von allen SV-Arbeitsplätzen waren in 2013 insgesamt 61,3 % mit Frauen besetzt. Dies hängt auch mit der Wirtschaftsstruktur in Bad Doberan zusammen. So entfällt rund ein Viertel der SV-Arbeitsplätze auf den Wirtschaftszweig „Gesundheits- und Sozialwesen“. In diesem Bereich sind zum überwiegenden Teil Frauen tätig.

Von den 4.250 SV-Arbeitsplätzen in Bad Doberan waren im Jahr 2013 insgesamt 626 mit geringfügig entlohnnten Beschäftigten besetzt, das sind 14,7 % aller SV-Arbeitsplätze. Im Vergleich zu größeren Städten zeigt sich eine höhere Qualität der Arbeitsplätze in Bad Doberan. So lag der Anteil in der Hansestadt Rostock bei 16,3 % und in der Hansestadt Wismar bei 17,6 %.

Die Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter (am Arbeitsort) setzt sich aus 459 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (73,3 %) und 167 geringfügig Beschäftigten im Nebenjob (26,7 %) zusammen.

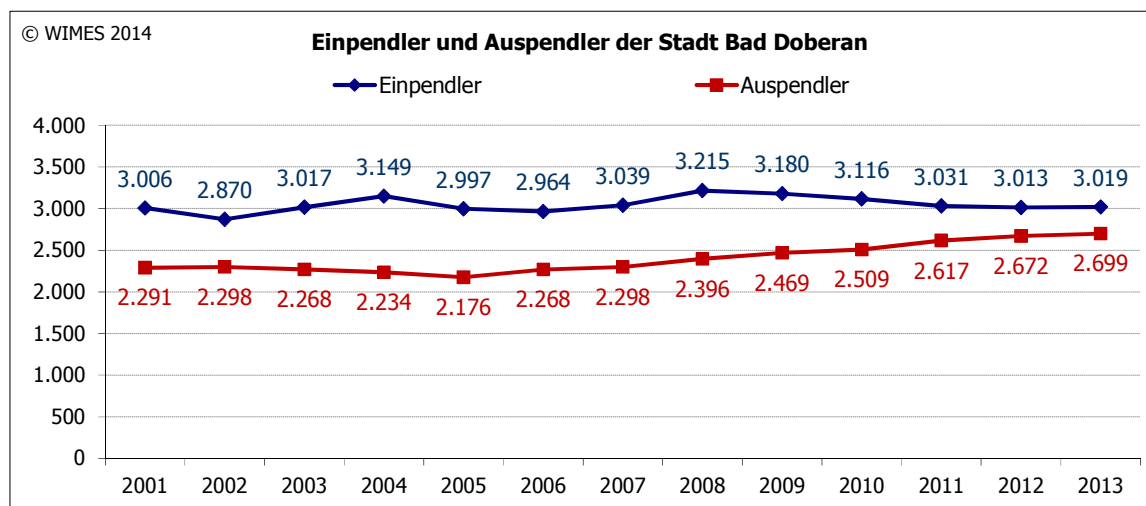
Abbildung 20: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)



Ein- und Auspendler

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

Abbildung 21: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Bad Doberan



Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze stets über der der SV-Beschäftigten mit Wohnort, d. h., es waren durchweg positive Pendlersalden bzw. Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen.

Von den insgesamt 3.930 SV-Beschäftigten mit Wohnort Bad Doberan im Jahr 2013 arbeiteten rund 31 % auch dort (1.231 Personen), schlussfolgernd pendelten 2.699 Personen zum Arbeiten aus. Diesen standen 3.019 Einpendler gegenüber. Damit ergab sich ein positiver Pendlersaldo bzw. Einpendlerüberschuss von 320 Personen in 2013. Der Pendlersaldo gibt darüber Aufschluss, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in eine Gemeinde kommen oder mehr in der Gemeinde wohnende SV-Beschäftigte diese regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde befindet.

Tabelle 3: SV-Beschäftigte und Pendler 2013

In Bad Doberan wohnhafte SV-Beschäftigte	3.930
SV-Arbeitsplätze in Bad Doberan	4.250
Einpendelnde SV-Beschäftigte	3.019
Auspandelnde SV-Beschäftigte	2.699
Pendlersaldo	320
In Bad Doberan wohnhafte und arbeitende SV-Beschäftigte	1.231

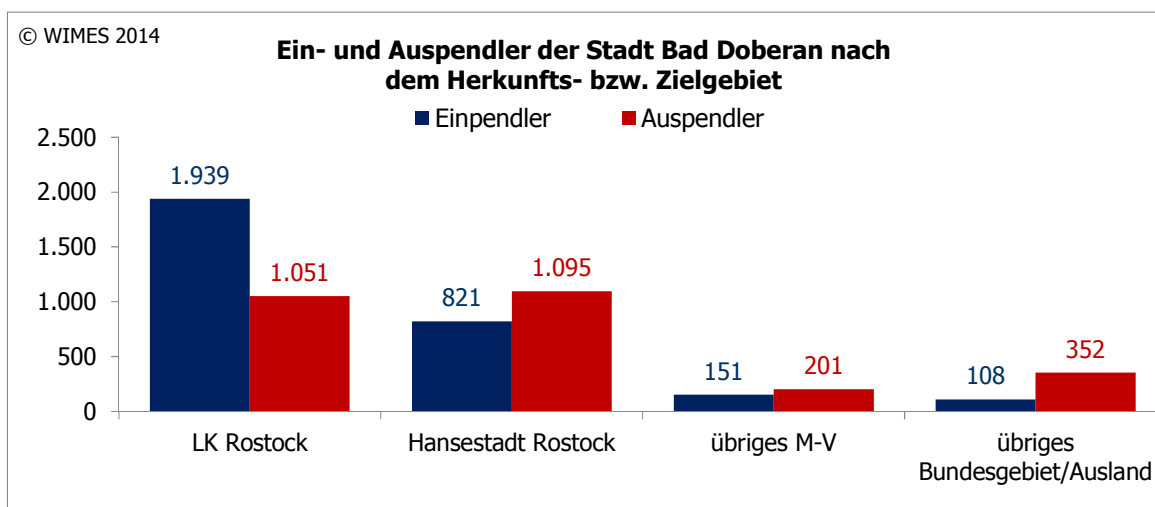
Hinweis: Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich nur um sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen, das heißt, zu dieser Pendlergröße sind noch ca. 16 % Nicht-SV-Beschäftigte (Selbständige, Beamte, etc.) hinzuzuzählen, die ebenfalls ein- bzw. auspendeln.

Von den 3.019 Einpendlern in die Stadt Bad Doberan im Jahr 2013 stammte der überwiegende Teil zu 64,2 % aus dem Landkreis Rostock. Weitere 27,2 % der Einpendler hatten ihren Wohnort in der Hansestadt Rostock. Bei den 2.699 Auspendlern hatte der Großteil zu 40,6 % als Zielort die Hansestadt Rostock und weitere 38,9 % den Landkreis Rostock. Knapp jeder zehnte Auspendler hatte seinen Arbeitsort in den alten Bundesländern.


Tabelle 4: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2013

		Einpendler		Auspender		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg- Vorpommern	LK Rostock	1.939	64,2	1.051	38,9	888
	Hansestadt Rostock	821	27,2	1.095	40,6	-274
	übriges M-V	151	5,0	201	7,4	-50
neue Bundesländer		36	1,2	122	4,5	-86
alte Bundesländer/Ausland		72	2,4	230	8,5	-158
Gesamt		3.019	100,0	2.699	100,0	320

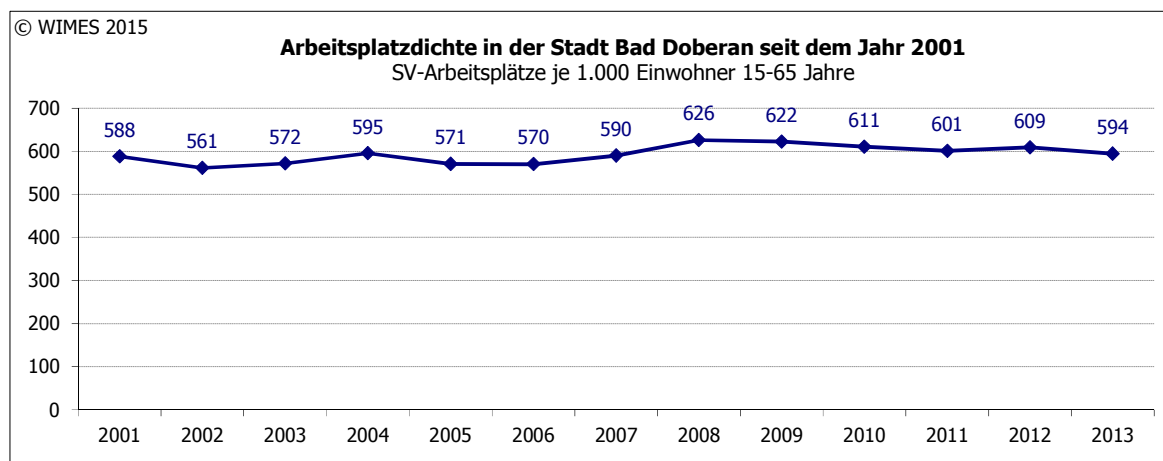
Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Rostock einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 888 Personen in 2013.

Abbildung 22: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2013 im Vergleich


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.

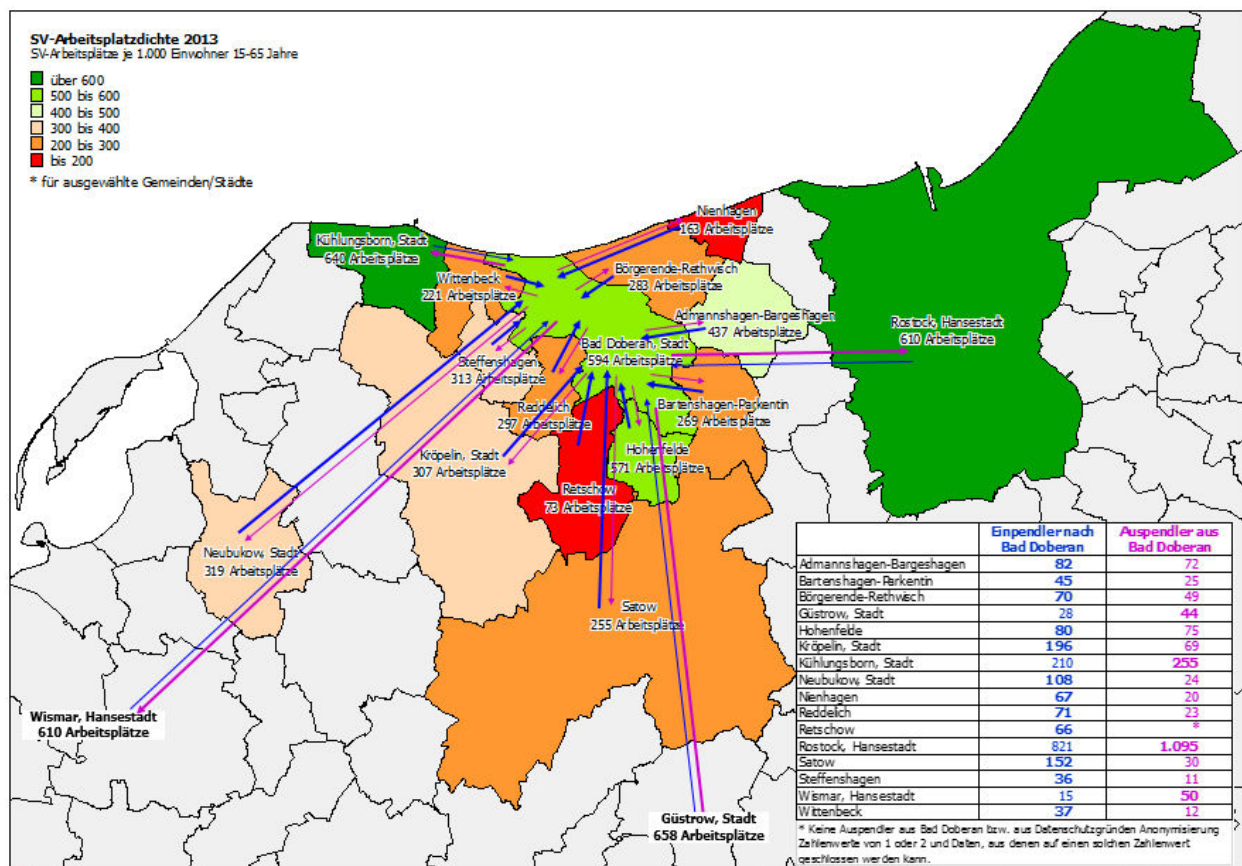
Die Arbeitsplatzdichte lag in 2013 bei 594 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15-65 Jahren. Im Vorjahr lag dieser Wert bei 609 Arbeitsplätzen. Zurückzuführen ist der Rückgang der Arbeitsplatzdichte auf den Anstieg der Einwohnerzahl im erwerbsfähigen Alter gegenüber 2012.

Abbildung 23: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte


Pendlerverflechtungen

Die folgende Karte verdeutlicht die Pendlerverflechtungen der Stadt Doberan mit ausgewählten Gemeinden/Städten im Umland.

Karte 2: Pendlerverflechtungen der Stadt Bad Doberan mit den Umlandgemeinden



Nur gegenüber der Hansestadt Rostock, der Hansestadt Wismar, Güstrow und Kühlungsborn, welche alle über eine vergleichsweise hohe Arbeitsplatzdichte verfügen, ergeben sich dabei negative Pendlersalden bzw. Auspendlerüberschüsse für Bad Doberan. Gegenüber den übrigen berücksichtigten Gemeinden sind Einpendlerüberschüsse für Bad Doberan zu verzeichnen.

Hinweis: Die Arbeitsplatzdichte wurde gemessen je 1.000 Einwohner im Alter 15-65 Jahre, es handelt sich also nicht um die absolute Zahl der Arbeitsplätze (diese sind im Monitoring enthalten)!

2.5.2 Gewerbeflächenentwicklung

In Bad Doberan gibt es zwei Gewerbegebiete, das Gewerbegebiet Eikboom und das Gewerbegebiet Walkenhagen.

Das Gewerbegebiet Eikboom hat eine Fläche von 285.952 m², die Kapazitäten sind nahezu ausgelastet. Nur noch 31.248 m² Gewerbefläche sind hier frei, davon sind aber 6.504 m² private Gewerbefläche.



Das Gewerbegebiet Walkenhagen hat eine Fläche von 221.442 m². Rund 91 % der Gewerbefläche sind belegt, 20.118 m² Gewerbefläche sind hier noch frei.

Angrenzend an das Gewerbegebiet Walkenhagen befindet sich eine schadstoffbelastete Industriebrache (ehemalige Tabakfabrik), die geräumt werden muss, um sie wieder einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können.





2.5.3 Einzelhandelsentwicklung

Die Stadt Bad Doberan befindet sich im unmittelbaren Verflechtungsbereich des Oberzentrums Rostock.

Das erste Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 1998 erarbeitet. Im Jahr 2005 erfolgte die Fortschreibung durch die GSM Kiel (Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH). Im Jahr 2006 wurde eine Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes durch die GSM unter Beachtung der möglichen Ansiedlung eines Kaufland-Verbrauchermarktes vorgelegt.

Im Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2005 wurde eine Stärken-Schwächen-Bilanz aus Einzelhandelssicht erarbeitet. Als Stärke wurde damals eine gute räumlich-funktionale Aufteilung zwischen Altstadt, den Wohngebieten und den peripheren Einkaufszentren herausgearbeitet. Als renommierte Alleinstellungsmerkmale, die positive Impulse für den Einzelhandel geben können, wurden das Münster und der Molli genannt. Eine gute Verkehrsanbindung und eine positive Einwohnerprognose waren zudem gute Voraussetzungen zur Steigerung des Nachfragepotenzials.

Als Schwächen wurden der hohe Leerstand, vor allem im Stadtzentrum, Angebotslücken im tourismusorientierten Einzelhandel, ein fehlendes durchgängiges Park-Leit-System und keine einheitlichen/abgestimmten Ladenöffnungszeiten genannt.

Da zwischenzeitlich 10 Jahre vergangen sind, hat sich die Entwicklung überholt. So z.B. befinden sich nur noch wenige leer stehende Ladenflächen in der Altstadt, aber es bestehen Defizite in der Einzelhandelsgrundversorgung im Innenstadtbereich.

Der Einzelhandel nimmt im Rahmen der Stadtentwicklung eine „Schlüsselfunktion“ ein, sowohl funktional als auch städtebaulich (stadtbildprägend). Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2006 (GSM) erfordert dringend einer Aktualisierung, es ist nicht mehr zeitgemäß. Die Notwendigkeit begründet sich durch Veränderungen des Einzelhandels auf der Angebots- und Nachfrageseite, neue Betriebsformen und Betreiberkonzepte, insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels mit der Folge veränderter Standortanforderungen und größerer Flächenbedarfe.

Die Stadt Bad Doberan beabsichtigt, zeitnah das Einzelhandelskonzept fortschreiben zu lassen. Wesentliche Grundlagen dafür sind mit der Fortschreibung des ISEKs bereits geschaffen. Die Analyse und Bewertung der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren (Bevölkerungsentwicklung, Tourismus, Wirtschaft etc.) sowie eine detaillierte Datenbank mit allen Informationen zu den Gebäuden (Nutzung, Sanierungsstand, Leerstände etc.) für die Altstadt liegen bereits vor.

Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und eines Zentrenkonzeptes sollen sein:

- Entwicklungsleitlinie und Grundlage für die künftige Entscheidung von Einzelhandelsvorhaben und Entwicklungen
- Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, insbesondere in Bezug auf die Innenstadt und im Sinne der Sicherung fußläufig erreichbarer Nahversorgungsstandorte
- Erarbeitung von Steuerungs- und Ansiedlungsregeln (nachvollziehbar und rechtssicher, Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Kriterien)
- Stabilisierung und Ausbau einer zeitgemäßen, stabilen Einzelhandels- und Zentrenstruktur für das Mittelzentrum Bad Doberan

2.5.4 Kaufkraftentwicklung und Entwicklung der Einkommenssteueranteile

Kaufkraftentwicklung der Bevölkerung¹⁴

Unter der „Kaufkraft der Bevölkerung“ ist die Kaufkraft im einkommenstheoretischen Sinn zu verstehen. Diese Kaufkraft umfasst all jene Geldmittel, welche einer Person in einem räumlich abgegrenzten Gebiet für Konsum- oder andere Zwecke während einer Zeitperiode (zumeist ein Jahr) zur Verfügung stehen. In der Volkswirtschaft wird diese Geldmenge annäherungsweise auch als verfügbares Einkommen bezeichnet. Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den sogenannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte zu.

Basis für die Berechnungen sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken. Diese beinhalten auf Grundlage der bei den Finanzämtern vorliegenden anonymisierten Lohnsteuerkarten bzw. Einkommensteuererklärungen die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit der nicht veranlagten Lohnsteuerpflichtigen und den Gesamtbetrag der Einkünfte der Einkommensteuerpflichtigen. Das Ergebnis wird dann in das aktuelle Jahr projiziert und für die verschiedensten regionalen Ebenen umgerechnet.

Die Qualität einer Region hängt auch vom Einkommen privater Haushalte ab. Die Kaufkraft der Einwohner in der Stadt Bad Doberan lag unter dem Durchschnitt des LK Rostock, aber über dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesamt.

Die Kaufkraft je Einwohner lag im Jahr 2013 bei 17.886 € je Einwohner. Gegenüber dem Jahr 2004 ist die Kaufkraft je Einwohner um rund 22 % gestiegen.

Abbildung 24: Kaufkraftentwicklung in Bad Doberan

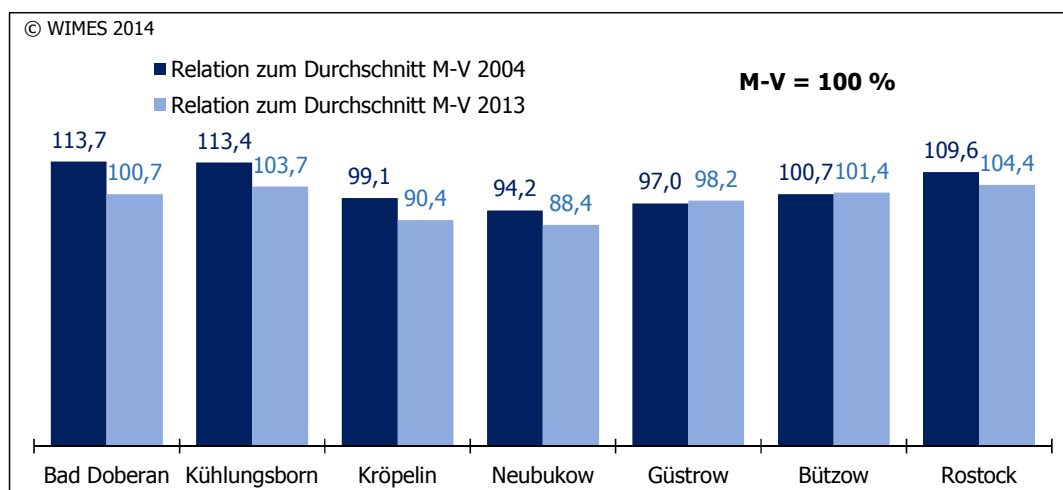


Tabelle 5: Kaufkraftentwicklung im Vergleich

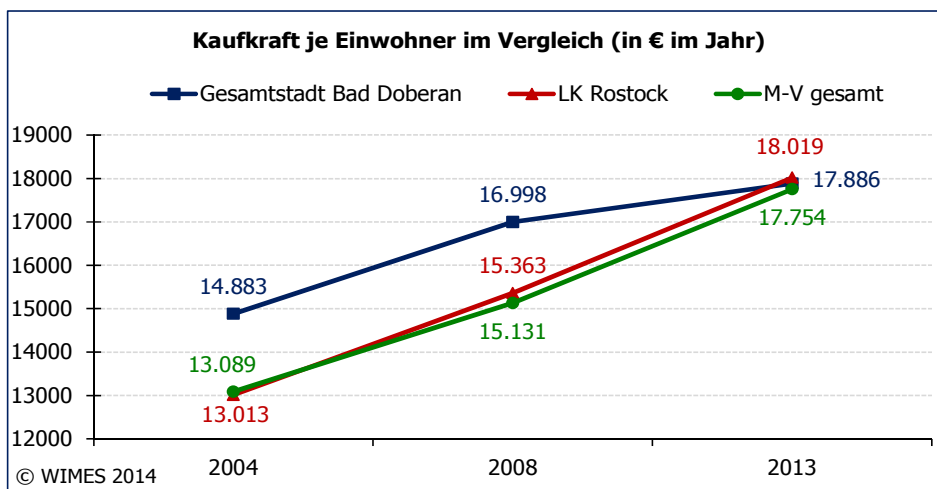
	Kaufkraft je Einwohner in € im Jahr						
	2004	2005	2007	2008	2010	2011	2013
Bad Doberan	14.883	15.188	16.205	16.998	17.085	17.149	17.886
Kühlungsborn	14.842	15.146	16.161	16.183	16.266	17.054	18.420
Kröpelin	12.975	13.241	14.128	15.145	15.222	15.010	16.041
Neubukow	12.336	12.588	13.432	15.236	15.314	14.675	15.695
Güstrow	12.703	13.082	14.682	14.523	14.834	15.953	17.427
Bützow	13.178	13.572	15.232	15.980	16.322	16.460	17.998
Rostock	14.343	14.547	15.227	15.793	15.866	17.019	18.533
M-V	13.089	13.402	14.458	15.131	15.340	16.487	17.754
Deutschland	17.252	17.438	18.528	19.112	19.136	20.154	21.220

Seit Beginn des Betrachtungszeitraumes der Kaufkraftentwicklung lag die durchschnittliche Kaufkraft in Bad Doberan stets über dem Durchschnitt M-V.

¹⁴ Quelle der Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Zur Verfügung gestellt vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern

In den Jahren 2004 und 2008 lag die Kaufkraft je Einwohner in der Stadt Bad Doberan noch über dem Wert des Landkreises Rostock.

Abbildung 25: Kaufkraft im Vergleich zum LK Rostock und zu M-V gesamt



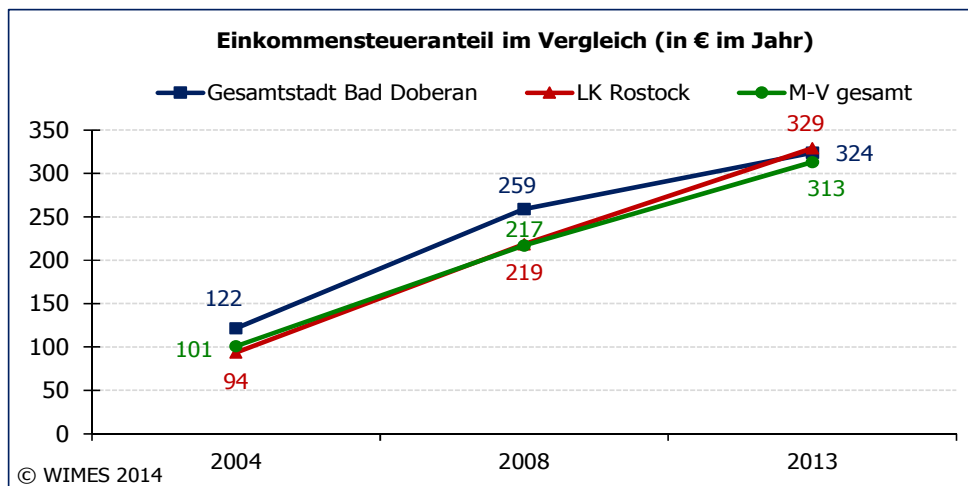
Einkommensteueranteile

Der Einkommensteueranteil stellt eine der wichtigsten Einnahmen der Städte und Gemeinden dar. Je höher die durchschnittlichen Einkommen in einer Gemeinde sind, desto höher sind auch die Einkommenssteueranteile und demzufolge ist auch eine höhere Kaufkraft vorhanden. Vom Aufkommen der Lohnsteuer sowie der veranlagten Einkommensteuer erhalten die Gemeinden vom Land einen bestimmten Prozentsatz der von den Finanzbehörden im Gebiet eines Landes eingekommenen Steuerbeträge. Ausgehend vom Anteil, den die einzelne Kommune an der Summe des Einkommenssteueraufkommens des Landes (unter Berücksichtigung bestimmter Obergrenzen) hat, wird das Landesaufkommen auf die einzelnen Kommunen aufgeteilt. Hierbei ergibt sich für jede Kommune eine Schlüsselzahl mit sieben Dezimalstellen, die ihren Anteil widerspiegelt.

Zur Berechnung des konkreten Gemeindeanteils an der Einkommensteuer wird dann das im Land zur Verteilung zur Verfügung stehende Aufkommen mit der Schlüsselzahl der einzelnen Kommune multipliziert. Damit hängt der Einkommensteueranteil zum einen von der allgemeinen Entwicklung im Land ab, zum anderen aber auch von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Kommune selbst. Je höher die Arbeitslosigkeit in der Kommune ausfällt, desto geringer fällt die Schlüsselzahl dieser Kommune aus und demzufolge auch der absolute Betrag des Einkommensteueranteils (€).

In Relation zu den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren ergab sich für die Stadt Bad Doberan in 2013 ein Einkommenssteueraufkommen von 324 €. Damit lag dieser Wert in 2013 unter dem Wert des Landkreises Rostock, aber über dem Wert des Landes M-V. In 2004 und 2008 lag der Einkommensteueranteil in Bad Doberan noch über dem Werten des Landkreises Rostock.

Abbildung 26: Einkommenssteueranteile im Vergleich zum LK Rostock und zu M-V



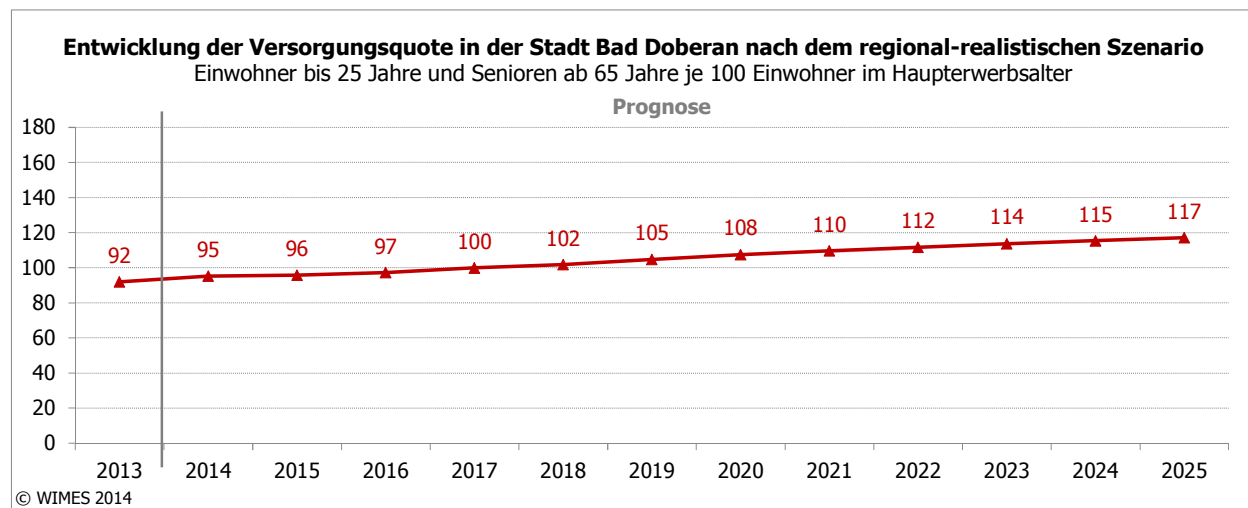
2.5.5 Prognose der Arbeitsmarktentwicklung

Entwicklung der Versorgungsquote bis 2025

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Stadt Bad Doberan wurde eine zu erwartende Versorgungsquote errechnet. Die Versorgungsquote gibt das Verhältnis der Kinder/Jugendlichen bis 25 Jahre und der Senioren ab 65 Jahre zur Bevölkerung im Haupterwerbsalter (>25-65 Jahre) an. Der Indikator „Versorgungsquote“ steht für eine Signalwirkung „Belastung der öffentlichen Kassen“ und verdeutlicht den Versorgungsaufwand der Bevölkerung im Haupterwerbsalter zur Bevölkerung, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig ist!

Im Ausgangsjahr 2013 entfallen auf 100 Einwohner im Haupterwerbsalter 92 Personen, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind. Wenn die Annahmen der Bevölkerungsprognose eintreten, entfallen auf 100 Einwohner im Haupterwerbsalter im Jahr 2025 dann 117 Personen die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind. Das bedeutet, die Versorgungsquote der immer weniger werdenden Einwohner im Haupterwerbsalter wird für die immer größer werdende Gruppe der Einwohner, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind, immer höher.

Abbildung 27: Veränderung der Versorgungsquote im Prognosezeitraum bis 2025



Vorausberechnung zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit bis 2025

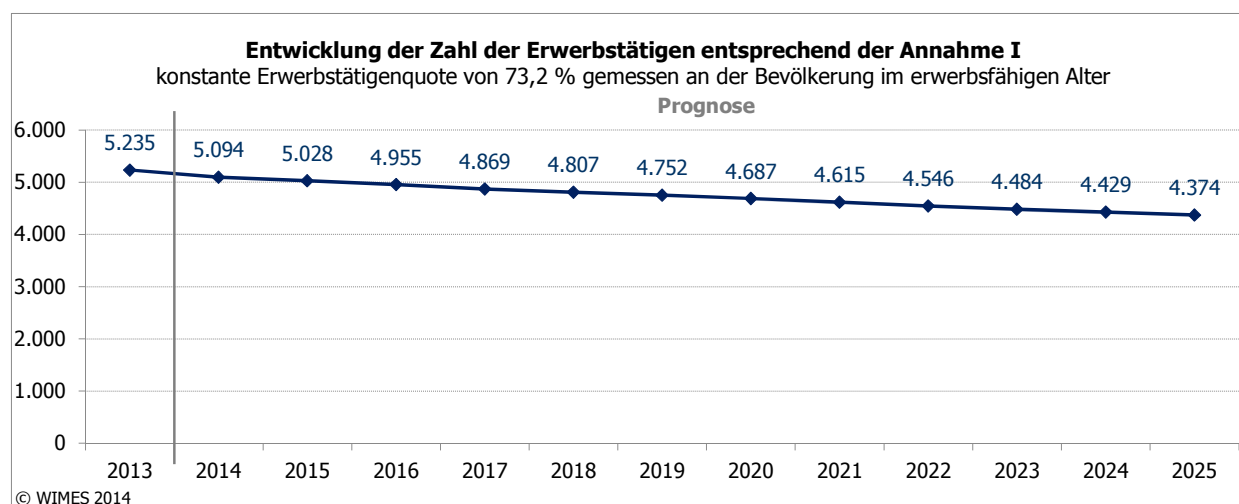
Für die Berechnung zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit wurden zwei Annahmen zugrunde gelegt:

Annahme 1 – konstante Erwerbstätigenquote:

Angenommen wird, dass die Erwerbstätigenquote gesamt (SV-Beschäftigte und Selbständige etc.), gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, über den gesamten Prognosezeitraum hinaus konstant bleibt. In 2013 gab es in Bad Doberan insgesamt 73,2 % Erwerbstätige, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Davon waren 54,9 % SV-Beschäftigte und 18,3 % Beamte, Selbständige etc..

Wird die Erwerbstätigenquote von konstant 73,2 % ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gestellt, ergibt sich die Zahl der Erwerbstätigen in den Prognosejahren.

Im Jahr 2013 gab es in Bad Doberan 5.235 Erwerbstätige. Da die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Prognosezeitraum stetig sinkt, nimmt bei konstanter Erwerbstätigenquote von 73,2 % auch die Zahl der Erwerbstätigen ab. Entsprechend dieser Annahme unter Berücksichtigung der Entwicklung der Einwohner im erwerbsfähigen Alter reduziert sich die Zahl der Erwerbstätigen um 16,4 % (rund -850 Erwerbstätige) bis zum Jahr 2025.

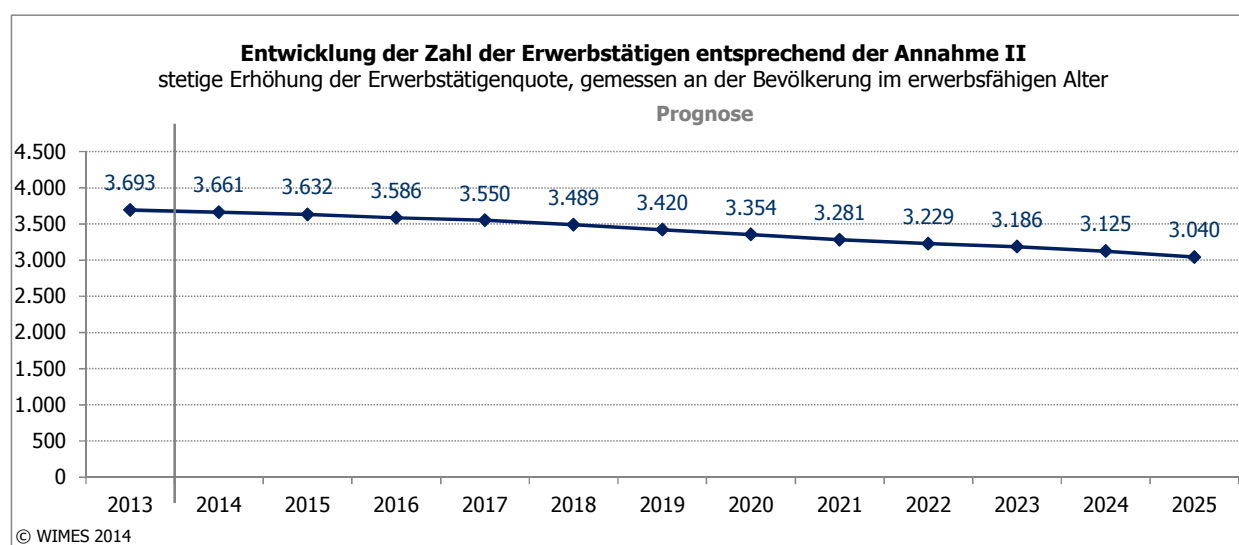
Abbildung 28: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechend der Annahme 1


Annahme 2 – stetige Erhöhung der Erwerbstätigenquote:

Angenommen wird, dass sich die Erwerbstätigenquote gesamt (SV-Beschäftigte und Selbständige etc.) jährlich um 0,2 Prozentpunkte, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, erhöht. In 2013 gab es im Heilbad Bad Doberan insgesamt 73,2 % Erwerbstätige, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Davon waren 54,9 % SV-Beschäftigte und 18,3 % Beamte, Selbständige etc.. Bei einer jährlichen Erhöhung von 0,2 Prozentpunkten würde die Erwerbstätigenquote im Jahr 2025 bei 75,6 % (gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren) liegen, das entspricht einer Erhöhung um 2,4 Prozentpunkte. Das ist eine anspruchsvolle Zielstellung.

Wird die stetige Erhöhung der Erwerbstätigenquote um 0,2 Prozentpunkte, gemessen am Ausgangswert 2013, ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gestellt, ergibt sich die Zahl der Erwerbstätigen in den Prognosejahren.

In 2013 gab es in der Stadt Bad Doberan 5.235 Erwerbstätige. Da die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Prognosezeitraum stetig sinkt, nimmt trotz einer jährlichen Erhöhung der Erwerbstätigenquote die Zahl der Erwerbstätigen ab. Entsprechend dieser Annahme, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Einwohner im erwerbsfähigen Alter, reduziert sich die Zahl der Erwerbstätigen dennoch um rund 13,7 % (rund -700 Erwerbstätige) bis zum Jahr 2025.

Abbildung 29: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechend der Annahme 2


Für die Unternehmen der Region wird es zunehmend schwieriger werden, geeignete Arbeitskräfte zu gewinnen. Daher wird es zukünftig zur Unternehmensstrategie gehören, die Arbeitnehmer so lange wie möglich zu halten. Dadurch werden die Unternehmen mit einem zunehmenden Durchschnittsalter ihrer Mitarbeiter konfrontiert sein. Dies erfordert neue Konzepte, um die Leistungsfähigkeit und Innovationskraft der Unternehmen zu erhalten.

Der Arbeitsmarkt steht also in den nächsten Jahren vor Problemen von Überalterung der Belegschaften und der Unternehmensnachfolge, vor allem im Bereich des Handwerks. Zudem wird die Gewinnung von gut ausgebildeten Fachkräften schwieriger.

Infolge dessen müssen sich die Unternehmen auf diese Veränderungen einstellen, ggf. auch durch Kooperationen mit Schulen oder durch Entwicklung spezieller Berufsausbildungsangebote für Jugendliche aus der Region den Arbeitskräftenachwuchs für die Unternehmen zu gewinnen. Mit der eigenen Bevölkerung können die Arbeitsplätze in Bad Doberan auch künftig nicht besetzt werden.

Das bedeutet aber auch, die Berufsorientierung in den Schulen weiter zu verstärken. Anreize für Fachkräfte aus anderen Kommunen müssen geschaffen werden. Dafür muss in erster Linie das Lohngefüge der ansässigen Unternehmen in Bad Doberan attraktiv sein.

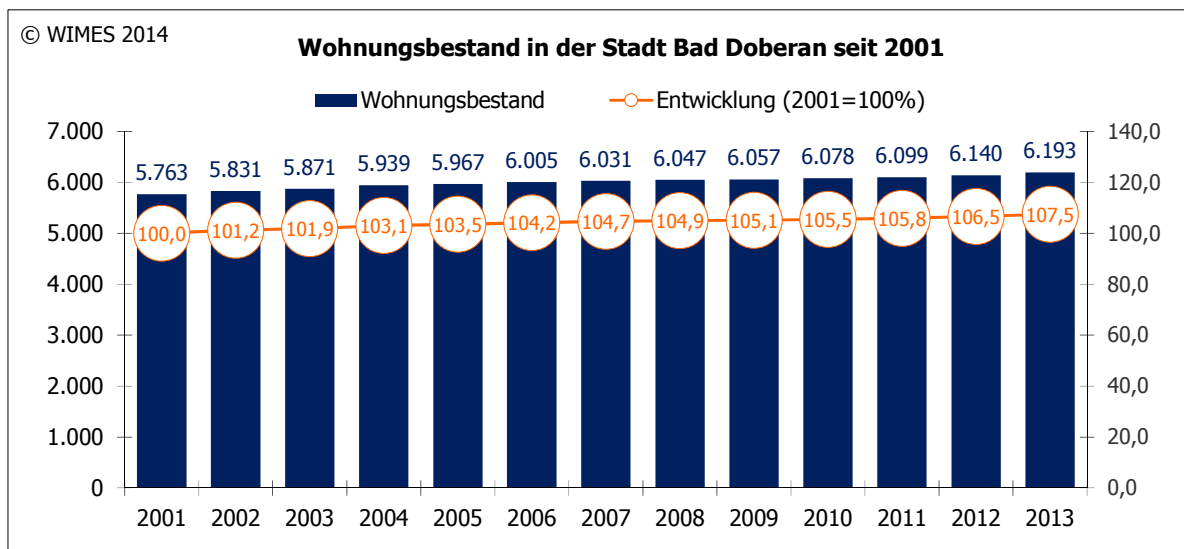
2.6 Wohnungsmarktentwicklung

2.6.1 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Am 31.12.2013 lag der Wohnungsbestand in Bad Doberan bei 6.193 WE. Gegenüber 2001 hat sich die Zahl der Wohnungen um 430 WE (7,5 %) erhöht.

Abbildung 30: Wohnungsbestandsentwicklung in Bad Doberan seit 2001



Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

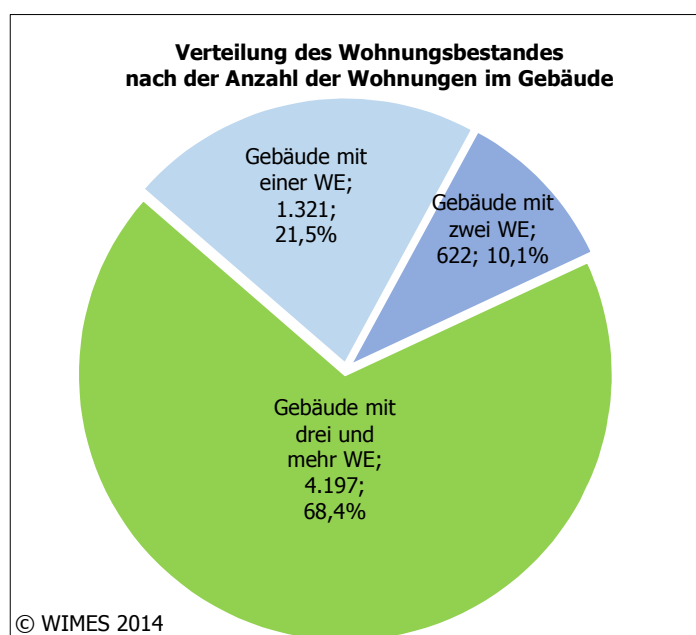
- Fertigstellung neuer Gebäude (Zugang durch Neubau)
- Fertigstellung durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
- sonstige Zugänge
- Abgänge durch Abbruch (Totalabgang)
- Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
- sonstige Abgänge

Im Zeitraum 2001 bis 2013 wurden 379 WE in Bad Doberan neu gebaut, der überwiegende Anteil des Neubaus entfällt dabei zu rund 95 % auf Eigenheime (Einfamilienhäuser). Um 53 WE erhöhte sich die Zahl der Wohnungen seit 2001 durch bauliche Veränderungen im Bestand. Größere Rückbaumaßnahmen haben bisher nicht stattgefunden, die zwei WE Rückbau wurden in der Altstadt realisiert.

Tabelle 6: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand seit 2001

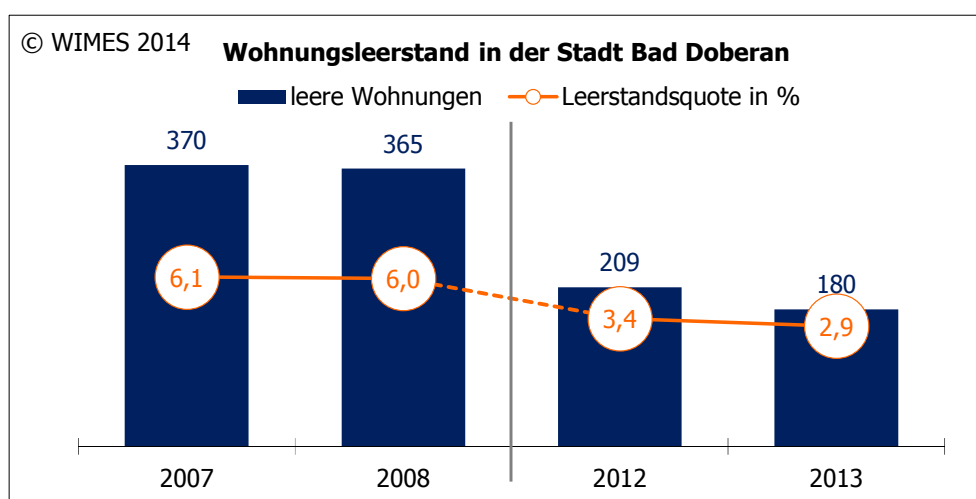
WE-Bestand 31.12.2001	Entwicklung des Wohnungsbestandes												WE-Bestand 31.12.2013	Veränderung 2001-2013		
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013				
5.763	11	16	10	0	1	8	2	-1	-2	1	6	1	6.193	430		
					-1		-1									
	57	24	58	28	38	18	15	11	23	20	35	52				
	53	Veränderungen im Bestand														
	-2	Rückbau														
	379	Neubau														

Rund ein Fünftel aller Wohnungen in der Stadt Bad Doberan entfällt auf Gebäude mit nur einer WE, dies sind zum überwiegenden Teil Eigenheime/Einfamilienhäuser.

Abbildung 31: Wohnungsbestand nach Anzahl der WE im Gebäude


Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Ende 2013 standen in Bad Doberan 180 WE leer. Gemessen am Wohnungsbestand gesamt entspricht das einer Leerstandsquote von 2,9 %. 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 aufgrund von Zuzug.

Abbildung 32: Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Bad Doberan




Der Wohnungsleerstand befindet sich überwiegend in Heiligendamm im derzeit unbewohnbaren Gebäudebestand und in der Altstadt. In der Altstadt standen im Jahr 2013 insgesamt 98 WE leer, davon befanden sich 19 WE in Sanierung und 2 WE in Bau, diese Wohnungen sind zwischenzeitlich belegt. 24 WE befanden sich in der Altstadt aufgrund des schlechten Bauzustandes in komplett leer stehenden Gebäuden.

Im industriell errichteten Wohnungsbestand lag die Wohnungsleerstandsquote nur bei 1,6 %, also deutlich unterhalb der Mobilitätsreserve.

2.6.2 Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

Der Wohnungsbestand in Bad Doberan lag Ende 2013 bei 6.193 WE, davon standen insgesamt 180 WE leer (2,9 %). Damit lag die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leer stehender Wohnungen) bei 6.013 Haushalten.

Zu beachten ist: Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ist nicht identisch mit den statistisch geführten Haushalten. So gilt laut Definition als statistisch geführter Haushalt (Privathaushalt) jede zusammen wohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. Demgegenüber resultiert die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte aus dem Wohnungsbestand, gemindert um die Zahl leer stehender Wohnungen (belegte Wohnungen).

Am 31.12.2013 waren in Bad Doberan 11.816 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 171 Einwohner in Heimen und es gab 519 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 12.164 Einwohner Wohnraum nachfragten.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen und Einrichtungen) lag in 2013 bei 2,02 Personen je Haushalt.

Folgende Tabelle zeigt, dass die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner von 2007 zu 2013 leicht gesunken ist (-61 Personen), aber die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte hat zugenommen (+352 Haushalte).

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 2013 auf 2,02 Personen je Haushalt ab. Damit schlägt sich die Einwohnerentwicklung nicht direkt in der Haushaltsentwicklung nieder, sondern die Verringerung der Haushaltsgröße kompensiert den Einfluss der Einwohnerverluste auf die Entwicklung der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte und bewirkt sogar eine Zunahme der Haushaltszahl.

Begründet wird diese Entwicklung zum einen durch die Hartz-IV Reform (Paare, Lebensgemeinschaften etc. sind finanziell deutlich besser gestellt, wenn sie getrennten Wohnraum haben), zum anderen durch die hohe Altersstruktur (Verbleib in der Wohnung nach dem Tod des Partners/Partnerin).

Tabelle 7: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

	2007	2008	2012	2013
Einwohner Hauptwohnsitz	11.673	11.633	11.629	11.816
Einwohner Nebenwohnsitz	638	636	640	519
Einwohner Heime	86	169	171	171
Einwohner gesamt (ohne Heime)	12.225	12.100	12.098	12.164
Wohnungen	6.031	6.047	6.140	6.193
leere Wohnungen	370	365	209	180
wohnungsnachfragende Haushalte	5.661	5.682	5.931	6.013
Ø Haushaltsgröße	2,16	2,13	2,04	2,02

Beachte: Weitere Berechnungen (Zeitreihen seit 2001) zu Haushalten und Haushaltsgröße sind aufgrund fehlender Leerstandszahlen nicht möglich.

2.6.3 Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

Auf der Grundlage des „regional-realistischen“ Szenarios der Bevölkerungsprognose wurde eine Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte erstellt. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird wahrscheinlich bis 2025 stetig anstiegen.

Annahmen für die Prognoseberechnung des Wohnungsbedarfs

Bei der Berechnung des künftigen Wohnungsbedarfs wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen (relativ hoher Anteil getrennter Wohnungen für Lebensgemeinschaften).
- Die Sanierung wird fortgesetzt, die noch vorhandenen Baulücken werden mit Wohnungsneubau geschlossen. Ziel ist die Schaffung von generationsübergreifendem Wohnraum.
- Bis zum Prognosezeitraum 2025 wurde unterstellt, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,15 Personen je Haushalt abnimmt, insbesondere aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung.
- Attraktive Baulandflächen für individuellen Eigenheimbau stehen zur Verfügung. Das bedeutet aber, dass dringend Flächen für Wohnungsneubau in Bad Doberan entwickelt werden müssen. Das Eigenheimgebiet B-Plan 11 Kammerhof ist mittlerweile fast vollständig belegt. Demzufolge befindet sich aktuell ein neuer B-Plan in Vorbereitung.

Der B-Plan 12 im Kammerhof, ein Wohngebiet in Bad Doberan in Richtung Heiligendamm, wird derzeit aufgestellt. Vorgesehen sind über 200 Grundstücke in Größen von 500 m² bis 800 m². Ca. 20 Grundstücke werden größer als 1.500 m² sein. Mit einer Bebauung wird ab 2016 gerechnet.

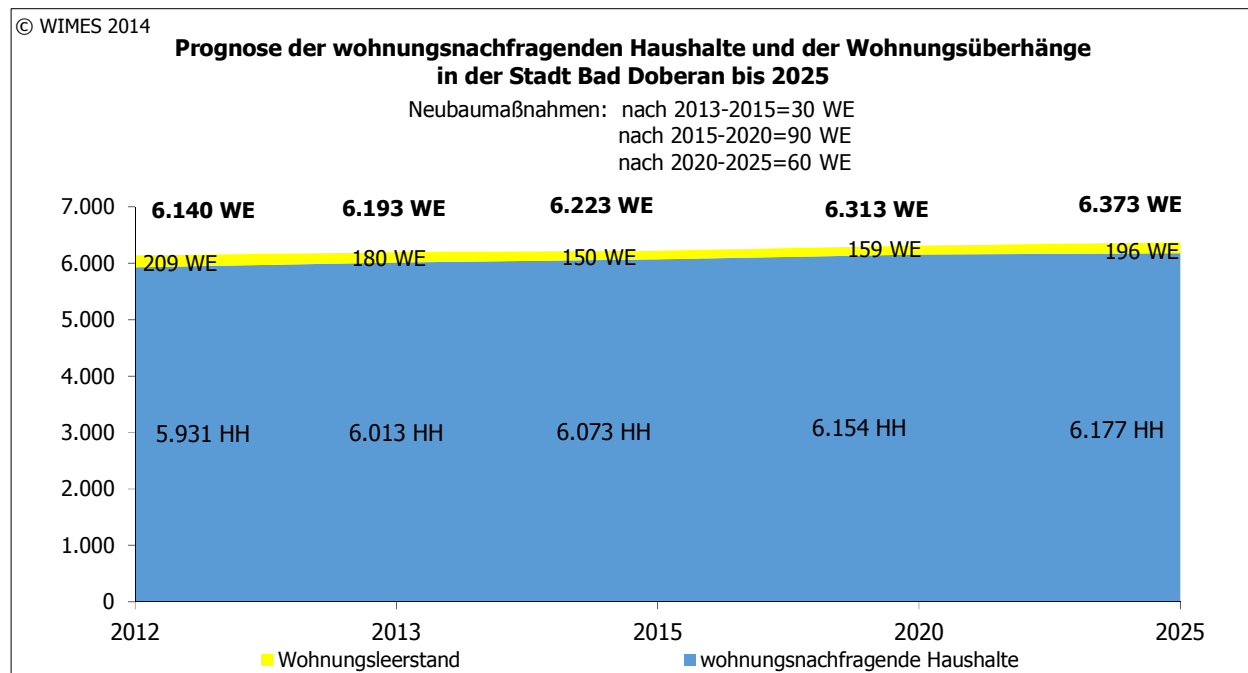
Auf dem Gebiet des B-Plans Nr. 18 in Heiligendamm sind ca. 450 WE möglich.



- Wohnbaupotenziale nach § 34 BauGB – In der Altstadt sind nur noch wenige Baulücken/Brachflächen vorhanden, die nur ein geringes Potenzial für den Neubau bieten. Mit Stand 31.12.2013 gab es noch sechs Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 2.800 m².
- Vorhandene Wohnbaupotenziale nach § 34 BauGB in Heiligendamm für ca. 50 WE.
- Für die weitere Entwicklung des Wohnungsbestandes ist zum einen Wohnungsneubau von Bedeutung sowie auch die Veränderungen im Bestand im Rahmen der Fortsetzung der Sanierung. Insgesamt wurde im Prognosezeitraum bis 2025 ein Wohnungszugang durch Neubau von 180 WE nach § 30 BauGB und § 34 BauGB unterstellt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Annahmen würde sich der Wohnungsbestand von 6.193 WE in 2013 auf 6.373 WE bis 2025 erhöhen.

Abbildung 33: Prognose der Haushalte und Leerstände bis 2025



Entsprechend der prognostizierten Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte ist bis 2020 mit einer weiteren Reduzierung der Leerstände zu rechnen. Nach 2020 könnte der Wohnungsleerstand aufgrund der höheren Sterberaten, insbesondere im Wohngebiet Buchenberg, leicht ansteigen. Der Wohnungsleerstand bewegt sich aber im Rahmen der Mobilitätsreserve.

Tabelle 8: Entwicklung Haushalte und Wohnungsleerstände

	2012	2013	2015	2020	2025
Wohnungsbestand	6.140	6.193	6.223	6.313	6.373
wohnungsnachfragende Haushalte	5.931	6.013	6.073	6.154	6.177
leere Wohnungen	209	180	150	159	196
Leerstandsquote in %	3,4	2,9	2,4	2,5	3,1

2.7 Infrastrukturversorgung

2.7.1 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen ist ein entscheidender Standortfaktor für die Wohnortwahl junger Menschen.

Kindertagesstätten

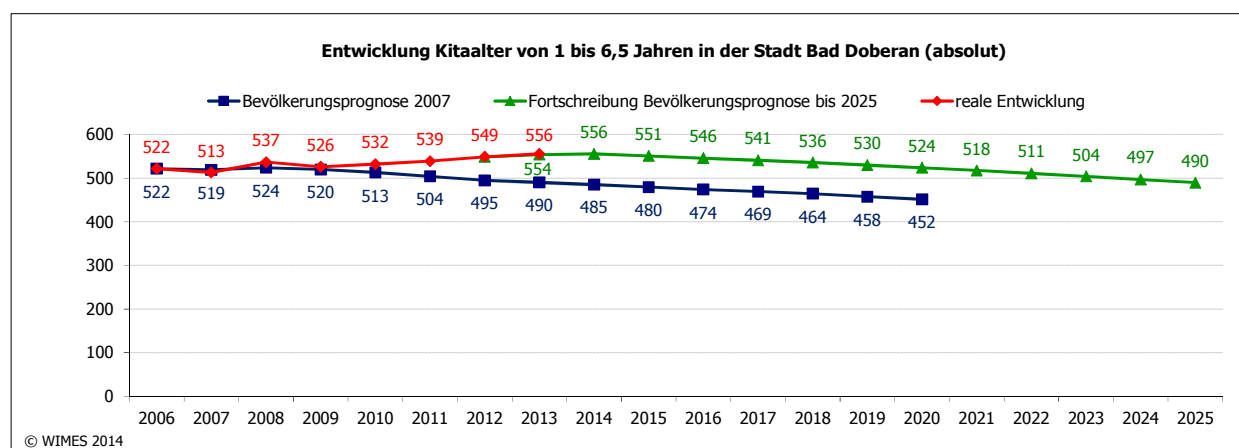
In Bad Doberan gibt es sechs Kindertagesstätten mit einer Kapazität von 548 Plätzen, davon 155 Krippen- und 393 Kindergartenplätze. Bezogen auf die 556 Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren lag der Versorgungsgrad im Jahr 2013 bei 99 Plätzen je 100 Kindern. Damit stand theoretisch nahezu jedem Kind im Kita-Alter, das in Bad Doberan lebte, ein Kindertagesplatz zur Verfügung stehen.

Zu berücksichtigen ist, dass die Stadt Bad Doberan auch eine Versorgungsfunktion für das Umland erfüllt. Dies spiegelt sich auch in der Auslastung wider, derzeit besuchen rund 60 Kinder aus Umlandgemeinden die Kindertageseinrichtungen in Bad Doberan. Die vorhandenen Kindergartenplätze waren 2013 vollständig belegt, dies trifft sowohl auf den Krippen- als auch Kindergartenbereich zu. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage deutlich höher war als das vorhandene Angebot.

Tabelle 9: Versorgung mit Kindertagesplätzen in der Stadt Bad Doberan im Jahr 2013

Kita-Versorgung			
		Krippe	Kindergarten
Kinder im entsprechenden Alter in Bad Doberan		197	359
zugelassene Plätze (Kapazität)		155	393
gemeldete Kinder	Ganztagsförderung	110	266
	Teilzeitförderung	44	126
	Halbtagsförderung	1	2
	gesamt	155	394
Auslastung in %		100,0	100,3
Plätze je 100 Kinder = Versorgungsgrad		79	109
Ganztagsförderung = 50 Stunden in der Woche			
Teilzeitförderung = 30 Stunden in der Woche			
Halbtagsförderung = 20 Stunden in der Woche			

Während die Prognose aus dem Jahr 2007 mit Startjahr 2006 eine rückläufige Entwicklung unterstellte, verwies die Realentwicklung seit 2010 auf eine Zunahme der Kita-Kinder. Aus diesem Grund erfolgte bereits im Vorjahr eine Korrektur der Prognose für diese Altersgruppe sowie eine Fortschreibung bis zum Jahr 2025 (grüne Linie in der Abbildung). Der Abgleich der Realentwicklung mit der Fortschreibung der Bevölkerungsprognose für die Kinder von 1 bis 6,5 Jahren zeigt, dass der Realwert in 2013 nahezu dem Prognosewert.

Abbildung 34: Prognose Kinder im Kita-Alter 1 bis 6,5 Jahre


Unter Beachtung der aktuell hohen Auslastung ergibt sich die Notwendigkeit zur Schaffung weiterer Betreuungskapazitäten. Insbesondere auf Grund der seit August 2013 geltenden neuen gesetzlichen Regelungen zum Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz sind Kapazitätserweiterungen gerade in diesem Bereich erforderlich. Mit Bebauung des B-Plans 12 wird insbesondere mit einem Zuzug von Familien gerechnet. Das bedeutet, dass der Bedarf an Kindertageskapazitäten dann noch weiter steigen wird.

Schulen

In Stadt Bad Doberan gibt es sieben allgemeinbildende Schulen. Das sind zwei Grundschulen, zwei Regionale Schulen, ein Gymnasium und zwei Förderschulen. Für das Schulgebäude am Schulstandort Buchenberg mit den Außenanlagen besteht Sanierungsbedarf.

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 70er 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.



Der Einzugsbereich der Lessing-Grundschule umfasst die Stadt Bad Doberan sowie die Gemeinden Hohenfelde, Reddelich, Retschow und Steffenshagen.

Die zwei Regionalen Schulen sind örtlich zuständig für Bad Doberan und die Gemeinden Bartschshagen-Parkentin, Hohenfelde, Reddelich, Retschow, Steffenshagen und Lambrechtshagen.

Der Einzugsbereich des Gymnasiums umfasst die Stadt Bad Doberan und die Gemeinden Alt Bukow, Am Salzhaff, Biendorf, Kirch Mulsow sowie das gesamte Amt Schwaan und Warnow West.

Die Christliche Münster Schule als Schule in freier Trägerschaft bleibt von der Satzung über die Festsetzung der Einzugsbereiche der allgemein bildenden Schulen unberührt.

Für die Betreuung der Kinder im Hortalter, d. h. von 6,5 bis 10,5 Jahren, stehen in Bad Doberan in vier Einrichtungen 425 Hort-Plätze zur Verfügung. Gemeldet waren im Jahr 2013 478 Hortkinder, davon 244 Plätze mit Ganztagsförderung und 234 Plätze mit Teilzeitförderung. Damit waren die vorhandenen Kapazitäten überbelegt.

Tabelle 10: Versorgung mit Hortplätzen in Bad Doberan 2013

Hortversorgung		
vorhandene Plätze=Kapazität		425
belegte Plätze	Ganztagsförderung	244
	Teilzeitförderung	234
	gesamt	478
Auslastung in %		112,5
Ganztagsförderung = 6 Stunden täglich		
Teilzeitförderung = 3 Stunden täglich		

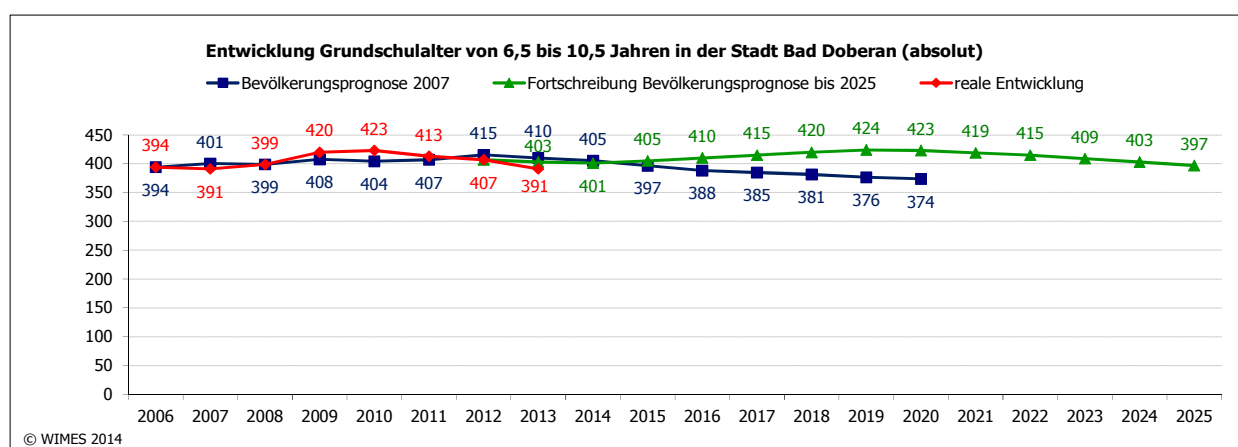
Die Prognose der Entwicklung der Kinder im Grundschulalter sagt bis zum Ende des Prognosezeitraumes eine relativ stabile Schülerzahl aufgrund der derzeitigen Entwicklung der Kinder im Kita-Alter voraus. Vor diesem Hintergrund müssen auch im Hortbereich Kapazitätserweiterungen erfolgen.

Grundschulalter

Die Realentwicklung verlief ähnlich den Werten der Prognose aus 2007, so dass die Prognose in dieser Altersgruppe im Prinzip ihre Gültigkeit hätte behalten können. Allerdings wich die Entwicklung der Kinder im Kita-Alter deutlich positiv von der Bevölkerungsprognose 2007 ab, was auch Auswirkungen auf die Entwicklung im Grundschulalter hat. Diese Altersgruppe wächst im Prognosezeitraum in das Grundschulalter hinein, so dass im Vorjahr eine Korrektur der Prognose für diese Altersgruppe sowie eine Fortschreibung bis zum Jahr 2025 (grüne Linie in den Abbildungen) erfolgte.

Im Jahr 2013 lag der Realwert in dieser Altersgruppe leicht unter der Fortschreibung der Prognose (-12 Personen), sowohl Realentwicklung als auch Prognose hatten gegenüber dem Vorjahr einen leichten Rückgang der Einwohnerzahl im Grundschulalter. Künftig ist von einer stabilen Entwicklung bzw. sogar von Zuwächsen im Grundschulalter auszugehen.

Abbildung 35: Abgleich Realentwicklung und Prognose im Grundschulalter (6,5 bis 10,5 Jahre)

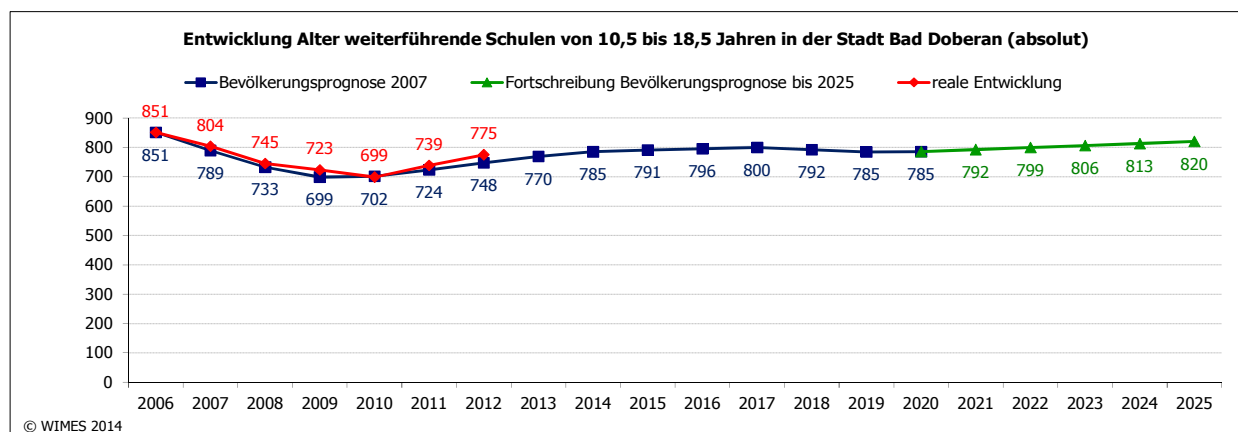


Weiterführende Schulen

Aufgrund des Geburtenknicks der 1990er Jahre war die Zahl der Einwohner im Alter entsprechend weiterführender Schulen (5.-12. Klasse) zunächst noch rückläufig. Im Startjahr der Prognose 2006 gab es noch 851 Einwohner in diesem Alter, im Jahr 2010 war der Tiefpunkt mit 699 Personen erreicht. Seitdem stieg der Wert wieder deutlich an (auf 785 Personen).

Im Jahr 2013 lag die reale Einwohnerzahl im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren, d. h. die potenziellen Schüler weiterführender Schulen, geringfügig über dem Prognosewert. Seit Beginn der Prognose verläuft die Realentwicklung nahezu den Prognosewerten. Entsprechend der künftigen Entwicklungstendenzen im Schulalter sind die vorhandenen Schulkapazitäten unbedingt zu erhalten.

Abbildung 36: Prognose und Realentwicklung Alter weiterführende Schulen 10,5-18,5 Jahre



Altersgerechtes Wohnen mit Pflegeangeboten

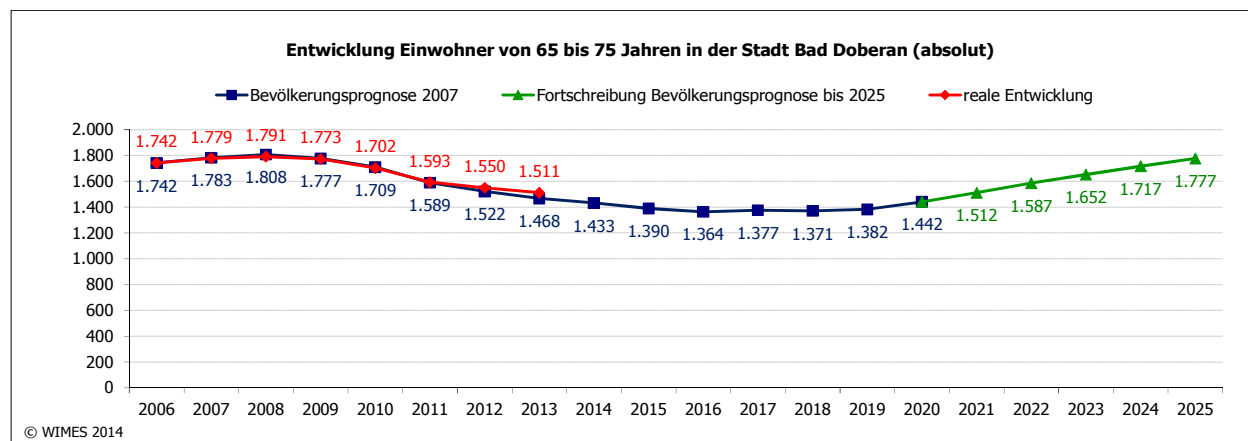
Bad Doberan verfügt über mehrere Einrichtungen der Altenpflege für die ältere pflegebedürftige Bevölkerung. Insgesamt gibt es 163 vollstationäre Plätze, im Bereich teilstationärer Angebote der Tagespflege sind 12 Plätze vorhanden. Zudem gibt es 106 WE des betreuten Wohnens (sind teils mit zwei Personen belegt) und eine Senioren-WG mit 8 Plätzen.

Tabelle 11: Wohnformen für die ältere Bevölkerung in Bad Doberan

Einrichtung	Kapazitäten
Johanneshaus Bad Doberan	80 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
Tagespflege Johanneshaus	12 teilstationäre Plätze
gesamt	rund 340 Plätze*
*für die WE des betreuten Wohnens wird eine durchschnittliche Belegung mit 1,5 Personen unterstellt	

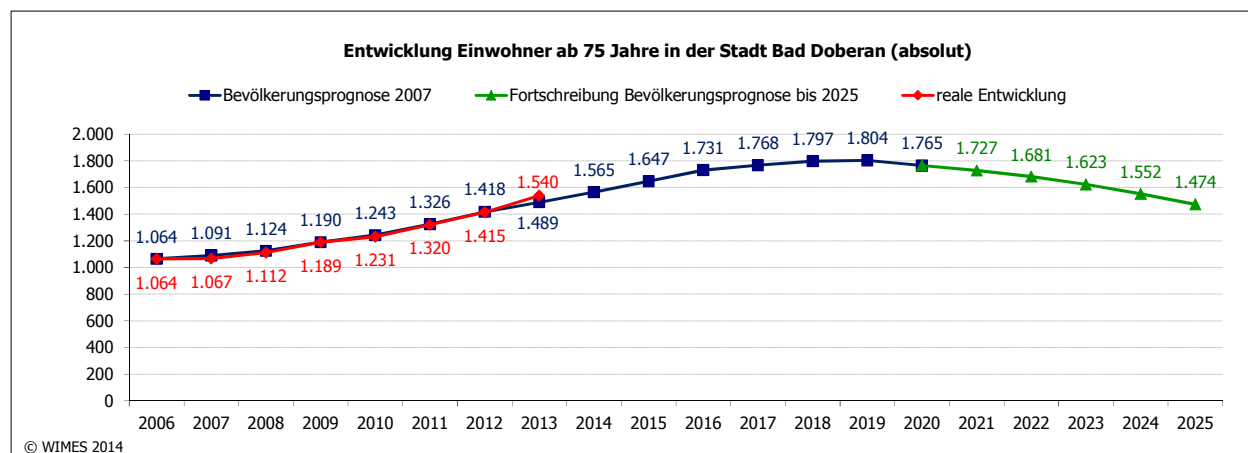
Die Zahl der Einwohner von 65 bis 75 Jahren hat sich seit 2006 um 13 % verringert, das sind 231 Personen. Die reale Einwohnerzahl verlief seit 2006 ähnlich den Prognosewerten. Im Jahr 2013 lag die Realentwicklung um 43 Personen über dem Prognosewert.

Abbildung 37: Prognose und Realentwicklung Einwohner von 65 bis 75 Jahren



In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Einwohner ab 75 Jahre in Bad Doberan bereits deutlich gestiegen. Von 2006 zu 2013 ergibt sich ein Zuwachs um 46 % bzw. 486 Personen.

Abbildung 38: Prognose und Realentwicklung Einwohner ab 75 Jahre





Die Realentwicklung bei den Hochbetagten verlief bis zum Vorjahr nahezu identisch mit den Prognosewerten. Im Jahr 2013 lag der Realwert dann um 51 Personen über dem Prognosewert. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Entwicklung künftig wieder den Prognosewerten annähert. Denn, wie bereits angemerkt, kommen Prognosen i.d.R. zu linearen Verläufen, während die Realentwicklung schwankt.

Im Hinblick auf die Versorgung mit Einrichtungen der Altenpflege ist vor allem die Altersgruppe ab 75 Jahre von Bedeutung. Erfahrungsgemäß wird für diese rund 20 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege benötigt. Rein rechnerisch ergibt sich, gemessen an den 1.540 Einwohnern ab 75 Jahre in Bad Doberan 2013, ein Bedarf von rund 310 Plätzen. Diesem steht ein Angebot von insgesamt rund 340 Plätzen gegenüber (für die WE des betreuten Wohnens wurde eine durchschnittliche Belegung mit 1,5 Personen unterstellt). Damit wäre der Bedarf für die Stadt Bad Doberan gedeckt.

Mit dem Anstieg der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre bis auf rund 1.800 Personen in 2019 ergibt sich ein Bedarf von rund 360 Plätzen – nur bezogen auf die Bevölkerung ab 75 Jahre in der Stadt Bad Doberan. Zu berücksichtigen ist, dass Bad Doberan auch eine Versorgungsfunktion für Umlandgemeinden zu erfüllen hat. Das Amt Bad Doberan-Land verwies in 2013 auf einen Bedarf von ca. 140 Plätzen in altersgerechten Wohnformen mit Pflege. Im Amt gibt es keine Einrichtungen der Altenpflege.

Bis zum Jahr 2020 erhöht sich der Bedarf nach altersgerechten Wohnformen mit Pflege in den Umlandgemeinden auf 230 Plätze. Angenommen wird, dass sich rund ein Drittel dieser potenziellen Nachfragegruppe eine Wohnform in Bad Doberan sucht. Zusammen ergibt sich ein Bedarf bis 2020 von rund 600 Plätzen. Demgegenüber steht derzeit ein Angebot von rund 340 Plätzen. Somit werden Kapazitätserweiterungen empfohlen, vorrangig altersgerechte Wohnungen mit Pflegeangeboten.

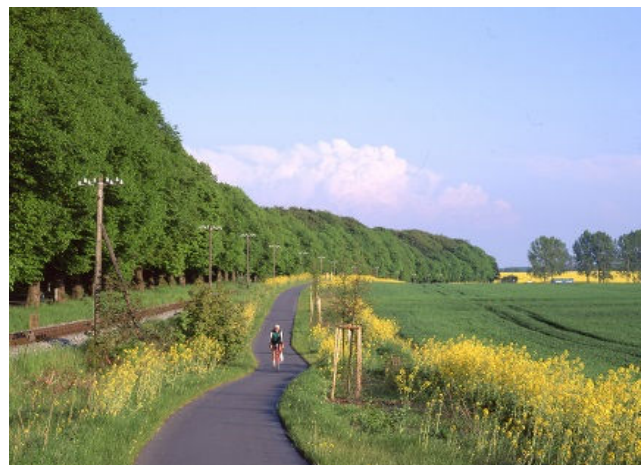
Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen

Sporthallen

In Bad Doberan gibt es vier Sporthallen, die Mehrzweckhalle Verbindungsstraße mit einem Vereinsraum, die Sporthalle am Busbahnhof, die Sporthalle Buchenberg und der Sporthalle am Busbahnhof. Die Turnhalle am Busbahnhof ist stark sanierungsbedürftig.



Rad- und Wandertouren



Es gibt eine Vielzahl von Radwandertouren um Bad Doberan und Heiligendamm herum, die die Möglichkeit bieten, die schöne und abwechslungsreiche Landschaft mit dem Rad zu erkunden. Am Parkplatz Am Drümpel in Bad Doberan gibt es eine Pedelec-Station. Die Pedelecs sind jederzeit nutzbar und auch online buchbar.

Kite- und Surfschule Heiligendamm

In der Kite- und Surfschule Heiligendamm wird die optimale Ausbildung für Anfänger und Fortgeschrittene geboten, um mit Sicherheit die größtmöglichen Fortschritte zu machen.

Segelschule Weide Heiligendamm

Es werden Segelangebote für Anfänger und Fortgeschrittene angeboten. Darüber hinaus können Segler auch ein Segelboot mieten.



Sommerrodelbahn in Bad Doberan



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 Bad Doberan

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

Kinderstrand Heiligendamm

Der Kinderstrand in Heiligendamm zeichnet sich dadurch aus, dass der Sandstrand sehr breit ist und es sehr lange flach ins Wasser geht. An dieser Stelle des Strandes bilden sich oft kleine Wasserpfützen, in denen die Kinder sehr gut spielen können. Problematisch ist hier allerdings der Strandzugang über eine Treppe. Hier müsste eine barrierefreie Lösung geschaffen werden.

Ostseerennbahn

Die Ostseerennbahn befindet sich zwischen Bad Doberan und Heiligendamm. Sie ist die älteste Galopprennbahn auf dem europäischen Festland. Die ersten Pferderennen fanden hier 1804 auf freiem Feld statt. Das erste Galopprennen mit Vollblutpferden wurde zu Ehren der Erbgroßherzogin Alexandrine von den Vollblutzüchtern Gottlieb und Wilhelm von Biel organisiert und am 10. August 1822 durchgeführt. Kurz darauf, am 13. August 1822, gründete sich der Doberaner Rennverein. 1991 gründete sich der „Doberaner Rennverein e.V. von 1822“ neu und veranstaltete am 7. August 1993 anlässlich der 200-Jahr-Feier Heiligendamms erstmals seit dem Zweiten Weltkrieg wieder ein Galopprennen mit Vollblutpferden. Seitdem finden wieder jährlich im Hochsommer mehrtägige Rennveranstaltungen statt. Seit 1999 findet die Zappanale, ein mehrtägiges Musikfestival, auf dem Gelände der Rennbahn statt. Um eine bessere Nutzung dieser Anlage zu erreichen, ist eine Aufwertung und professionelle Vermarktung erforderlich.

Freizeitangebote in der Umgebung von Bad Doberan

Ostsee Golf Resort Wittenbeck



Zwischen den traditionsreichen Ostseebädern Heiligendamm und Kühlungsborn, in eine herrliche Landschaft eingebettet, liegt das Ostsee Golf Resort Wittenbeck.

Am 21. Juni eröffnete der Gofu Park im Ostsee Golf Resort Wittenbeck. Gofu - was so viel bedeutet wie Golffußball, ist die Trendsportart für Jung und Alt, dabei wird mit einem Fußball über 18 Bahnen gespielt, um mit möglichst wenigen Kicks einzulochen. Gespielt wird nach Golfregeln, zahlreiche Hindernisse auf den Bahnen erschweren das Spiel.

Reiterhöfe

In der Umgebung von Bad Doberan gibt es eine Vielzahl Reiter- und Ferienhöfe.

Kulturelle Infrastruktur¹⁵

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 Innenausstattung blieb von Kriegswirren und Bilderstürmen weitgehend verschont. Die erhaltene Ausstattung 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. Das Münster ist ein im gesamten Ostseeküstenbereich einzigartig dastehendes Kunstdenkmal und überregional bekannt.

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 für viele Gäste ist der im Jahre 2002 entstandene "Klostergarten Doberan", der erste Versuch einer Annäherung an eine klösterliche Vergangenheit. Im Sommer werden unterschiedliche Konzert- und Theaterveranstaltungen in der benachbarten Ruine des ehemaligen

Wirtschaftsgebäudes der Zisterzienser durchgeführt, die zu den Höhepunkten im Bad Doberaner Kulturkalender gehören.

¹⁵ Inhalt und Fotos: Homepage der Stadt Bad Doberan

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.

Bäderbahn "Molli"



Die Gründung des Seebades Heiligendamm zog zahlreiche Badegäste in das mitten in unberührter Natur gelegene Fleckchen. Eine problemlose Verkehrsanbindung an die Ostseeküste gab es damals noch nicht. Aus diesem Grund wurde 1886 eine Bahnverbindung von Bad Doberan zunächst nach Heiligendamm, dann weiter nach Kühlungsborn errichtet. Über eine Strecke von 15,4 km bringt der "Molli" auch heute noch seine Fahrgäste schnaufend und bimmelnd durch enge Straßen, vorbei an Wiesen und Feldern, ans Ziel.

Seit 1976 ist der "Molli" als technisches Denkmal anerkannt und eingetragen. In den letzten Jahren wurde ein Teil der historischen Wagen originalgetreu restauriert. Im Juli 2009 konnte sogar eine original nachgebaute Dampflok in Betrieb genommen werden. Eine Fahrt mit ihr ist ein ganz besonderes Erlebnis zu jeder Jahreszeit.

Der Betreiber ist heute die MECKLENBURGISCHE BÄDERBAHN MOLLI GmbH, sie hält ein umfangreiches touristisches Angebot bereit, dazu gehören Dampflok-erlebnis-Wochenenden, Lokmitfahrten, Sonderfahrten mit dem "100-Jährigen Zug", das Mollirestaurant „GLEIS 2“ und die Konzerte der Reihe "Münster, Molli & Musik".

Stadtbibliothek

Die Stadtbibliothek Bad Doberan befindet sich in der oberen Etage der Mehrzweckhalle. Das Leistungsangebot ist Ausleihe von 17.000 Medieneinheiten (Romane, Sachbücher, Kinderbücher, Kassetten, Hörbücher, CD's, Zeitschriften).

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.

Wochentags können sich Besucher in drei Ausstellungsbereichen, die sich in der Diele des Hauses, in Welks Sommerarbeitsraum sowie im Gartenhäuschen befinden, über Leben und Werk des Autors informieren. Den Glanzpunkt bildet das original erhaltene Arbeitszimmer des Schriftstellers mit seiner 5000 Bände umfassenden Bibliothek. Nicht minder eindrucksvoll ist der großzügig angelegte Garten, der zum Verweilen einlädt.

Das ehemalige Welksche Wohnzimmer dient heute als Veranstaltungsort für Lesungen, kleine Konzerte, Kabarettabende, Puppentheater und Ausstellungseröffnungen sowie die traditionellen Ehm-Welk-Veranstaltungen für verschiedenste Altersgruppen.

Glashäger Quellmuseum

Als Mineralwassermarken ist Glashäger landesweit bekannt und beliebt. Fest verwurzelt mit der kraftvollen und selbstbewussten Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns steht das Unternehmen mit seiner vielfältigen Produktpalette für Qualität und eine rund 100jährige Tradition. Heute ist Glashäger ein Unternehmen der Hassia Unternehmensgruppe, ein Familienunternehmen welches zu den bedeutendsten Produzenten alkoholfreier Getränke in Deutschland zählt.

Um die bemerkenswerte Geschichte des Brunnens in authentischem und ansprechendem Rahmen darzustellen, wurde eigens zu diesem Zweck ein Besucherzentrum und historisches Quell-

museum eingerichtet. Hier bietet Glashäger interessierten Besuchern Führungen durch die Glashäger-Welt und Brunnengeschichte an. Besonderes Highlight ist die abgebildete Flaschensammlung, mit Exemplaren die zum Teil bis auf das 18. und 19. Jahrhundert zurückreichen. Das Museum soll auch in den nächsten Jahren stetig ergänzt werden. Historische Glashäger Stücke werden jederzeit gerne am Brunnen entgegengenommen.

Wirtschaftsgebäude



Das Wirtschaftsgebäude des ehemaligen Zisterzienserklosters, fast 40 m lang, mit steilem Satteldach, entstand um 1290.

Für seine Nutzung weist das Gebäude eine überaus reiche Gestaltung auf. Es enthielt Vorratsräume, eine Brauerei, Brennerei, Mälzerei und die Klostermühle im westlichen Seitenflügel. An der Nord- und Südwand des Mühlenhauses erkennt man die Durchlässe für den einst das Mühlrad antreibenden Mühlbach. Seit einer Brandstiftung im Jahr 1979 ist der Bau im nördlichen Bereich eine offene Ruine.

Sie bietet eine stimmungsvolle Kulisse für viele Veranstaltungen



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 Pfortnerhaus 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



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.



Zu den wichtigsten Festen zählen:

- Stadtfest auf dem Kamp und die Zappanale
- Bad Doberaner Frauen- und Familienwoche
- Bikergottesdienst im Doberander Münster
- Ostsee-Meeting auf der ältesten deutschen Galopprennbahn Bad Doberan-Heiligendamm
- „Tag des offenen Denkmals“ und Doberaner Klostertage
- Bad Doberaner Kulturnacht und der Weihnachtsmarkt Bad Doberan

2.7.2 Verkehrliche Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung (Straßenverkehr, Schienenverkehr) wurde im Gliederungspunkt 2.1.1 Regionale Anbindung beschrieben. Bad Doberan hat ein gut ausgebautes Verkehrsnetz für den Individualverkehr. Heiligendamm und Bad Doberan haben für Fußgänger und Radfahrer ein sehr gutes Angebot an straßenbegleitenden Anlagen (Fuß-/Radwege). Aus allen Richtungen kommend, sind meist kombinierte Fußgänger-/Radwege vorhanden.

Durch den motorisierten Verkehr hervorgerufene Probleme (Ruhender Verkehr und Verkehrslärm) nehmen aber auch in Bad Doberan zu. Das Parkraumkonzept befindet sich gegenwärtig in Erarbeitung.

Lärmminderungsplanung¹⁶

Bewertung der Lärmsituation

In den strategischen Lärmkarten von Juni 2012 /1/ in Umsetzung der ULR wurden für die Stadt Bad Doberan alle Hauptstraßen kartiert, deren jährliches Verkehrsaufkommen 3 Mio. Kraftfahrzeuge (entspricht einem DTV von 8.200 Kfz/24h) übersteigt. Ergänzend wurden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zusätzliche Straßen / Straßenabschnitte in die Kartierungen mit einbezogen. Das Untersuchungsgebiet umfasst somit insgesamt folgende Straßen / Straßenabschnitte:

- die B 105 (Kröpeliner Straße, Rostocker Straße, Am Buchenberg),
- die L 12 (Nienhäger Chaussee, Dammchaussee),
- die L 13 (Schwaaner Chaussee, Bahnhofsstraße, Alexandrienenplatz, August-Bebel-Straße, Beethovenstraße),
- Goethestraße und Severinstraße, Am Markt und Am Kamp,
- Verbindungsweg, An der Krim und Randstraße.

Die zu Grunde gelegten Berechnungsparameter der Lärmkartierung basieren auf den Daten der Bundesstraßenverkehrszählung 2010 sowie auf Daten der Stadt, die im November 2014 durch Zählungen ermittelt wurden. Zur Bestimmung des DTV aus den Zähldaten von November 2014 wurden diese, zur Berücksichtigung des höheren Verkehrsaufkommens in der Saison, mit einem Aufschlag von 15 % versehen.

Für die Kartierung des Umgebungslärms gemäß § 47c des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurden die Lärmindizes L_{den} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) und L_{night} (Nacht-Lärmindex) der 34. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung – 34. BImSchV) mittels der „vorläufigen Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Straßen (VBUS)“ berechnet.

Zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm und damit zur Verhinderung gravierender Gesundheitsrisiken und Schlafstörungen wurden als Auslösewerte für die Lärmminderungsplanung Belastungswerte als 24-Stundenwerte (L_{den}) und als Nachtwerte (L_{night}) festgesetzt. Diese Auslösewerte beschreiben die Bereiche, für die Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt werden sollen (§ 4 Absatz 4 der 34. BImSchV).

¹⁶ TÜV Nord Umweltschutz, Zwischenbericht, Februar 2015



Für die Aktionspläne zur Lärminderung wurden durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), in Abstimmung mit dem Wirtschaftsministerium, entsprechend § 4 Nr. 2 der 34. BImSchV als Auslösewerte für die nach der Berechnungsmethode der am stärksten lärmbe-
lasteten Fassade berechneten Belastungen folgende Werte festgelegt:

$$L_{den} = 65 \text{ dB(A)} \text{ und } L_{night} = 55 \text{ dB(A)}.$$

Aus den Berechnungen der Lärmkarten wurden die in Tabelle 12 zusammengestellten Bereiche ermittelt, in denen der Tagpegel (L_{den}) > 60 dB(A) und der Nachtpegel (L_{night}) > 50 dB(A) beträgt.

Tabelle 12: Betroffenheiten oberhalb der Pegel von L_{den} / L_{night} = 60 / 50 dB(A)

Straße	L_{den} [dB(A)]	L_{night} [dB(A)]
B 105	66 - 70	58 - 62
Beethovenstraße	62 - 69	52 - 58
Am Kamp	65 - 70	55 - 62
Severinstraße	69 - 71	60 - 62
Am Markt	63 - 68	54 - 59
Goethestraße	65 - 70	56 - 62

Pegelreduzierungen können durch folgende Maßnahmen erzielt werden:

- **Goethestraße:**
Ist bereits saniert worden. Breite Fußwege sind vorhanden. Bestehendes Großpflaster muss aus Denkmalschutzgründen vorhanden bleiben. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h bringt Pegelminderungen von bis zu 5 dB(A), die deutlich spürbar sind.
- **Am Markt:**
Ist bereits saniert worden. Bestehendes Großpflaster muss aus Denkmalschutzgründen vorhanden bleiben. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h ist bereits vorhanden. Die Pegel können durch eine Reduzierung des Verkehrs ebenfalls reduziert werden. Die hohe Verkehrsmenge wird hauptsächlich durch die Parkplatzsuchenden bestimmt, die hier was erledigen wollen. Dies kann z.B. durch ein durchdachtes Parkraumkonzept mit eingeschränkten Parkmöglichkeiten erreicht werden. Ebenfalls kann der Verkehr reduziert werden, wenn die Erreichbarkeit des Stadtzentrums für Radfahrer verbessert wird.
- **Severinstraße:**
Bestehendes Großpflaster muss aus Denkmalschutzgründen vorhanden bleiben. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h bringt Pegelminderungen von bis zu 5 dB(A), die deutlich spürbar sind. Parksuchverkehr für die Innenstadt kann durch ein Parkkonzept und eine gezielte Leitung in das vorhandene Parkhaus am Verbindungsweg minimiert werden.
- **Am Kamp:**
Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h bringt Pegelminderungen von ca. 2 dB(A). Ausweisung der straßenbegleitenden Parkplätze auf der Gehwegseite. Dadurch erhöht sich der Abstand der Fahrbahnachse zu den Fassaden. Die erreichbaren Pegelminderungen liegen bei 1 dB(A). Parksuchverkehr für die Innenstadt kann durch ein Parkkonzept und eine gezielte Leitung in das vorhandene Parkhaus am Verbindungsweg minimiert werden.
- **Beethovenstraße:**
Umwidmung als Gemeindestraße und Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h (Pegelminderung: ca. 2 – 3 dB(A)).



- B 105:
Hauptdurchgangsstraße, eine Umgestaltung mit breiten Gehwegen ist bereits erfolgt. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h erscheint hier nicht realistisch. Die Anwohner können, zu mindestens innerhalb der Wohngebäude, durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster verbunden mit dem Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, Verbesserung der Schalldämmung der Dächer und Fassaden) geschützt werden. Maßnahmen an Bundesstraßen im Rahmen der Lärmsanierung werden zu 75 % vom Bund gefördert.

Fazit

Eine Verbesserung der Lärmsituation im Stadtbereich von Bad Doberan kann aus Sicht der Gutachterin durch folgende realistische Maßnahmen erreicht werden:

- Umwidmung der Rand-, Bebel- und Beethovenstraße
- Innenstadt Tempo-30-Zone
- Verbesserung der Attraktivität des Parkhauses am Verbindungsweg (Parkkonzept, Parkleitsystem)
- Eingeschränktes Parken Am Markt
- Verbesserung/Ausbau des Radwegenetzes aus den Randbereichen in die Innenstadt.

2.7.3 Technische Infrastruktur

Technische Infrastrukturen sind im Regelfall Netzstrukturen, die Siedlungsstrukturen eine zeitgemäße Versorgungsqualität gewährleisten sollen. Das gesamte Stadtgebiet weist eine gute Versorgung durch die technische Infrastruktur auf.

Die Stadt Bad Doberan ist gegenwärtig an das Erdgasnetz der Stadtwerke Rostock AG angeschlossen. Die Versorgung mit Erdgas ist gewährleistet.

Aufgrund der §§ 2, 5 und 15 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777), wurde nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan am 28.01.2013 und Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde eine Wärmesatzung erlassen.

Die Stadt Bad Doberan verfolgt zur Schonung der Umwelt sowie aufgrund der Verantwortung den nachfolgenden Generationen gegenüber das Ziel, Immissionen zu minimieren, die durch die Nutzung fossiler Primärenergieträger verursacht werden. Sie fördert den Erhalt und Ausbau gemeinwohlorientierter Infrastrukturen der öffentlichen Versorgung mit Fernwärme zur Minimierung aller Immissionen, die durch Einzelfeuerstätten in der Stadt verursacht werden.

Die wirtschaftliche Umsetzung der Wärmesatzung erfolgt durch die Stadtwerke AG Rostock. Die Wärmeverbrauchsanlagen auf den Grundstücken sollen, soweit die Relation von Erschließungsaufwand und Wärmebedarf wirtschaftlich vertretbar ist, mit Fern- und Nahwärme für die Raumheizung, die Warmwasserbereitung und alle sonstigen geeigneten Verwendungszwecke versorgt werden. Rohrleitungsgebundene Energieträger im Sinne dieser Satzung sind in erster Linie Fern- und Nahwärme vorrangig aus Wärmekraftkopplungsanlagen sowie Erdgas.

Die Inbetriebnahme des umgerüsteten Heizkraftwerkes auf die energieeffiziente Kraft-Wärme-Kopplung in Heiligendamm durch die Stadtwerke AG erfolgte zum 03.11.2014.

Ausgewiesene Fernwärmequartiere sind Heiligendamm, Buchenberg und Kammerhof. Das Wohngebiete B-Plan 11 Kammerhof wird bereits mit Fernwärme versorgt und das neue Wohngebiet B-Plan 12 wird ebenfalls mit Fernwärme versorgt. Ausnahmen gelten nur beim Einsatz alternativer Energien (Erdwärme-, Luftwärmepumpen usw.). Auch für die Innenstadt soll dies versucht werden. Hinzu kommt, dass jeder Eigentümer eines Grundstückes, welches an eine der Straßen grenzt, in der sich eine betriebsfertige Versorgungsleitung befindet, verpflichtet ist, sein Grundstück an die Versorgungsanlagen anzuschließen, sobald es mit Gebäuden bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden sollen.



Die Stadt und ihre Ortsteile sind vollständig an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband KÜHLUNG (ZVK). Der ZVK hat seinen Sitz in Bad Doberan. Als kommunaler Dienstleister sorgt der ZVK für eine stabile, qualitätsgerechte Trinkwasserversorgung, leitet das anfallende Abwasser ab und bereitet es umweltgerecht auf.

Der Zweckverband KÜHLUNG, bietet den Bürgerinnen und Bürgern in Bad Doberan, Kühlungsborn, Kröpelin, Neubukow, Rerik, Schwaan und weiteren Gemeinden des Landkreises Rostock eine gesicherte Versorgung mit qualitativ hochwertigem Trinkwasser und eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung. Der ZVK leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität in der Ostseeregion und zur Schonung der Umwelt¹⁷.

Darüber hinaus unterstützt der ZVK die Mitgliedskommunen bei der Lösung kommunaler Aufgaben, beispielsweise bei der Umsetzung des Geografischen Informationssystems und bei der Erhebung der Kleininleiterabgabe.

Die Schwerpunktaufgaben in der Trinkwasserversorgung sind:

- Gewinnung von Rohwasser aus Brunnen
- Aufbereitung des gewonnenen Rohwassers zu Trinkwasser
- Wasserverteilung, z. B. über Hochbehälter, Pumpstationen, Wasserleitungen, Druckerhöhungsstationen
- analytische Kontrolle des Roh-/ Reinwassers nach Forderungen der Trinkwasserverordnung
- Löschwasserversorgung in städtischen Bereichen
- Betreiben wasserwirtschaftlicher Anlagen unter wirtschaftlichen, technischen Gesichtspunkten
- aktive Mitarbeit beim Schutz unseres Grundwassers

Die Schwerpunktaufgaben in der Abwasserbeseitigung sind:

- Sammlung und Ableitung des Schmutzwassers über das Kanalnetz und die Pumpwerke zu den Kläranlagen (zentrale Abwasserbeseitigung)
- Sammlung und Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die planmäßigen Kontroll- und Wartungsarbeiten an den Regenrückhaltebecken und Sandfängen
- Reinigung und Unterhaltung des Kanalnetzes (Schmutz-, Misch- und Niederschlagswasser)
- ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des Schlammes bzw. Abwassers aus den Kleinkläranlagen und abflusslosen Gruben (dezentrale Abwasserbeseitigung)
- Reinigung des Schmutzwassers in den Kläranlagen durch Anwendung mechanischer, biologischer und chemischer Verfahren
- Rückführung des gereinigten Abwassers in die Gewässer (Vorfluter)
- Überwachung der Kläranlagen nach der Selbstüberwachungsverordnung zum Schutz der Gewässer und auch unseres Grundwassers
- schadlose Entsorgung der Rückstände aus der Abwasserreinigung, wie Rechengut und Sandfangrückstände, sowie die Verwertung des Klärschlammes
- Ausbau, Instandhaltung und Sanierung des Kanalnetzes einschließlich seiner Schächte, der Abwasserpumpwerke und der Kläranlagen

Auf der Kläranlage Bad Doberan steht neben der Einhaltung der Ablaufwerte die Energiegewinnung aus Klärgas im Fokus der Arbeit. So ist es 2014 gelungen, 79 % des Elektroenergiebedarfs der Kläranlage Bad Doberan durch Verstromung des Klärgases zu decken. Für 2015/16 hat sich der Zweckverband KÜHLUNG zum Ziel gesetzt, energieautark die Abwasserreinigung auf der Kläranlage durchzuführen.

¹⁷ Homepage des Zweckverbandes KÜHLUNG

2.8 Umwelt, Kurwesen und Tourismus

2.8.1 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.



Fotos: Homepage der Stadt bad Doberan

Die Stadt Bad Doberan verfügt über eine große Anzahl an Grün- und Freiflächen (Kamp, Palaisgarten, Landschaftspark im Kloster) im unmittelbaren Innenstadtbereich. Zielgruppenspezifische Freiflächen, wie z. B. ein Kurpark, sind nicht vorhanden. Die Ortseingänge von Bad Doberan sind teilweise wenig einladend. Als Eingang zum Stadtzentrum nehmen sie jedoch eine wichtige Schlüsselposition ein und können bei Durchreisenden und Touristen je nach Gestaltungsqualität einen positiven oder negativen ersten Eindruck erzeugen. Hier besteht weiterhin Handlungsbedarf.

Die Freianlagen einiger Häuser in den Haupteinfallsstraßen weisen eine mangelnde Gestaltungsqualität auf und wirken sich störend auf die Stadteingangssituation aus. Massiv gestört wird der „erste Eindruck“ durch das zunehmend verfallene alte Moorbad an der Bahnhofstraße. Im Innenstadtbereich wurden im Verlauf der Molli-Straße von der Stadt einheitliche Bänke und begrünte Blumenkästen zur Verschönerung des Straßenbildes aufgestellt.

Kurwesen in Bad Doberan und Heiligendamm¹⁸

Bereits im Jahr 1997 hat die Stadt Bad Doberan ein Kurentwicklungskonzept für die Kernstadt Bad Doberan und für Heiligendamm durch das Büro Reppel + Partner aus Berlin erarbeiten lassen. Bad Doberans Tradition als Heilbad wurde im Jahr 1823 mit der Errichtung des Stahlbades, später dem „alten Moorbad“ eingeleitet. Seit dem Jahre 1921 ist die Stadt als staatliches Heilbad anerkannt und trägt den Zusatztitel „Bad“.

Im Rahmen der Überleitungsvorschrift des Kurortgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern war die Stadt Bad Doberan bis 1997 berechtigt, das Prädikat „Staatlich anerkanntes Heilbad“ zu tragen. Bis zur endgültigen Anerkennung des Prädikates mussten die im Kurortgesetz festgelegten gesetzlichen Bestimmungen erfüllt sein. Im Rahmen der Erarbeitung der Kurentwicklungskonzeption erfolgte auch die Ausarbeitung eines konkreten Maßnahmenkataloges zur Erlangung des Prädikates „Heilbad“. Bad Doberan ist seit 2000 als Moorheilbad anerkannt. An

¹⁸ Kurentwicklungskonzept Bad Doberan, Reppel + Partner, Internationales Institut für Tourismus- und Kurorteberatung, Büro Berlin, 1997

die Anerkennung waren die Auflagen einer service- und besucherfreundlicheren Tourist-Information sowie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung geknüpft. Mit der neuen Tourist-Information im Rathaus wird man den Anforderungen an einen Kur- und Erholungsort weitestgehend gerecht, hinsichtlich der Verkehrssituation gibt es weiterhin Optimierungsbedarf.



Bad Doberan verfügt über eine gute medizinisch-therapeutische Infrastruktur. Als ortsgebundenes Heilmittel kommt Naturmoor zum Einsatz, das in der Nachbargemeinde Rethwisch gewonnen wird. Das Moor befindet sich in kirchlichem Besitz. Über das Heilmittel verfügt vertraglich gesichert die Dr. Ebel „Rehabilitationsklinik Moorbad Bad Doberan“.

Die Dr. Ebel Fachklinik für Orthopädie, Rheumatologie, Onkologie, Physikalische Medizin und Naturheilverfahren und Akademisches Lehrkrankenhaus für Naturheilverfahren der Medizinischen Fakultät der

Universität Rostock hat folgende Behandlungsschwerpunkte:

- Degenerative Erkrankungen des Stütz- und Bewegungsapparates
- Unfallfolgen und postoperative Zustände bei orthopädischen Erkrankungen
- Erkrankungen des rheumatischen Formenkreises
- Folgen von Krebserkrankungen am Bewegungsapparat
- Spezielle Erkrankungen mit naturheilkundlicher Behandlungskonzeption
- Chronische Schmerzen
- Sportverletzungen
- Naturheilverfahren



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 kurörtliche Einrichtungen die Median Klinik mit den Behandlungsschwerpunkten:

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

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 Gesundheits- und Wellness-tourismus entwickelt werden. Dabei sollen die Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft stärker für touristische Zwecke genutzt werden.

2.8.2 Tourismus

Die touristischen und kurörtlichen Belange in Bad Doberan und Heiligendamm werden von der städtischen Touristinformation (TI) betreut, die direkt dem Bürgermeister unterstellt ist. 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.. Neben der kommunalen Tourismusorganisation arbeiten als weitere Initiativen mit touristischem Bezug der Tourismusförderverein, der Klosterverein e.V. sowie die Arbeitsgemeinschaft Kurortmanagement.

Die Touristeninformation ist in Bad Doberan an zentraler, gut zugänglicher Stelle im Erdgeschoss des Rathauses angesiedelt. Sie ist im Jahre 2010 ausgestattet mit 3,5 Mitarbeiterstellen, zu deren Aufgaben die touristische Vermarktung, die zentrale Zimmervermittlung und Beratung der Gäste sowie das Angebot von Stadtführungen und Pauschalen und der Verkauf von Karten und Prospektmaterial zählen. In Heiligendamm befindet sich im Molli-Bahnhof ein Informationspunkt für Gäste, der von den Mitarbeitern des Molli neben dem Fahrkartenverkauf betreut wird.

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. Bestrebungen, das Münster mit der Klosteranlage als UNESCO Weltkulturerbe anerkennen zu lassen, werden von einer Arbeitsgruppe betrieben.

Kunst-, Kultur-, und Architekturinteressierte können in Bad Doberan in Galerien, Ateliers, mittelalterlichen Dorfkirchen und Herrenhäusern der Umgebung das Passende finden.

Besonderheiten sind das charakteristisch historische Ortsbild (Rotes und Weißes Bad Doberan) mit ansprechenden Grünanlagen und kulturhistorisch interessanten Bauten und Einrichtungen.

Kur oder Urlaub in Bad Doberan ist als die Inanspruchnahme des gesamten kurörtlichen und touristischen Angebotes zu sehen. Dieses ist sehr komplex und wird bestimmt durch das Zusammenwirken unterschiedlicher Bereiche, wie:

- Kur- und Gesundheitseinrichtungen
- Beherbergung und Gastronomie
- Sport- und Freizeitinfrastruktur sowie Kultur und Ortscharakter

Natur und Landschaft einerseits sowie Kunst, Kultur und Architektur andererseits sind Tourismusmagneten für Bad Doberan.

Die Zahl der Beherbergungsbetriebe (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 2013 um eine Beherbergungseinrichtung erhöht. In 2000 gab es 15 Beherbergungsbetriebe und in 2013 waren es 16 gewerbliche Beherbergungseinrichtungen.

In Bad Doberan gibt es vier Hotels. Das Hotel Friedrich-Franz-Palais verfügt über 100 Betten, die Hotel-Pension „Bellevue“ hat 34 Betten, im Hotel und Bistro „Haus der Horizonte“ gibt es 48 Betten und die Ostsee-Pension „An der Lindenallee“ hat eine Kapazität von 14 Betten.

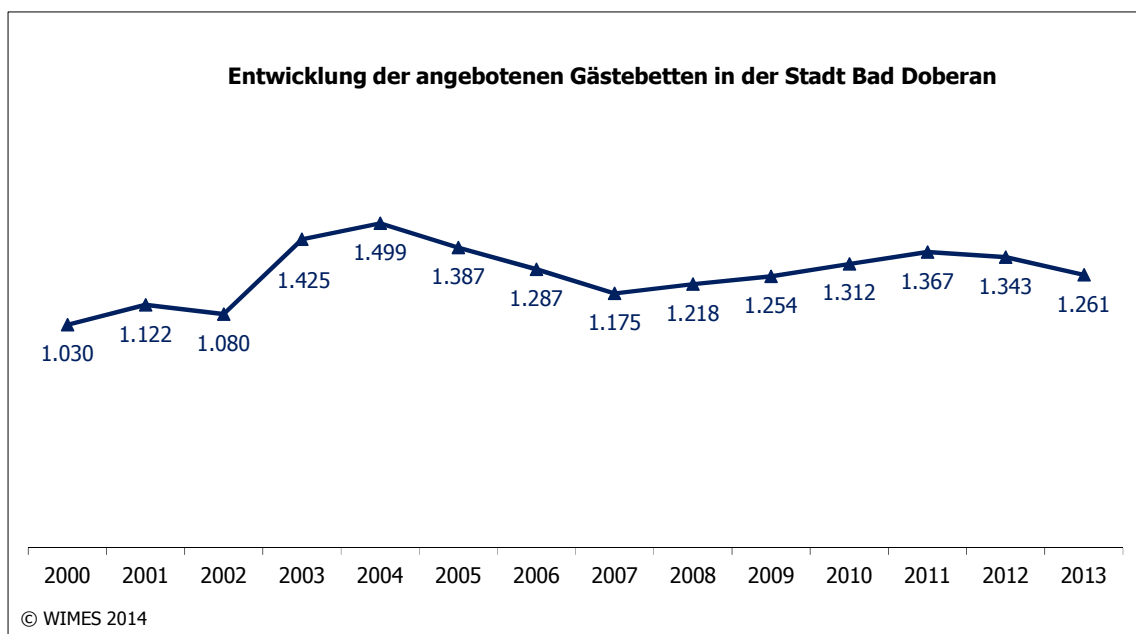
Im Grand Hotel in Heiligendamm befinden sich 161 Zimmer. Zudem stehen im Gästehaus Koch in Heiligendamm 13 Betten für Gäste und Besucher in 1-3-Raum-Appartments zur Verfügung.

In Bad Doberan und Heiligendamm gibt es darüber hinaus eine Vielzahl von Ferienwohnungen.

Die Zahl der Beherbergungsbetriebe (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 2013 um eine Beherbergungseinrichtung erhöht. In 2000 gab es 15 Beherbergungsbetriebe und in 2013 waren es 16 gewerbliche Beherbergungseinrichtungen.

Bei der Bettenkapazität ist im Vergleich zu 2000 ein Zuwachs um 22 % (+131 Gästebetten) zu verzeichnen. Im Jahr 2013 gab es in der Stadt Bad Doberan 1.261 angebotene Gästebetten.

Abbildung 39: Entwicklung der Bettenkapazität in Bad Doberan seit 2000



Die Zahl der Gästeübernachtungen hat sich bei leicht schwankender Entwicklung um ca. 65 % erhöht. Im Jahr 2013 wurden 298.845 Gästeübernachtungen registriert. Die Zahl der Gästeankünfte erhöhte sich im Zeitraum 2000 bis 2013 um 139 %. In 2013 gab es 56.899 Gästeankünfte in der Stadt Bad Doberan.

Abbildung 40: Entwicklung Ankünfte und Übernachtungen in Bad Doberan seit 2000

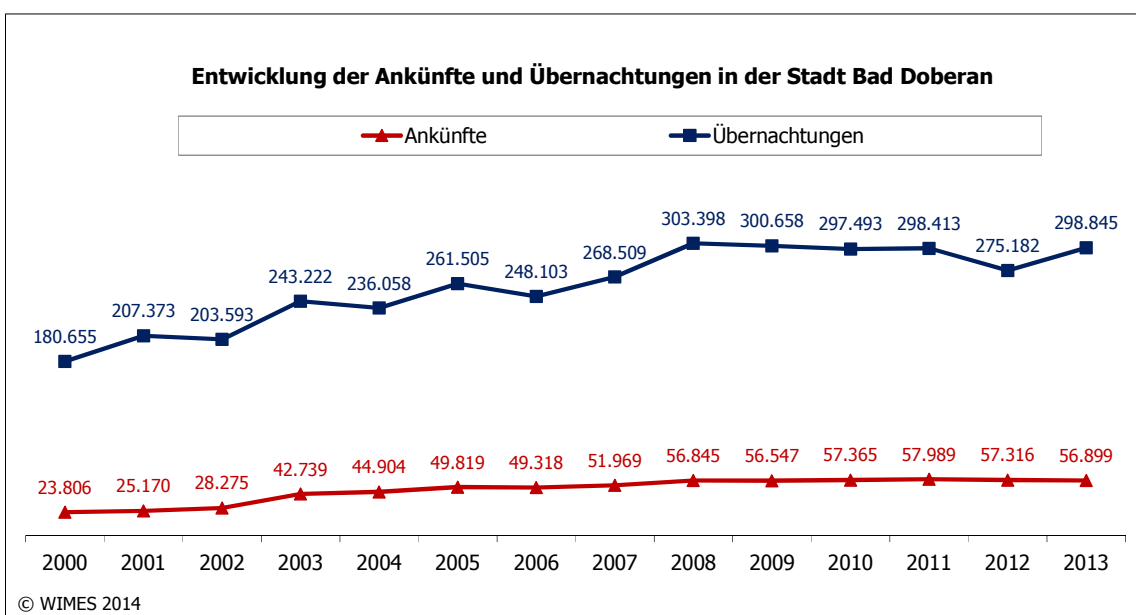
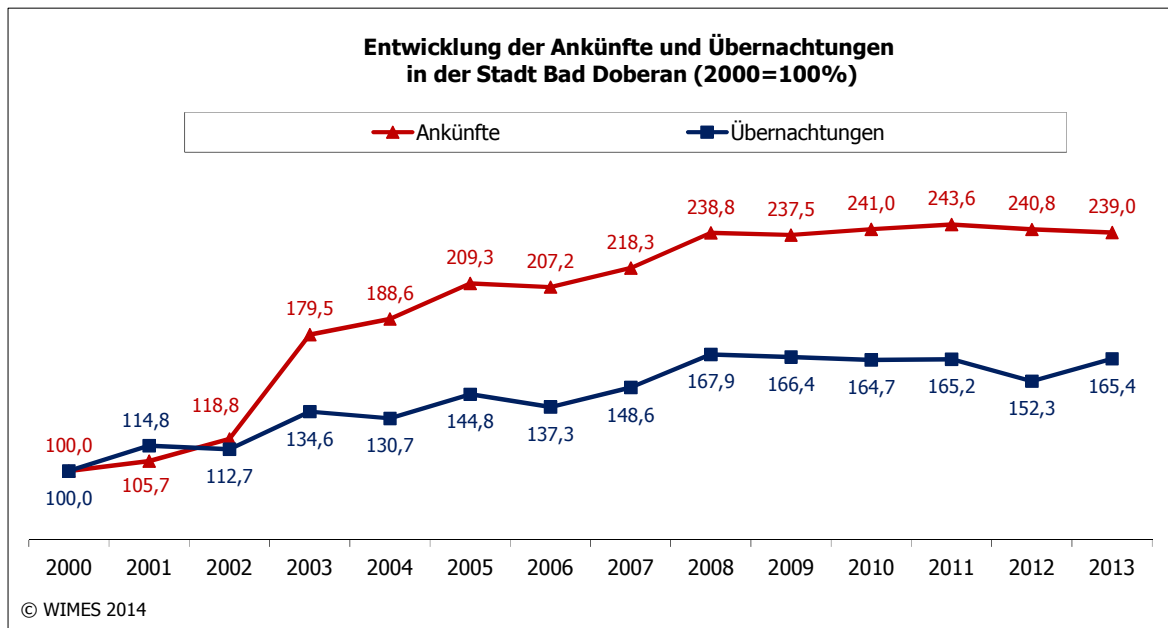
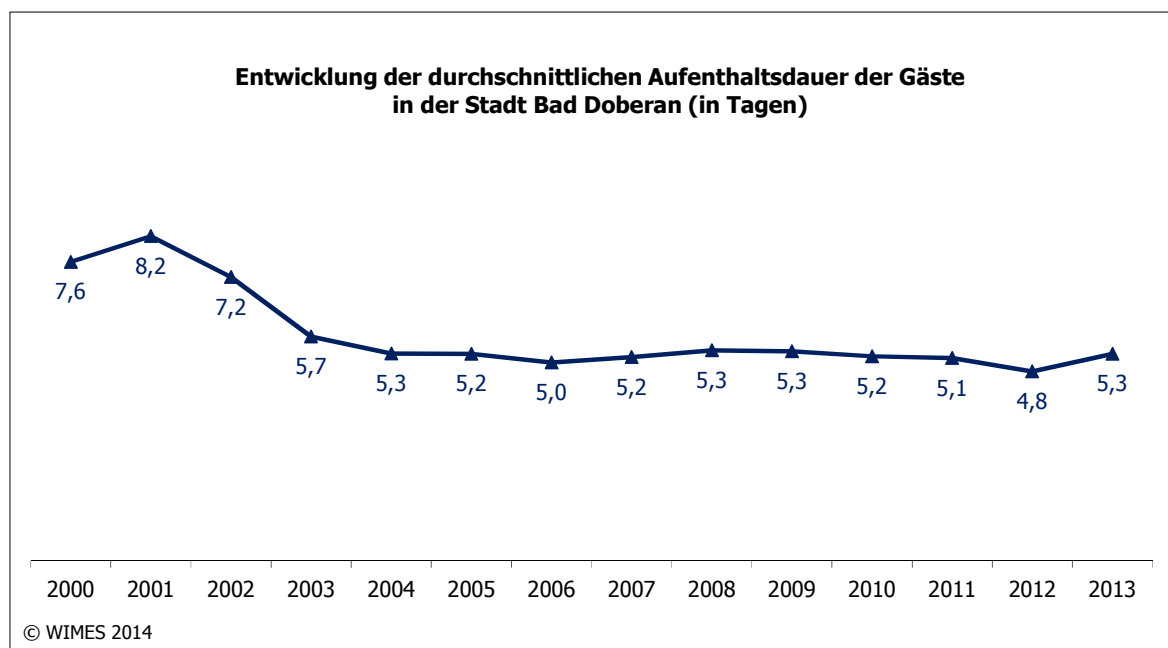


Abbildung 41: Entwicklung Ankünfte und Übernachtungen in Bad Doberan (in %)


Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste in der Stadt Bad Doberan verringerte sich im Betrachtungszeitraum um 2,3 Tage. Mit einem durchschnittlichen Aufenthalt von 8,2 Tagen war im Jahr 2001 der Höchstwert zu verzeichnen. Im Jahr 2013 verweilten die Gäste durchschnittlich 5,3 Tage in Bad Doberan.

Abbildung 42: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste (in Tagen)




Betrachtung der Beherbergung Heilbad Bad Doberan und Seeheilbad Heiligendamm

Im Folgenden wird gesondert auf die Beherbergung im Heilbad Bad Doberan und im Seeheilbad Heiligendamm eingegangen. Angaben hierzu waren erst ab dem Jahr 2004 verfügbar, somit beziehen sich die Auswertungen auf den Betrachtungszeitraum 2004 bis 2013.

Zum 30.06.2013 gab es im Heilbad Bad Doberan 12 Beherbergungsbetriebe, in denen insgesamt 616 Gästebetten angeboten wurden. Das „Moorbad“ Bad Doberan verfügt über eine Kapazität von 230 Betten. Die Zahl der Beherbergungsbetriebe schwankte im Betrachtungszeitraum leicht zwischen 10 bis 14 Betrieben.

Im Seeheilbad Heiligendamm gab es am 30.06.2013 vier Beherbergungsbetriebe und damit zwei Betriebe weniger als im Jahr 2004. Die Bettenkapazität lag in 2013 bei 645 Betten. Die MEDIAN Klinik Heiligendamm verfügt über eine Kapazität von 255 Betten.

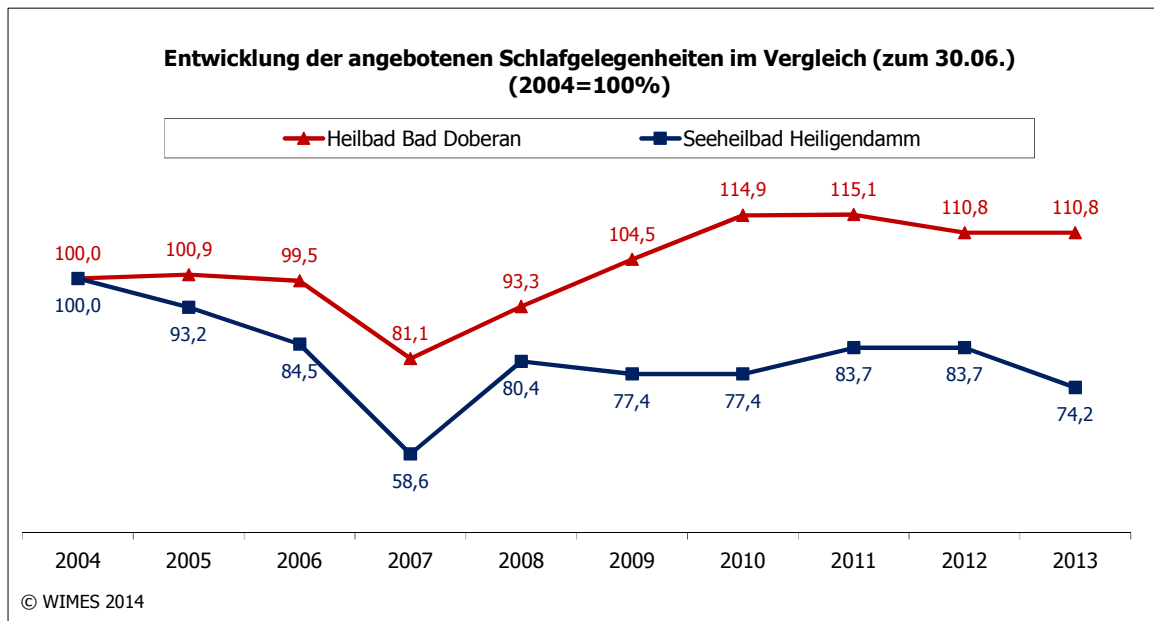
Tabelle 13: Beherbergungsbetriebe und Bettenkapazitäten im Vergleich

Heilbad Bad Doberan - Betriebe und Bettenkapazitäten (zum 30.06.)			
Jahr	Beherbergungsbetriebe gesamt (ab 9 Betten)	geöffnete Beherbergungsbetriebe (ab 9 Betten)	angebotene Schlafgelegenheiten
2004	13	11	556
2005	12	11	561
2006	10	9	553
2007	10	9	451
2008	12	11	519
2009	13	12	581
2010	14	13	639
2011	14	13	640
2012	12	12	616
2013	12	12	616

Seeheilbad Heiligendamm - Betriebe und Bettenkapazitäten (zum 30.06.)			
Jahr	Beherbergungsbetriebe gesamt (ab 9 Betten)	geöffnete Beherbergungsbetriebe (ab 9 Betten)	angebotene Schlafgelegenheiten
2004	6	6	869
2005	6	5	810
2006	6	5	734
2007	5	5	509
2008	4	4	699
2009	4	4	673
2010	4	4	673
2011	4	4	727
2012	4	4	727
2013	4	4	645

Vergleicht man die Entwicklung der angebotenen Schlafgelegenheiten, so wird deutlich, dass im Heilbad Bad Doberan insgesamt eine Zunahme der Gästebetten um 10,8 % (+60 Gästebetten) zu verzeichnen war.

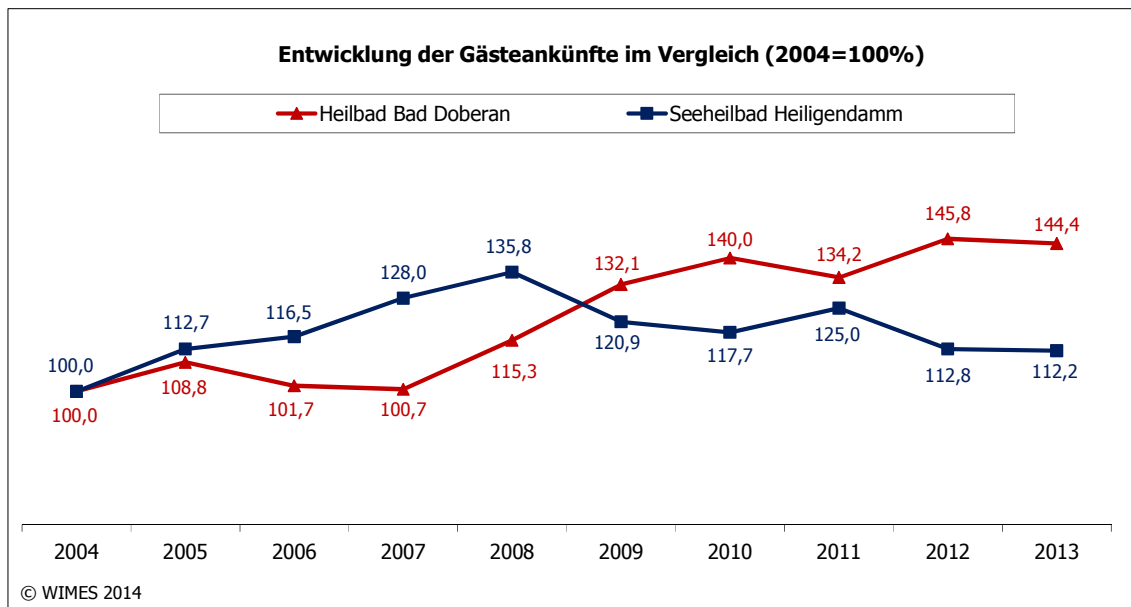
Im Seeheilbad Heiligendamm verringerte sich die Zahl der angebotenen Gästebetten hingegen um 25,8 % (-224 Betten). Die geringe Anzahl der angebotenen Schlafgelegenheiten im Jahr 2007 ist auf das Stattfinden des G8-Gipfels im Juni 2007 zurückzuführen.

Abbildung 43: Entwicklung der Bettenkapazitäten im Vergleich (2004=100%)


Die Zahl der Gästeankünfte hat sich sowohl im Heilbad Bad Doberan als auch im Seeheilbad Heiligendamm im Betrachtungszeitraum 2004 bis 2013 erhöht. Im Heilbad Bad Doberan lag der Zuwachs bei 44,4 % und im Seeheilbad Heiligendamm bei 12,2 %.

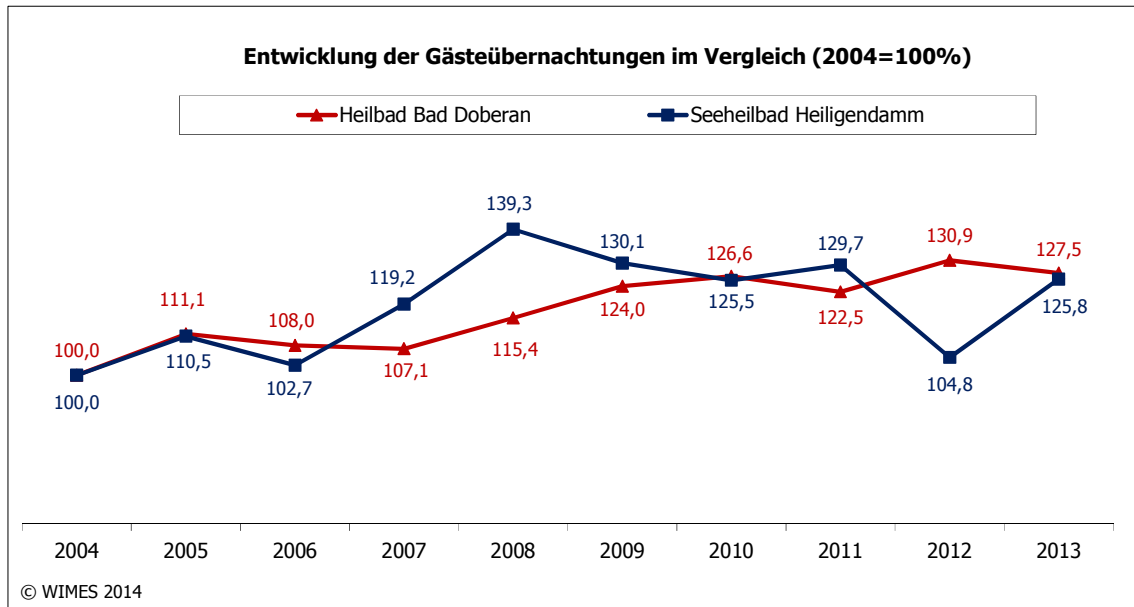
Im Zeitraum 2004 bis 2008 erhöhte sich die Zahl der Gästeankünfte in Heiligendamm stetig und erreichte in 2008 ihren Höhepunkt. In den Folgejahren, mit Ausnahme des Jahres 2011, verringerten sich die Ankünfte dann merklich.

Im Heilbad Bad Doberan lag der Anstieg der Gästeankünfte 2004 bis 2008 deutlich unter dem Zuwachs des Seeheilbades Heiligendamm. Ab 2009 hat das Heilbad Bad Doberan das Seeheilbad Heiligendamm dann jedoch „überholt“. Der Höhepunkt der Gästeankünfte lag im Heilbad im Jahr 2012.

Abbildung 44: Entwicklung der Gästeankünfte im Vergleich (2004=100%)


Die Zahl der Gästeübernachtungen war sowohl im Heilbad Bad Doberan als auch im Seeheilbad Heiligendamm im Betrachtungszeitraum 2004 bis 2013 zum Teil deutlichen Schwankungen unterworfen. Insgesamt erhöhte sich die Zahl der Gästeübernachtungen im Heilbad Bad Doberan um 27,5 % und im Seeheilbad Heiligendamm um 25,8 %.

Abbildung 45: Entwicklung der Gästeübernachtungen im Vergleich (2004=100%)

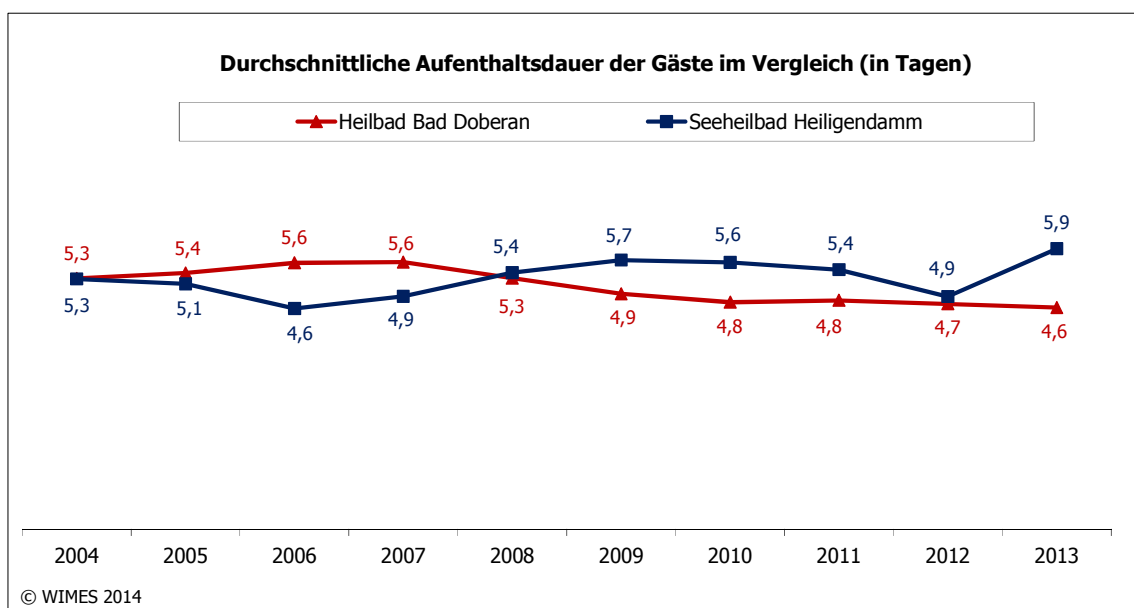


Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste im Heilbad Bad Doberan verringerte sich im Betrachtungszeitraum um 0,7 Tage. Mit einem durchschnittlichen Aufenthalt von 5,6 Tagen war in 2006 und 2007 der Höchstwert zu verzeichnen. Im Jahr 2013 verweilten die Gäste durchschnittlich 4,6 Tage im Heilbad Bad Doberan.

Im Seeheilbad Heiligendamm lag die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste im Jahr 2013 bei 5,9 Tagen, dem Höchstwert im Betrachtungszeitraum. In 2004 lag der durchschnittlichen Aufenthalt der Gäste bei 5,3 Tagen.

Bei einer Kur dauert der Aufenthalt in der Regel drei Wochen.

Abbildung 46: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste im Vergleich (in Tagen)





3 SWOT-Analysen¹⁹

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

Rahmenbedingungen

Die Stadt Bad Doberan wurde mit dem Sanierungsgebiet „Altstadt“ als städtebauliche Gesamtmaßnahme im Jahr 1991 in die Städtebauförderung aufgenommen. Seit Beginn der Stadtsanierung wurden über 230 Maßnahmen in der „Altstadt“ realisiert, unter anderem 46 Erschließungsmaßnahmen, wie zum Beispiel die Goethe- und die Beethovenstraße, und 178 private Gebäudesanierungen (Stand Dezember 2013). Die Altstadtsanierung kennzeichnet ein fortschreitender guter baulicher Zustand mit nur noch wenigen Baulücken und Leerständen.

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

¹⁹ Die SWOT-Analyse (engl. Strengths=Stärken, Weaknesses=Schwächen, Opportunities=Chancen, Threats=Gefahren) ist ein Instrument der Strategischen Planung; sie dient der Positionsbestimmung und der Strategieentwicklung

Städtebauliche Charakteristik der Altstadt²⁰

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 ist. 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 Alexandrienplatz 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.

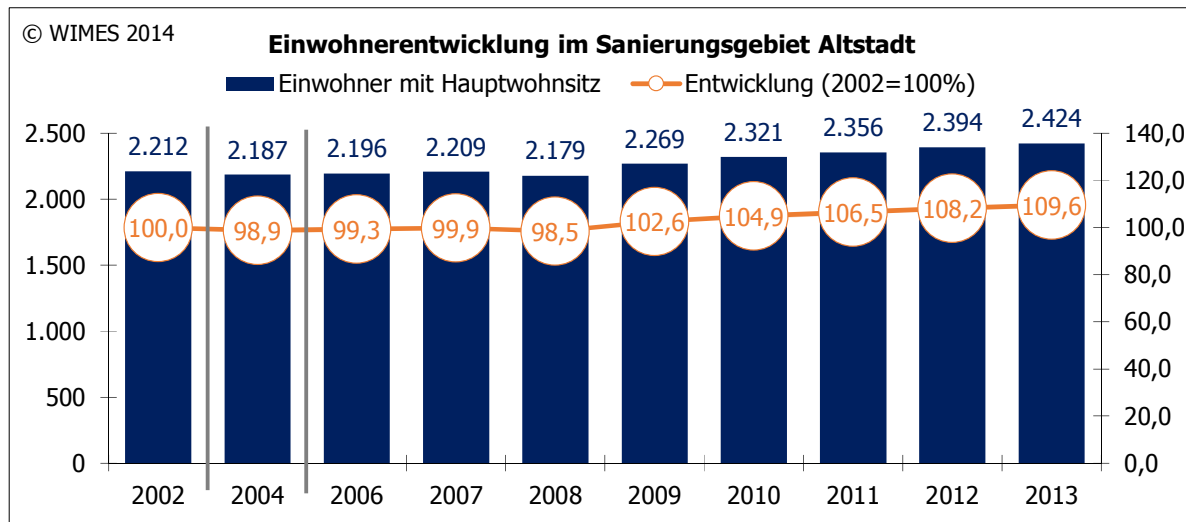


²⁰ ISEK-Fortschreibung 2011: GOS, GSOM, Merkel Ingenieur Consult mbH, Inspektour GmbH Hamburg

Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet hat sich im Zeitraum 2002 bis 2013 um 212 Personen (+9,6 %) erhöht. Am 31.12.2013 lebten 2.424 Einwohner im Sanierungsgebiet Altstadt.

Abbildung 47: Einwohnerentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt seit 2002



Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen

Das Sanierungsgebiet Altstadt ist im Jahr 2013 durch eine jüngere Altersstruktur gekennzeichnet als die Gesamtstadt Bad Doberan. Im Sanierungsgebiet Altstadt waren höhere Anteile der Kleinkinder, Jugendlichen und der Personen im Haupterwerbsalter zu verzeichnen. Einzig der Anteil der Älteren lag im Sanierungsgebiet unter dem Wert der Gesamtstadt. (Siehe folgende Abbildungen).

Abbildung 48: Einwohner ausgewählter Altersgruppen im Sanierungsgebiet Altstadt 2013

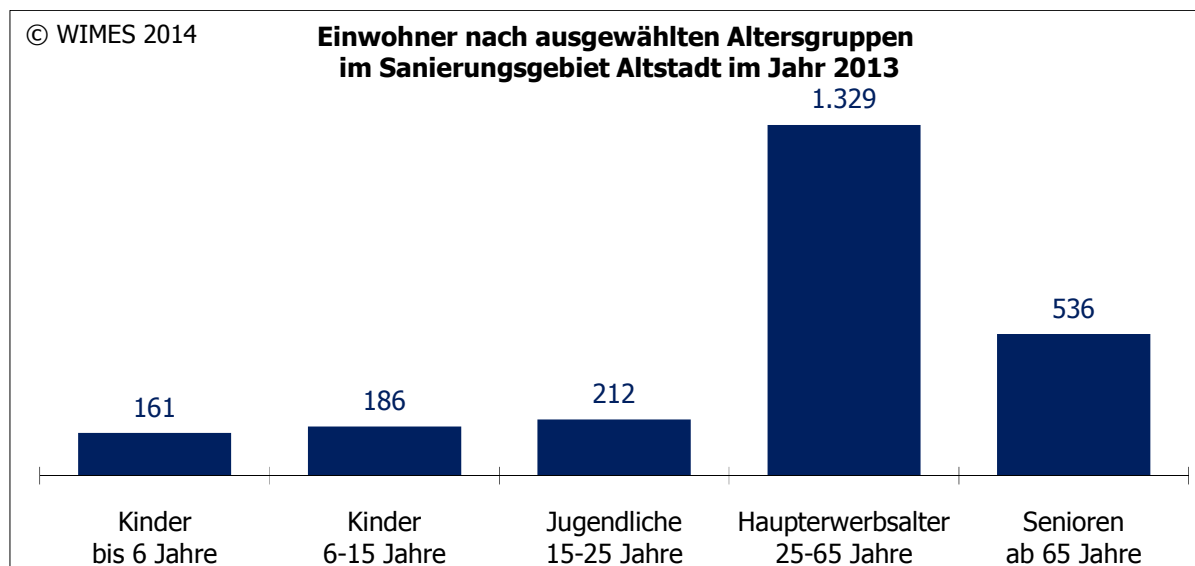
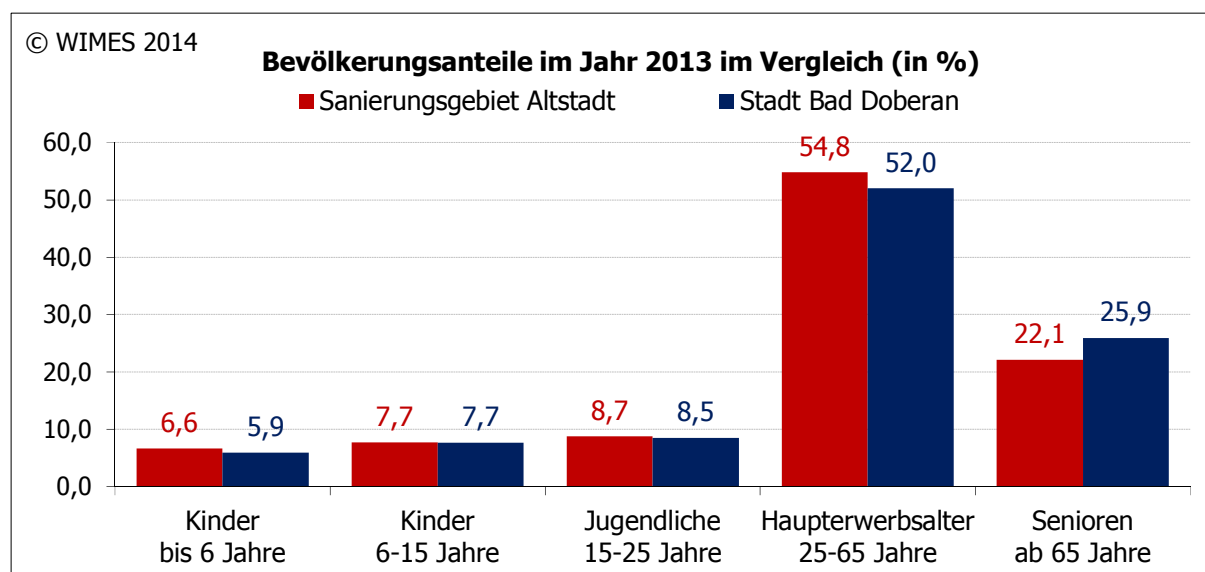
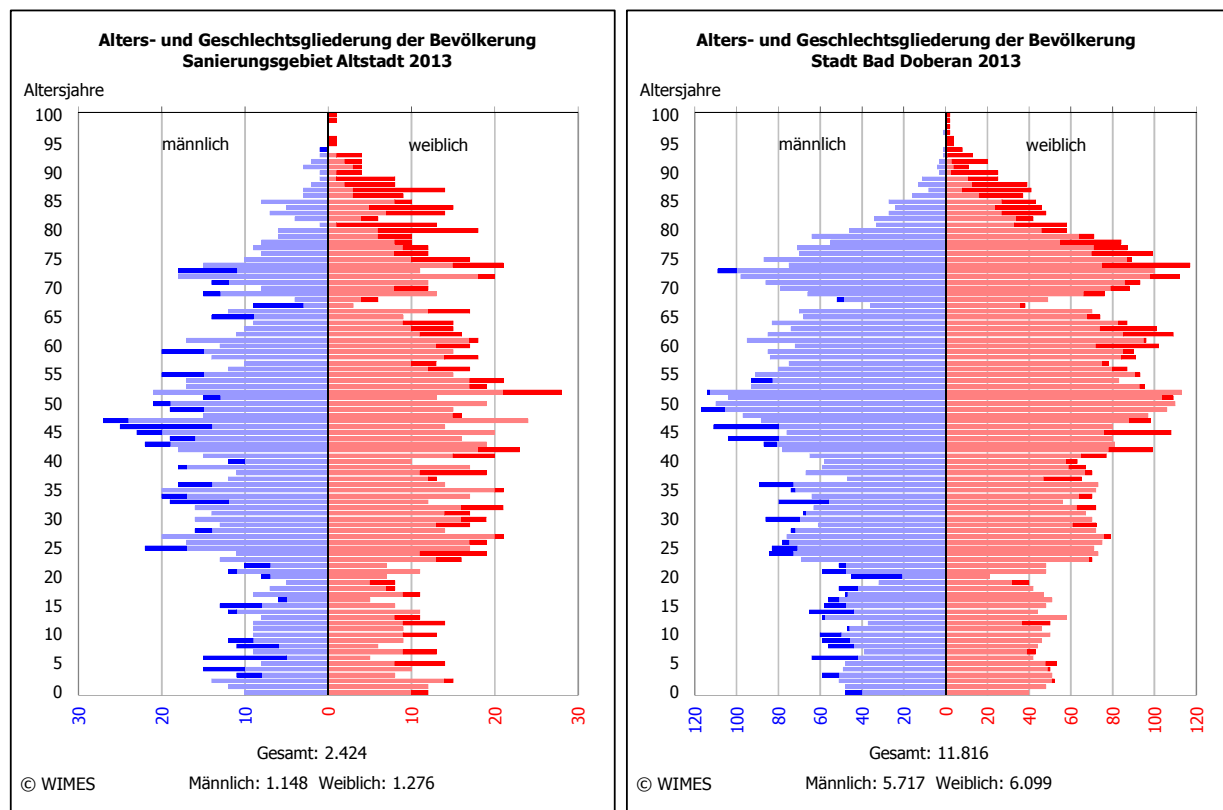



Abbildung 49: Bevölkerungsanteile im Jahr 2013 im Vergleich


Bei der Betrachtung der Alterspyramide erkennt man deutlich, die jüngere Altersstruktur im Sanierungsgebiet Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt.

Abbildung 50: Einwohner nach Alter und Geschlecht im Vergleich


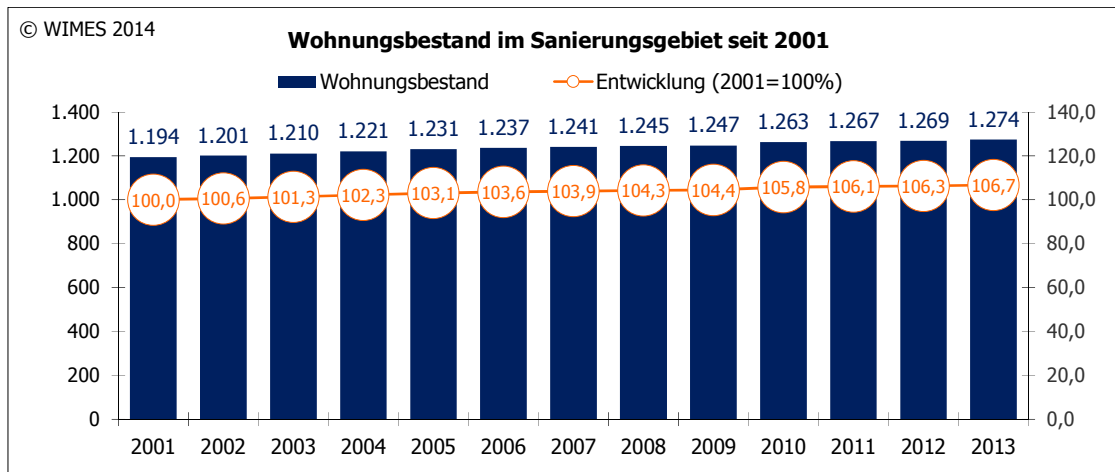
Gebäude und Wohnungen

Bestandsentwicklung und Gebäudenutzung

Im Sanierungsgebiet Altstadt gab es Ende 2013 insgesamt 505 Gebäude mit 1.274 Wohnungen. Damit befindet sich rund jede fünfte Wohnung der Stadt Bad Doberan im Sanierungsgebiet.

Gegenüber dem Jahr 2001 zeigt sich eine stete Zunahme der Zahl der Wohnungen im Sanierungsgebiet. Insgesamt ist von 2001 zu 2013 ein Zuwachs um 6,7 % bzw. 80 WE zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Bestand um 5 WE, zurückzuführen auf Bestandsänderungen im Rahmen von Sanierungen, wie z. B. Umnutzungen.

Abbildung 51: Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet seit 2001



67,3 % des Gebäudebestandes sind reine Wohngebäude, darin befinden sich 969 WE (das sind 76,1 % des gesamten Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet). In 101 Gebäuden befinden sich Mischnutzungen. Zu den Nichtwohngebäuden zählen 64 der Gebäude (12,7 %).

Tabelle 14: Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudenutzung

	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Wohngebäude	340	67,3	969	76,1
Gebäude in Mischnutzung	101	20,0	305	23,9
Nichtwohngebäude	64	12,7	0	0,0
gesamt	505		1.274	

Abbildung 52: Gebäude nach der Gebäudenutzung 2013

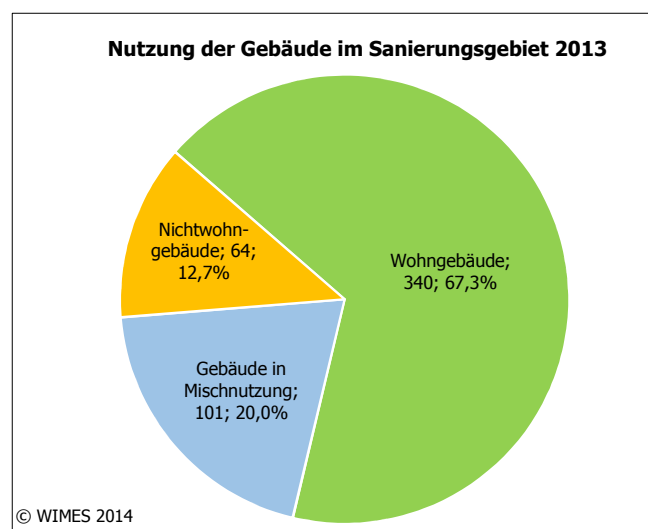


Tabelle 15: Gebäude nach der Art und darin befindliche WE 2013

Zu den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zählen: öffentliche Verwaltung, soziale Einrichtungen/Sozialstationen, Einrichtungen der Kinderbetreuung, Bildungsstätten, Kultureinrichtungen, Jugendhäuser/Jugendclubs, Sport- und Freizeitanlagen

Gebäudeart

- Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Mehrfamilienhaus
- Villa
- Wohn- und Geschäftshaus
- Geschäftshaus
- betreutes Wohnen
- Heim
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
- kirchliche Einrichtung
- Ferienhaus
- Sonstiges

■ Nebengebäude bzw. Gebäude außerhalb der Grenzen des Sanierungsgebietes

Grenzen

- Sanierungsgebiet
- Erhaltungssatzung



Beethovenstraße 13: Villa



Goethestraße 22: Villa



Kröpeliner Straße 28: Villa

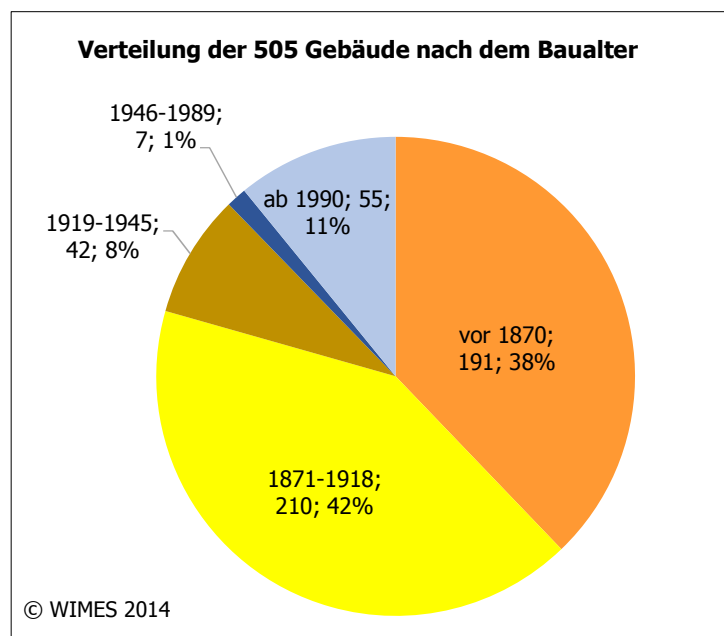
Baualter

Rund 79 % der Gebäude in der Altstadt sind vor 1919 errichtet worden, etwa jedes zehnte Gebäude wurde ab 1990 neu gebaut.

Tabelle 16: Gebäude nach dem Baualter und darin befindliche WE 2013

	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
vor 1870	191	37,8	446	35,0
1871-1918	210	41,6	593	46,5
1919-1945	42	8,3	69	5,4
1946-1989	7	1,4	3	0,2
ab 1990	55	10,9	163	12,8
gesamt	505		1.274	

Abbildung 53: Gebäude nach dem Baualter

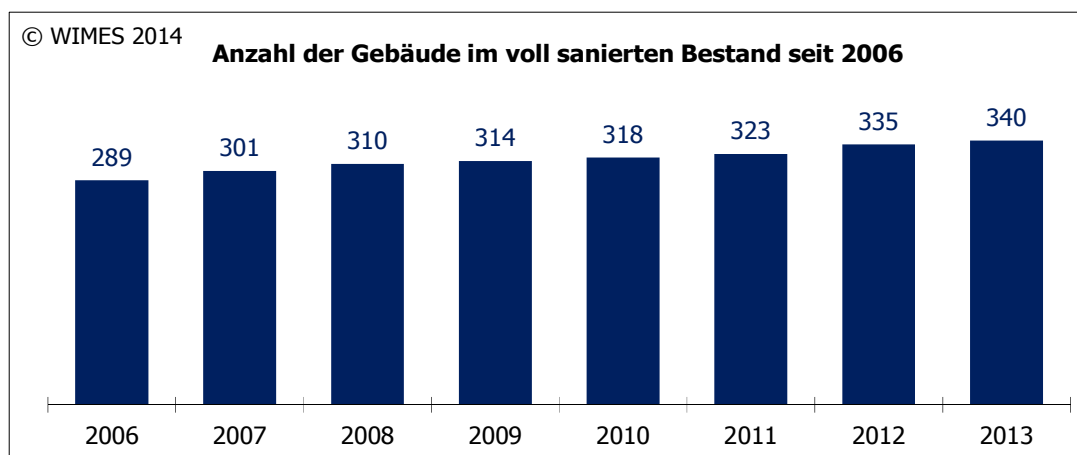


Sanierungsstand

Mit Stand 2013 waren zwei Drittel aller Gebäude in der Altstadt voll saniert (340 von 505 Gebäuden). Im Jahr 2006 waren erst 289 Gebäude voll saniert. 24 Gebäude befanden sich noch in einem unsanierten Zustand, weitere vier Gebäude sind ruinös (0,8 %). Zum teilsanierten Bestand zählten 14,7 % des Gebäudebestandes in der Altstadt (74 Gebäude). Somit ergibt sich insgesamt noch für rund 20 % der Gebäude Sanierungsbedarf.

Tabelle 17: Gebäude und Wohnungen nach dem Sanierungsstand (Stand 2013)

	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Neubau	55	10,9	163	12,8
voll saniert	340	67,3	855	67,1
in Sanierung	8	1,6	31	2,4
teilsaniert	74	14,7	163	12,8
unsaniert	24	4,8	53	4,2
ruinös	4	0,8	9	0,7
gesamt	505		1.274	

Abbildung 54: Zahl der voll sanierten Gebäude


Ziegenmarkt 9c: Neubau



Alexandrinenplatz 3: voll saniert



Goethestraße 6: teilsaniert



Querstraße 8: unsaniert



Dr.-Leber-Str. 32: unsaniert



Maxim-Gorki-Platz 2: ruinös

Städtebauliche Bedeutung der Gebäude

Innerhalb des Gebäudebestandes im Sanierungsgebiet gibt es 73 denkmalgeschützte Gebäude, d.h. 14,5 % des Gesamtgebäudebestandes. In diesen befinden sich 147 Wohnungen. Von den insgesamt 73 denkmalgeschützten Gebäuden befanden sich 2013 bereits 60 Gebäude in einem voll sanierten Zustand (82,2 %). Vier denkmalgeschützte Gebäude waren unsaniert und ein weiteres befindet sich in ruinösem Zustand.

Zudem gibt es innerhalb des Gebäudebestandes des Sanierungsgebietes 235 Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (G 3.3). Hiervon waren 179 Gebäude (76,2 %) dem voll sanierten Gebäudebestand zuzurechnen, bei weiteren vier Gebäuden handelt es sich um Neubau. 14 Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (6,0 %) zählten dagegen zum unsanierten Bestand, weitere sechs Gebäude sind aufgrund des baulichen Zustandes nicht nutzbar

Tabelle 18: Gebäude nach städtebaulicher Bedeutung

Sanierungsgebiet	Gesamt		denkmalgeschützte Gebäude		Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung		Gebäude ohne besondere städtebauliche Bedeutung	
	Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE
Anzahl	505	1.274	73	147	235	662	197	465
Anteil in %			14,5	11,5	46,5	52,0	39,0	36,5
davon: Neubau nach 1990	55	163			4	7	51	156
Anteil in %	10,9	12,8	0,0	0,0	1,7	1,1	25,9	33,5
voll saniert	340	855	60	127	179	509	101	219
Anteil in %	67,3	67,1	82,2	86,4	76,2	76,9	51,3	47,1
in Sanierung	8	31	3	9	2	15	3	7
Anteil in %	1,6	2,4	4,1	6,1	0,9	2,3	1,5	1,5
teilsaniert	74	163	5	4	33	90	36	69
Anteil in %	14,7	12,8	6,8	2,7	14,0	13,6	18,3	14,8
unsaniert	24	53	4	7	14	32	6	14
Anteil in %	4,8	4,2	5,5	4,8	6,0	4,8	3,0	3,0
ruinös	4	9	1		3	9		
Anteil in %	0,8	0,7	1,4	0,0	1,3	1,4	0,0	0,0



Alexandrinenplatz 5
(Denkmal – voll saniert)



Kamp – Roter Pavillon
(Denkmal – teilsaniert)



Klosterstraße ehem. Marstall
(Denkmal – unsaniert)



Am Markt 15
(G 3.3 – Neubau)



Am Markt 9
(G 3.3 – voll saniert)

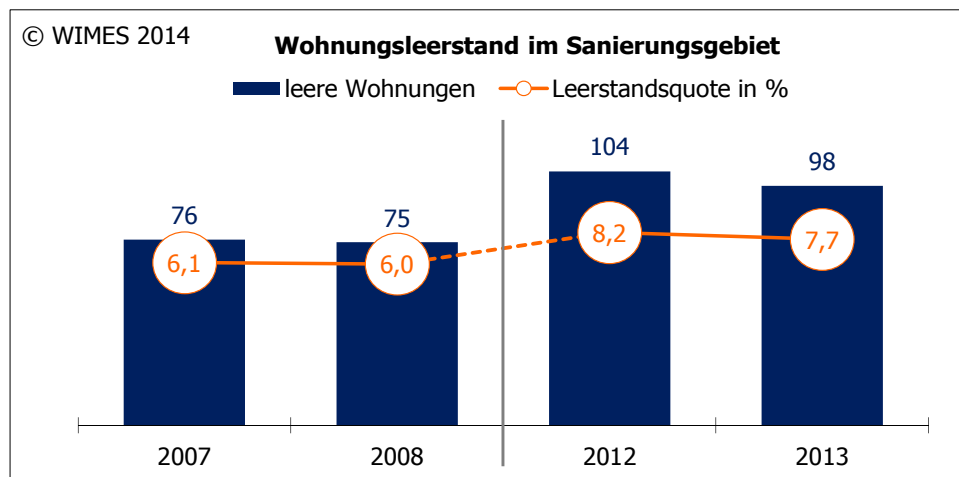


Goethestraße 20
(G 3.3 – unsaniert)

Gebäude- und Wohnungsleerstand

Im Jahr 2013 standen im Sanierungsgebiet Altstadt 98 WE leer. Die Leerstandsquote lag bei 7,7 %. Dies liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 2,9 %. Gegenüber dem Vorjahr ist eine geringe Abnahme des Leerstandes um sechs WE zu verzeichnen.

Abbildung 55: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet



Im voll sanierten Bestand standen Ende 2013 im Sanierungsgebiet 33 WE leer, davon 10 WE aufgrund kürzlich abgeschlossener Sanierungen. Gemessen an allen Wohnungen im voll sanierten Bestand liegt die Wohnungsleerstandsquote bei 3,9 %.

Im unsanierten Bestand standen 21 WE leer, gemessen am gesamten unsanierten Bestand entspricht dies einer Leerstandsquote von 39,6 %. Die in ruinösen Gebäuden befindlichen neun Wohnungen waren alle aufgrund der unbewohnbaren Zustände leer.

Tabelle 19: Leerstand nach dem Sanierungsstand der Gebäude

	Wohnungsleerstand		
	Anzahl leerer Wohnungen	Anteil an gesamt in %	Leerstandsquote in %
Neubau	2	2,0	1,2
voll saniert	33	33,7	3,9
in Sanierung	19	19,4	61,3
teilsaniert	14	14,3	8,6
unsaniert	21	21,4	39,6
ruinös	9	9,2	100,0
gesamt	98	100,0	7,7

Tabelle 20: Wohnungsleerstand nach der Gebäudebedeutung und dem Sanierungsstand

	Gesamt		denkmalgeschützte Gebäude		Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung		Gebäude ohne besondere städtebauliche Bedeutung	
	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %
Neubau	2	1,2					2	1,3
voll saniert	33	3,9	10	7,9	19	3,7	4	1,8
in Sanierung	19	61,3	4	44,4	15	100,0		
teilsaniert	14	8,6			9	10,0	5	7,2
unsaniert	21	39,6	6	85,7	12	37,5	3	21,4
ruinös	9	100,0			9	100,0		
gesamt	98	7,7	20	13,6	64	9,7	14	3,0

Im Bereich denkmalgeschützter Gebäude standen im Sanierungsgebiet Ende 2013 insgesamt 20 WE leer, d. h. 13,6 % aller Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden. Im Bereich unsanierter denkmalgeschützter Gebäude war eine Leerstandsquote von 85,7 % (6 leere WE) zu verzeichnen.

Bei den Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung ergab sich mit 64 leeren WE eine Leerstandsquote von 9,7 %. Hierbei war im unsanierten Gebäudebestand eine Wohnungsleerstandsquote von 37,5 % zu verzeichnen.

In 2013 standen insgesamt 18 Gebäude komplett leer. Das sind 3,6 % aller Gebäude im Sanierungsgebiet, davon waren acht Gebäude unsaniert und vier Gebäude ruinös. Von den 18 komplett leeren Gebäuden sind fünf Gebäude denkmalgeschützt und 11 Gebäude haben eine besondere städtebauliche Bedeutung (G 3.3).

Eine tiefer gehende Betrachtung, bezogen auf die Wohnungen in komplett leeren Gebäuden zeigt, dass 45 WE der insgesamt 98 leeren WE (45,9 %) auf komplett leer stehende Gebäude entfallen. Davon befanden sich insgesamt 27 WE in unsanierten/ruinösen Gebäuden. Zudem waren drei Gebäude mit insgesamt 15 WE aufgrund laufender Sanierungsarbeiten in den Gebäuden nicht bewohnbar.

Tabelle 21: Komplett leere Gebäude

	Gebäude gesamt	davon komplett leere Gebäude	Anteil an Gebäude	WE in komplett leeren	Anteil an allen leeren WE in %
Neubau	55		0,0		0,0
voll saniert	340	1	0,3	1	3,0
in Sanierung	8	3	37,5	15	78,9
teilsaniert	74	2	2,7	2	14,3
unsaniert	24	8	33,3	18	85,7
ruinös	4	4	100,0	9	100,0
gesamt	505	18	3,6	45	45,9

Baulücken/Brachflächen

In der Altstadt gibt es noch 6 Baulücken mit einer Gesamtfläche von etwa 2.800 m². Die größte vorhandene Baulücke, Neue Reihe/Am Markt in der Altstadt, wird nunmehr geschlossen. Bis Ende 2015 soll das Wohn- und Geschäftshaus fertiggestellt sein.





Wohnungsnachfragende Haushalte

Im Sanierungsgebiet fragten 2013 insgesamt 2.436 Personen Wohnraum nach. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz, abzüglich der Einwohner in Heimen. Zum 31.12.2013 gab es im Sanierungsgebiet 2.424 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 95 Personen mit Nebenwohnsitz. Die Zahl der Einwohner in Heimen/Einrichtungen lag bei 83 Personen.

Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet lag Ende 2013 bei 1.274 WE, davon standen 98 WE leer. Wohnungsbestand abzüglich leer stehender Wohnungen ergibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte, welche damit bei 1.176 Haushalten lag.

Wird die Einwohnerzahl gesamt (ohne Heimbewohner) zu den wohnungsnachfragenden Haushalten ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,99 Personen je Haushalt in 2013.

Tabelle 22: Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße 2013

Sanierungsgebiet	2012	2013
Einwohner Hauptwohnsitz	2.288	2.319
Einwohner Nebenwohnsitz	115	105
Einwohner Heime	83	83
Einwohner gesamt (ohne Heime)	2.320	2.341
Wohnungen	1.274	1.274
leere Wohnungen	104	98
wohnungsnachfragende Haushalte	1.170	1.176
Ø Haushaltsgröße	1,98	1,99

Wirtschaftsstruktur im Sanierungsgebiet Altstadt

Die Analyse der Wirtschaftsstruktur ergibt, dass sie durch den kleinteiligen Einzelhandel, unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen, wie z.B. Kanzleien, Versicherungen, Ingenieurbüros, Friseure, Kosmetikstudios, das Gesundheitswesen, wie Arztpraxen, Physiotherapie und Gastgewerbe, gekennzeichnet ist. Ende 2013 lag die Zahl der Gewerbebetriebe, Selbstständiger, Freiberufler und sonstiger Unternehmen bei 242 Einheiten in der Altstadt. Rund ein Drittel davon sind Einzelhandelseinrichtungen.

Abbildung 56: Unternehmensstruktur im Sanierungsgebiet



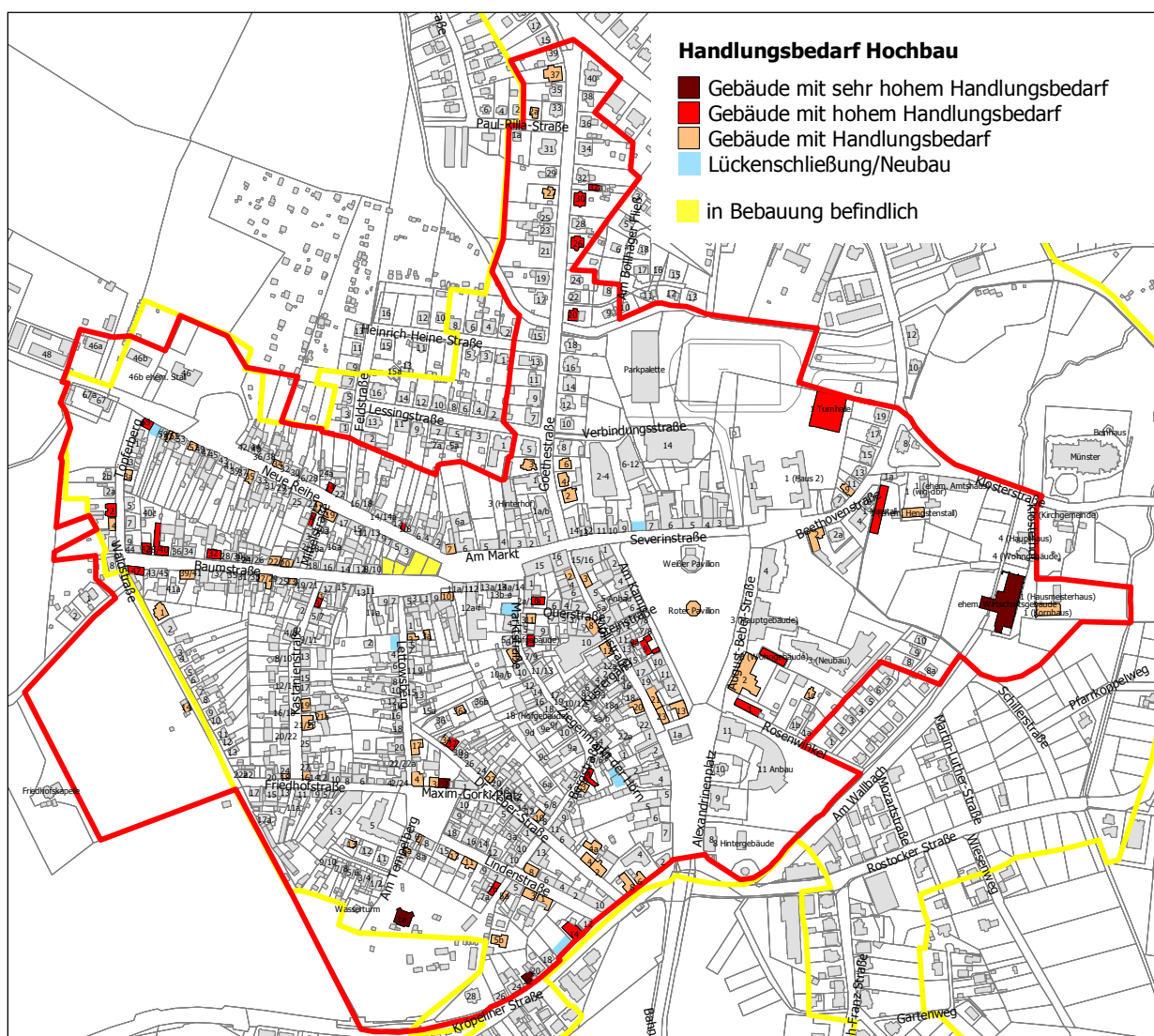
Von den 261 vorhandenen Gewerbeeinheiten (GE) standen 19 Einheiten in 2013 leer, das entspricht einer Gewerbeleerstandsquote von 7,3 %. Davon standen lediglich drei Ladengeschäfte leer.

Handlungsbedarf

Um den bisherigen Entwicklungsstand in der Altstadt zu halten und eine künftige stabile Entwicklung zu erreichen, ist eine weitere Fortsetzung der Sanierung für eine attraktive Stadtmitte unabdingbar. So entfällt der Großteil der Leerstände auf den unsanierten/ruinösen Bestand. Hier ergibt sich prioritärer Handlungsbedarf. Insgesamt besteht noch für etwa 100 Gebäude im Sanierungsgebiet Handlungsbedarf, davon vier Gebäude mit sehr hohem Handlungsbedarf und 26 Gebäude mit hohem Handlungsbedarf.

Mit der Schaffung neuer und individueller Wohnformen kann im Sinne einer künftigen stabilen Entwicklung der Altstadt deren Funktion als Wohnstandort gestärkt werden. Potenzial zur Deckung der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen bieten vor allem die noch vorhandenen Baulücken/Brachflächen im Gebiet. Im Sanierungsgebiet gab es in 2013 noch sechs Baulücken mit einer Fläche von insgesamt rund 2.800 m².

Karte 4: Handlungsbedarf Hochbau in der Altstadt





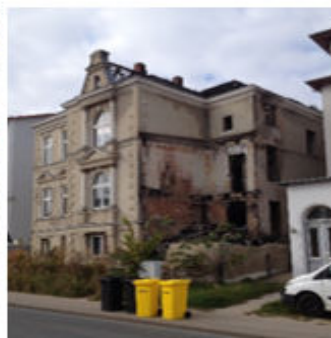
Durch bedarfsgerechte Sanierungen könnten die derzeit unbewohnbaren leer stehenden Gebäude Wohnungen wieder dem Markt zugeführt werden.

Tabelle 23: Liste komplett leerer Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt (2013)

Objekt	Wohnungen	Gewerbe- einheiten	Sanierungs- stand	eigentliche Gebäudenutzung	Bemerkung	städtebauliche Bedeutung
Am Tempelberg 1a		1	ruinös	Nichtwohngebäude	ehemalige Jugendherberge	G 3.3
August-Bebel-Straße 1			unsaniert	Nichtwohngebäude		Denkmal
August-Bebel-Straße 3 (Wohngebäude)	6		unsaniert	Wohngebäude		Denkmal
Baumstraße 47	6		unsaniert	Wohngebäude		G 3.3
Bergstraße 1	1		unsaniert	Wohngebäude		G 3.3
Goethestraße 8	8		in Sanierung	Wohngebäude		G 3.3
Goethestraße 37	1		teilsaniert	Wohngebäude		G 3.3
Kastanienstraße 1	1		teilsaniert	Wohngebäude		G 3.3
Kastanienstraße 3	1		unsaniert	Wohngebäude		G 3.3
Klosterhof ehem. Wirtschaftsgebäude			ruinös	Nichtwohngebäude		Denkmal
Klosterstraße 1 (ehem. Amtshaus)			in Sanierung	Nichtwohngebäude	Umbau "Haus der Begegnung, Bildung und Kultur"	Denkmal
Klosterstraße 1 Marstal			unsaniert	Nichtwohngebäude	ehemals zum Bauhof gehörig	Denkmal
Kröpeliner Straße 14	3	1	unsaniert	Gebäude in Mischnutzung	steht zum Verkauf	G 3.3
Kröpeliner Straße 22	6		ruinös	Wohngebäude	Brandschaden Fertigstellung und Bezug Anfang 2014	G 3.3
Lindenstraße 2	7		in Sanierung	Wohngebäude		G 3.3
Maxim-Gorki-Platz 2	3	1	ruinös	Gebäude in Mischnutzung	steht zum Verkauf	G 3.3
Mittelstraße 2	1		voll saniert	Wohngebäude	Leerstand nach Sanierung	
Neue Reihe 24	1	1	unsaniert	Wohngebäude		G 3.3
gesamt: 18 Gebäude	45	4				



August-Bebel-Straße 1



Kröpeliner Straße 22



Kastanienstraße 3



Neue Reihe 24



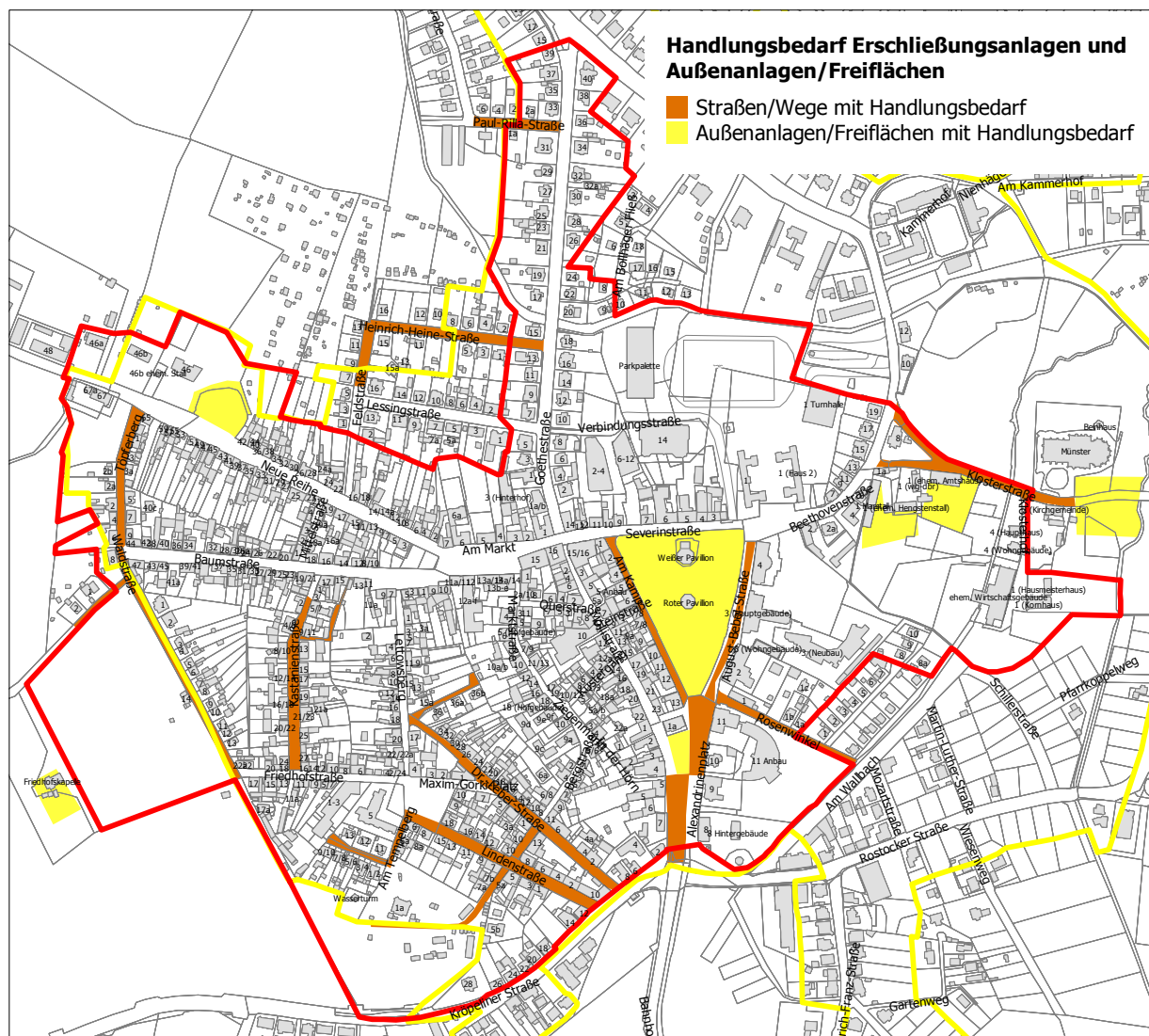
Am Tempelberg 1a



Goethestraße 8

Neben der Gebäudesanierung besteht nach wie vor ein hoher Sanierungsbedarf bei Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, Freiflächen und Grünanlagen). Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere im Bereich des Alexandrinenplatzes, Kamp und kleiner Kamp sowie vor allem im Bereich des Klosters. Zudem ist noch eine Vielzahl der Straßen sanierungsbedürftig, wie z. B. die Kastanienstraße, Dr.-Leber-Straße, Lindenstraße, Töpferberg etc.

Karte 5: Handlungsbedarf Erschließungsanlagen / Freiflächen





SWOT-Analyse Altstadt

Im Ergebnis der Problemlagen und der Potenziale in der Innenstadt wurde diese Stärken- und Schwächenanalyse erarbeitet und die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken abgeleitet.

Stärken → Chancen	
Stadtbild (denkmalgeschützte, städtebaulich bedeutsame Bausubstanz, Stadtgrundriss,	Unverwechselbarkeit, hohes Identifikationspotential, Anziehungspunkt überregional, Touristen und Gäste
Kulturelles Zentrum mit einer Vielzahl von Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen	Kulturelles Kommunikationszentrum für alle Bewohner, überregionale Wirkung, insbesondere für Kurgäste und Touristen
Konzentration von kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie, unternehmens- und personenbezogenen Dienstleistungen Kurze Wege in der Innenstadt	Erhöhung der Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden sowie Anziehungspunkt für Pendler und Touristen
Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und medizinischer Versorgung	Standortvorteile für die Ansiedlung von Senioren und Familien mit Kindern
Fördermittelbündelung und Vernetzung der Maßnahmen und Projekte	Erreichung einer ganzheitlichen, nachhaltigen Aufwertung des ausgewählten Gebietes
Schwächen → Risiken	
z. T. noch unattraktives Erscheinungsbild durch leer stehende Gebäude mit erheblichen Schäden, darunter ein denkmalgeschütztes Gebäude	Imageverlust und Gefahr für öffentliche Ordnung und Sicherheit Beeinträchtigung des Stadtbildes, Negativwirkungen auf Touristen und Bewohner
Fehlende Verweilanreize im Innenstadtbereich / Fehlendes kurörtliches Angebot/Flair Keine Vernetzung Kloster, Kamp, Mollistraße / Unattraktive Erscheinung Bahnhof/ehem. Moorbad	Ausbleibende Attraktivierung - Attraktivitätsverlust des Touristenstandortes und dessen weitreichende wirtschaftliche Folgen Nichtnutzen der vorhandenen Potenziale, mangelnde Umsetzungsenergie
Sanierungsbedürftige Straßen und Wege und Defizite im Leitsystem	Erhöhte Lärmbelastung für Anwohner und Gewerbetreibende, Attraktivitätsverlust
Fehlende Grünvernetzung, ungestaltete Freiflächen und fehlende Radwegeverbindungen	Beeinträchtigung der fußläufigen Erreichbarkeit

Die Altstadt Bad Doberan 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 Innenstadt sind von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich des Mittelzentrums Bad Doberan. Die Stärkung der Innenstadt muss in der Stadt Bad Doberan nach wie vor hohe Priorität haben.

Als Standort für Wirtschaft, Kultur, Tourismus und Bildung sowie Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sind in der Innenstadt weiterhin Investitionen u. a. zur Aufwertung der öffentlichen Räume sowie zur Modernisierung von stadtteilprägenden Gebäuden und der Inwertsetzung der kulturellen Güter, zur Anlage von Grünvernetzungen sowie zur Schließung der Baulücken notwendig.

Somit ist eine Begleitung der Entwicklung mit planerischen und materiellen Instrumenten auch künftig erforderlich. Darum wurde die Altstadt als „Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Um diese Entwicklung zu unterstützen, ist es erforderlich, die öffentlichen und privaten Interessen und finanziellen Mittel gebündelt einzusetzen.

3.2 Ortsteil Heiligendamm

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 natürlich die Strandzone, die sich für verschiedene Aktivi-

täten eignet, aber auch das Hinterland weist Potenziale für naturorientierte Aktivitäten (v.a. Wandern und Radfahren) auf.

Das in Heiligendamm vorherrschende Klima ist gesundheitsförderndes, reizstarkes Küstenklima. Die Luft ist allergen- und schadstoffarm sowie meereswasserhaltig. Gesundheitsförderndes Klima verstärkt das Potenzial für naturorientierte Aktivitäten.

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 das Gesamtbild empfindlich stören.



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

Einwohnerstruktur

Im Ortsteil Heiligendamm lebten zum Jahresende 2013 insgesamt 184 Personen, das sind nur 1,6 % der Einwohner der Gesamtstadt Bad Doberan. Fehlende Wohnbaukapazitäten und unbewohn timer Gebäude, die den Wohnungssuchenden nicht zur Verfügung stehen, sind der Hauptgrund für den geringen Einwohnerbestand.

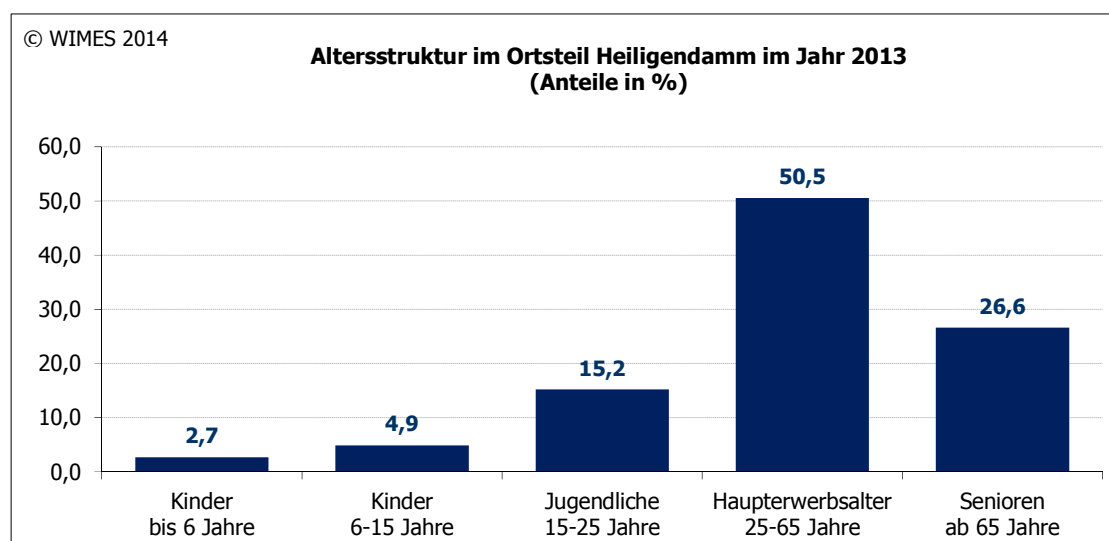


Der Ortsteil Heiligendamm weist im Jahr 2013 hinsichtlich der Altersstruktur die geringsten Bevölkerungsanteile der Klein- und Schulkinder sowie der Personen im Haupterwerbsalter im innerstädtischen Vergleich auf. Demgegenüber waren hier die höchsten Anteile im innerstädtischen Vergleich an Jugendlichen und Senioren zu verzeichnen.

Tabelle 24: Altersverteilung im Ortsteil Heiligendamm

Einwohner nach Altersgruppen		
Altersgruppe	Einwohnerzahl	Anteil in %
Kinder bis 6 Jahre	5	2,7
Kinder 6-15 Jahre	9	4,9
Jugendliche 15-25 Jahre	28	15,2
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	93	50,5
Senioren ab 65 Jahre	49	26,6
OT Heiligendamm gesamt	184	

Abbildung 57: Altersstruktur im Ortsteil Heiligendamm



Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung

In Heiligendamm gibt es 79 Gebäude. Davon sind 52 Gebäude Wohngebäude, darunter 16 Villen, die zum größten Teil unsaniert sind.

Für neun Wohngebäude in der Prof.-Dr.-Vogel-Straße können keine Aussagen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen werden. Jedoch stehen sechs Gebäude (die sog. Perlenkette) komplett leer und sind zum Teil in ruinösem Zustand.

In den 43 Gebäuden, für die Angaben vorliegen, befinden sich insgesamt 118 WE. Es standen 36 WE leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 30,5 %. 27 leere Wohnungen befinden sich in unsanierten Gebäuden. Die restlichen leeren Wohnungen befinden sich in den teilsanierten Mehrfamilienhäusern industrieller Bauweise in der Dr.-Kostüm-Straße.

Es gibt in Heiligendamm 27 Baudenkmale, 26 Gebäude und den Gedenkstein zur Gründung des 1. Seebades auf dem Platz vor dem Kurhaus.

Zehn der Baudenkmale sind unsanierte Gebäude, die komplett leer stehen. Einzig in der Gartenstraße 2 ist noch eine Wohnung belegt.

Das Ensemble der klassizistischen Bauten steht unter Denkmalschutz. Die denkmalgeschützten Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Viele Gebäude stehen leer. Eine Beschilderung der Gebäude, die über deren Geschichte, Besonderheiten etc. informiert, ist nicht vorhanden.

Verwaist, der Putz abgeplatzt, der Stuck an vielen Stellen herausgebrochen, die Balkone baufällig, die Fenster ohne Leben dahinter, Ruinen in Bestlage, dem Verfall preisgegeben.



Kühlungsborner Straße 20 (ehem. Hotel Fürstenhof, später Altenheim)



Gartenstraße 2



Gartenstraße 3



Gartenstraße1

Neben der beeindruckenden Architektur ist das Ortsbild auch durch die weitläufige Anlage der Gebäude und zahlreiche Grünflächen geprägt. Diese Grünflächen sind aber zum Großteil ungepflegt.

Aufgrund des Zustandes der Gebäude und des geringen touristischen Angebotes ist jedoch eine der Tradition des Ortes entsprechende Atmosphäre derzeit nicht vorhanden. Dementsprechend kann man in Heiligendamm derzeit nicht von einer „Seebadatmosphäre“ sprechen.

Das Beherbergungsangebot in Heiligendamm ist, v.a. in den Kategorien Hotel und Pension, unzureichend. Auch das gastronomische Angebot ist ungenügend. Das Kultur- und Veranstaltungsangebot ist für einen Kur- und Fremdenverkehrsort unzureichend.

Die Einkaufsmöglichkeiten sind stark begrenzt. Es fehlt an Geschäften und somit lädt Heiligendamm für Tagestouristen, Urlauber und Kurgäste nicht zum Bummeln ein.

Der Grund dafür ist in den Eigentumsverhältnissen begründet. Eine große Anzahl wertvoller Gebäude, wie z.B. die sog. Perlenkette, und viele Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Aus Sicht des Tourismusbundes Bad Doberan & Heiligendamm wäre die Einführung von professionellem Kurortmanagement und Stadtmarketing bei der Stadt als Motor für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung zur Sicherung der öffentlichen Einnahmen, des Steueraufkommens und der Arbeitsplätze erfolgversprechend. Eine touristische Vermarktung des gesamten Ortes sollte professionell betrieben werden.

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.

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 sowie im Ausbau der Strandinfrastruktur.



3.3 Wohngebiet Kammerhof

Der Kammerhof ist vor allem vom Geschosswohnungsbau (in den 1980er Jahren errichtet) geprägt. Die Mehrheit des Wohnungsbestandes ist durchgreifend saniert, es besteht aber ein erhöhter Handlungsbedarf im Bereich Wohnumfeldgestaltung und -verbesserung.

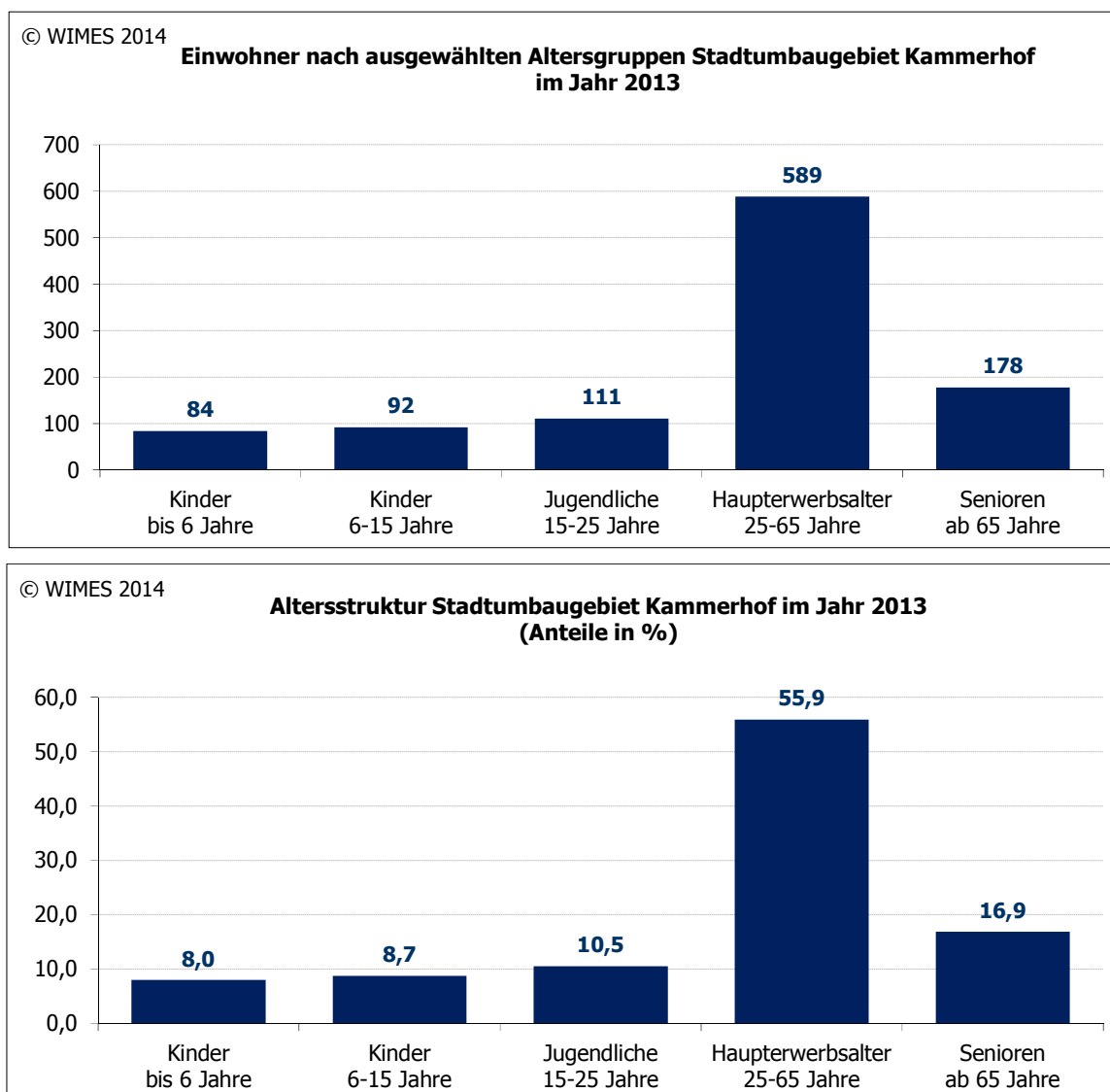
Im ISEK 2002 war noch als Wettbewerbsbeitrag vorgesehen, im Kammerhof Rückbaumaßnahmen am Geschosswohnungsbau durchzuführen und eine Programmaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ zu beantragen. Geringe Leerstandsquoten haben dazu geführt, dass bisher keine Rückbaumaßnahmen erforderlich sind.

Einwohnerentwicklung

Im Wohngebiet Kammerhof wohnten 1.054 Einwohner am 31.12.2013. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Einwohnerzahl im Wohngebiet nur um sieben Personen.

Eine Betrachtung der Altersstruktur im Wohngebiet Kammerhof zeigt, dass das Gebiet im Jahr 2013 im Vergleich zur Gesamtstadt durch überdurchschnittliche Bevölkerungsanteile bei den Kindern und Jugendlichen sowie bei den Personen im Haupterwerbsalter gekennzeichnet war. Der Anteil der Senioren lag deutlich um neun Prozentpunkte unter dem Wert der Gesamtstadt Bad Doberan.

Abbildung 58: Altersstruktur im Wohngebiet Kammerhof



Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Die vorherrschende Bebauungsstruktur im Wohngebiet Kammerhof sind industriell errichtete Wohnblöcke, die zwischen 1980 und 1991 gebaut wurden. Der Wohnungsbestand liegt bei 589 WE, davon standen nur 11 WE leer. Das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 1,9 %, also unterhalb der Mobilitätsreserve.

Tabelle 25: Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand und Haushalte

Wohngebiet Kammerhof - industrieller Bestand	
Wohnungen gesamt	589
leere Wohnungen	11
Leerstandsquote in %	1,9
Haushalte	578
Einwohner	1.054
Haushaltsgröße	1,82

Rund 42 % des Wohnungsbestandes gehört der Wohnungsbaugenossenschaft (245 WE von 589 WE). Bis auf zwei Gebäude hat die Wohnungsgenossenschaft ihren Bestand saniert. Zwei Gebäude von 34 Gebäuden sind teilsaniert. Die Wohnungsbaugenossenschaft hat zudem auf die älter werdende Bevölkerung im Gebiete reagiert, vier Gebäude mit jeweils 14 altersgerechten Wohnungen wurden von der AWG Bad Doberan eG im Gebiet Kammerhof neu gebaut.

Die Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH (WIG) hat ihren Bestand ebenfalls komplett saniert. Im industriell errichteten Bestand hat die WIG neun Gebäude mit 344 WE, davon ist ein Gebäude mit 57 WE altersgerecht umgebaut worden. Zudem wurden im Gebäude Thünenstraße 39-41 die Erdgeschosswohnungen schwerbehindertengerecht umgebaut. Ein Wohnblock mit 12 WE wurde durch die WIG nach 1990 neu gebaut.

Soziale Infrastruktur

Im Bereich sozialer Infrastruktur gibt es im Wohngebiet Kammerhof die Kita „Kunstvilla“, die im November 2013 neu eröffnet wurde. Träger ist das Institut Lernen und Leben. Zudem befindet sich die Kita "Uns Windroos" im Wohngebiet Kammerhof, für das Gebäude besteht mittelfristig Sanierungsbedarf.



Das Wohngebiet ist zudem Standort der Christlichen Münsterschule, eine Grundschule mit Orientierungsstufe. 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.

SWOT-Analyse für das Wohngebiet Kammerhof

Stärken → Chancen	
Hoher Sanierungsstand der Gebäude	Außenwirkung und Imageverbesserung
Reaktion auf den demographischen Wandel durch altersgerechten Umbau von Wohnungen und Fahrstuhlneubau	Verbleib der älteren Generation in den Wohngebieten und Zuzug von Familien mit Kindern
Gute Ausstattung mit Bildungsinfrastruktur	Erhöhung Bildungschancen und Lebensqualität der Bewohner durch Beratung/Betreuung

Schwächen → Risiken	
Sozialstruktur der Einwohner – hohe Langzeitarbeitslosigkeit, geringe Beschäftigung	steigende Kinderarmut und steigende finanzielle Belastung der Kommune
Schlechter Zustand der Straßen und Wege, fehlende Radwegeverbindungen	Imageverlust des Gebietes, Beeinträchtigung der Lebensqualität
Fehlende Grünvernetzungen, Spiel- und Bewegungsflächen	Beeinträchtigung des Stadtteiles und der Kommunikation

Handlungsbedarf

Aufwertungsmaßnahmen besonders im Bereich des Wohnumfeldes sind zwingend erforderlich, es gilt die starren und unzeitgemäßen Strukturen des ruhenden Verkehrs aufzubrechen. Dazu sollte ein langfristiges und nachhaltiges Parkkonzept entwickelt werden. Es gilt separate Flächen dafür vorzuhalten, da in diesem Wohngebiet viele Familien- und Singlehaushalte vertreten sind.

Auch ist die Straßenraumgestaltung, die Anbindung des Quartiers an das innerstädtische Grünnetz und die Fuß- und Radwegeverbindung in sämtlichen Bereichen zu verbessern. Es fehlen Radwegeverbindungen und Grünvernetzungen sowie Aufenthaltsflächen.

Des Weiteren ist es notwendig in diesem Wohngebiet den Kindern und Jugendlichen ausreichend Möglichkeiten für Spiel, Sport und Bewegung zu ermöglichen. Der Anteil der Kinder im Wohngebiet Kammerhof ist mit 8 % an der Gesamtbevölkerung im Gebiet sehr hoch.

3.4 Wohngebiet Buchenberg

Der Buchenberg ist 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 (Brinckman-Str.). Insgesamt befinden sich fast 1.000 Wohnungen in diesem Wohngebiet.

Inzwischen beginnen sich Altersstrukturen zu vermischen und dieser Tatsache muss Rechnung getragen werden. Die noch wohnenden älteren Bewohner benötigen eine Einkaufsmöglichkeit für die Waren des täglichen Bedarfs.

Für die nunmehr einziehenden jungen Familien mit Kindern müssen Spielbereiche geschaffen werden. Für die Generation ab 12 Jahre gibt es derzeit, neben den durch die AWG Bad Doberan eG zu errichtenden Bolzplatz, keinerlei Möglichkeiten zur Freizeitbeschäftigung im Wohngebiet. Zudem besteht Handlungsbedarf bezüglich der Sanierung der Gebäude auf dem Schulstandort mit Außenanlagen.

3.5 Ortsteil Vorder Bollhagen

Althof und Vorder Bollhagen wurden und werden im Rahmen der Dorferneuerung gefördert. Dominierend ist hier das Wohnen mit geringem Wohnleerstand.

Der Ortsteil Vorder Bollhagen liegt etwa 6 km nordwestlich des Stadtzentrums von Bad Doberan. Den Ortsteil kennzeichnet eine dörfliche Struktur. Prägend ist die weitläufige Anlage des Guts Vorder Bollhagen, das als landwirtschaftlicher Betrieb und Gestüt betrieben wird.

Im Bad Doberaner Ortsteil Vorder Bollhagen werden seit über 75 Jahren Pferde gezüchtet. Dabei spielte schon damals die Nähe zum ältesten Seebad Heiligendamm und zur ältesten Pferderennbahn auf dem europäischen Festland eine entscheidende Rolle. Das Gestüt war damals schon ein begehrter Standort für die Zucht. Heute werden Holsteiner Springpferde gezüchtet. Zusätzlich wird Ökolandbau mit Direktvertrieb betrieben.

Das Gut Vorder Bollhagen betreibt als landwirtschaftlicher Betrieb mit ökologischen Methoden Marktfruchtbau, baut Speise- und Pflanzkartoffeln an und verfügt über eine artgerechte Tierhaltung. Eine Besonderheit des Betriebes sind die mobilen Hühnerställe, die mit dem Förderpreis ökologischer Landbau ausgezeichnet wurden. Die eigenen Bio-Erzeugnisse bietet das Gut in seinem Hofladen an²¹.

Das Gut Vorder Bollhagen ist Mitglied in den Anbauverbänden Bioland und Biopark. Die behutsame und langjährige Transformation von einem zu DDR-Zeiten extensiv bewirtschafteten Betrieb zu einem Öko-Bauernhof hat das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2009 prämiert: Seither gilt das Gut Vorder Bollhagen als "Demonstrationsbetrieb Ökologischer Landbau" im Rahmen des Bundesprogramms Ökologischer Landbau. Für dieses Programm wurden deutschlandweit nur 214 Öko-Landbaubetriebe ausgewählt – nicht mal 1 % aller 22.500 Ökolandbau-Betriebe in Deutschland²².

Aufgrund des stetig wachsenden Zuspruchs weitet der Gutsladen des Biobauernhofes in Vorder Bollhagen seine Öffnungszeiten stark aus. Ab März 2015 stehen die Türen des ehemaligen Taubenhauses auf dem Gutsgelände an jedem Werktag offen.

Vorder Bollhagen war ein Domänialgut, das vor der Kreisgebietsreform zum Amt Doberan gehörte. Im Jahre 1914 bewirtschaftete der Ökonomierat Rudolf Burmeister das 550 ha umfassende Gut. Heute ist das Gutshaus Firmensitz.



²¹ ECH Entwicklungs-Compagnie Heiligendamm GmbH & Co. KG

²² dito



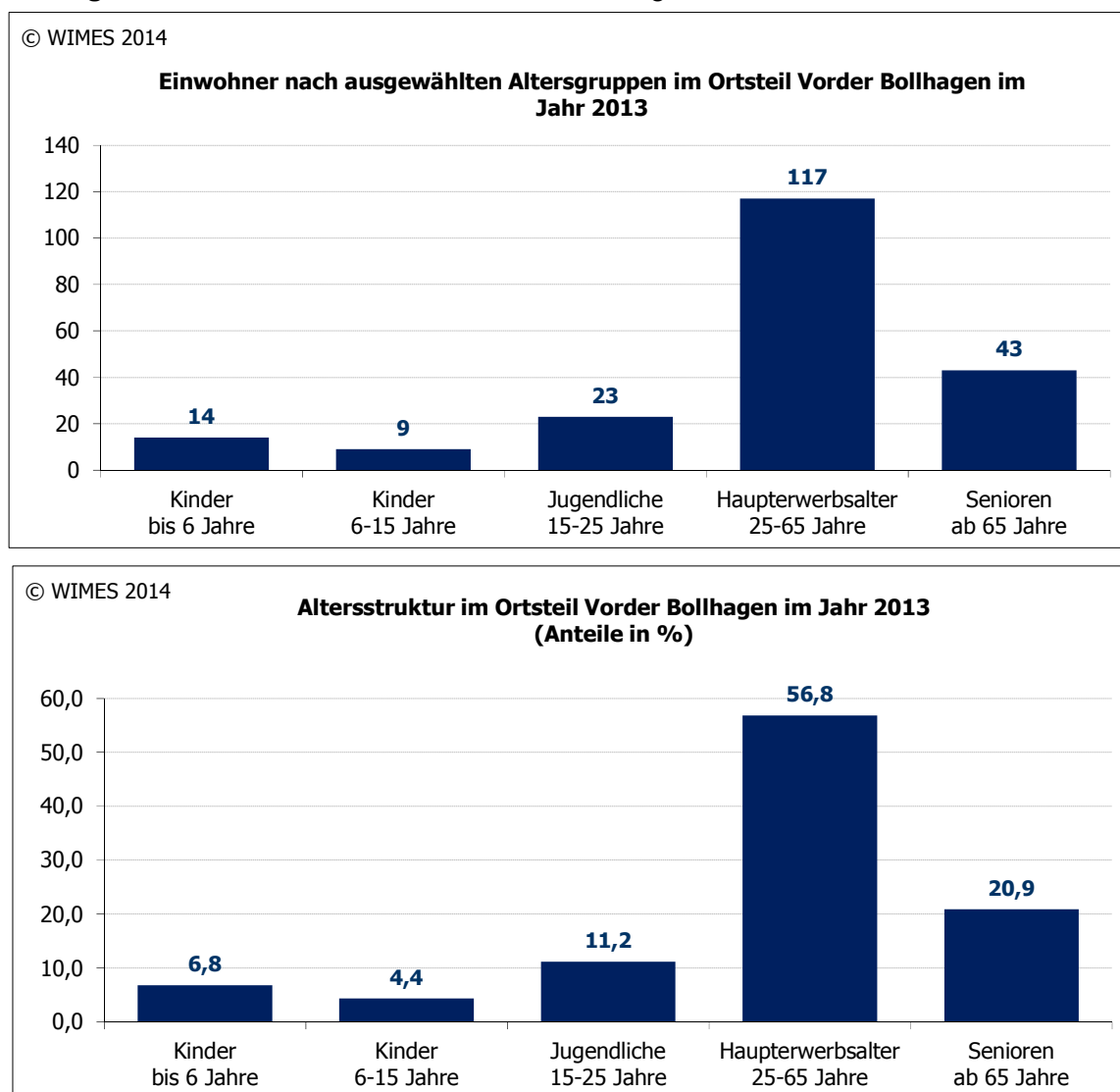
Zudem profitiert die Gemeinde von der Renaturierung des Bollhäger Fließes, das für die regionale Trinkwassergewinnung von hoher Bedeutung ist. Das Areal ist inzwischen als Trinkwasserschutzgebiet der höchsten Kategorie eingestuft.

Einwohnerentwicklung

Am 31.12.2013 lebten im Ortsteil Vorder Bollhagen 206 Einwohner. Zum Vorjahr ist ein leichter Einwohnerzuwachs um fünf Personen zu verzeichnen.

Die Altersstruktur im Ortsteil Vorder Bollhagen war im Jahr 2013 im Vergleich zur Gesamtstadt durch unterdurchschnittliche Anteile bei den Schulkindern und Senioren gekennzeichnet. Der Anteil der Jugendlichen lag dagegen um rund drei Prozentpunkte und der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter um fünf Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt Bad Doberan

Abbildung 59: Altersstruktur im Ortsteil Vorder Bollhagen



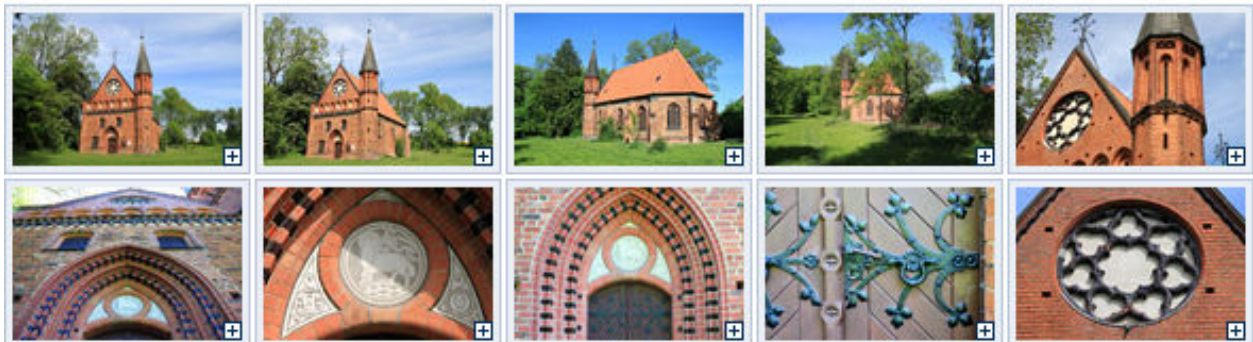
Im Rahmen der Dorferneuerung wurden im Ortsteil Vorder Bollhagen bisher diverse Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Am Ortseingang befindet sich ein voll erschlossenes Baugebiet mit 13 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, dessen Bebauung derzeit erfolgt. Handlungsbedarf besteht für die Errichtung eines Spielplatzes in zentraler Lage im Dorfkern.

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



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

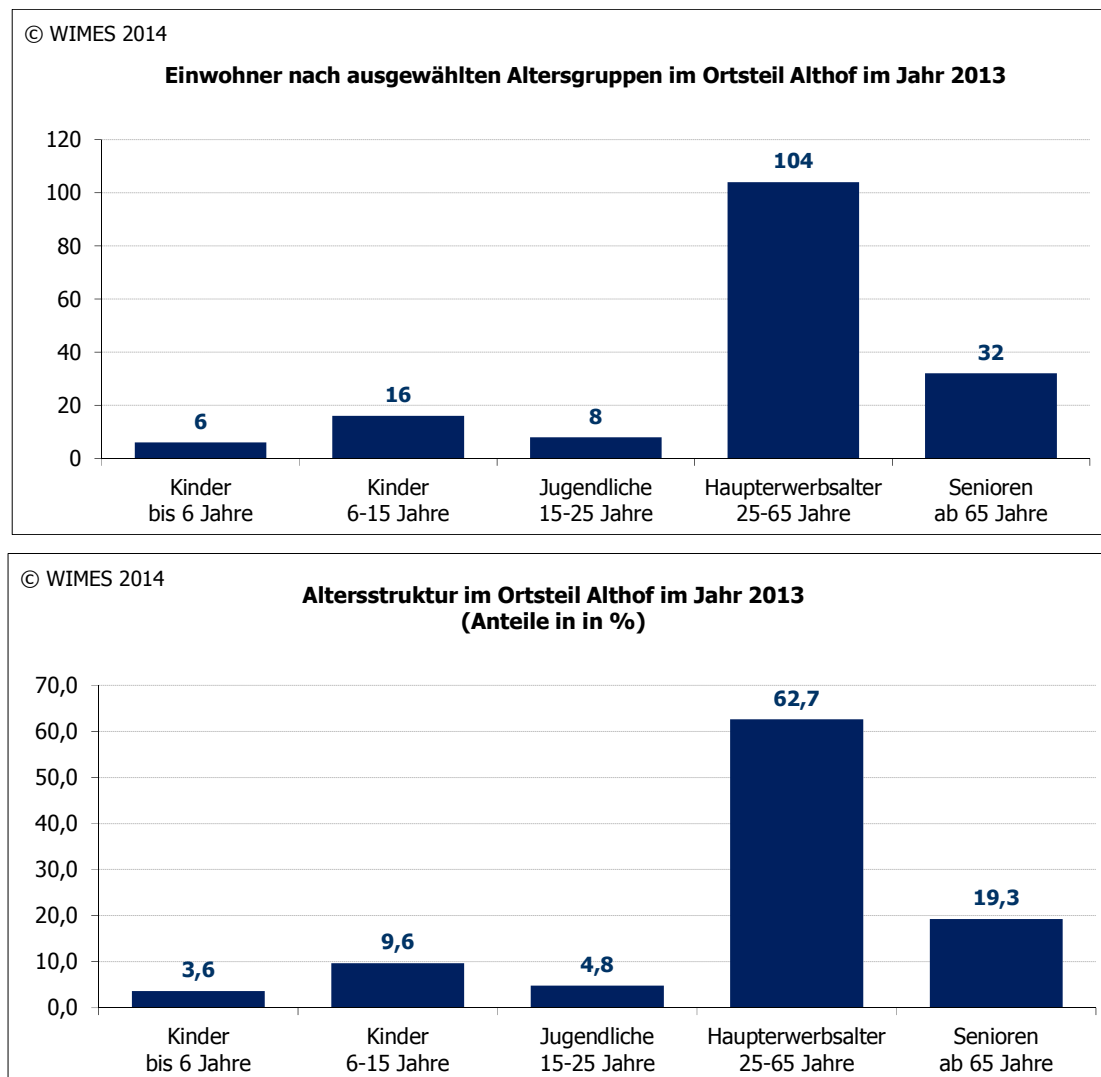
Fotos von knobifront

Einwohnerentwicklung

Ende 2013 lag die Einwohnerzahl im Ortsteil Althof bei 166 Personen. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Bevölkerung leicht um sechs Personen zu.

Im Hinblick auf die Altersstruktur waren im Ortsteil Althof im Vergleich zur Gesamtstadt im Jahr 2013 die Anteile der Kleinkinder und der Jugendlichen eher gering, unterdurchschnittlich fiel auch der Anteil der Senioren aus. Es dominierte die Altersgruppe der Einwohner im Haupterwerbsalter, deren Anteil deutlich um 10,7 Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt Bad Doberan lag.

Abbildung 60: Altersstruktur im Ortsteil Althof

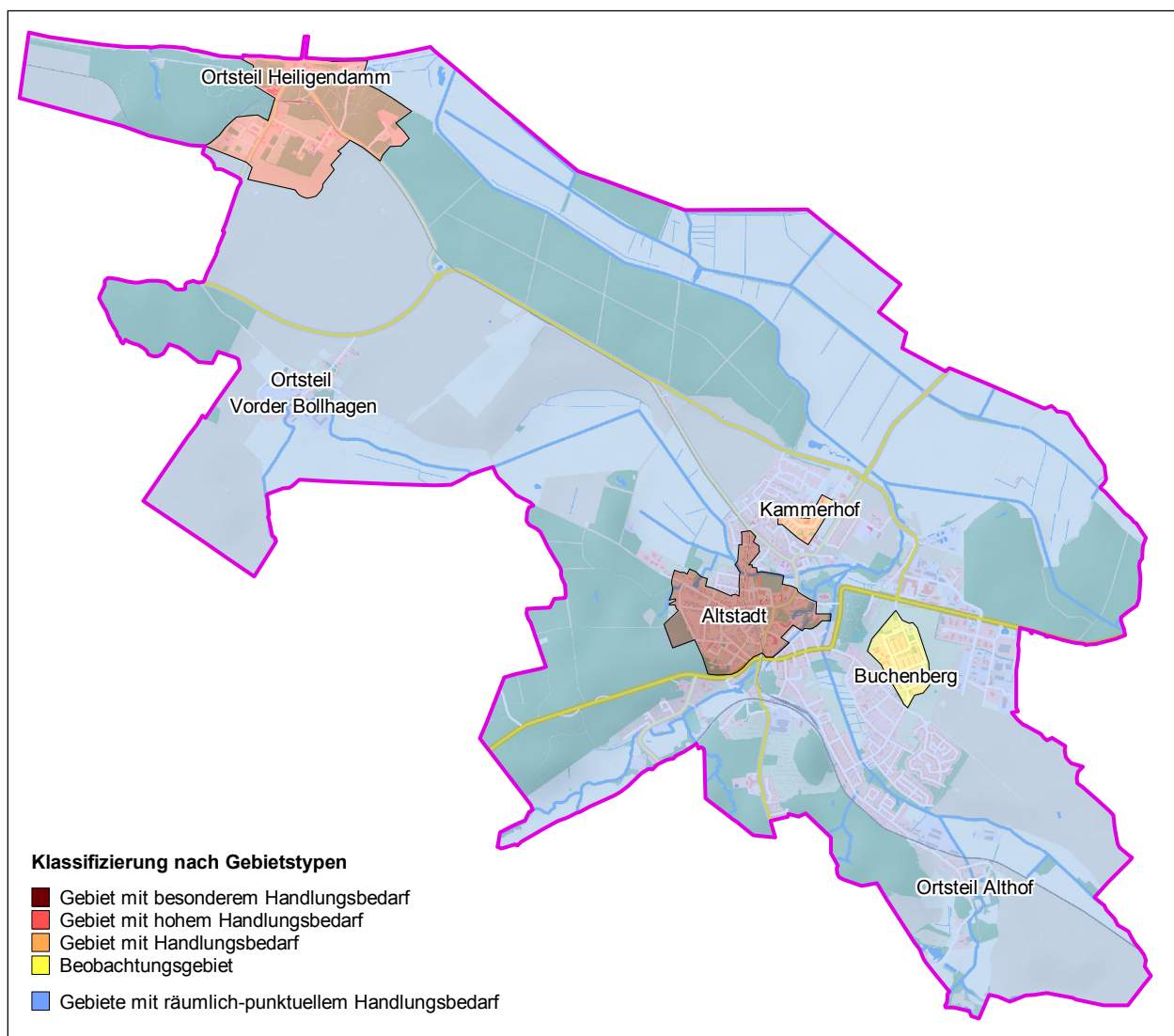


Im Ortsteil Althof erfolgten bisher im Rahmen der Dorferneuerung diverse Aufwertungsmaßnahmen. Handlungsbedarf besteht derzeit hier nicht.

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
- Gebiete mit Handlungsbedarf – Großwohnsiedlung Kammerhof
- Beobachtungsgebiet – Großwohnsiedlung Buchenberg
Die sozioökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Tendenzen werden im Monitoring Stadtentwicklung aufgenommen und jährlich überprüft, um den künftigen Handlungsbedarf im Bedarfsfalle definieren zu können.
- Die „übrigen“ Wohngebiete der Stadt Bad Doberan sowie die Ortsteile Vorder Bollhagen und Althof wurden als „Gebiet mit räumlich-punktuellm Handlungsbedarf“ eingestuft. Das sind Gebiete, die überwiegend durch individuellen Eigenheimbau und dörfliche Strukturen charakterisiert sind. Die strukturellen Besonderheiten dieser Gebiete sollten erhalten bleiben, aber entsprechend der gesamtstädtischen Analyse müssen die aufgezeigten Defizite und Schwachstellen aufgewertet bzw. beseitigt werden.





4 Lokale und interkommunale Zusammenarbeit

Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Grundlage für dieses Integrierte Stadtentwicklungskonzept waren zahlreiche Planungen, Konzepte und Studien, die in den verschiedensten Ämtern und Fachbereichen erarbeitet wurden.

Bei all diesen Planungen werden die Bürger meist frühzeitig in die Planung einbezogen. Dies kann auf der Basis von öffentlichen Auslegungen analog der Bauleitplanung, Bürgerforen, Bürgerversammlungen oder anderer jeweils geeigneter Formen passieren.

Im Rahmen der 1. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2011 erfolgte eine 15 Monate dauernde umfangreiche Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung.

Im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung fand eine Informations- und Beteiligungsveranstaltung zur am 22. Januar 2015 im Rathausaal statt. Diese Veranstaltung wurde in der Presse und auf der Homepage der Stadt angekündigt.



Bad Doberan und die Region

Dienstag,
16. Dezember 2014

Doberan 2020: Die Bürger sind gefragt

Das Rathaus arbeitet an einem neuen Konzept, wie sich die Stadt bis 2020 entwickeln soll – und hofft auf Ideen aus Vereinen, Firmen und von Bürgern. Sie können ab sofort Wünsche und Vorschläge einreichen.

Von Andreas Meyer

Bad Doberan – Wo fehlen Gehwege, wo müssten Grünanlagen her? Welche Angebote will die Stadt künftig ihren Senioren machen – und welche dem Nachwuchs? Braucht Bad Doberan mehr Attraktionen für Gäste, und wie will die Stadt neue Firmen anlocken? Die Liste der Fragen, mit denen sich die Planer der Münsterstadt derzeit beschäftigen, ist lang. „Und wir können sie gar nicht alle allein beantworten. Wir wollen und wir brauchen die Hilfe der Bürger“, sagt Bauamtsleiter Norbert Sass. Bis zum Frühjahr will das Amt das Konzept „Bad Doberan 2020“ vorlegen – und ruft Bürger, Vereine und auch Unternehmen zur Mitarbeit auf.

Hintergrund: Um auch künftig Fördermittel des Bundes, des Landes und auch der Europäischen Union einwerben zu können, muss die Stadt der Landesregierung nachweisen, dass sie eine genaue Vorstellung hat, wie sich der Ort entwickeln soll – einen Masterplan. Im Behördendeutsch heißt das „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ oder kurz ISEK. Die Stadt hatte einen solchen Leitplan bereits in der Vergangenheit erstellt – allerdings nur für die Innenstadt. „Nun weiten wir das ISEK auf die gesamte Stadt und auch auf alle Ortsteile aus“, sagt Ellen Stage. Sie ist im Rathaus für die Planungen zuständig. Alle Herausforderungen für die Zukunft muss die Stadt schon jetzt im Blick haben – Umwelt- und Lärmschutz, den demografischen Wandel und auch die wirtschaftliche Entwicklung. Sass bringt es auf den Punkt: „Wir müssen an wirklich alles denken.“

Denn schließlich geht es beim ISEK um Millionen. Eine erste, vorläufige Liste mit Ideen gibt es bereits im Rathaus. Die Sanierung und Neugestaltung des Wirtschaftsgebäudes am Kloster steht darauf – mit 12,8 Millionen Euro. Für die Klostermauer will die Stadt weitere 432 000 Euro ausgeben. Ein neuer Geh- und Radweg vom Buchenberg in die Innenstadt wird mit fast 200 000 Euro veranschlagt, die Neugestaltung des Kamps mit knappen einer Million Euro. Auch einen Radweg vom Kinderstrand in Heiligen-damm bis nach Wittenbeck (rund 150 000 Euro), eine Kneipp-Anlage und neue Möbel für einen Kurwald (100 000 Euro) sowie einen Strandzugang für Menschen mit Behinderungen (85 000 Euro) hat Stage bereits auf dem Zettel. „Das kann und soll aber nicht alles sein. Wir haben schon viele Ideen gesammelt, die zum Großteil von den Bürgern kamen. Aber es dürfen noch viel mehr sein“, sagt die Fachfrau.

Das oberste Ziel soll es sein, Bad Doberan zu einem – so heißt es im Entwurf des ISEK wörtlich – „facettenreichen Kultur-Heilbad mit gehobener, einzigartiger Atmosphäre zum Verweilen“ zu entwickeln. „Wir haben vier Kategorien, in die wir die Ideen einsortieren – Wohnen und Stadtkultur, Verkehr und Wirtschaft, Tourismus und Natur sowie Bildung, Kultur und Soziales“, erklärt Sass. Vor allem im Bereich Wirtschaft würden noch Vorschläge fehlen, um die Stadt für Händler und Unternehmen attraktiver zu machen. Aber auch Ideen für attraktivere Wohnviertel sind noch gefragt.

„Wir sammeln die Ideen und werten sie gemeinsam mit einem Fachbüro aus“, erklärt Sass. „Dann wird in den Gremien darüber beraten, und noch im Frühjahr soll die Stadtvertretung das neue ISEK beschließen.“ Zuvor seien aber Vereine und Verbände, Bürger und auch Geschäftsleute an der Reihe. „Wir planen in der zweiten Januar-Hälfte eine große Einwohnerversammlung, in der wir die Ideen hinter dem ISEK vorstellen und Hinweise aufgreifen wollen“, sagt Stage. Ein genaues Datum für diese Sitzung stehe noch nicht fest. Schon jetzt hat das Rathaus seine Vorschläge, alle Hintergründe zum ISEK und die Richtlinien des Landes im Internet veröffentlicht. Stage: „Jeder Bürger kann dort verfolgen, wie weit wir schon sind.“ Ideen für „Bad Doberan 2020“ nimmt das Rathaus per Email (isek@stadt-dbr.de) oder per Post (Severstraße 6, 18209 Bad Doberan) entgegen.

● Internet: http://bit.ly/ISEK_DBR

●● Alle Ideen können ab sofort per Email bei uns eingereicht werden.“



Ellen Stage, ISEK-Verantwortliche

●● Beim ISEK geht es um künftige Fördermittel für Bad Doberan.“



Norbert Sass, Bauamtsleiter

Die ersten Ideen

305 000 Euro will die Stadt bis 2020 für die Sanierung des Doberaner Ehm-Weik-Hauses ausgeben. Mehr, als ein Neubau kosten würde.

1,1 Millionen Euro an Fördermitteln hat das Bauamt für den Umbau der alten Jugendherberge hoch über der Stadt eingeplant.

100 000 Euro sollen neue Wanderwege zwischen Doberan und Heiligen-damm kosten – inklusive Schildern.

Es erfolgten die Begrüßung durch den Bürgermeister Herrn Thorsten Semrau und der Aufruf an die Teilnehmer, sich mit ihren Ideen einzubringen.

Herr Sass, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, erläuterte die Bedeutung der ISEK-Fortschreibung für die kommenden 5 Jahre (neue EU-Förderperiode) und verwies auf die bestehenden Konzepte und deren Überprüfung hinsichtlich umgesetzter und offener Ziele. Das ISEK wird in der Überarbeitung auf die gesamte Stadt mit ihren Ortsteilen ausgedehnt, um neben der Städtebauförderung auch andere Förderprogramme wie EFRE zu erschließen.

Frau Genschow vom Büro Wimes stellte die ersten Ergebnisse der ISEK-Fortschreibung vor, als Grundlage für die anschließende Diskussion

Folgende Hinweise und Fragen wurden eingebracht:

- alten- und familiengerechte (behindertengerechte) Gestaltung aller Wegebeziehungen zwischen Stadtzentrum und Wohngebieten bzw. Ortsteilen
- das Klosterareal soll Schwerpunkt für die touristische, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung sein



- Wohngebiet Kammerhof – mit der Gestaltung der Grünzüge hat sich die Wohnsituation wesentlich verbessert, die Inseln der Kreisverkehre sollten in diese Gestaltung einbezogen werden
- Wohngebiet Kammerhof – mit der Realisierung des Wohngebietes B-Plan 12 müssen die Versorgungsmöglichkeiten für beide Gebiete überprüft und ggf. verbessert werden
- Buchenberg – keine Einkaufsmöglichkeit mehr, Ankauf und Vermietung der leeren Kaufhalle durch die Stadt?
- Kurort – im Sinne des Kurortes muss ein ruhiger Tourismus Ziel sein, es sind mehr Alternativangebote für Kurgäste und Touristen erforderlich
- die Qualität der Wegebeziehungen zwischen den Orts- und Stadtteilen muss dringend verbessert werden, besonderes Augenmerk ist auf die schwachen Verkehrsteilnehmer zu legen
- Gastronomie und Handel sollten sich mehr am Kurort orientieren (gesundes Essen)
- Wirtschaftsförderung – Erweiterung der Gewerbeflächen, Unterstützung von Ansiedlungen zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt
- Generierung von Gewerbeflächen über den aufzulegenden B-Plan Eikboom II
- Private Gewerbeflächen im GE Walkenhagen, z.B. Industriebranche Tabakfabrik
- Es sollte das Ziel „Klimaneutrale Stadt“ angestrebt werden, langfristige Zielstellung muss mit Maßnahmen untersetzt werden
- der Erhalt von Naturräumen sollte oberstes Ziel aller Maßnahmen sein, neue Versiegelungen sind zu minimieren bzw. ganz auszuschließen
- Einrichtung eines „Taxirufes“ an den Taxisständen und/oder notwendiger Informationen für telefonische Anforderung
- Kurpark – Nutzung vorhandener Grünflächen oder Parks als Kurpark. Kurwesen und Tourismus sind neben den Gewerbetrieben ein wichtiger Wirtschaftszweig
- Optimierung des ruhenden Verkehrs, Einrichtung von Pendlerparkplätzen im Außenring
- im B-Plan 11 sind mit fast beendeter Bebauung Parkprobleme entstanden, diese sollten im B-Plan 12 vermieden werden
- zur Erreichung der Klimaziele sollte der Einsatz von E-Fahrzeugen und entsprechenden Tankstellen geprüft werden
- Der Kampf im Herzen der Stadt bedarf dringend einer Aufwertung! Erneuerung der Wege, Einrichtung von Ruhebereichen, Beleuchtung usw.
- Die Pflege (und Gestaltung) der Grünbereiche ist dringend zu verbessern
- Heiligendamm – Stärkung der Funktionen Kurort und Wohnen, Naherholung für die Doberaner, Verbesserung der Versorgung
- Aufstellen eines professionellen Kurortmanagements für DBR und Heiligendamm

Die Vorschläge aus dem Beteiligungsverfahren wurden zur Kenntnis genommen und fanden zum Großteil Eingang in die ISEK-Fortschreibung.

Die Mitwirkung zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bad Doberan war mit Informations- und Beteiligungsveranstaltung nicht abgeschlossen. Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger, Gewerbetreibende und Unternehmen, Vereine und Verbände, Fachausschüsse und weitere Akteure hatten die Möglichkeit weitere Vorschläge schriftlich beim Amt für Stadtentwicklung bis zum 10. Februar 2015 einzureichen.

Diesem Aufruf sind viele Bürgerinnen und Bürger sowie Fachorganisationen gefolgt. Der konstruktivste Beitrag wurde vom Tourismusbund Bad Doberan & Heiligendamm und der DEHOGA-Ortsgruppe Bad Doberan-Heiligendamm erarbeitet. Die erarbeiteten Leitsätze für eine nachhaltige Stadtentwicklung wurden in die ISEK-Fortschreibung übernommen (siehe folgenden Gliederungspunkt). Zudem wurden konkrete Maßnahmen und Projekte zu den einzelnen Handlungsfeldern vorgeschlagen, die zur Zielerreichung beitragen könnten. Die Vorschläge wurden zum größten Teil berücksichtigt und sind Bestandteil des Maßnahmenkonzeptes (Gliederungspunkt 6).



Die Zuarbeit der Touristinformation konzentrierten sich auf das Beherbergungswesen sowie die Kultur- und Gesundheitsangebote. Im Mittelpunkt standen die Verbesserung der Wegebeziehungen, der Ausbau der Rad- und Wanderwege, die Errichtung öffentlicher Toiletten, Maßnahmen zur Verkehrsentslastung/Lärmminderung sowie der Ausbau der Sport- und Freizeitangebote. Bestehende Kultureinrichtungen in Bad Doberan sollten aufrecht erhalten werden. Notwendig ist die Sanierung des Ehm Welk-Hauses und ein neues Konzept. Als problematisch wurde die Entwicklung Heiligendamms gesehen.

Weiterhin sind sechs Bürgerhinweise im Nachgang der Informations- und Beteiligungsveranstaltung eingegangen. Diese konzentrierten sich überwiegend auf die Verkehrsinfrastruktur, wie z.B. barrierefreie Straßensanierungen, Lärmschutzmaßnahmen und Neuordnung des ruhenden Verkehrs und vor allem der Verbesserung des Rad- und Wanderwegenetzes. Die Galopprennbahn sollte eine multifunktionelle Anlage werden, aber ohne permanente Lärmemission für die Bürger!

Kooperation mit dem Umland

Über die im Baugesetzbuch (BauGB) vorgegebene nachbargemeindlichen Abstimmung im Rahmen der Bauleitplanung (§2 BauGB) gibt es interkommunale Zusammenarbeit auf den einzelnen fachlichen Ebenen.

Die Stadt Bad Doberan bringt sich aber auch aktiv im Rahmen der Beteiligungsverfahren bei überregionalen und regionalen Planungen ein, so z.B. im Rahmen der Beteiligung zum ILEK (Integrierten ländlichen Entwicklungskonzept), das sich gegenwärtig ebenfalls in Erarbeitung befindet. Eine aktive Mitarbeit erfolgt auch bei der Erarbeitung der Strategie für lokale Entwicklung LEADER 2014-2020 der Lokalen Aktionsgruppe „Ostsee-DBR“. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung wurden für die LEADER Förderung bis zum Jahr 2020 eine Vielzahl von Projekten erarbeitet und eingereicht. Diese sind auch Bestandteil dieser ISEK-Fortschreibung.



5 Leitbild Stadt Bad Doberan – Zielpyramide für die neue Förderperiode

Leitmotto: Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition

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

5.1 Leitsätze²³

- Die Geschichte der mecklenburgischen Kleinstadt als erstes Seebad auf dem europäischen Kontinent und großherzogliche Sommerresidenz, hervorgegangen aus einem bedeutenden mittelalterlichen Zisterzienserkloster, bestimmt die Gegenwart und Zukunft dieser Wiege der Ostsee-Bäderkultur als Mittelzentrum in einer Region mit international weit tragender touristischer Strahlkraft. Dieses wird unterstrichen von einzigartiger Architektur, reichem kulturellen Erbe und Besonderheiten wie der dampfbetriebenen Mecklenburgischen Bäderbahn.
- Bad Doberan sucht und lebt den Schulterschluss mit den benachbarten Bädern und touristischen Regionen für synergetische Stärkung und tragfähige Zukunftsperspektiven des historisch bedeutsamen Kulturraumes Ostseeregion, einer Region mit Weltoffenheit, Gastfreundschaft und Transparenz im Denken und Handeln in der Tradition der Hanse.
- Die umgebende und die Stadt in ihren zahlreichen Parks und Grünanlagen durchziehende einzigartige Natur- und Kulturlandschaft mit Ihrer aerosolhaltigen Seeluft, heilklimatischen Wäldern, Mineralquellen und Mooren bildet den grundlegenden Vermögenswert des Kur- und Seeheilbades und wird aktiv geschützt. Durch Maßnahmen der Renaturierung und Ressourcenschutz wird dieser nachhaltig erweitert und in seiner Wirksamkeit verstärkt.
- Die auf Tourismus und Gesundheitswirtschaft, modernen Handwerksunternehmen, attraktiven Wohnlagen, nachhaltiger Landwirtschaft sowie kleinen und mittleren Gewerbeunternehmen fußende Wirtschaftskraft Bad Doberans wird durch eine offene Kommunikation der Stadt, planvolle Wirtschaftsförderung, investitionsfreundliche Ansiedlungspolitik, bürgerfreundliche und ergebnisorientierte öffentliche Verwaltung und nicht zuletzt vergleichsweise niedrige Kommunalabgaben erhalten und stimuliert.
- Bad Doberan-Heiligendamm ist der Standort der ältesten Pferde-Galopprennbahn des europäischen Kontinents und lebt in allen seinen Stadtteilen von einer Vielzahl von Sport- und Kulturvereinen, Glaubens- und Religionsgemeinden und deren Aktivitäten, die international beachtete Veranstaltungen durchführen. Die Bürger und Besucher der Stadt finden dort interkulturelle Kontakte, soziale Interaktion und Integration, erwerben emotionale Intelligenz und tradieren Kulturtechniken zum gesellschaftlichen Wohle aller im Zusammenleben in einer der gesegneten Regionen unseres Landes. Erstklassige Bildung, Familien, Kinder und die Jugend stehen im Zentrum unserer Aufmerksamkeit.
- Teil zu sein einer der am stärksten nachgefragten Wohnregionen und Feriendestinationen des Landes, Teil zu sein einer der stärksten Volkswirtschaften der Erde und einer Nation mit den höchsten Standards an medizinischer Versorgung, verfügbarem Einkommen und Freizeit, hohem breiten Bildungsgrad der Bevölkerung, wird von uns als Verantwortung begriffen, diesen Wohlstand mit unserer ganzen Kraft zu erhalten und zu teilen mit weniger privilegierten Menschen in der Gegenwart und unseren nachgeborenen Generationen. Deshalb legen wir allen unseren Entscheidungen insbesondere bei der Planung des Verkehrs und der Energieversorgung die Verpflichtung zum nachhaltigen Denken und Handeln, den Schutz der natürlichen Ressourcen und zukunftsorientierte Verantwortlichkeit zugrunde.

²³ Verfasser der Leitsätze: Tourismusbund Bad Doberan & Heiligendamm



5.2 Gesamtstädtische bzw. teilräumliche strategische Entwicklungsziele

Zur langfristigen Stabilisierung der Stadt Bad Doberan als Mittelzentrum wurden folgende gesamtstädtische strategische Ziele für die künftige Entwicklung festgelegt:

- Erhalt des kulturellen Erbes und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten
- Zukunftssicherung Bad Doberan & Heilgendamm 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

5.3 Handlungsfelder und Schwerpunkte

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Bad Doberan sowie für die Erreichung der strategischen Ziele folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld A – Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen
- Handlungsfeld B – Tourismus, Natur, Wohnumfeld
- Handlungsfeld C – Wirtschaft und Verkehr
- Handlungsfeld D – Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales

Innerhalb der Handlungsfelder wurden folgende Schwerpunkte entwickelt:

Handlungsfeld A – 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.

Handlungsfeld B – Tourismus, Natur, Wohnumfeld

- Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung
- Nachhaltige Entwicklung als Zentrum einer Gesundheitsregion mit Kur- und Heilbadstatus

Handlungsfeld C – 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

Handlungsfeld D – 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



5.4 Handlungsziele und Projekte zur Zielerreichung

Zur Umsetzung der Schwerpunkte in den Handlungsfeldern wurden Handlungsziele erarbeitet.

Handlungsfeld A – Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen

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

Handlungsfeld B – Tourismus, Natur, Wohnumfeld

- 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

Handlungsfeld C – Wirtschaft und Verkehr

- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit und Lärminderung 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 potenzieller Standorte sowie durch Um- und Neugestaltung von Gewerbebrachen, Sicherung der Nahversorgung

Handlungsfeld D – Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales

- Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit, Gesellschaft durch Ausbau der sozialen Infrastruktur (Kitas, Schulen, Spielplätze, Sportstätten/-plätze) 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 in/an/im öffentlichen Gebäuden und Verkehrsraum unter Beachtung der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz

Die Maßnahmen und Projekte zur Zielerreichung sind im gesamtstädtischen Leitbild nach Handlungsfeldern aufgelistet. (Siehe Leitbild im Anhang)

Die Schwerpunkte und Handlungsziele sowie die geplanten Maßnahmen und Projekte sind zum Großteil kohärent mit den Zielen der Raumordnung und den Zielen der Europäischen Union.

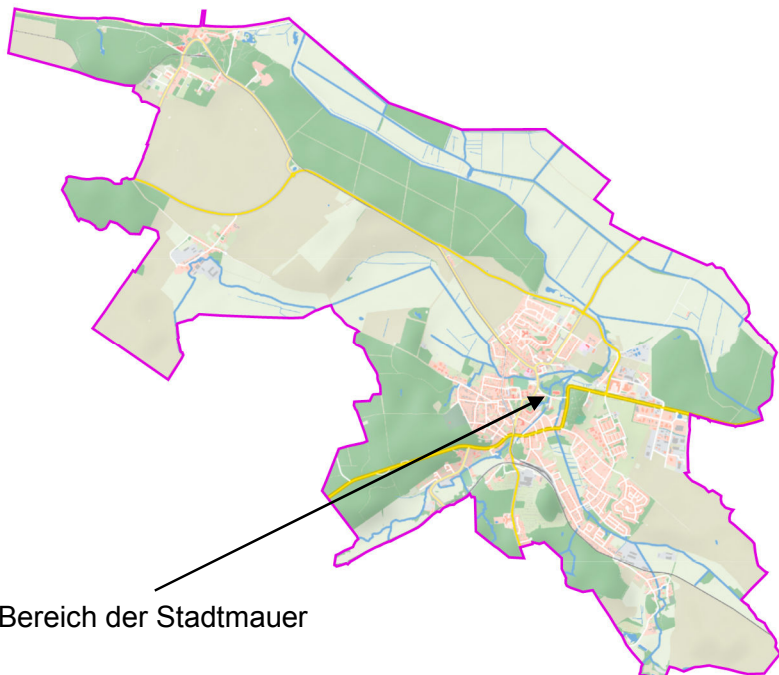
6 Maßnahmen- und Finanzierungskonzept (städtebauliche Kalkulation)

6.1 Geplante Schwerpunktprojekte

Im Ergebnis wurden folgende Projekte mit einer sehr hohen Umsetzungspriorität ausgewählt:

Handlungsfeld A – Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen

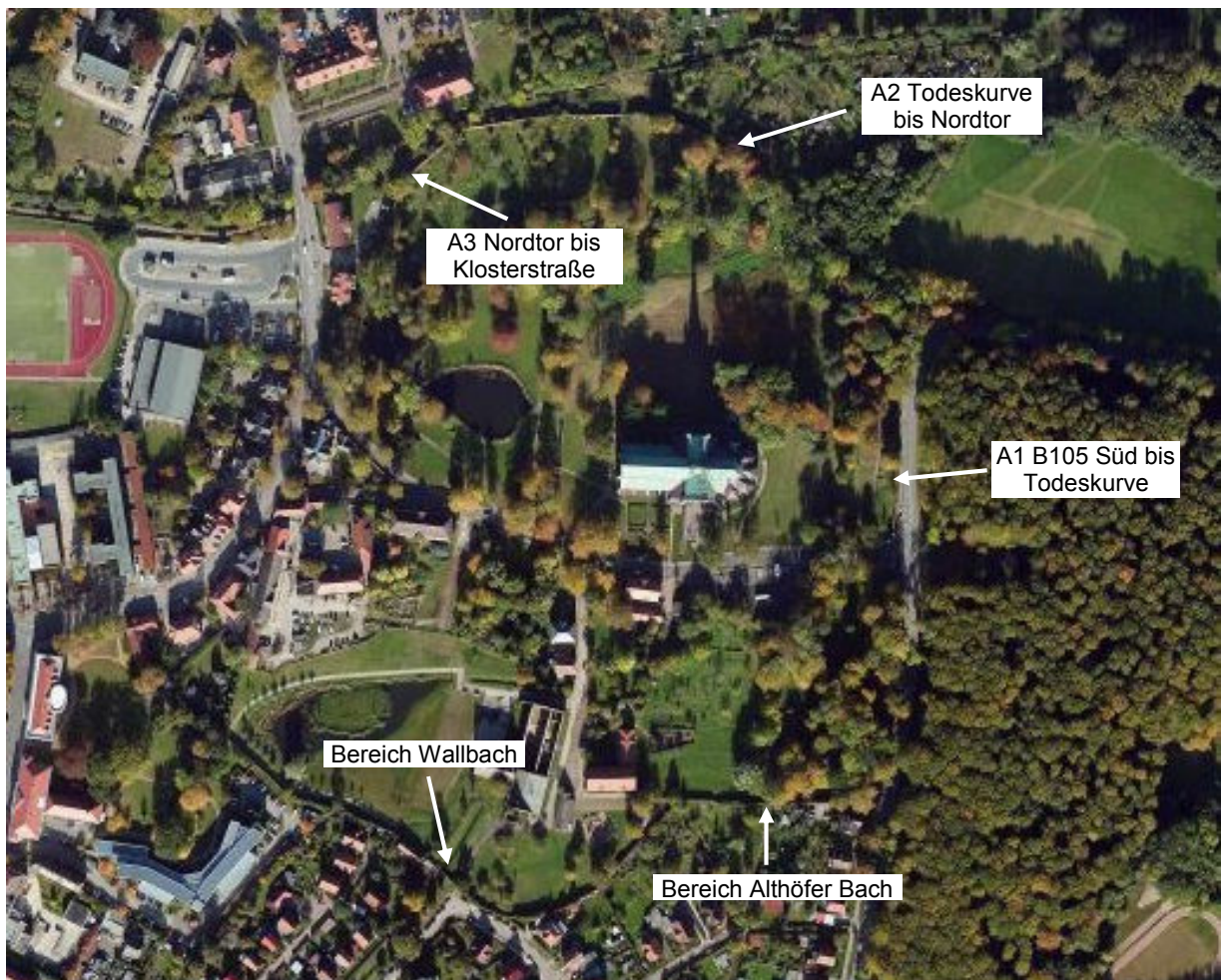
Projektblatt: Sicherung und Sanierung Klostermauer

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
Strategisches Ziel	Erhalt des kulturellen Erbes
Handlungsfeld	Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen
Handlungsschwerpunkte	Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes sowie Erweiterung des Angebotes an Kulturgütern
Teilräumliche Zuordnung	Altstadt  Bereich der Stadtmauer
Projektbeschreibung	Die das Klostergelände umfassende Mauer hat eine Gesamtlänge von etwa 1.400 Metern und eine Höhe von durchschnittlich zweieinhalb Metern. Sie gilt als die längste fast vollständig erhaltene Backstein-Klostermauer in Deutschland. 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. Innerhalb des Sanierungsgebietes ist vorgesehen, die

Mauer im Bereich am Althöfer Bach und den steinernen Bogen über dem Wallbach zu modernisieren. Zur Durchführung der Bogensanierung soll die an der Außenseite der Klostermauer vorhandene, baulich desolate Brücke abgerissen und in einem Abstand von etwa zweieinhalb Metern neu errichtet werden.

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

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

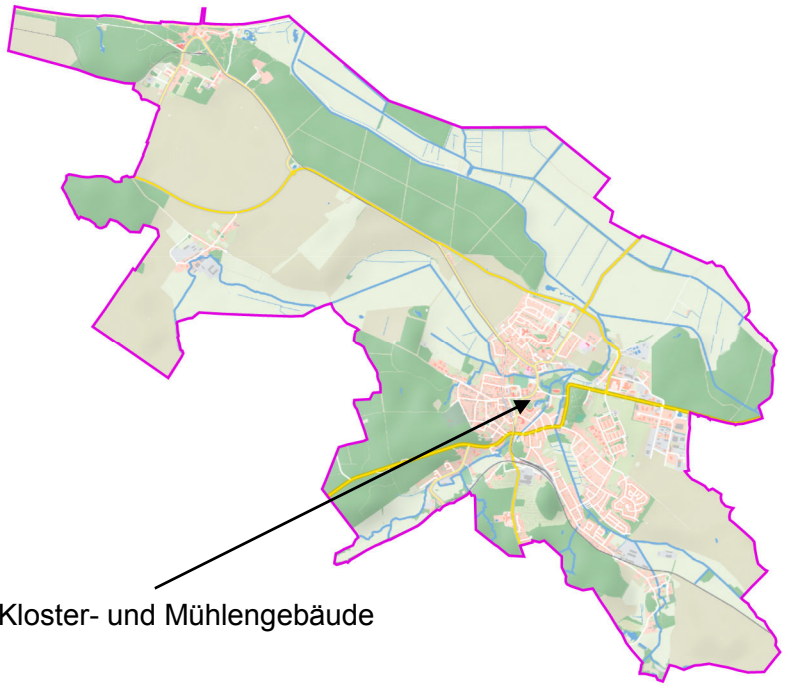




Projektziele	Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen
Durchführungszeitraum	2014 bis 2020
Projektträger	Stadt Bad Doberan
Projektkosten	0,798 Mio. € davon innerhalb Sanierungsgebiet 0,366 Mio. € A1 B105 Süd bis Todeskurve 0,126 Mio. € A2 Todeskurve bis Nordtor 0,150 Mio. € A3 Nordtor bis Klosterstraße 0,156 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Bund, Land, Stadt
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“, LEADER, Städtebauförderungsmittel
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Mit dem Projekt soll das o.g. Ziel des Handlungsfelds „Stadtkultur und Wohnen“ erreicht werden. Das Projekt entspricht dem Ziel 6 „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ der Prioritätenachse 4 des OPs EFRE M-V. In dieser Prioritätsachse wird die integrierte nachhaltige Stadtentwicklung gemäß Art. 7 der EFRE-VO gefördert. Hierzu werden die IP 6e und 9b miteinander kombiniert, die jeweils direkt auf die Stadtentwicklung gerichtet sind. Darüber hinaus wird auch die IP 6c in dieser Achse belegt, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass das kulturelle Erbe des Landes sich hauptsächlich in den Städten konzentriert und dessen Erhalt ein besonderes Erfordernis darstellt. Ein spezifisches Ziel innerhalb dieser Prioritätenachse des OPs-EFRE M-V ist der Erhalt der einzigartigen Gebäude und Ensembles aus verschiedenen Epochen wie der Backsteingotik, Renaissance und Bäderarchitektur. Die Klosteranlage in Bad Doberan ist eine bedeutende touristische Attraktion, die jährlich viele Besucher anzieht. Mit dem Erhalt dieses Gesamtensembles wird damit auch ein Beitrag zur Tourismusentwicklung geleistet.
Zielgruppe	Bewohnerinnen und Bewohner, Besucher und Touristen
Gleichstellung	Die Maßnahme ist gleichstellungsneutral
Priorität	hohe Priorität (2)



Projektblatt: Sanierung Kloster Mühlen- und Wirtschaftsgebäude

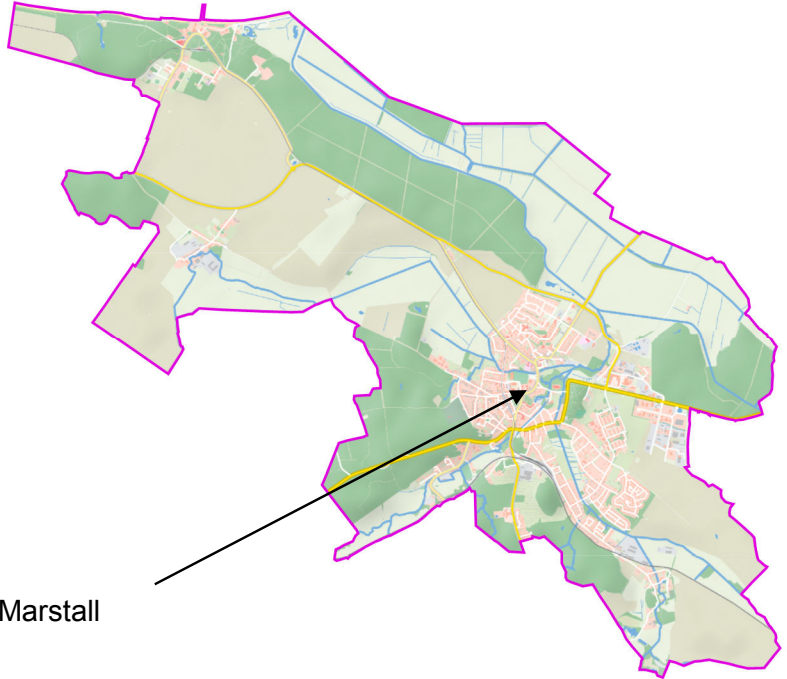
Leitbild	Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft
Strategisches Ziel	Erhalt des kulturellen Erbes
Handlungsfeld	Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen
Handlungsschwerpunkte	Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes sowie Erweiterung des Angebotes an Kulturgütern
Teilräumliche Zuordnung	Altstadt  Kloster- und Mühlengebäude
Projektbeschreibung	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.

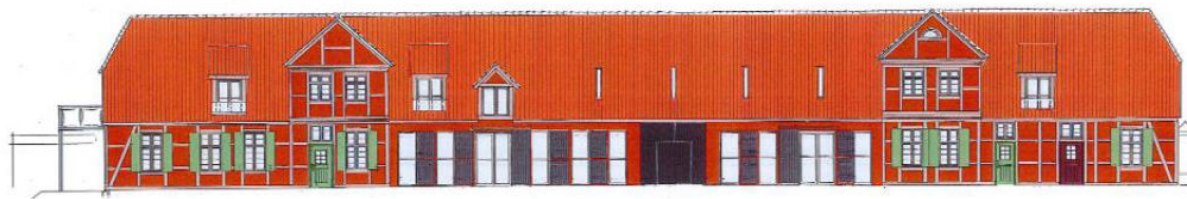




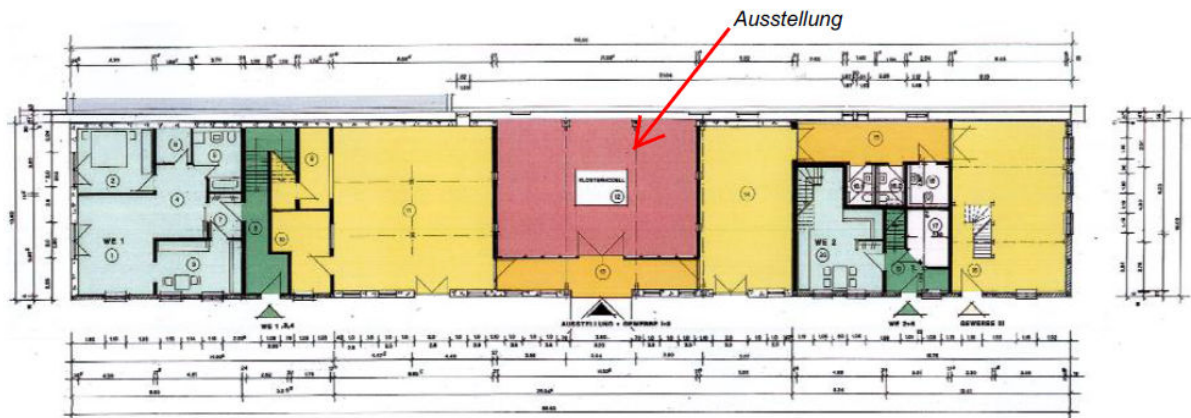
	Vorgesehen ist die energetische Sanierung dieses Denkmals von nationaler Bedeutung. Im Wirtschaftsgebäude soll eine Schaumühle installiert werden, ergänzend zum Einbau eines Wasserrades und eines Generators. Damit wird dem Gebäude seine ursprüngliche Funktion zurückgegeben. Das Gebäude wird wieder einer Nutzung zugeführt und kann durch Besucher besichtigt werden. Die Aktivierung des Gebäudes dürfte Vitalisierungseffekte für die gesamte Klosteranlage ergeben.
Projektziele	Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes und Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Energieeffizienz und Ausbau des kulturellen Netzes durch Errichtung weiterer Angebote an Kulturgütern
Durchführungszeitraum	2015 bis 2016
Projektträger	Stadt Bad Doberan
Projektkosten	13,366 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Stadt
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“, LEADER
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Mit der Maßnahme sollen die o. g. Ziele des Handlungsbereiches „Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen“ umgesetzt werden. Das Projekt entspricht dem Ziel 6 „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ der Prioritätenachse 4 des OPs EFRE M-V. In dieser Prioritätenachse wird die integrierte nachhaltige Stadtentwicklung gemäß Art. 7 der EFRE-VO gefördert. Hierzu werden die IP 6e und 9b miteinander kombiniert, die jeweils direkt auf die Stadtentwicklung gerichtet sind. Darüber hinaus wird auch die IP 6c in dieser Achse belegt, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass das kulturelle Erbe des Landes sich hauptsächlich in den Städten konzentriert und dessen Erhalt ein besonderes Erfordernis darstellt. Ein spezifisches Ziel innerhalb dieser Prioritätenachse des OPs-EFRE M-V ist der Erhalt der einzigartigen Gebäude und Ensembles aus verschiedenen Epochen wie der Backsteingotik, Renaissance. Die Stadt Bad Doberan verfügt über eine fortschreibungsfähige Gebäudedatenbank für die Altstadt. Darin enthalten sind auch alle Kulturgüter mit detaillierten Angaben zu den Objekten, wie Baujahre, Bauzustand, Art der Nutzung, Leerstände etc. Insofern ist diese Maßnahme quantifizierbar. Die Zahl der baulichen Kulturgüter, die in ihrem Bestand gefährdet sind und bei denen erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf besteht, wird mit Umsetzung der Sanierung um ein weiteres Objekt reduziert. Zugleich wird eine sichere Perspektive für eine dauerhafte Nutzung erreicht. Die Maßnahme ist gleichzeitig ein Beitrag zur Tourismusentwicklung.
Zielgruppe	Bewohnerinnen und Bewohner, vor allem Besucher und Touristen
Gleichstellung	Die Maßnahme ist gleichstellungsneutral
Priorität	oberste Priorität (1)



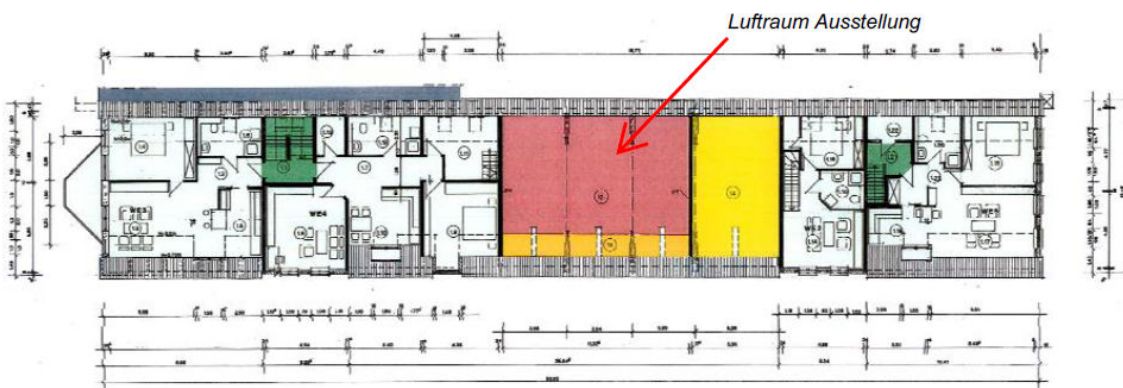
Leitbild	Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft
Strategisches Ziel	Erhalt des kulturellen Erbes
Handlungsfeld	Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen
Handlungsschwerpunkte	Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes sowie Erweiterung des Angebotes an Kulturgütern
Teilräumliche Zuordnung	Altstadt  Marstall
Projektbeschreibung	Das denkmalgeschützte Gebäude des Marstalls wurde zuletzt durch den städtischen Bauhof genutzt. Das Gebäude steht seit einiger Zeit leer und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Vorgesehen ist die Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes als Wohn- und Geschäftshaus. Zudem soll ein Klosterinformationsraum eingerichtet werden mit Ausstellung Klostermodell, Start der Stadtführung etc..
	



Marstall Kloster Doberan: **Hofansicht (Ostseite)**



Marstall Kloster Doberan: **EG-Grundriss Variante II**



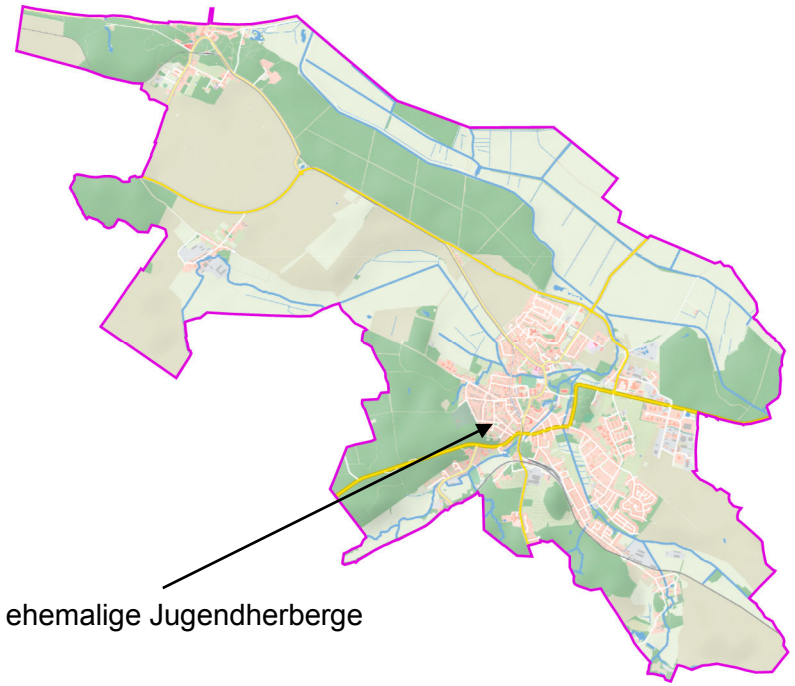
Marstall Kloster Doberan: **DG-Grundriss Variante II**

Projektziele	Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes
Durchführungszeitraum	2015 bis 2016
Projekträger	Stadt Bad Doberan
Projektkosten	1,328 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Stadt



Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Die Maßnahme ist ein Mehrzielprojekt, so soll mit ihrer Umsetzung das o. g. Ziel des Handlungsfeldes „Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen“ umgesetzt werden sowie das Ziel „Erhöhung touristischen Anziehungskraft durch Verbesserung und Erweiterung der Angebote“. Das Projekt entspricht dem Ziel 6 „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ der Prioritätenachse 4 des OPs EFRE M-V. In dieser Prioritätenachse wird die integrierte nachhaltige Stadtentwicklung gemäß Art. 7 der EFRE-VO gefördert. Hierzu werden die IP 6e und 9b miteinander kombiniert, die jeweils direkt auf die Stadtentwicklung gerichtet sind. Darüber hinaus wird auch die IP 6c in dieser Achse belegt, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass das kulturelle Erbe des Landes sich hauptsächlich in den Städten konzentriert und dessen Erhalt ein besonderes Erfordernis darstellt. Die Stadt Bad Doberan verfügt über eine fortschreibungsfähige Gebäudedatenbank für die Altstadt. Darin enthalten sind auch alle Kulturgüter mit detaillierten Angaben zu den Objekten, wie Baujahre, Bauzustand, Art der Nutzung, Leerstände etc. Insofern ist diese Maßnahme quantifizierbar. Die Zahl der baulichen Kulturgüter, die in ihrem Bestand gefährdet sind und bei denen erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf besteht, wird mit Umsetzung der Sanierung um ein weiteres Objekt reduziert. Zugleich wird eine sichere Perspektive für eine dauerhafte Nutzung erreicht. Die Maßnahme ist gleichzeitig ein Beitrag zur Tourismusentwicklung.
Zielgruppe	Bewohnerinnen und Bewohner, Besucher und Touristen
Gleichstellung	Die Maßnahme ist gleichstellungsneutral
Priorität	oberste Priorität (1)

Projektblatt: Sanierung Jugendherberge

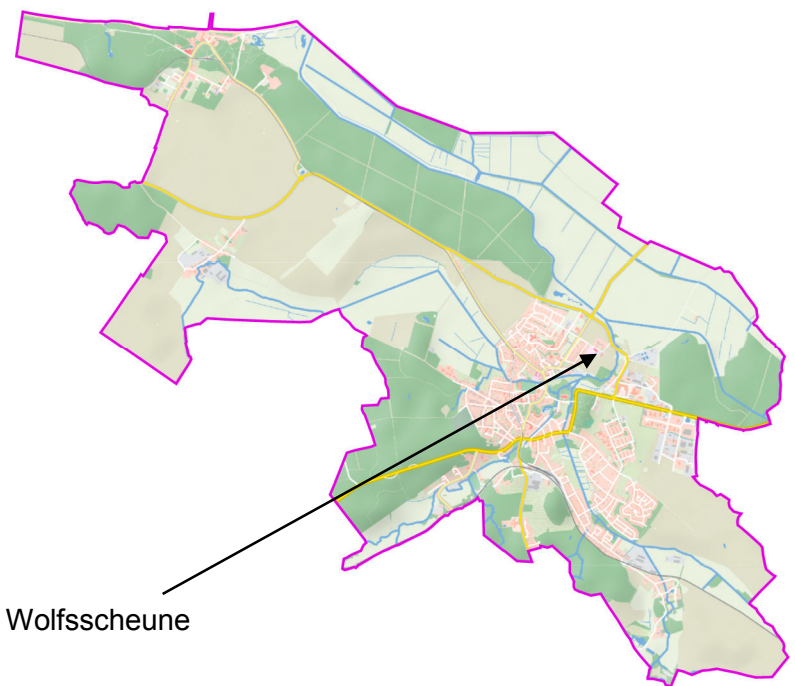
Leitbild	Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft
Strategisches Ziel	Erhalt des kulturellen Erbes
Handlungsfeld	Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen
Handlungsschwerpunkte	Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes sowie Erweiterung des Angebotes an Kulturgütern
Teilräumliche Zuordnung	Altstadt  ehemalige Jugendherberge
Projektbeschreibung	Die ehemalige Jugendherberge auf dem Tempelberg steht seit Jahren leer und ist durch zunehmenden Verfall gekennzeichnet. Das städtebaulich bedeutsame Gebäude soll umfangreich saniert und einer Nutzung als Pension bzw. Hotel mit Gastronomie zugeführt werden. Zudem sollen Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Ausstellungen etc. geschaffen werden. Nach der Sanierung wird die dauerhafte Nutzung des Gebäudes sichergestellt und trägt aufgrund der angestrebten kulturellen Nutzung zur Erweiterung des Kulturangebotes für Einheimische und Touristen in der Stadt bei.





Projektziele	Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes und Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
Durchführungszeitraum	2016
Projektträger	Stadt Bad Doberan
Projektkosten	1,8 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Land, Stadt
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“ / StBauFM
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Die Maßnahme ist ein Mehrzielprojekt, so soll mit ihrer Umsetzung das o. g. Ziel des Handlungsfeldes „Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen“ umgesetzt werden sowie das Ziel „Erhöhung touristischer Anziehungskraft durch Verbesserung und Erweiterung der Angebote“. Das Projekt entspricht dem Ziel 6 „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ der Prioritätenachse 4 des OPs EFRE M-V. In dieser Prioritätenachse wird die integrierte nachhaltige Stadtentwicklung gemäß Art. 7 der EFRE-VO gefördert. Hierzu werden die IP 6e und 9b miteinander kombiniert, die jeweils direkt auf die Stadtentwicklung gerichtet sind. Darüber hinaus wird auch die IP 6c in dieser Achse belegt, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass das kulturelle Erbe des Landes sich hauptsächlich in den Städten konzentriert und dessen Erhalt ein besonderes Erfordernis darstellt. Im Entwurf des EFRE OPs M-V vom Mai 2014 zählten zu den zu fördernden Maßnahmen nur Investitionen, die der Verbesserung der kommunalen Infrastruktur (z. B. Schulen, Kindertagesstätten) dienen. Das EFRE OP wurde mit einigen Änderungshinweisen am 29.10.2014 durch die Europäische Kommission genehmigt. Danach ist nun auch eine Förderung bei der touristischen Nachnutzung von Objekten des kulturellen Erbes möglich. Dieser neu hinzugekommene Aspekt wird mit der touristischen Nachnutzung der ehemaligen Jugendherberge berücksichtigt. Die Maßnahme ist daher gleichzeitig ein Beitrag zur Tourismusentwicklung.
Zielgruppe	Bewohnerinnen und Bewohner, vor allem Besucher und Touristen
Gleichstellung	Die Maßnahme ist gleichstellungsneutral
Priorität	hohe Priorität (2)

Projektblatt: Sicherung Ruine Wolfsscheune

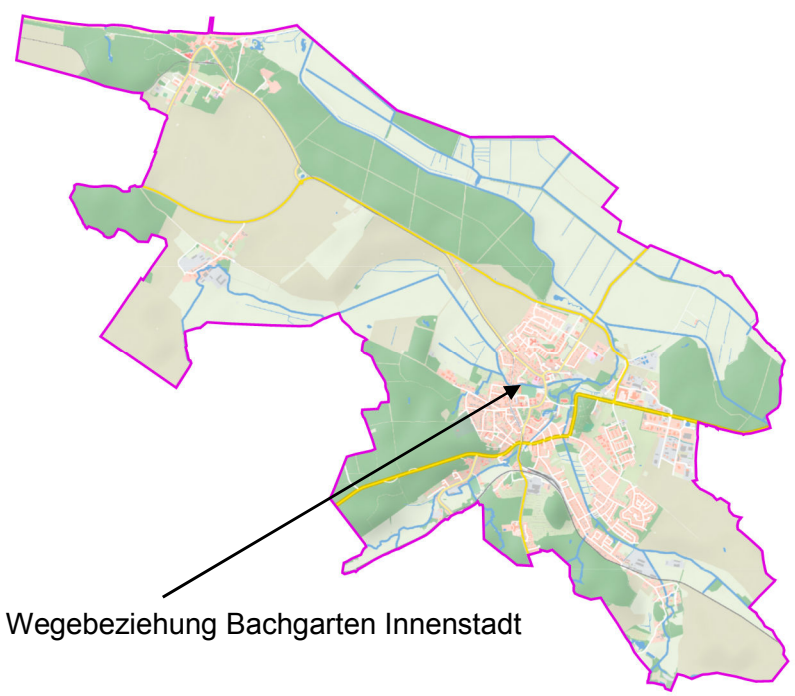
Leitbild	Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft
Strategisches Ziel	Erhalt des kulturellen Erbes und Schaffung
Handlungsfeld	Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen
Handlungsschwerpunkte	Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes sowie Erweiterung des Angebotes an Kulturgütern
Teilräumliche Zuordnung	Altstadt, Klosterbereich  Wolfsscheune
Projektbeschreibung	Nordwestlich der Klosterkirche liegt die Ruine der sogenannten Wolfsscheune, ein zweigeschossiger Backsteinbau mit großen Segmentbogenfenstern, der 1283-90 errichtet wurde. Die Wolfsscheune diente vermutlich als Siechenhaus des Klosters. Der Name kommt wahrscheinlich von „Wollscheune“. 1762 war in dem Gebäude eine Wollspinnerei eingerichtet. Nach Schließung der Spinnerei wurde das Gebäude zum Getreidelager, bis ein starker Sturm das Dach zerstörte und die Mauern verfielen. Zum Erhalt des Baudenkmals ist dringend eine Sicherung erforderlich. So sind die Mauerkronen ungeschützt, neben Gras und Büschen wachsen dort bereits junge Bäume. Die Wurzeln durchdringen nach und nach das Mauerwerk, durch Wasser und Frost schreitet der Verfall voran. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit, Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.



Projektziele	Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen
Durchführungszeitraum	2017 bis 2018
Projektträger	Stadt Bad Doberan
Projektkosten	0,086 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Stadt
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Mit der Maßnahme soll das o. g. Ziel des Handlungsfeldes „Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen“ erreicht werden. Mit der Sicherung der denkmalgeschützten Ruine der Wolfscheune wird ein Beitrag zum Erhalt des kulturellen Erbes geleistet. Das Projekt entspricht dem Ziel 6 „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ der Prioritätenachse 4 des OPs EFRE M-V.
Zielgruppe	Bewohnerinnen und Bewohner, Besucher und Touristen
Gleichstellung	Die Maßnahme ist gleichstellungsneutral
Priorität	hohe Priorität (2)

Handlungsfeld B – Tourismus, Natur, Wohnumfeld

Projektblatt: Wegebeziehung Kloster - Innenstadt

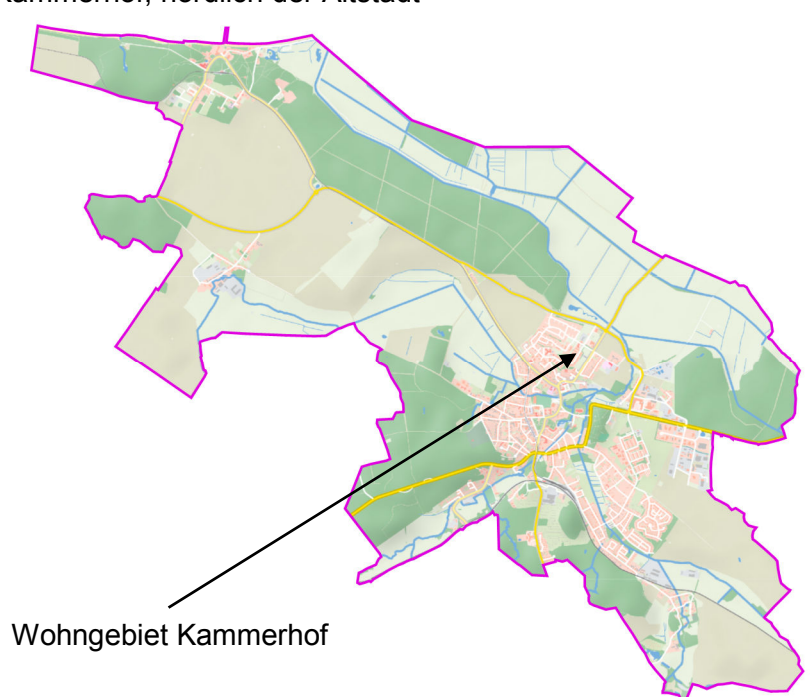
Leitbild	Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft
Strategisches Ziel	Umweltschutz und Förderung der Ressourceneffizienz
Handlungsfeld	Tourismus, Natur, Wohnumfeld
Handlungsschwerpunkte	Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Grünvernetzung
Teilräumliche Zuordnung	Altstadt  Wegebeziehung Bachgarten Innenstadt
Projektbeschreibung	Zur Verbesserung der Wegebeziehung zwischen dem Klosterbereich (Bachgarten) und der Innenstadt sollen die Wegeanlagen aufgewertet werden. Dies umfasst die Wegebefestigungen und die Beleuchtung.





Projektziele	Verbesserung der städtischen Umweltqualität
Durchführungszeitraum	2018 bis 2020
Projektträger	Stadt Bad Doberan
Projektkosten	0,25 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Stadt
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Mit der Maßnahme wird das o. g. Ziel des Handlungsfeldes „Tourismus, Natur, Wohnumfeld“ umgesetzt. Durch Verbesserung der Wegebeziehungen zum Grünraum wird die städtische Umweltqualität unterstützt. Das Projekt entspricht damit dem Ziel 6 „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ der Prioritätenachse 4 des OPs EFRE M-V.
Zielgruppe	Bewohnerinnen und Bewohner, Besucher und Touristen
Gleichstellung	Die Maßnahme ist gleichstellungsneutral
Priorität	mittlere Priorität (3)

Projektblatt: Gesamtmaßnahme Straßen- und Grünzüge im Wohngebiet Kammerhof

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
Strategisches Ziel	Umweltschutz und Förderung der Ressourceneffizienz und Stabilisierung und Aufwertung der sozialen Dienste und Angebote, Förderung der Inklusion und Bekämpfung von Armut und Diskriminierung
Handlungsfeld	Tourismus, Natur, Wohnumfeld Wirtschaft und Verkehr
Handlungsschwerpunkte	Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung Umweltrelevante Maßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur und zur technischen Infrastruktur Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur und Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen
Teilräumliche Zuordnung	Kammerhof, nördlich der Altstadt  Wohngebiet Kammerhof
Projektbeschreibung	Das Wohngebiet Kammerhof ist durch Defizite im Bereich der Erschließungsanlagen und eine unzureichende Ausstattung mit Frei- und Erholungsflächen im öffentlichen Raum gekennzeichnet. Durch die Anlage von Grünzügen soll das Wohngebiet Kammerhof aufgewertet und stadträumlich an die Altstadt angebunden werden. Hierzu erfolgt in der Thünenstraße eine Reduzierung der Fahrbahnbreite, dadurch können Flächen entsiegelt und als Aufenthaltsräume gestaltet werden. Der neue Fahrbahnaufbau erfolgt un-

ter Verwendung lärmindernden Materials. Zudem wird Straßenbegleitgrün angelegt. Dies trägt auch zur Feinstaubbindung bei. Entlang der Thünenstraße werden Rad- und Gehwege ausgebaut bzw. angelegt sowie in Richtung Innenstadt weitergeführt. Damit wird eine Verknüpfung der Wohnlagen erreicht.

Im Bereich der Achse Schule – Kindergarten wird auf dem brach liegenden Gelände der ehemaligen Kaufhalle ein zentraler Platz der Begegnung geschaffen mit Möglichkeiten für Spiel, Sport, Bewegung und Kommunikation.



Thünenstraße



Weg Richtung Innenstadt



Fläche zwischen Kita und Schule



Fläche zwischen Kita und Schule

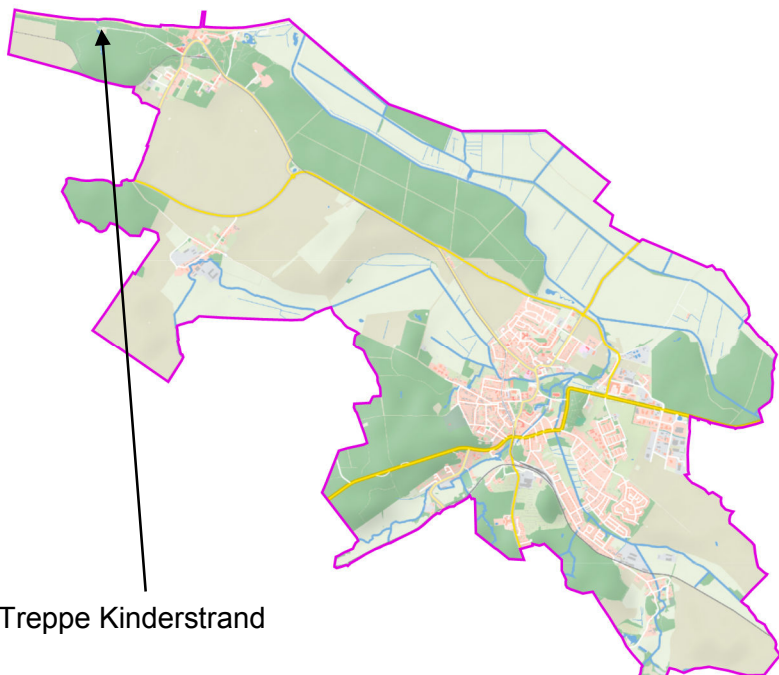


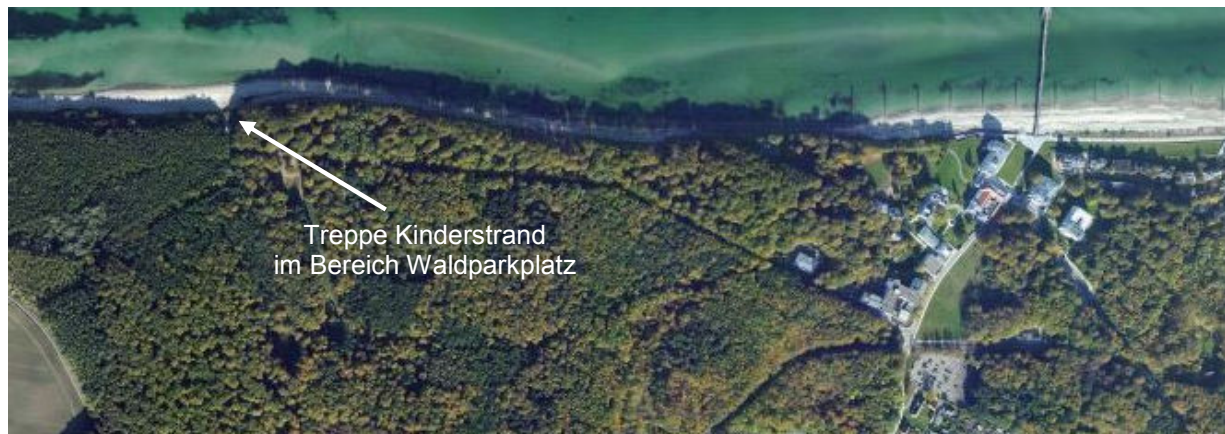


Projektziele	Steigerung des Anteils der Erholungsflächen an der Siedlungs-/ Verkehrsfläche durch Anlegen von Grün-/Spielflächen, Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen für Freizeit, zur Naherholung; Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner in Großwohnsiedlungen durch Aufwertung des Wohnumfeldes mit Grünvernetzungen; Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität sowie Reduzierung des Anteils von kartierungspflichtigem Umgebungslärm Betroffener an der Gesamtbevölkerung durch Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung des Umgebungslärms
Durchführungszeitraum	2016 bis 2017
Projektträger	Stadt Bad Doberan
Projektkosten	7 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Stadt
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Die Maßnahme ist ein Mehrzielprojekt. Mit dem Projekt sollen die o. g. Ziele der Handlungsfelder „Tourismus, Natur, Wohnumfeld“ und „Wirtschaft und Verkehr“ erreicht werden. Der geplante Fahrbahnaufbau erfolgt so, dass für die Anwohner eine deutliche Lärminderung erreicht wird. Mit der Neugestaltung der Straßen erfolgt auch die Pflanzung von Baumreihen und Straßenbegleitgrün, es werden grüne Aufenthaltsbereiche angelegt, die einen Grünzug durch das Gebiet bilden. Dies wirkt sich positiv auf die klimatischen Bedingungen aus. Das Projekt trägt damit zur Verbesserung der städtischen Umweltqualität bei und entspricht dem Ziel 6 „Erhalt und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ der Prioritätenachse 4 des OPs EFRE M-V. Das Projekt entspricht dem Ziel 9 „Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung von Armut und jeglicher Diskriminierung“ der Prioritätenachse 4 des OPs EFRE M-V. Die Schaffung von der Spiel-, Sport-, Bewegungs- und Kommunikationsmöglichkeiten für alle Generationen zielt insbesondere auf Kinder und Jugendliche aus einkommensschwachen Familien im Bereich des industriellen Bestandes entlang der Thünenstraße.
Zielgruppe	Bewohnerinnen und Bewohner im Wohngebiet Kammerhof
Gleichstellung	Die Maßnahme ist gleichstellungspositiv
Priorität	hohe Priorität (2)



Projektblatt: barrierefreier Ersatzneubau der Treppe Kinderstrand

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
Strategisches Ziel	Zukunftssicherung Bad Doberan & Heiligendamm als attraktiver Standort für Tourismus Förderung der Inklusion und Bekämpfung von Diskriminierung
Handlungsfeld	Tourismus, Natur und Wohnumfeld
Handlungsschwerpunkte	Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und nachhaltige Entwicklung als Zentrum einer Gesundheitsregion mit Kur- und Heilbadstatus
Teilräumliche Zuordnung	Heiligendamm  Treppe Kinderstrand
Projektbeschreibung	Die Treppe Kinderstrand im Bereich des Waldparkplatzes hat Instandsetzungsbedarf, zudem stellt sie für Personen mit körperlichen Einschränkungen ein Hindernis beim Zugang zum Strand dar. Ein barrierefreier Ersatzneubau soll diesen Missstand beheben.

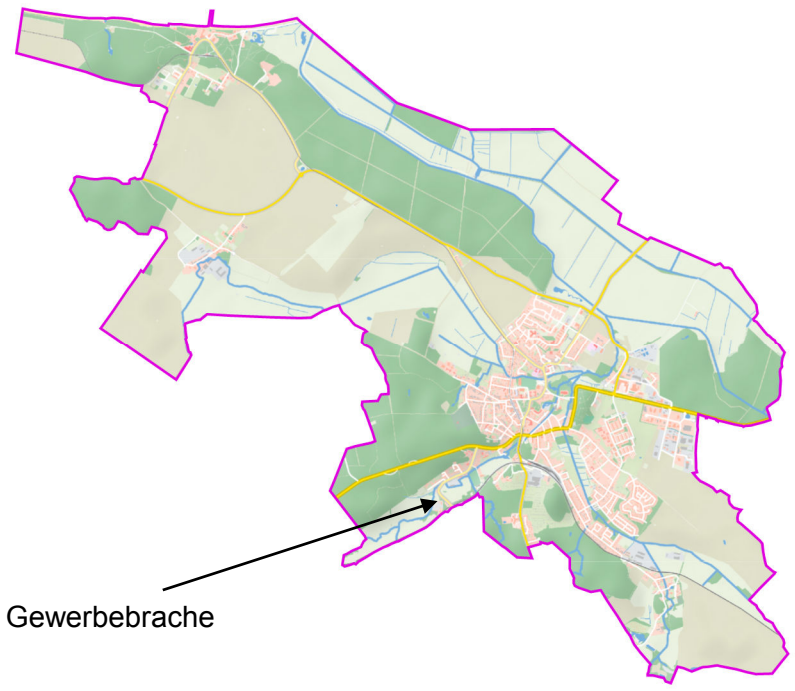


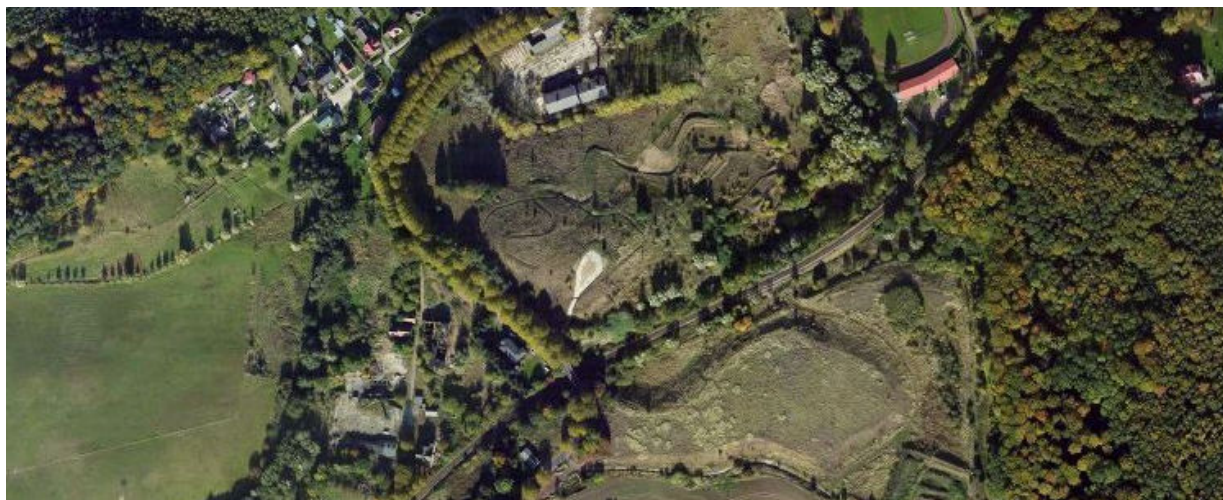
Beispiel einer möglichen Gestaltung des barrierefreien Zugangs und Ersatzneubaus Treppe

Projektziele	Verbesserung der städtischen Umweltqualität und Erhöhung touristischen Anziehungskraft durch Verbesserung und Erweiterung der Angebote; Anpassung Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bewohner durch bauliche Aufwertung
Durchführungszeitraum	2018 bis 2020
Projektträger	Stadt Bad Doberan
Projektkosten	0,45 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Stadt
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Die Maßnahme dient der Erreichung o. g. Ziele. Durch den barrierefreien Zugang zum Strand wird dieser Bereich in seiner Attraktivität auch für Menschen mit mobiler Einschränkung verbessert, dies berücksichtigt auch die Auswirkungen des demographischen Wandels. Damit entspricht das Projekt dem Ziel 9 „Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung von Armut und jeglicher Diskriminierung“ der Prioritätenachse 4 der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung des Operationellen Programms EFRE M-V 2014-2020.
Zielgruppe	Bewohnerinnen und Bewohner, Besucher und Touristen, vor allem mit körperlichen Einschränkungen
Gleichstellung	Die Maßnahme ist gleichstellungspositiv
Priorität	mittlere Priorität (3)



Projektblatt: Beräumung und Umnutzung der Industriebrache im Stülower Weg

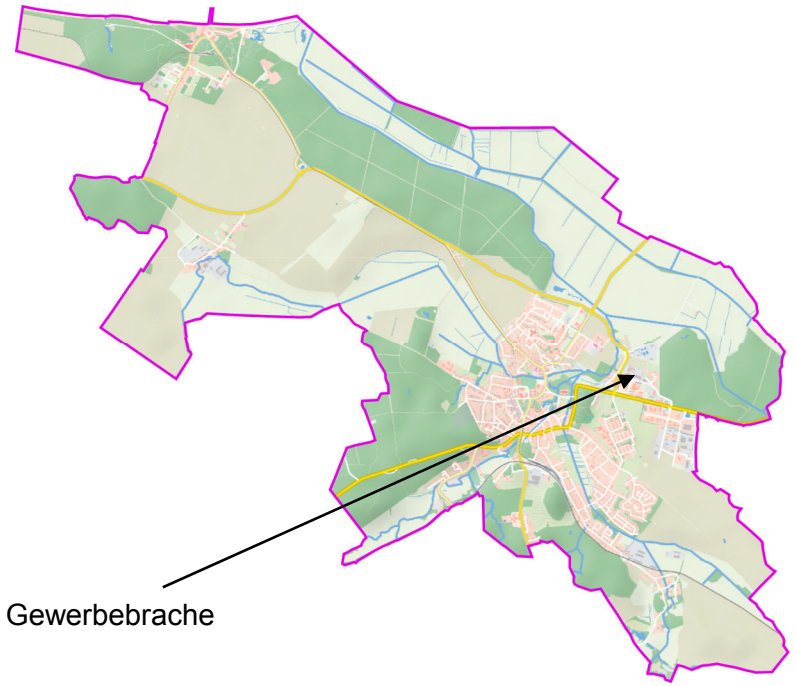
Leitbild	Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft
Strategisches Ziel	Umweltschutz und Förderung der Ressourceneffizienz
Handlungsfeld	Tourismus, Natur, Wohnumfeld
Handlungsschwerpunkte	Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen
Teilräumliche Zuordnung	südwestlich der Innenstadt  Gewerbebrache
Projektbeschreibung	In Folge der Nutzungsaufgabe der Ziegelei verfiel der vorhandene Gebäudebestand und das Areal fiel brach. Die Flächen sind mindergenutzt. Um sie für neue Nutzungen zu aktivieren, ist das Areal zu beräumen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Sommerrodelbahn wäre eine Nachnutzung im Bereich Freizeit, Sport bzw. Erholung denkbar. 



Projektziele	Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Entwicklung von Brachen als Voraussetzung für neue Nutzungen
Durchführungszeitraum	2017 bis 2018
Projekträger	Stadt Bad Doberan
Projektkosten	0,3 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Stadt
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Mit dem Projekt soll das o.g. Ziel des Handlungsfelds „Tourismus, Natur, Wohnumfeld“ erreicht werden. Mit der Beräumung des Areals der ehemaligen Ziegelei wird ein Beitrag zur Verbesserung der städtischen Umweltqualität geleistet, das Projekt entspricht damit dem Ziel 6 „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ der Prioritätenachse 4 des OPs EFRE M-V.
Zielgruppe	Bewohnerinnen und Bewohner, Besucher und Touristen
Gleichstellung	Die Maßnahme ist gleichstellungsneutral
Priorität	hohe Priorität (2)

Handlungsfeld C – Wirtschaft und Verkehr

Projektblatt: Beräumung der Industriebrache in Doberan und Aktivierung für Neuansiedlungen von Gewerbe (ehem. Tabakfabrik Walkenhagen)

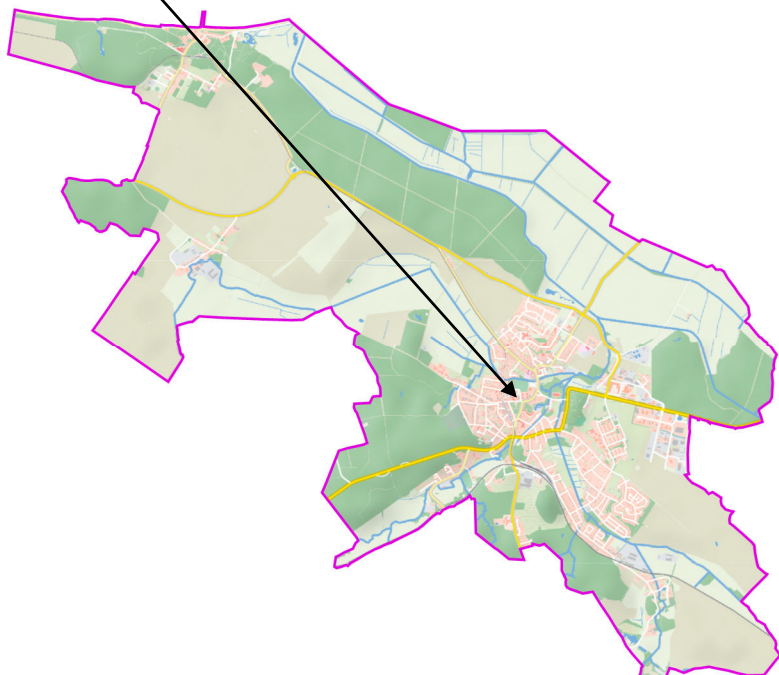
Leitbild	Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft
Strategisches Ziel	Sicherung und Entwicklung von Beschäftigung durch Stärkung Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen und Umweltschutz und Förderung der Ressourceneffizienz
Handlungsfeld	Wirtschaft und Verkehr
Handlungsschwerpunkte	investorenfreundliche Stadt – Ansiedlung aller Wirtschaftsbereiche und Brachflächenentwicklung
Teilräumliche Zuordnung	östlich der Innenstadt  Gewerbebrache
Projektbeschreibung	Im Zuge der Nutzungsaufgabe der Tabakfabrik sind die Flächen brach gefallen und seitdem teils nicht geräumt worden. Die vorhandene Bausubstanz ist stark baufällig und aufgrund der vorherigen Nutzung teilweise mit Schadstoffen kontaminiert. Nach Beräumung der Fläche ergeben sich Potenziale für Betriebserweiterungen anliegender Gewerbe oder Neuansiedlungen.



Projektziele	Ansiedlung mittelständischer Unternehmen und Gewerbe durch aktive Vermarktung bestehender und potentieller Standorte sowie durch Um- und Neugestaltung von Gewerbebrachen
Durchführungszeitraum	2017 bis 2018
Projektträger	Stadt Bad Doberan
Projektkosten	0,49 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Stadt
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Mit dem Projekt soll das o.g. Ziel des Handlungsfelds „Wirtschaft und Verkehr“ erreicht werden. Mit der Beräumung der brach liegenden Betriebsfläche wird das städtische Umfeld verbessert und eine Industriebrache (einschließlich Umwandlungsgebiete) saniert. Das Projekt trägt damit zur Verbesserung der städtischen Umweltqualität bei, entspricht somit dem Ziel 6 „Erhalt und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ der Prioritätenachse 4 des OPs EFRE M-V. Mit der Nachnutzung der Flächen für Neuansiedlungen entspricht Bad Doberan der landesplanerischen Zielstellung, sich als regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln. Mit der Maßnahme werden somit gleichzeitig auch die Voraussetzungen für Investitionen der gewerblichen Wirtschaft geschaffen, gemäß Ziel 3 „Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit von KMU“ der Prioritätenachse 2 des OPs EFRE M-V.
Zielgruppe	Unternehmen und Gewerbetreibende, vor allem im Bereich KMU
Gleichstellung	Die Maßnahme ist gleichstellungsneutral
Priorität	oberste Priorität (1)

Handlungsfeld D – Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales

Projektblatt: Errichtung eines Spielplatzes in der Innenstadt

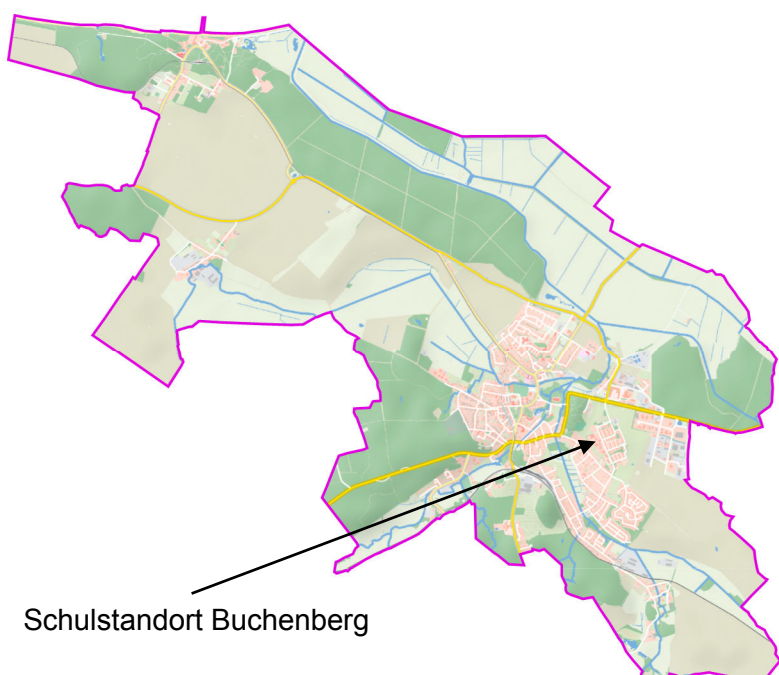
Leitbild	Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft
Strategisches Ziel	Stabilisierung und Aufwertung der sozialen Dienste und Angebote, Förderung der Inklusion und Bekämpfung von Armut und Diskriminierung
Handlungsfeld	Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales
Handlungsschwerpunkte	Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Soziales
Teilräumliche Zuordnung	im Bereich der Altstadt 
Projektbeschreibung	In der Innenstadt fehlt es an Spielmöglichkeiten im öffentlichen Raum in Nähe zu den zentralen Lagen des Einzelhandels, Gastronomie etc.. Daher ist die Neuanlage eines Spielplatzes vorgesehen. Berücksichtigung finden sollen dabei auch besondere und anspruchsvolle Spielmöglichkeiten, die für Kinder mit und ohne Behinderungen fehlen, die u.a. Geschicklichkeit, Überwindung von Hindernissen, Ausprobieren und Erleben fördern. Denkbar wäre ein Standort im Bereich des Kamps mit Einbindung in die vorhandenen Grünbereiche.



Projektziele	Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit, Gesellschaft durch Ausbau der sozialen Infrastruktur (Kitas, Schulen, Spielplätze, Sportstätten/-plätze) und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen mit Bezug zur förderfähigen städtischen Infrastruktur
Durchführungszeitraum	2015 bis 2016
Projektträger	Stadt Bad Doberan
Projektkosten	0,03 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Stadt
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Die Maßnahme ist ein Mehrzielprojekt. Mit diesem Projekt soll das o. g. Ziel des Handlungsfeldes „Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales“ erreicht werden und das Ziel „Steigerung des Anteils der Erholungsflächen an der Siedlungs-/ Verkehrsfläche durch Anlegen von Grün-/Spielflächen, Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen für Freizeit, zur Naherholung“ des Handlungsfeldes „Tourismus, Natur, Wohnumfeld“. Durch die barrierefreie Gestaltung der Spielanlagen wird eine uneingeschränkte und sichere Nutzung auch durch Personen mit Handicap ermöglicht. Damit entspricht das Projekt dem Ziel 9 „Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung von Armut und jeglicher Diskriminierung“ der Prioritätenachse 4 der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung des Operationellen Programms EFRE M-V 2014-2020. Die Neuerrichtung eines attraktiven Spielplatzes in zentraler Lage wäre ein weiterer Anziehungspunkt für Familientourismus.
Zielgruppe	Alle Kinder der Stadt Bad Doberan und des Umlandes sowie vor allem auch die Kinder von Touristen und Besuchern
Gleichstellung	Das Projekt ist gleichstellungspositiv
Priorität	oberste Priorität (1)



Projektblatt: Sanierung Turnhalle und Außenanlagen Schulstandort Buchenberg

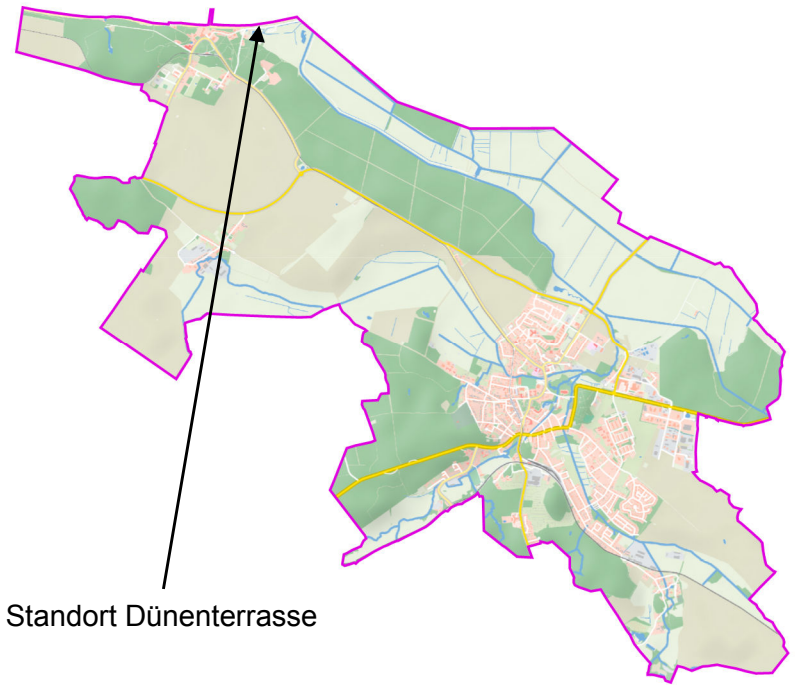
Leitbild	Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft
Strategisches Ziel	Stabilisierung und Aufwertung der sozialen Dienste und Angebote, Förderung der Inklusion und Bekämpfung von Armut und Diskriminierung
Handlungsfeld	Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales
Handlungsschwerpunkte	Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Soziales
Teilräumliche Zuordnung	Wohngebiet Buchenberg  Schulstandort Buchenberg
Projektbeschreibung	Derzeit erfolgt die Sanierung eines der Schulgebäude am Standort der Regionalen Schule mit Grundschule „Buchenberg“. 



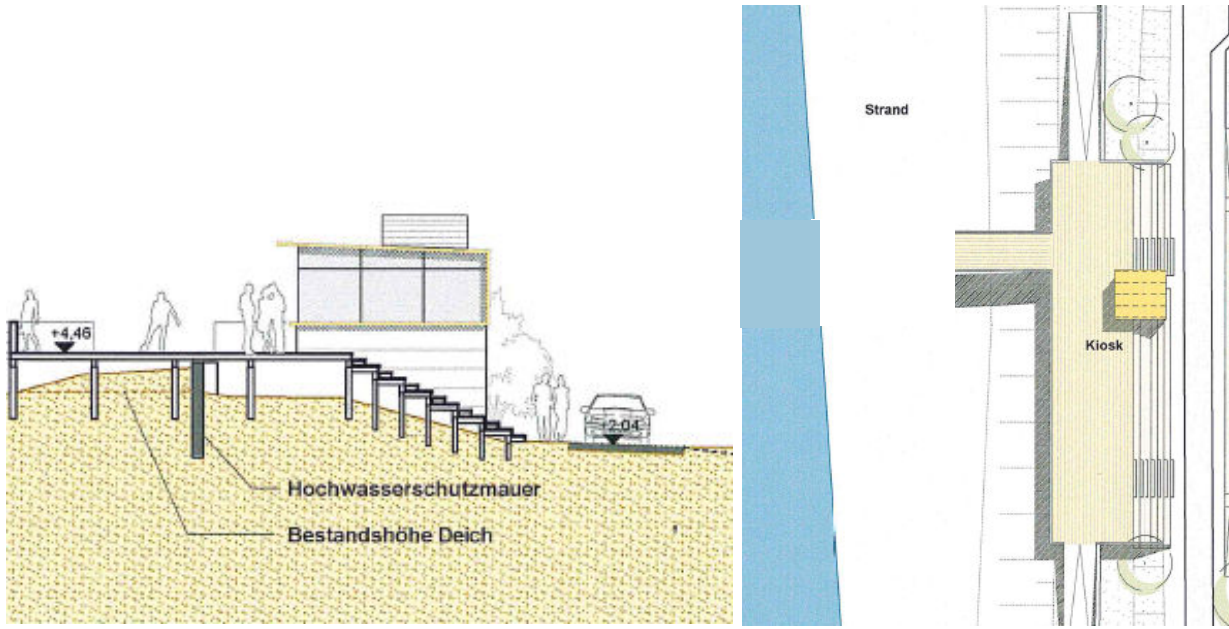
	Um die Lern- und Freizeitbedingungen am Standort insgesamt auf ein erforderliches, zeitgemäßes Niveau anzuheben, besteht noch Handlungsbedarf für die Modernisierung der Turnhalle unter Beachtung der Energieeffizienz. So ergeben sich derzeit beispielsweise folgende Missstände: keine Wärmedämmung, unzureichende Beleuchtung, unzureichende Lüftung. Gleichzeitig ist auch eine Gestaltung der Außenanlagen vorgesehen.
Projektziele	Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit, Gesellschaft durch Ausbau der sozialen Infrastruktur (Kitas, Schulen, Spielplätze, Sportstätten/-plätze) und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen mit Bezug zur förderfähigen städtischen Infrastruktur und Reduzierung des Anteils von Schulabsolventen/innen ohne Abschluss
Durchführungszeitraum	2015 bis 2017
Projektträger	Stadt Bad Doberan
Projektkosten	1,4 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Stadt
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Mit diesem Projekt sollen die o. g. Ziele des Handlungsfeldes „Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales“ erreicht werden. Neben dem Gesundheitsaspekt (Co²-Minderung) trägt dieses Projekt auch zur Förderung der sozialen Inklusion bei, indem die Bedingungen für eine „inklusive Schule“ geschaffen werden. Die Möglichkeit der Integration in Bildung und Gesellschaft wird sich wesentlich verbessern. Gerade für Kinder aus sozial schwachen Familien bzw. Familien, die nicht in der Lage sind, ihren Kindern die nötige Wärme, Liebe, Geborgenheit, richtige Ernährung, Toleranz und Wertegefühle zu geben, ist die Betreuung in Ganztagschulen wichtig. Hier wird die Weiterentwicklung dieser Kinder gefördert, indem ihnen Werte, soziale Kompetenz und Bildung vermittelt werden, aber auch deren Kindheit verschönert wird. Das Projekt entspricht somit dem Ziel 9 „Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung von Armut und jeglicher Diskriminierung“ der Prioritätenachse 4 des OPs EFRE M-V. Im Ergebnis der verbesserten Lernvoraussetzungen kann von Reduzierungen vorzeitiger Schulabgänge ohne Abschluss ausgegangen werden. Dieser weiche Standortfaktor ist sowohl aus Sicht von Unternehmen als auch als Motivation für Zuzüge in die Stadt von Bedeutung und stärkt damit die Zentrumsfunktion.
Zielgruppe	Schulkinder in Bad Doberan und darüber hinaus
Gleichstellung	Das Projekt ist gleichstellungspositiv
Priorität	hohe Priorität (2)



Projektblatt: Errichtung einer Dünenterrasse mit Zugang zum Strand in Heiligendamm

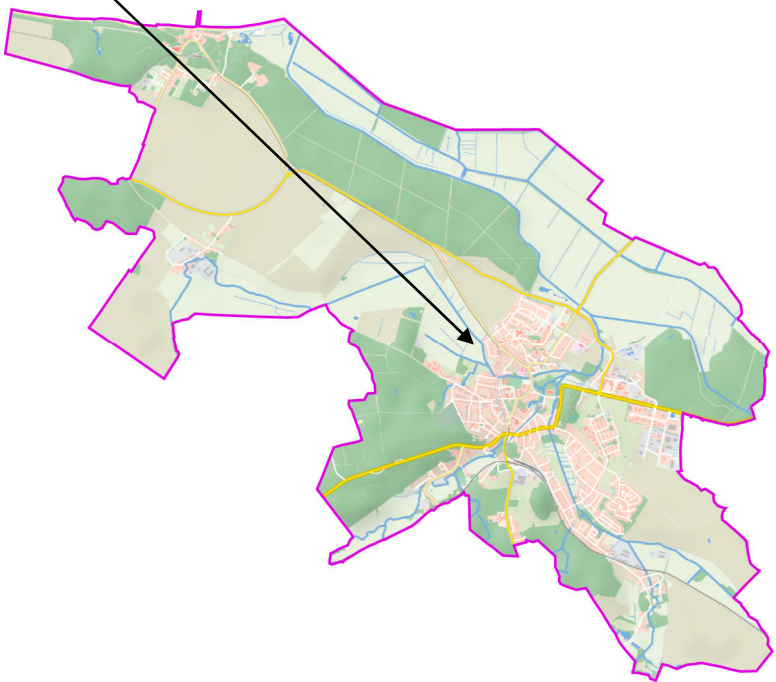
Leitbild	Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft
Strategisches Ziel	Zukunftssicherung Bad Doberan & Heiligendamm als attraktiver Standort für Tourismus- und Gesundheitswirtschaft
Handlungsfeld	Tourismus, Natur, Wohnumfeld
Handlungsschwerpunkte	Nachhaltige Entwicklung als Zentrum einer Gesundheitsregion mit Kur- und Heilbadstatus
Teilräumliche Zuordnung	Ortsteil Heiligendamm  Standort Dünenterrasse



Projektbeschreibung	Vorgesehen ist der Bau einer Deichplattform, die ca. 42 m lang und 13 m breit werden soll und behindertengerecht ist. Zum Strand hin ist ein Zugang vorgesehen und auf der Plattform soll ein Kiosk integriert werden. Die geplante Dünenterrasse wird mittels Bohrpfahlgründung errichtet, auf der das Tragrost aufliegt, der Belag ist aus Holz.
	
Projektziele	Erhöhung touristische Anziehungskraft durch Verbesserung und Erweiterung der Angebote
Durchführungszeitraum	bis 2016
Projektträger	Stadt Bad Doberan
Projektkosten	0,348 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Stadt
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Mit dem Projekt soll das o.g. Ziel des Handlungsfelds „Tourismus, Natur, Wohnumfeld“ erreicht werden. Durch die Dünenterrasse wird die Aufenthaltsqualität für Bewohner, Besucher und Touristen im Bereich des Ortsteiles Heiligendamm verbessert. Durch die Berücksichtigung der Barrierefreiheit bei der Gestaltung der Terrasse wird eine uneingeschränkte und sichere Nutzung auch durch Personen mit Handicap ermöglicht. Das Projekt entspricht somit dem Ziel 9 „Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung von Armut und jeglicher Diskriminierung“ der Prioritätenachse 4 des OPs EFRE M-V. Gleichzeitig ist die Maßnahme ein Beitrag zur Tourismusentwicklung (touristischer Anziehungspunkt).
Zielgruppe	Bewohnerinnen und Bewohner, Besucher und Touristen
Gleichstellung	Die Maßnahme ist gleichstellungspositiv
Priorität	oberste Priorität (1)



Projektblatt: Errichtung einer Kita in der Innenstadt oder Gebiet Kammerhof

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
Strategisches Ziel	Stabilisierung und Aufwertung der sozialen Dienste und Angebote, Förderung der Inklusion und Bekämpfung von Armut und Diskriminierung
Handlungsfeld	Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales
Handlungsschwerpunkte	Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Soziales
Teilräumliche Zuordnung	im Bereich Innenstadt oder Kammerhof 
Projektbeschreibung	Wie im Gliederungspunkt 2.7.1 beschrieben, sind die Kapazitäten im Krippen- und Kindergartenbereich vollständig ausgelastet. Die Nachfrage nach Kindertagesplätzen ist höher als das Angebot. Unter Beachtung der aktuellen Auslastung ergibt sich die Notwendigkeit zur Schaffung weiterer Betreuungskapazitäten. Insbesondere auf Grund der seit August 2013 geltenden neuen gesetzlichen Regelungen zum Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz sind Kapazitätserweiterungen gerade in diesem Bereich erforderlich. Ein weiterer Bedarf ergibt sich durch Arbeitspendler aus den Umlandgemeinden. Mit Bebauung des B-Plans 12 wird insbesondere mit einem Zuzug von Familien gerechnet. Das bedeutet, dass der Bedarf an Kindertageskapazitäten dann noch weiter steigen wird.



Projektziele	Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit, Gesellschaft durch Ausbau der sozialen Infrastruktur (Kitas, Schulen, Spielplätze, Sportstätten/-plätze) und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen mit Bezug zur förderfähigen städtischen Infrastruktur
Durchführungszeitraum	2016 bis 2017
Projektträger	Privat / Stadt Bad Doberan
Projektkosten	1,5 Mio. €
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Stadt
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
EFRE-Zuordnung	Ja, Begründung: Dieses Projekt ist ein Mehrzielprojekt. Es verknüpft die Handlungsfelder „Soziale Infrastruktur und Bildung“ und „Stadtkultur und Städtebau“. Mit diesem Projekt werden die o.g. Ziele des Handlungsfeldes „Soziale Infrastruktur und Bildung“ und das Ziel „Fortführung Sanierung unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz“ des Handlungsfeldes „Stadtkultur und Städtebau“ erreicht. Mit Umsetzung dieses Projektes wird ein hoher Betrag zur Förderung der sozialen Inklusion geleistet. Die Kindertagesstätte ist für alle Kinder offen. Das Projekt entspricht somit dem Ziel 9 „Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung von Armut und jeglicher Diskriminierung“ der Prioritätenachse 4 des OPs EFRE M-V. Betreuungsmöglichkeiten sind gerade für Kinder aus sozialschwachen Familien bzw. Familien, die nicht in der Lage sind, ihren Kindern die nötige Wärme, Liebe, Geborgenheit, richtige Ernährung, Toleranz und Wertegefühle zu geben, wichtig als Orte zur Vermittlung von Werten, sozialer Toleranz und Bildung.
Zielgruppe	Zielgruppe sind berufstätige Mütter und Väter, Kinderkrippen- und Kindergartenkinder
Gleichstellung	Das Projekt ist gleichstellungspositiv
Priorität	Hohe Priorität (2)

6.2 Weitere Maßnahmen und Projekte

Folgende weitere Maßnahmen sollen innerhalb der vier Handlungsfelder umgesetzt werden:

Handlungsfeld A – Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen

- Entwicklung Areal des alten Moorbades

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 gelegt für den Kurbetrieb in Bad Doberan



Um eine nachhaltige Sicherung des Kurortstatus für das Heilbad Bad Doberan und das Seeheilbad Heiligendamm zu erreichen, wurde vom Tourismusverband die Maßnahme „Aktive Suche nach Ansiedlung einer Kur-Therme oder eines öffentlichen Bades“ mit gesundheitstouristischer Ausrichtung vorgeschlagen. Die Entwicklung des Areals des alten Moorbades bietet sich für die Ansiedlung einer Kur-Therme oder eines öffentlichen Bades an.

- 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.



Das ehem. Hotel Fürstenhof in Heiligendamm wäre nach entsprechender Sanierung sehr gut geeignet für generationsübergreifendes Wohnen.

- Weitere Maßnahmen sind:

Sanierung weiterer zwei ruinöser und 21 unsanierter Gebäude in der Altstadt

Errichtung einer öffentlichen Toilette im Bereich Alexandrinenplatz

Entwicklung von Wohnbauflächen nahe der Innenstadt und in Heiligendamm

Schließen der Baulücken in der Altstadt und in Heiligendamm

Fertigstellung Gefallenendenkmal „Backenzahn“ – Namenstafeln und Umfeld

- Sanierung denkmalgeschützte Gebäude A.-Bebel-Straße 1 und 3 (Wohngebäude)



- Sanierung denkmalgeschützte Gebäude Goethestraße 26 und 30



- Sanierung und Umnutzung ehem. Grundschule Lessingsstraße 1



Handlungsfeld B – Tourismus, Natur, Wohnumfeld

▪ Kamp (historischer Kurpark)

Wiederbelebung des historischen Kurparks „Kamp“ zur Nutzung als Flaniermeile, Ruhezone und Mittelpunkt des Kurortes, wie schon vor 100 Jahren, unter Einbeziehung des Rosengartens und des Bachgartens im Klostergelände. Der „Kamp“ war bereits in seiner Vergangenheit ein Kurpark. Dieses belegen verschiedene Literaturnachweise, z.B. ein Reiseführer aus der Zeit 1914/15. Die beiden Pavillons bilden den Mittelpunkt des Kurparks. Mit zum Teil einfachen Mitteln könnte aus Sicht des Tourismusbundes Bad Doberan & Heiligendamm an dieser Stelle ein erlebbarer Kurpark als Flanierpromenade entstehen:

- Blühende Blumenkübel und Rabatten, gepflegte Rasenflächen, gute Beleuchtung bei Nacht und saubere Wege mit zahlreichen Bänken und Abfallsammlern bilden die Grundlage für einen Kurortcharme, der heute fehlt.
- Eine schön anzusehende feste Bühne für Konzerte, Laubengänge und bequeme Sitzgelegenheiten laden zum Kulturgenuss ein.
- Eine Wasserspielorgel mit Licht und klassischer Musik bietet mehrmals täglich eine Unterhaltung für Einwohner und Gäste unserer Stadt.
- Ein rund um die Uhr geöffnetes und sauberes, öffentliches WC muss wieder auf dem Kamp Platz finden.
- Ein öffentlicher Trink-Kur-Brunnen, welcher das eisenhaltige Wasser nach alter Kurort-Tradition fließen lässt, bereichert die Erlebniswelt des Ortes
- „Bad Doberaner Gesundheitsprodukte“, Ostseesalz, eisenhaltiges Wasser mit Kohlensäure versetzt, Moorpackungen und dergleichen können vor Ort und auch von der Touristinfo angeboten werden. Die Touristinformation könnte in einem Pavillon vertreten sein.
- Mit dem Kurpark „Kamp“ beginnt sich ein „Grünes Band“ durch den Ort zu ziehen, welches eine Verbindung mit dem Rosengarten und dem Englischen Garten zum Welterbe „Doberaner Münster“ und Klostergelände schafft. Der Bachgarten erhält wieder ein Nisthaus mit Holzsteg für das Wappentier, den Schwan.
- Wichtige Persönlichkeiten aus der Stadtgeschichte werden als Skulpturen dargestellt, wie Prinzessin Alexandrine von Mecklenburg, Herzog Friedrich-Franz I, C.T. Severin, G.L. Möckel, F. Mendelssohn Bartholdy („Doberaner Blasmusik“ aus 1924) und Ehm Welck.



Fotos: Tourismusbund Bad Doberan & Heiligendamm

▪ Umgestaltung Alexandrinenplatz und Kleiner Kamp

Beseitigung von städtebaulichen Missständen sowie von funktionalen und gestalterischen Mängeln. Umgestaltung und Optimierung des öffentlichen Raumes, Gestaltung des Eingangsbereiches zum Stadtareal, Steigerung des Anteils der Erholungsflächen und Verbesserung der städtischen Aufenthalts- und Umweltqualität.

Weitere Projekte und Maßnahmen sind:

- Erneuerung der sieben Holzbrücken im Klosterareal
- Gestaltung der Grünanlage und der Stützmauer am Schmarleich,
- Aktivierung des historischen Ausflugspunktes „Spiegelsee“ - Renaturierung mit Bänken und Erholungsmöglichkeiten
- Gestaltung westlicher Klosterbereich und Gestaltung Alter Friedhof im Kloster, einschließlich Sicherung der Gräber und Gruften
- Touristische Beschilderung in Heiligendamm (Wegweisung, Stelen, Strandbeschilderung)
- Pflege des Kurwaldes mit punktuellen gärtnerischen Bepflanzungen, einer Kneippanlage, Ruhebereichen, Möblierung und Beschilderung
- Erarbeitung einer Umsetzungskonzeption für das "Heilwaldprojekt" hinter dem Moorbad und in Heiligendamm
- Adlerhorstprojekt analog Prora nahe Küstenwald (Turm)
- Verlängerung Seebrücke in Heiligendamm (ermöglicht das Anlegen größerer Schiffe)
- Neubau / Neuanschaffung einer mobilen Bühne (öffentliche Veranstaltungen, Vereinsnutzung)

Handlungsfeld C – Wirtschaft und Verkehr

- Erneuerung der Straßenräume:
 - Waldstraße / Töpferberg und Am Tempelberg / Bergstraße,
 - Lindenstraße und Kastanienstraße,
 - Dr.-Leber-Straße, Klosterstraße und Paul-Rilla-Straße,
 - Alexandrinenplatz / August-Bebel-Straße / Kamp,
 - Heinrich-Heine-Straße / Feldstraße
 - Fortführung der Sanierung der Straße Rosenwinkel
- Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen aus dem Lärminderungsplan (befindet sich in Erarbeitung)
- Umsetzung der Maßnahmen des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes (befindet sich in Erarbeitung), u.a. Stellplatzmöglichkeiten im Bereich der Brinckman-Straße
- Neugestaltung der Treppe Parkentiner Weg, Neugestaltung "Plattenweg" in Richtung Rostocker Straße
- Herstellung des Radwegs E9 in Heiligendamm vom Parkplatz Kinderstrand bis Gemarkung Wittenbeck, Herstellung einer ungebundenen Wegedecke,
- Verbesserung des Radwegenetzes in den Wohnbereichen Buchenberg und Kammerhof - Erschließung innerhalb der Gebiete, Anbindung an Radweg an der B 105, durchgängiger Radweg in die Innenstadt und Bau weiterer Radwege.
- Aufwertung Terrainwegenetz – Wander- und Walkingwege Doberan und Heiligendamm (Wegebau und Beschilderung)
- Ausbau / Erweiterung Gewerbepark „Eikboom“, aktive Wirtschaftsförderung / Ansiedlungspolitik
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes



Fotos: Tourismusbund Bad Doberan & Heiligendamm

Handlungsfeld D – Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales

- Sanierung Ehm-Welk-Haus



Um eine zukunftsfähige dauerhafte Nutzung des ehemaligen Wohnhauses des bekannten Schriftstellers Ehm Welk in der Dammchausee 23 als kulturelle Begegnungsstätte sicherzustellen, bedarf das denkmalgeschützte Gebäude einer umfassenden Sanierung sowohl der Außenhülle als auch des Gebäudeinneren. Denkbar ist eine künftige Nutzung als Literaturzentrum für Kinder und Jugendliche.

- Sanierung Sporthalle am Schulcampus



In den vergangenen Jahren wurden die Schulgebäude auf dem Schulcampus am Kamp bereits umfangreich saniert und so die Voraussetzungen für Lernen und Lehren erheblich verbessert. Die dazugehörige Sporthalle befindet sich allerdings noch in einem schlechten baulichen Zustand. Um das Gebäude an die zeitgemäßen Erfordernisse anzupassen, ist eine energetische Sanierung notwendig.

- Aufwertung und Vermarktung Galopprennbahn

Die Ostseerennbahn zwischen Doberan und Heiligendamm ist die älteste Pferde-Galopprennbahn auf dem europäischen Kontinent. Die Rennbahn wurde im Jahr 1823 vom Großherzog von Mecklenburg-Schwerin gestiftet, der Bad Doberan als großherzogliche Sommerresidenz nutzte.

Neben den im Hochsommer stattfindenden mehrtätigen Rennveranstaltungen wird das Gelände der Rennbahn auch für andere Veranstaltungen genutzt, wie die jährliche Zappanale, ein jährlich stattfindendes mehrtätiges Musikfestival, oder die Schwanen-Rallye, ein Treffen von Oldtimern, VW-Käfern, US-Cars und alten Feuerwehren.



Fotos: Tourismusbund Bad Doberan & Heiligendamm

Zur Bewahrung des Alleinstellungsmerkmals „Erste Galopprennbahn auf dem europäischen Kontinent“ wurde durch den Tourismusbund die Maßnahme „Sanierung und Vermarktung der Galopprennbahn“ vorgeschlagen. Dazu zählt:

- Vermarktung professionalisieren und fest an Bad Doberan-Heiligendamm koppeln
- Vorhandene Veranstaltungen stärker für eigenes Stadtmarketing nutzen und ausweiten. z.B.: Vorbild Rudolstadt Tanz und Folkfestivals
- Veranstaltungsgelände ausbauen mit Tribünen, Bühne, Versorgung, WCs, Überdachungen und befestigten Wegen für ganzjährige intensive Nutzung
- Öffentliches Gestüt mit Reiterhof ansiedeln im Umfeld
- Gewerbefläche für Therme oder Bad mit gesundheitstouristischer Ausrichtung könnte hier ausgewiesen werden (optimale Anbindung mit dem Molli für beide Kurkliniken in Bad Doberan und Heiligendamm)
- Gewerbeflächen für ein Rennbahn-Hotel ausweisen

■ Entwicklung des Klosterareals als bildungstouristischer Anziehungspunkt

Das Kloster Doberan wurde als Zisterzienserklster im Jahr 1186 gegründet. Das Gelände des Klosters Doberan mit seinem historischen Gebäudebestand erstreckt sich über rund zwei Quadratkilometer. Mit der Klosterkirche, dem Doberaner Münster, welche zu den bedeutendsten hochgotischen Backsteinbauten in Europa zählt, zieht das Kloster jährlich viele Besucher an.



Fotos: Tourismusbund Bad Doberan & Heiligendamm

Um das Gesamtensemble des Klosters einer zukunftsfähigen Nutzung zuzuführen, schlägt der Tourismusbund vor, das Kloster Doberan durch Schaffung familienfreundlicher Angebote, umfassende Dokumentation der archäologischen Aufarbeitung der Klosterreste und Geschichte in einem Besucherzentrum als bildungstouristischen Anziehungspunkt auszubauen und besser zu vermarkten.

Das Gelände könnte sich zu einem Geschichts-Erlebnispark mit außergewöhnlichem Niveau entwickeln, dies beinhaltet die Errichtung von arbeitenden Schauhandwerkstätten zur Vermittlung lebendiger Klostergeschichte im Bereich der Wirtschaftsgebäude/Badenmühle und Marstall mit Tonverarbeitung/Töpferei, Ziegelherstellung, Korbmachern, Steinmetzen Tischlern, Stellmacher- und Zimmererhandwerk, Schmiede, Glasmachern, Brauerei, Malzmühle, Brennerei, Holzofen-Bäckerei, Klosterschänke, Klosterherberge, Klosterläden im Torhaus, Klosterküche in Zusammenarbeit mit Kornhaus, Kunstschule, Küsterhaus, Kröpeliner Werkstätten, Kirchgemeinde, Diakonie, Händlern und Gewerbetreibenden und Handwerkern der Stadt.

So kann ein Anziehungspunkt mit großer Strahlkraft geschaffen werden. Zudem könnten zusätzliche Attraktionen auf dem Freigelände für den großen Rundgang geschaffen werden, z.B. bei der Wollscheune mit Schafen und Ziegen (Streichelzoo).

▪ Ausbau der Strandinfrastruktur in Heiligendamm



Fotos: Tourismusbund Bad Doberan & Heiligendamm

Heiligendamm ist der älteste Seebadeort Deutschlands und Kontinentaleuropas, so erfolgte die Gründung bereits 1793. Um dem Anspruch und der Stellung als erstes deutsches Seebad auch künftig gerecht zu werden, ist die Strandinfrastruktur in Heiligendamm auszubauen. Seitens des Tourismusbundes ist diesbezüglich folgendes notwendig:

- Öffnungszeiten und Stellplatzanzahl des Saisonparkplatzes erweitern
- Weitere Wassersportangebote ansiedeln
- Strandveranstaltungen organisieren und Feste feiern
- Strand thematisch weiter ausbauen: Kinderbadestrand, Nichtraucherstrand, Haustierstrand, Partyzone ausweisen, Grillplatz, Beachvolleyball
- Gewerbefläche für einen Lebensmittelladen ausweisen, aktiv Investoren suchen.

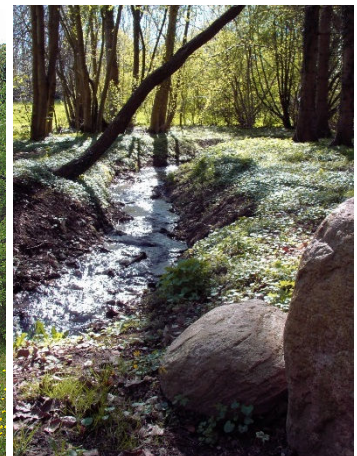
▪ Errichtung Natur- und Erlebnis-Pfad durch das Wiesengrund-Gelände zwischen den Klöstern Doberan und Althof

Die Geschichte der Klosteranlage in Bad Doberan beginnt mit der Gründung des Zisterzienserklosters in Althof im Jahr 1171. Durch Unruhen wurde dieses aber bereits im Jahr 1178 wieder zerstört, 1186 erfolgte dann die Neuansiedlung der Zisterzienser direkt in Doberan.

Entsprechend dem Vorschlag des Tourismusbundes sind beide Anlagen durch Errichtung eines neuen Natur- und Erlebnis-Pfades durch das biotopreiche Wiesengrund-Gelände entlang des Althöfer Baches zu verbinden.



Ruine der Klosterscheune in Althof



Althöfer Bach

▪ Errichtung Spielplatz in Vorder Bollhagen

Im Ortsteil Vorder Bollhagen ist kein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Für die hier lebenden Kinder und vor dem Hintergrund, dass im Bereich des Ortseingangs derzeit die Bebauung einer Fläche mit 12 Einfamilienhäusern erfolgt, ist in zentraler Lage ein Spielplatz zu schaffen.

- Neuanlage von Spielplätzen im Bereich "alter" Buchenberg (Tarnow-Straße, Seidel-Straße)



Spielplatz Seidel-Straße

Der Gebäudebestand im Bereich „alter Buchenberg“ entstand in den 1960er Jahren. Inzwischen beginnen sich hier nun die Altersstrukturen zu vermischen. Es ziehen nunmehr zunehmend junge Familien mit Kindern in die Wohnungen nach.

Für diese sind laut Vorschlag der Allgemeinen Wohnungsbaugenossenschaft Bad Doberan eG (AWG) Spielplätze neu zu schaffen.

So würde sich beispielsweise im Bereich des „wilden Parkplatzes“ am Heizhaus ein gesicherter Bereich mit Erlebnisgeräten (Kletterparcours) für ältere Kinder ab 12 Jahre anbieten. Gerade diese Altersgruppe hat derzeit, neben den durch die AWG Bad Doberan eG zu errichtenden Bolzplatz, keinerlei Möglichkeiten zur Freizeitbeschäftigung im Wohngebiet.

- Aufwertung Spielplatz Brinckman-Straße



Spielplatz Brinckman-Straße

Der nebengelagerte Kinderspielplatz in der Brinckman-Straße besteht aus völlig überalterten Geräten und entspricht nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit. Auch dieser Tatsache gilt es laut AWG Bad Doberan eG durch entsprechende Maßnahmen Aufmerksamkeit zu schenken.

- Unterstützung bzw. Projektentwicklung der Begegnungsstätte der AWG im Wohngebiet Buchenberg

Die AWG Bad Doberan eG hat eine Begegnungsstätte, zentral gelegen, eingerichtet. Es bedarf der Unterstützung bzw. Projektentwicklung, um diesen Treff generationsübergreifend zu fördern, um eine Begegnungsstätte für „Jung und Alt- Zusammen“ zu schaffen.



6.3 Integrierter Maßnahmen- und Finanzierungsplan

Umsetzungsstrategien

Aus der umfangreichen Analyse der städtebaulichen, demographischen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen 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 Prioritäten abgeleitet. Die Auswahl der Maßnahmen richtet sich nach den Kriterien der Nachhaltigkeit und sozialen Relevanz sowie 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.

Die Aufstellung der Maßnahmen ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit, umfasst jedoch aufgrund der vorhergehenden Analyse die für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes maßgeblichen Projekte. Von diesen Maßnahmen wurde eine Auswahl derjenigen Schwerpunktmaßnahmen getroffen, die von oberster Priorität sind.

Für die Umsetzung der ermittelten Schwerpunktmaßnahmen ergibt sich nach vorläufiger Schätzung ein Gesamtfinanzierungsbedarf von ca. 29,1 Mio. €:

Handlungsfeld Städtebau, Denkmalschutz, Wohnen:	17,4 Mio. €
Handlungsfeld Tourismus, Natur, Wohnumfeld:	3,9 Mio. €
Handlungsfeld Wirtschaft und Verkehr:	4,5 Mio. €
Handlungsfeld Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales:	3,3 Mio. €

Diese ausgewählten Projekte sind zum Großteil kohärent mit der Programmstrategie des Operationellen Programms für den EFRE des Landes Mecklenburg-Vorpommern und mit den Zielen der Raumordnung. Für die Finanzierung dieser Maßnahmen sollen überwiegend Mittel aus dem EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) eingeworben werden.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche Maßnahmen und Projekte im Rahmen einer nachhaltigen integrierten Stadtentwicklung mit unterschiedlichen Umsetzungsprioritäten.

Für die Umsetzung der weiteren Maßnahmen / Projekte ist zudem Mittelbedarf von ca. 19,9 Mio. € erforderlich:

Handlungsfeld Städtebau, Denkmalschutz, Wohnen:	10,1 Mio. €
Handlungsfeld Tourismus, Natur, Wohnumfeld:	4,1 Mio. €
Handlungsfeld Wirtschaft und Verkehr:	4,5 Mio. €
Handlungsfeld Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales:	1,2 Mio. €



Integrierter Maßnahmen- und Finanzierungsplan

Unter der Maßgabe der Berücksichtigung der vier Handlungsfelder mit ihren Entwicklungszielen wurden Maßnahmen und Projekte je nach ihrem Vorbereitungsstand und ihrer Bedeutung nach einer Prioritätenreihenfolge zusammengestellt (1 = oberste Priorität, 2 = hohe Priorität, 3 = mittlere Priorität, 4 = niedrige Priorität, 5 = nachrangig). Dabei sollen die Handlungsfelder möglichst zeitgleich einbezogen werden.

Alle Maßnahmen wurden auf Sinnhaftigkeit und Nachhaltigkeit geprüft. Für die Umsetzung der Maßnahmen ergibt sich ein Gesamtfinanzbedarf von geschätzten rund 49 Millionen Euro.

Handlungsfeld Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen				
Maßnahme	Finanzierung	Gesamtkosten (€)	Zeitraum	Priorität
Sanierung Kloster Mühlen- und Wirtschaftsgebäude	StBauFWEFRE/LEADER	13.366.000	2015-2016	1
Sanierung Marstall	StBauFWEFRE	1.328.000	2015-2016	1
Sicherung und Sanierung Klostermauer	StBauFM LEADER/ EFRE	798.000	2014-2020	2
Sanierung ehemalige Jugendherberge	StBauFM	1.800.000	2016	2
Sicherung der Ruine Wolfsscheune	EFRE	86.000	2017-2018	2
Sanierung ehemaliges Altersheim Kühlungsborner Straße für Mehrgenerationswohnen	noch keine Planung			2
Entwicklung Wohnbauflächen nahe der Innenstadt (B-Plan 12)	befindet sich in Vorbereitung		2016-2020	1
Entwicklung Wohnbauflächen in Heiligendamm	befindet sich in Vorbereitung		2016-2020	1
Entwicklung Areal des alten Moorbad	befindet sich in Vorbereitung		2015-2017	1
Fertigstellung Gefallenendenkmal „Backenzahn“ - Namenstafeln, Umfeld	LEADER	28.000	2015-2016	1
Sanierung und Umnutzung ehem. Grundschule Lessingsstraße 1	noch keine Planung			2
Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Bausubstanz in Heiligendamm	noch keine Planung			2
Sanierung denkmalgeschützte Gebäude A.-Bebel-Straße 1 und 3	StBauFM		2018-2020	3
Sanierung denkmalgeschütztes Gebäude Goethestraße 30	noch keine Planung			
Sanierung denkmalgeschütztes Gebäude Goethestraße 26	noch keine Planung			
Sanierung zwei ruinöse und 21 unsanierter Gebäude in der Altstadt	StBauFM	10.000.000	2018-2025	3
Errichtung einer öffentlichen Toilette im Bereich Alexandrinenplatz	StBauFM	100.000	2015	1
Schließen der Baulücken in der Altstadt (ca. 2.800 m²) und Heiligendamm	StBauFM	laufend		2
Zwischensumme		27.506.000		

Handlungsfeld Tourismus, Natur, Wohnumfeld				
Maßnahme	Finanzierung	Gesamtkosten (€)	Zeitraum	Priorität
Umgestaltung Alexandrinenplatz	StBauFM	900.000	2016-2017	1
Aufwertung/Gestaltung westlicher Klosterbereich	StBauFM	1.150.000	2016-2017	1
Gestaltung Alter Friedhof im Kloster einschl. Sicherung Gräber, Gruften	LEADER	70.000	2015	1
Anlegen zwei Strandübergänge über Steinpackung nahe Saisonparkplatz	LEADER	43.000	2015	1
Touristische Beschilderung Heiligendamm (Wegweisung, Stelen, Strandbeschilderung)	LEADER	94.000	2016	1
Dünenterrasse mit Zugang zum Strand in Heiligendamm	EFRE	348.000	2016	1
Gestaltung Kleiner Kamp	StBauFM	450.000	2017-2018	2
Grünzüge Wohngebiet Kammerhof, Anbindung an die Altstadt mit Errichtung eines zentralen Platzes der Begegnung, auch für Sport und Spiel (Achse Schule Kindergarten)	EFRE	2.600.000	2016-2017	2
Schaffung behindertengerechter Strandzugang	LEADER	85.000	2017-2018	2
Erneuerung Holzbrücken im Klosterareal (7 Brücken)	LEADER	100.000	2017-2018	2
Beräumung und Umnutzung der Industriebrache der ehem. Ziegelei im Stülower Weg	EFRE	300.000	2017-2018	2
Verlängerung der Seebrücke in Heiligendamm	Tourismusförderung		2017-2018	2
Neubau/ Neuanschaffung einer mobilen Bühne	Tourismusförderung	70.000	2017-2018	2
Wegebeziehung Kloster - Innenstadt (über Bachgarten, Wege und Lichtkonzept ca. 400 m)	EFRE	250.000	2018-2020	3
barrierefreier Ersatzneubau der Treppe Kinderstrand	EFRE	450.000	2018-2020	3
Kurpark / Kurwald (Kneippanlage, Möblierung, Ruhebereiche, Beschilderung)	LEADER	100.000	2017-2020	3
Gestaltung Kamp (historischer Kurpark)	StBauFM	890.000	2023-2024	4
Gestaltung Grünanlage und Stützmauer Schmarlteich	StBauFM	100.000	2020-2022	4
Umsetzungskonzeption für "Heilwaldprojekt" hinter dem Moorbad und in Heiligendamm	in Planung			4
Spiegelsee renaturieren mit Bänken und Erholungsmöglichkeiten	noch keine Planung			5
Adlerhorstprojekt nahe Küstenwald als Aussichtsturm (Infrastruktur, Essen, Postkarten etc.)	noch keine Planung			5
Zwischensumme		8.000.000		



Integriertes Stadtentwicklungskonzept – 2. Fortschreibung

Handlungsfeld Wirtschaft und Verkehr				
Maßnahme	Finanzierung	Gesamtkosten (€)	Zeitraum	Priorität
Erneuerung Straßenraum Waldstraße/Töpferberg	StBauFM	276.000	2017-2018	2
Erneuerung Straßenraum Am Tempelberg/Bergstraße	StBauFM	397.000	2017-2018	2
Erneuerung Straßenraum Kastanienstraße	StBauFM	120.000	2017-2018	2
Erneuerung Straßenraum Lindenstraße	StBauFM	226.000	2017-2018	2
Erneuerung Straßenraum Dr.-Leber-Straße	StBauFM	185.000	2017-2018	2
Erneuerung Straßenraum Alexandrinenplatz/A.-Bebel-Straße/Kamp	StBauFM	1.422.000	2016-2017	1
Fortführung Erneuerung Straßenraum Rosenwinkel	StBauFM	900.000	2017-2018	2
Erneuerung Straßenraum Klosterstraße	StBauFM	350.000	2017-2018	2
Erneuerung Straßen, Rad- und Gehwege Thünenstraße einschl. Neuordnung ruhender Verkehr im Gebiet Kammerhof und Grünvernetzung	EFRE	4.000.000	2016-2017	2
Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen aus dem Lärminderungsplan	laufend			2
Verbesserung des Radwegenetzes im Bereich Buchenberg - Erschließung innerhalb des Gebietes, Anbindung an Radweg an der B 105 und durchgängiger Radweg in die Innenstadt	StBauFM	194.000	2017-2018	2
Verbesserung des Radwegenetzes im Bereich Kammerhof - Erschließung innerhalb des Gebietes, Anbindung an Radweg an der B 105 und durchgängiger Radweg in die Innenstadt	noch keine Planung		2017-2020	3
Radweg E9 in Heiligendamm von P Kinderstrand bis Gemarkung Wittenbeck	LEADER	150.000	2017-2020	3
Terrainwegenetz - Wander- und Walkingwege Doberan und Heiligendamm (Wegebau und Beschilderung)	LEADER	100.000	2017-2020	3
Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten für die Waren des täglichen Bedarfs in der Innenstadt	Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes		2016-2017	2
Stellplatzmöglichkeiten im Bereich der Brinckman-Straße	noch keine Planung			3
Neugestaltung Treppe Parkentiner Weg	Stadt	180.000	2018-2020	3
Neugestaltung "Plattenweg" in Richtung Rostocker Straße	noch keine Planung			3
Beräumung und Umnutzung der Industriebrache in Doberan (ehem. Tabakfabrik Walkenhagen)	EFRE	490.000	2017-2018	2
Erneuerung Straßenraum Paul-Rilla-Straße	noch keine Planung			3
Erneuerung Straßenraum H.-Heine-/Feldstraße	noch keine Planung			3
Bau weiterer Radwege	noch keine Planung			3
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes	StBauFM/Stadt	10.000	2016-2017	1
Zwischensumme		9.000.000		

Handlungsfeld Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales				
Maßnahme	Finanzierung	Gesamtkosten (€)	Zeitraum	Priorität
Sanierung Ehm-Welk-Haus	LEADER	305.000	2017-2020	3
Neuanlage von Spielplätzen im Bereich Buchenberg (Tarnow-Straße, Seidel-Straße)	Stadt/Privat	30.000	2017-2020	3
Aufwertung Spielplatz Brinkmannstraße	Stadt/Privat	10.000	2017-2020	3
Unterstützung bzw. Projektentwicklung der Begegnungsstätte der AWG im Wohngebiet Buchenberg	noch keine Planung			3
Neuanlage von Spielplätzen im Wohngebiet Kammerhof in Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme Grünzug	EFRE	400.000	2016-2017	2
Sanierung Schulgebäude Schulstandort Buchenberg mit Außenanlagen	EFRE	1.400.000	ab 2015	2
Errichtung eines Spielplatzes in der Innenstadt	EFRE	30.000	2015-2016	1
Errichtung eines Spielplatzes in Vorder Bollhagen	LEADER	20.000	2016-2017	2
Sanierung Sporthalle am Schulcampus	Sonderzuweisung IM	850.000	2016-2018	2
Neubau einer Kindertagesstätte	EFRE	1.500.000	2016-2017	2
Aufwertung und Vermarktung Galopprennbahn	noch keine Planung			3
Entwicklung des Klosterareals als bildungstouristischer Anziehungspunkt	noch keine Planung			3
Ausbau der Strandinfrastruktur in Heiligendamm	noch keine Planung			3
Errichtung Natur- und Erlebnis-Pfad durch das Wiesengrund-Gelände zwischen den Klöstern Doberan und Althof	noch keine Planung			3
Zwischensumme		4.545.000		



6.4 Ex-ante-Bewertung der geplanten Maßnahmen

Die Ex-ante-Bewertung schreibt den Zustand vor geplanten Maßnahmen und das erwartete Ergebnis nach Umsetzung der Maßnahmen. Das Ziel der Ex-ante-Bewertung besteht darin, einzuschätzen, ob die geplanten Maßnahmen und Projekte geeignet sind, die Entwicklungsziele zu erreichen und ob eine nachhaltige Wirkung erwartet werden kann.

Sie dient der Bewertung der gewählten Ziele auf der Basis der identifizierten Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken. Zudem werden die erwarteten Ergebnisse und Auswirkungen mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen/Projekte auf die sozioökonomische und städtebauliche Entwicklung, auf den Wohnungsmarkt und die Umwelt ex-ante bewertet.

Innerhalb des Handlungsfeldes „Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen“ konzentrieren sich die Maßnahmen auf den Erhalt und die Sanierung denkmalwerter/stadtteilprägender Gebäude und Anlagen, auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände und auf die Aktivierung brachliegender Innenbereiche.

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen lassen eine Attraktivitätssteigerung der Gebiete als Wohn- und Lebensstandorte erwarten. Die Altstadt soll zum lebendigen Ort entwickelt werden, der für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv ist und sowohl Einwohner als auch Besucher anzieht.

Darüber hinaus stärken Sanierungsmaßnahmen die örtliche mittelständische Wirtschaft, insbesondere das Handwerk.

Innerhalb des Handlungsfeldes „Tourismus, Natur, Wohnumwelt“ konzentrieren sich die geplanten Maßnahmen insbesondere auf die Einbeziehung von Grün- und Landschaftsräumen, auf die Anbindung an periphere Bereiche, auf eine Schaffung individueller Wohnbereiche/-quartiere sowie auf die Etablierung weiterer Angebote zur Steigerung der Tourismusbranche und der Gesundheitswirtschaft. Die Maßnahmen tragen zur Verbesserung der Umweltqualität und zur Erhöhung der touristischen Anziehungskraft bei.

Innerhalb des Handlungsfeldes „Wirtschaft und Verkehr“ konzentrieren sich die Maßnahmen auf die Fortsetzung der Sanierung der Erschließungsanlagen, einschließlich der Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen und den Ausbau des Radwegeverkehrs sowie die Neuordnung von Branchen für Nachnutzungen.

Die geplanten Maßnahmen tragen zur Verbesserung der Verkehrsqualität, des Wegenetzes und zur Beseitigung städtebaulicher Missstände bei. Die Straßenbaumaßnahmen und die Schaffung von neuen Verkehrsanlagen wirken nachhaltig, insbesondere auch zur Verbesserung der Bedingungen der Gewerbetreibenden und tragen somit zur Stärkung der Wirtschaft bei. Die Verbesserung der Bedingungen für den Fahrradverkehr hat eine Mehrfachwirkung, Erhöhung der Zahl der Nutzer, positive Umweltaspekte (kein Mineralölverbrauch, keine Abgase, keine Lärmerzeugung) und einen hohen Gesundheitsaspekt.

Innerhalb des Handlungsfeldes „Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales“ konzentrieren sich die Maßnahmen auf die bauliche Aufwertung bestehender Einrichtungen, auf die Etablierung neuer Angebote, auf die Gesundheitsförderung, die Prävention und die Gesundheitserziehung sowie auf den Bestandserhalt bzw. Erweiterung von Bildungseinrichtungen und Bildungs-/Betreuungsangeboten für Kinder, Jugendliche und Senioren.

Kinderbetreuungseinrichtungen sind ein wichtiger Indikator zur Beurteilung von Wohnqualität. Aktivitäten zur Verbesserung der Chancengleichheit sowie die Vermeidung und Prävention sozialer Ausgrenzung tragen zur Erhöhung der Arbeitsmarktchancen für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen bei. Soziale Netze und Begegnungsstätten, gekoppelt mit Beratungs- und Betreuungsangeboten, verbessern die „weichen“ Standortfaktoren und erhöhen die Lebensqualität der Bevölkerung.



Handlungsfeld

Stadtkultur, Denkmalschutz und Wohnen
(Einzelprojekte und Maßnahmen: siehe Leitbild und Maßnahmenplan)

Input

Alle Projekt- und Maßnahmenkosten aus den unterschiedlichen Förderprogrammen

Basis (Jahr 2013)
quantitative und
qualitative Indikatoren

- Anzahl unsanierter und im Bestand gefährdeter Kulturgüter
- Anzahl leer stehender Wohnungen in derzeit unbewohnbaren Gebäuden aufgrund des schlechten Bauzustandes
- Anzahl leer stehender unsanierter Gebäude in exponierter Lage in der Altstadt und in Heiligendamm, darunter denkmalgeschützte Villen
- Anzahl Baulücken / Freiflächen nach § 34 BauGB in der Altstadt und in Heiligendamm
- Wohnbaukapazitäten nach § 30 BauGB, darunter freie Bauplätze

Output
(siehe Projektbeschreibung)

- Anzahl sanierter stadtbildprägender, kulturhistorisch bedeutsamer Gebäude und Anlagen in der Altstadt und in Heiligendamm
- Sanierung leer stehender unsanierter Gebäude in der Altstadt und in Heiligendamm, darunter barrierefrei
- Anzahl/m² Baulückenschließungen in der Altstadt und in Heiligendamm nach der Art (Wohngebäude, GFE, Gewerbe etc.)
- Anzahl Reduzierung Leerstand durch Sanierung von unbewohnbaren Gebäuden (Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten)
- Entwicklung von Wohnbauflächen in Bad Doberan und Heiligendamm, davon in integrierten Lagen, (Anzahl der Bauplätze bzw. Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten und Art der Bebauung)

Ergebnis

- Erhalt und Bewahrung hochwertiger baukultureller Anlagen
- Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes
- Erhöhung des Anteils barrierefreier Wohnungen bzw. barrierefreier Zugang zu öffentlichen Gebäude und Anlagen
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen
- Erhöhung der Attraktivität und Verbesserung der Standortfaktoren (insbesondere Heiligendamm)
- stabile Einwohnerentwicklung durch Bereitstellung von Wohnbauflächen für Wohnungssuchende in attraktiven Lagen in Bad Doberan und in Heiligendamm

Wirkung

- Mit der Realisierung werden folgende Wirkungen erwartet:
- positive Effekte für die touristische Entwicklung
 - Erhöhung der Lebensqualität/Zufriedenheit
 - gestiegene Attraktivität der Wohnstandorte
 - Imageverbesserungen, verbessertes Erscheinungsbild und Beseitigung funktionaler Schwächen der Schwerpunktgebiete

Zielgruppe sind alle Bewohner/innen der Gebiete, Vereine, Soziale Verbände, Gewerbetreibende, Investoren und Touristen.



Handlungsfeld

Tourismus, Natur und Wohnumfeld (Projekte: siehe Leitbild und Maßnahmenplan)

Input

Alle Projekt- und Maßnahmenkosten aus den unterschiedlichen Förderprogrammen

Basis (Jahr 2013) quantitative und qualitative Indikatoren

- Anzahl Beherbergungsstätten, Gästeankünfte, -übernachtungen in Bad Doberan und Heiligendamm
- Anzahl fehlender bzw. erneuerungsbedürftiger Strandinfrastruktur
- Anzahl, m² Brachflächen und ungestalteter Freiflächen
- m² ungestalteter Freianlagen im Klosterbereich
- nicht gestaltete Grün- und Freianlagen in der Großwohnsiedlung Kammerhof
- fehlende Grünvernetzungen zwischen Kammerhof und Innenstadt sowie Innenstadt und Klosterareal

- Anzahl neu hinzugekommener Beherbergungsstätten nach Art und Anzahl der Zimmer bzw. Betten
- Veränderung der Zahlen der Gästeankünfte und -übernachtungen
- m² aufgewertete Fläche im Klosterbereich nach der Art
- m² aufgewertete Fläche/Grünvernetzung Kammerhof
- m² neu geschaffene Grünvernetzung/Wegebeziehung zwischen Innenstadt und Klosterareal
- m² beräumte Brachflächen bzw. ungestalteter Freiflächen
- Anzahl neu geschaffener bzw. aufgewerteter Strandinfrastrukturen und touristischer Beschilderungen / Wegweisungen

Ergebnis

- Stärkung Bad Doberan und Heiligendamm als Tourismus- und Gesundheitsregion
- Herstellung städtebaulich wichtiger Wegeverbindungen zu Objekten des Kulturerbes
- Verbesserung des Wohn- und Lebensqualitäten durch Grünvernetzungen und Anbindung Kammerhof an die Innenstadt
- Verbesserung der touristischen Vermarktung und der Gesundheitswirtschaft durch Schaffung guter Rahmenbedingungen
- Verbesserung der städtischen Umweltqualität und Steigerung des Anteils der Erholungsflächen an der Gesamtsiedlungsfläche

Output (siehe Projektbeschreibung)

Wirkung

- Mit der Realisierung werden folgende Wirkungen erwartet:
- Verbesserung des Mikroklimas durch eine qualitative Verbesserung der Grünvernetzungen und Aufwertung der Parks
 - Erhöhung der Attraktivität der Naturräume, Verbesserung der Standortfaktoren und des Lebensraumes
 - Stärkung des innovativen Gesundheitstourismus
 - dauerhafte regionale und überregionale Auswirkungen

Zielgruppe sind alle Bewohner und Bewohnerinnen und vor allem Touristen und gesundheitsorientierte Besucher Bad Doberans und Heiligendamm.



Handlungsfeld

Wirtschaft und Verkehr

(Einzelprojekte und Maßnahmen: siehe Leitbild und Maßnahmenplan)

Input

Alle Projekt- und Maßnahmenkosten aus den unterschiedlichen Förderprogrammen

Basis (Jahr 2013) quantitative und qualitative Indikatoren

- Anzahl/Länge Geh- und Radwege im schlechten Zustand
- Anzahl/Länge fehlender Radwegeverbindungen (Ort)
- z.T. schlechter Zustand der Wanderwege in Heiligendamm
- fehlender Lärmschutz (Anzahl/Länge Straßen)
- mangelhafte Qualität von Straßenoberflächen (Anzahl/Länge, Ort)
- zum Teil ungeordneter ruhender Verkehr
- Anzahl /m² ungeordneter Flächen / Gewerbebrachen
- Defizite in der Nahversorgung (Innstadtbereich)

- Länge Erneuerung Geh-, Rad- und Wanderwege sowie Lückenschlüsse im Wegenetz
- Anzahl, Auslastung und Kapazitäten Gewerbegebiete
- Länge Neugestaltung von Straßen/Erneuerung der Straßenoberflächen auch im Hinblick auf einen Abbau der Lärmemission
- Umsetzung der Maßnahmen des Lärminderungsplanes
- Ordnung des ruhenden Verkehrs durch Straßenraumgestaltungen und Schaffung von Stellplatzmöglichkeiten im Bereich John-Brinckman-Straße
- m² Beräumung Gewerbebrachen als Voraussetzung für gewerbliche Nutzungen (Neuansiedlungen)
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Ergebnis

- verbesserte Voraussetzungen besonders für nicht motorisierte Verkehrsarten, wie Radfahrer und Fußgänger
- verbesserte Anbindung an den Landschaftsraum
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere Radfahrer, Schulkinder (sichere Schulwege)
- Erhöhung der Attraktivität der Standorte für Investoren
- Nutzung vorhandener integrierter Gewerbeflächen (nach Beräumung der Brachen), vor Inanspruchnahme von Neuausweisungen

Output (siehe Projektbeschreibung)

Mit der Realisierung werden folgende Wirkungen erwartet:

Wirkung

- Reduzierung des Anteils Umgebungslärm
- Verringerung der CO₂-Emissionen
- dauerhaftes attraktives Wegenetz mit hoher Nutzungs-, Aufenthalts- und Umweltqualität
- Verbesserung der Verkehrsqualität und Einzelhandelsversorgung
- dauerhafte Auswirkungen über die Stadtgrenze hinaus

Zielgruppe sind alle Bewohner/innen der Gebiete, der Umlandgemeinden und darüber hinaus.



Handlungsfeld

Bildung, Kultur, Freizeit und Soziales (Projekte: siehe Leitbild und Maßnahmenplan)

Input

Alle Projekt- und Maßnahmenkosten aus den unterschiedlichen Förderprogrammen

Basis (Jahr 2013) quantitative und qualitative Indikatoren

- Anzahl der Kleinkinder, Schulkinder, Jugendlichen, Senioren in den Stadt- und Ortsteilen, darunter Schüler ohne Abschluss, Migranten, Aussiedler etc.
- Anzahl sanierungsbedürftiger Betreuungs-, Bildungseinrichtungen
- Anzahl sanierungsbedürftiger Kulturstätten
- Anzahl fehlender Spielplätze und im schlechten Zustand
- unzureichende Vermarktung der historischen Galopprennbahn
- fehlende bildungstouristische Angebote im Klosterareal
- ungenügende Strandinfrastruktur in Heiligendamm

- Anzahl neugebauter/erweiterter Horteinrichtungen, Anzahl Plätze
- Anzahl neugebauter Kindertagesstätten, Anzahl der Plätze
- Anzahl neu errichteter/aufgewerteter Spielplätze
- km neugeschaffener Natur- und Erlebnispfad
- Anzahl, Art sanierter Bildungseinrichtungen / Außenanlagen
- thematischer Ausbau Strand- und Wassersportangebote
- Sanierung Ehm-Welk-Haus, Aufwertung Galopprennbahn

Ergebnis

- Qualifizierung der Bildungsangebote, Vermeidung sozialer Ausgrenzung und Diskriminierung, Förderung der Inklusion
- Verbesserung zeitgemäßer Sport-, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen sowie verbesserte Kinderbetreuung
- Förderung der Kommunikationsmöglichkeiten und Verbesserung der Aufenthaltsqualität, insbesondere für Kinder und Touristen
- verbesserte Rahmenbedingungen für sozial benachteiligte Gruppen, insbesondere benachteiligte Kinder und Jugendliche
- verbesserte Rahmenbedingungen für Familientourismus

Output

Wirkung

- Mit der Realisierung werden folgende Wirkungen erwartet:
- Stärkung sozialer Netzwerke unter Einbeziehung der Zielgruppen
 - Ausbau der Angebote der Freizeit- und Begegnungsstätten
 - Abbau des Defizits an Spiel- und Bewegungsflächen
 - Vermeidung und Prävention sozialer Ausgrenzung
 - verbesserte Chancengleichheit/Inklusion
 - Stärkung der Tourismusbranche

Zielgruppen sind alle Bewohner/innen, vor allem Kinder- und Jugendliche, Frauen, Behinderte, Ältere sowie andere sozial ausgegrenzte Personen und Touristen. Die Gleichstellung hat bei allen Maßnahmen eine hohe Priorität.



6.5 Fördermittelbündelung

Eine Bündelung verschiedener Programme auf Gebietsebene ist von Bedeutung, um eine ganzheitliche, nachhaltige Stadtentwicklung erreichen zu können. Gerade Großprojekte sind ohne Mischfinanzierungen oftmals nicht umsetzbar. Dabei geht es nicht um eine reine Zusammenführung verschiedener Förderprogramme, sondern um koordiniertes Handeln und einen daraus abgeleiteten und abgestimmten Einsatz von finanziellen und personellen Ressourcen aus unterschiedlichen Politikfeldern. Folgende Förderprogramme sowie kommunale und private Mittel sollen gebündelt eingesetzt werden:

Städtebauförderprogramme

Die Mittel aus den Städtebauförderprogrammen wurden in der Vergangenheit und werden auch zukünftig zielgerichtet zur Verbesserung des Gebietsimages, der Wohnverhältnisse, des Wohnumfeldes und zur Beseitigung von weiteren Missständen eingesetzt.

- Programm „Allgemeine Städtebauförderung“ und Landesprogramm

Die Mittel wurden in den Anfangsjahren der Städtebauförderung für:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Instandsetzung und Sanierung stadtbildprägender Gebäude,
- Neubaumaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen eingesetzt.

Schrittweise wurde das Programm „Allgemeine Städtebauförderung“ in neuen Programmen aufgefangen, wie z. B. „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

- Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Im Jahr 2008 wurde vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung das neue Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Förderung der Innenstadtentwicklung) verabschiedet. Das Programm zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben ab. Die Finanzhilfen des Bundes sollen genutzt werden für Investitionen zur Profilierung der Zentren und Standortaufwertung, wie:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Instandsetzung/Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (energetische Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiederherstellung von Grundstücken mit leer stehenden fehl-/mindergenutzten Gebäuden einschließlich vertretbaren Zwischennutzungen.

- Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“, Programmteile Rückbau und Aufwertung

Die Mittel werden einerseits für den Gebäude-/Wohnungsrückbau eingesetzt und andererseits für städtebauliche Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung des Wohnumfeldes auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK).

- Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz wird die Sicherung, Erhaltung, Modernisierung und die zukunftsfähige Weiterentwicklung von Gebäuden, Ensembles und sonstigen baulichen Anlagen sowie die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen mit geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung in historischen Stadtkernen gefördert.

EFRE-Förderung (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung)

Der Europäische Fonds für die Regionale Entwicklung gehört zu den Strukturfonds und finanziert Infrastrukturen, Anlageinvestitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen, lokale Entwicklungsprojekte, vor allem Projekte zur nachhaltigen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Ziele 6 des Operationellen Programms (OP) „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ und 9 „Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung von Armut“ des EFRE-OP.



Operationelles Programm des Europäischen Sozialfonds (ESF)

Diese Mittel werden für Projekte im sozialen Bereich eingesetzt, wie z. B. Projekte zur Ausweitung des produktiven Lernens, der Gleichstellungsförderung von Frauen und Männern, Jugendförderungsmaßnahmen und der Chancengleichheit.

Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW)

Der Mitteleinsatz soll für Maßnahmen zur Erschließung und Herstellung der Infrastruktur und zur Erreichbarkeit der Gewerbegebiete erfolgen. Die GRW ist jedoch mehr als ein Förderinstrument. Sie ist für die deutsche Regionalpolitik zugleich Strategie-, Ordnungs- und Koordinierungsrahmen.

Im Rahmen der GRW legen Bund und Länder gemeinsam die Fördergebiete sowie die Förderhöchstsätze und damit auch das innerdeutsche Fördergefälle, die Fördertatbestände und die GRW-Mittelverteilung fest. Ergänzt wird die nationale Regionalförderung durch die europäische Struktur- und Kohäsionspolitik und deren Fonds, insbesondere den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE).

Sportstättenförderung des Ministeriums für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern

Der Mitteleinsatz soll für Sportanlagen, Sportstättenbau und für die Anpassung der Sportinfrastruktur eingesetzt werden.

ILERL- Förderung Mecklenburg-Vorpommern

Diese Mittel können für die Dorferneuerung und -entwicklung, für die Verbesserung der dem ländlichen Charakter angepassten Infrastruktur, für Schutzpflanzungen und vergleichbare landschaftsverträgliche Anlagen, für Investitionen in Dienstleistungseinrichtungen zur Grundversorgung, zur Steigerung touristischer Attraktivität des ländlichen Raumes sowie zur Umsetzung von Maßnahmen des LEADER-Ansatzes eingesetzt werden.

KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“

Mit dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgerufenen KfW-Förderprogramm erfolgt aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds“ die finanzielle Unterstützung für die Erstellung integrierter Sanierungskonzepte. Des Weiteren können auch künftig Kosten für einen Sanierungsmanager, der die Umsetzung solcher Konzepte begleitet und koordiniert, bezuschusst werden.

Klimaschutzförderrichtlinie Kommunen – (KliFöKommRL M-V)

Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Umsetzung von Klimaschutz-Projekten in nicht wirtschaftlich tätigen Organisationen

Förderungen auf Grundlage des Finanzausgleichsgesetzes (FAG)

Die Mittel werden zur Förderung kommunaler Infrastrukturmaßnahmen, z. B. Straßenbaumaßnahmen, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Bau von Verwaltungsgebäuden und Feuerwehrrätehäusern, Ausbau und Modernisierung von kommunalen Hafenanlagen, Schulneubau, Bau von Sportstätten, Einrichtungen der Jugend- und Sozialarbeit sowie Naherholungsmaßnahmen eingesetzt.

Kommunale Mittel der Stadt Bad Doberan

Kommunale Mittel werden insbesondere zur Komplementärfinanzierung der Fördermittel sowie zur Finanzierung der erhöhten Eigenanteile bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eingesetzt. Auch für Erschließungsanlagen ist seit dem Erlass 2010 des damaligen Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V ein erhöhter Eigenanteil von 15 % zu tragen. Die nicht förderfähigen Kosten für Erschließungsanlagen und öffentliche Gebäude (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) sind grundsätzlich durch die Stadt Bad Doberan zu übernehmen.

Finanzierung durch private Mittel

Private Mittel der Wohnungsunternehmen, privater Eigentümer und der Investoren werden überwiegend für die Gebäudesanierungen eingesetzt.

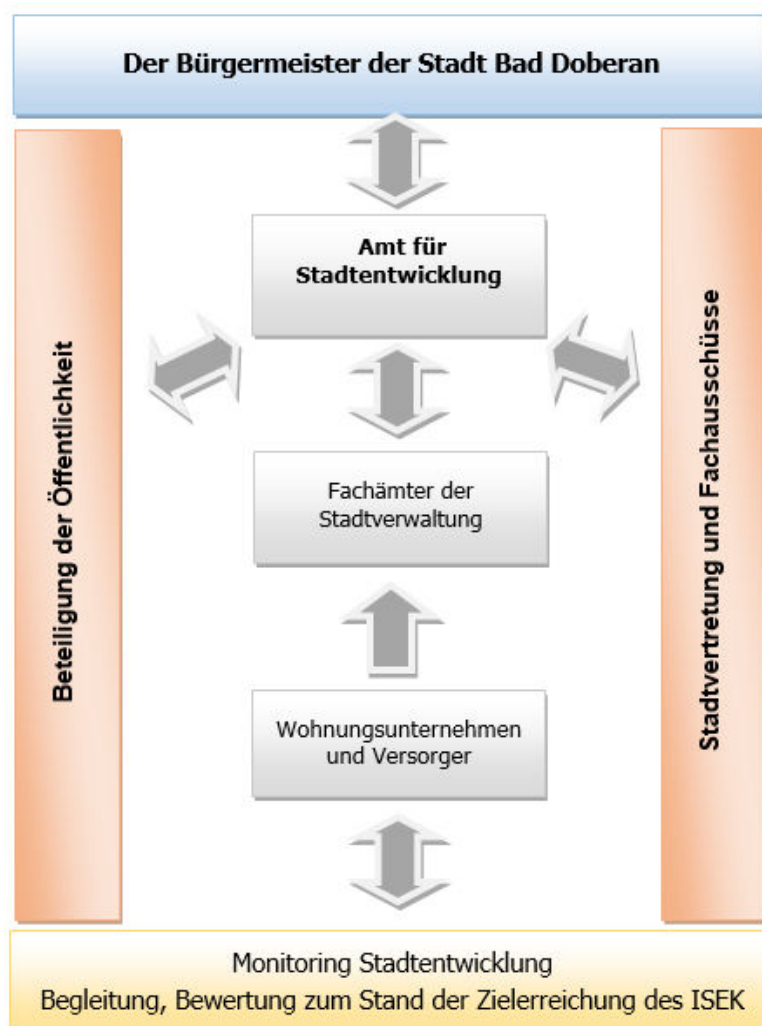
7 Organisationsstruktur

Die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes soll sich in den einzelnen Maßnahmen und Projekten widerspiegeln, die in der Herleitung ihres jeweiligen Beschlusses der Realisierung bzw. Veranlassung - immer in Bezug auf die Erfüllung der Entwicklungsziele - vorbereitet werden.

Das bedeutet, dass so früh wie möglich die Bürger informiert und einbezogen werden, bevor letztendlich eine Beschlussfassung in den politischen Gremien der Stadt erfolgt, die je nach Haushaltslage eine Verwirklichung kurz- oder mittelfristig erlaubt. Dabei sind auch Maßnahmen im ISEK benannt, die aus anderen Finanzfonds der EU gefördert werden könnten. Somit sind die erforderlichen Vorbereitungen von den verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung zu treffen.

Zur Planung, zur ressort- und ämterübergreifenden Abstimmung, zur Information und zur Umsetzung der Maßnahmen und Projekte in der Förderperiode 2014 bis 2020 sowie zur Begleitung der Umsetzung der Ziele der ISEK-Fortschreibung wurde folgende Organisationsstruktur gewählt:

Abbildung 61: Organisationsstruktur



Rolle und Aufgaben der Akteure:

Der Bürgermeister und die Stadtvertretung entscheiden über die Auswahl der Projekte und Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung, der Förderung im Rahmen des EFRE u.a. Förderprogramme.

Die Umsetzung der Projekte und Maßnahmen wird in der Stadtverwaltung durch das Amt für Stadtentwicklung wahrgenommen.

Vertreter der Fachämter der Stadtverwaltung, der Wohnungsunternehmen und der Versorgungsunternehmen werden projektbezogen in Umsetzung der Maßnahmen des ISEK einbezogen und mindestens einmal jährlich über den Stand der Zielerreichung des ISEK informiert.

Die Ausschüsse und die politischen Gremien werden mindestens einmal jährlich über den Stand der Zielerreichung und der Umsetzung der Maßnahmen des ISEK informiert.

Die Öffentlichkeit wird bei der Planung und Umsetzung der Projekte beteiligt.

Der ISEK-Prozess wird mit dem Monitoring Stadtentwicklung be-

gleitet und bewertet, die Fortschreibung erfolgt einmal jährlich zum Stichtag 31.12.



8 Ausblick

Seit Beginn der 1990er Jahre wird in Bad Doberan ein umfangreiches Stadterneuerungsprogramm schrittweise umgesetzt, wie die Sanierung von denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, von Straßen, Wegen und Plätzen.

Mit Hilfe der Mittel aus der Städtebauförderung von Bund und Land und unter Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt sowie Mitteln privater Eigentümer und Investoren konnte das Stadtbild in den letzten Jahren erheblich verbessert werden.

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes verknüpft alle Fachplanungen. Vorhandene Planungen wurden miteinander abgestimmt und alle Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Städtebauförderungsprogramme, der Programme der Europäischen Union und anderer Bau- und Finanzierungsträger erfasst. Zur Verstetigung des Erreichten und zur Beseitigung vorhandener Problemlagen und städtebaulicher Mängel sind weitere Investitionen 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 städtebaulichen Gesamtmaßnahmen seit einigen Jahren geeignete Beobachtungs-, Planungs-/ Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage.

Für Bad Doberan wurde in 2013 eine Datenbank für die Altstadt und für Heiligendamm aufgebaut (Vor-Ort-Begehungen). Diese Daten werden jährlich fortgeschrieben und für die Gesamtmaßnahmen wurden auch ein GIS aufgebaut, so dass jederzeit die Ergebnisse auf dieser Ebene in Plänen bzw. in Karten dargestellt werden können.

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. Ab der Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2014 werden Daten und Indikatoren aus dem Bereich Natur und Umwelt ergänzt.

Zudem enthält das Monitoring maßnahmenbezogene Hauptindikatoren (Output). Die Auswahl und Festlegung dieser Indikatoren orientiert sich an den Maßnahmen und Projekten, denn sie sind direkte Wirkungsindikatoren, die projekt-/maßnahmenbezogene Effekte beschreiben.

Für die neuen Maßnahmen und Projekte im Rahmen dieser ISEK-Fortschreibung werden geeignete projektbezogene Output-Indikatoren in das Monitoringsystem integriert.

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.

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.

Das Monitoring ist somit ein geeignetes Instrument für die prozessbegleitende Evaluierung der umgesetzten Maßnahmen der Städtebauförderung und der Förderprogramme der Europäischen Union. Am Ende der Förderperiode lässt sich der Erfolg der Maßnahmen und der Förderinstrumente mit Hilfe des regelmäßig fortgeschriebenen Monitoring mit einem relativ geringen Aufwand nachweisen.



Quellenverzeichnis

- 1.ISEK-Fortschreibung: GSOM Bad Doberan, GOS Kiel, Merkel Ingenieur Consult mbH, Inspektour GmbH Hamburg, 2011
- Monitoring Stadtentwicklung, Wimes 2014
- Die kleinräumigen Einwohnerdaten werden stets von der Einwohnermeldestelle der Stadt Bad Doberan zur Verfügung gestellt
- Die Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten wurden von der Agentur für Arbeit Nürnberg kostenfrei bezogen (offizielle Internetdatenbank der Agentur für Arbeit).
- Die Pendlerdaten wurden durch das Büro Wimes von Agentur für Arbeit Hannover kostenpflichtig bezogen
- Die Daten zu den Flächen, zu den Einkommensteueranteilen und zum Wohnungsneubau wurden aus der Datenbank des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern entnommen
- Die Angaben zur Anzahl, Kapazitäten und Belegung von Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen, zur Kapazitäten und Belegung von Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen sowie zu Schulen, Sport- und Freizeitanlagen wurden ebenfalls durch die Hansestadt Anklam zur Verfügung gestellt
- Gewerbeflächenentwicklung und Wohnbauflächen sowie Angaben zu Kultur-, Freizeit- und Tourismusangebote, Natur- und Grünraum wurden durch die Stadt Bad Doberan und den Tourismusbund Bad Doberan & Heiligendamm zur Verfügung gestellt
- Die wohnungswirtschaftlichen Daten für die Großwohnsiedlungen Kammerhof und Buchenberg wurden von der Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt, Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH (WIG) und Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG AWG)
- Kurzfassung, 1, Stufe der Beteiligung, Fortschreibung Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
- Kurzfassung des Entwurfs des Landesraumentwicklungsprogramm (LEP), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V), 2003, Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) 2011, Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock, Amt für Raumordnung und Landesplanung, Mittleres Mecklenburg/Rostock
- Regionaler Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock 2005- 2010, Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock
- Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Fortschreibung des Kapitels 6.5 – Energie einschließlich Windenergie, Planungsverband Region Rostock, Entwurf zum zweiten Beteiligungsverfahren
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MMR), 2007, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Abt. Naturschutz und Großschutzgebiete
- Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Zur Verfügung gestellt vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
- Lärminderungsplanung, TÜV Nord Umweltschutz, Zwischenbericht, Februar 2015
- Kurentwicklungskonzept Bad Doberan, Reppel + Partner, Internationales Institut für Tourismus- und Kurorteberatung, Büro Berlin, 1997
- Einzelhandelskonzept 2005 und Ergänzung 2006, GSM Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH Kiel



Kartenverzeichnis

Karte 1: Städtische Gliederung	22
Karte 2: Pendlerverflechtungen der Stadt Bad Doberan mit den Umlandgemeinden.....	37
Karte 3: Gebäude nach der Baustruktur	77
Karte 4: Handlungsbedarf Hochbau in der Altstadt.....	85
Karte 5: Handlungsbedarf Erschließungsanlagen / Freiflächen	87

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung)	23
Abbildung 2: Siedlungsfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung)	23
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2001-2013.....	24
Abbildung 4: Einwohnerverteilung nach Ortsteilen im Jahr 2013	24
Abbildung 5: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten.....	26
Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre	26
Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der über 6-15jährigen Kinder	27
Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der 15-25jährigen	27
Abbildung 9: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter	28
Abbildung 10: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter.....	28
Abbildung 11: Altersstruktur der Kernstadt und der Ortsteilen im Jahr 2013	29
Abbildung 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung	30
Abbildung 13: Wanderungsbewegung im Zeitraum seit 2001 bis 2013.....	30
Abbildung 14: Migrationssaldo gesamt 2001 bis 2013 absolut (in Personen).....	31
Abbildung 15: Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	31
Abbildung 16: Arbeitslose unter 25 Jahre	32
Abbildung 17: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2001	32
Abbildung 18: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003.....	33
Abbildung 19: Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort	34
Abbildung 20: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort).....	34
Abbildung 21: sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Bad Doberan	35
Abbildung 22: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Vergleich	36
Abbildung 23: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte	36
Abbildung 24: Kaufkraftentwicklung in Bad Doberan.....	40
Abbildung 25: Kaufkraft im Vergleich zum LK Rostock und zu M-V gesamt.....	41
Abbildung 26: Einkommenssteueranteile im Vergleich zum LK Rostock und zu M-V	41
Abbildung 27: Veränderung der Versorgungsquote im Prognosezeitraum bis 2025.....	42
Abbildung 28: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen - Annahme 1.....	43
Abbildung 29: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen - Annahme 2.....	43
Abbildung 30: Wohnungsbestandsentwicklung in Bad Doberan seit 2001	44
Abbildung 31: Wohnungsbestand nach Anzahl der WE im Gebäude.....	45
Abbildung 32: Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Bad Doberan	45



Abbildung 33: Prognose der Haushalte und Leerstände bis 2025	48
Abbildung 34: Prognose Kinder im Kita-Alter 1 bis 6,5 Jahre	49
Abbildung 35: Abgleich Realentwicklung und Prognose im Grundschulalter.....	51
Abbildung 36: Prognose und Realentwicklung Alter weiterführende Schulen.....	51
Abbildung 37: Prognose und Realentwicklung Einwohner von 65 bis 75 Jahren	52
Abbildung 38: Prognose und Realentwicklung Einwohner ab 75 Jahre	52
Abbildung 39: Entwicklung der Bettenkapazität in Bad Doberan seit 2000	67
Abbildung 40: Entwicklung Ankünfte und Übernachtungen in Bad Doberan	67
Abbildung 41: Entwicklung Ankünfte und Übernachtungen in Bad Doberan (in %)	68
Abbildung 42: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste (in Tagen)	68
Abbildung 43: Entwicklung der Bettenkapazitäten im Vergleich (2004=100%).....	70
Abbildung 44: Entwicklung der Gästeankünfte im Vergleich (2004=100%)	70
Abbildung 45: Entwicklung der Gästeübernachtungen im Vergleich (2004=100%)	71
Abbildung 46: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste im Vergleich (in Tagen). 71	
Abbildung 47: Einwohnerentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt seit 2002	74
Abbildung 48: Einwohner ausgewählter Altersgruppen in der Altstadt 2013.....	74
Abbildung 49: Bevölkerungsanteile im Jahr 2013 im Vergleich.....	75
Abbildung 50: Einwohner nach Alter und Geschlecht im Vergleich	75
Abbildung 51: Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet seit 2001	76
Abbildung 52: Gebäude nach der Gebäudenutzung 2013	76
Abbildung 53: Gebäude nach dem Baualter	78
Abbildung 54: Zahl der voll sanierten Gebäude	79
Abbildung 55: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet.....	81
Abbildung 56: Unternehmensstruktur im Sanierungsgebiet.....	84
Abbildung 57: Altersstruktur im Ortsteil Heiligendamm	90
Abbildung 58: Altersstruktur im Wohngebiet Kammerhof.....	93
Abbildung 59: Altersstruktur im Ortsteil Vorder Bollhagen	97
Abbildung 60: Altersstruktur im Ortsteil Althof	99
Abbildung 61: Organisationsstruktur	156



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Altersstruktur der Kernstadt und der Ortsteile im Jahr 2013	29
Tabelle 2: Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahre in 2013	33
Tabelle 3: SV-Beschäftigte und Pendler 2013.....	35
Tabelle 4: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2013	36
Tabelle 5: Kaufkraftentwicklung im Vergleich	40
Tabelle 6: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand seit 2001	45
Tabelle 7: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße	46
Tabelle 8: Entwicklung Haushalte und Wohnungsleerstände.....	48
Tabelle 9: Versorgung mit Kindertagesplätzen in der Stadt Bad Doberan	49
Tabelle 10: Versorgung mit Hortplätzen in Bad Doberan 2013	50
Tabelle 11: Wohnformen für die ältere Bevölkerung in Bad Doberan.....	52
Tabelle 12: Betroffenheiten oberhalb der Pegel von Lden / Lnight = 60 / 50 dB(A)	61
Tabelle 13: Beherbergungsbetriebe und Bettenkapazitäten Heilbad Bad Doberan	69
Tabelle 14: Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudenutzung.....	76
Tabelle 15: Gebäude nach der Art und darin befindliche WE 2013	77
Tabelle 16: Gebäude nach dem Baualter und darin befindliche WE 2013.....	78
Tabelle 17: Gebäude und Wohnungen nach dem Sanierungsstand (Stand 2013)	79
Tabelle 18: Gebäude nach städtebaulicher Bedeutung	80
Tabelle 19: Leerstand nach dem Sanierungsstand der Gebäude.....	81
Tabelle 20: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand	81
Tabelle 21: Komplette leere Gebäude.....	82
Tabelle 22: Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße 2013	83
Tabelle 23: Liste komplett leerer Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt (2013).....	86
Tabelle 24: Altersverteilung im Ortsteil Heiligendamm	90
Tabelle 25: Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand und Haushalte	94



Anhang

- Plan mit den Schwerpunktgebieten (Klassifizierung)
- Leitbild Stadt Bad Doberan
- Plan mit den gesamtstädtischen Maßnahmen nach Handlungsfeldern