



Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzeptes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Peter Kahl	<i>Datum</i> 03.06.2025 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Anhörung)	12.06.2025	Ö
Hauptausschuss (Anhörung)	26.06.2025	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Anhörung)	17.07.2025	Ö

Sachverhalt

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der zunehmenden Überalterung der Kühlungsborner Bevölkerung wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2022) als zentrale Aufgabe der künftigen Stadtentwicklung die Bereitstellung von bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum insbesondere für Familien und junge Menschen herausgearbeitet.

Mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 04.05.2023 wurde das ISEK 2022 mehrheitlich bestätigt und die Grundlage für die Umsetzung insbesondere der sogenannten Schlüsselmaßnahmen geschaffen. Als Vorhaben mit höchster Priorität und Schlüsselmaßnahme 1 benennt das ISEK 2022 die Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzeptes (WEK) als wichtige Grundlage und Basis für die künftige Stadtentwicklungspolitik, die auf die Verjüngung und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ausgerichtet ist.

Mit dieser Informationsvorlage soll der Entwurf eines Leistungsbildes für die Erstellung eines WEK in Vorbereitung der geplanten Ausschreibung vorgestellt und erörtert werden.

Finanzielle Auswirkungen

Ja / ~~Nein~~

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€ ca. 50.000 €
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit €
• Produktkonto 51102.56255000	50.000,-

Anlage/n

1	Beschluss ISEK 2022 (öffentlich)
2	ISEK 2022 (Kurzfassung) (öffentlich)
3	Schlüsselmaßnahme 1 (WEK) (öffentlich)
4	Entwurf Leistungsbeschreibung WEK (öffentlich)
5	Zuarbeit KL vom 07.07.25 zu WEK (öffentlich)



Beschlussauszug

öffentliche/nichtöffentliche Sitzung der Stadtvertretung Kühlungsborn
vom 04.05.2023

Top 6.1 Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2022 (ISEK 2022) für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Frau Westphal erklärt, dass diese Angelegenheit in der Sondersitzung am 27.04.2023 ausführlich vorgestellt wurde. Frau Westphal erläutert diese Thematik in einer kurzen Zusammenfassung.

Herr Dr. Kraatz erklärt, dass das ISEK als dynamisches Leitbild zur Stadtentwicklung betrachtet werden soll. Herr Menzel bemängelt, dass das ISEK kein lebensfähiges Konzept ist.

Herr Kupski befürchtet, dass das ISEK in den kommenden Jahren an Bedeutung verliert, wenn nicht kontinuierlich mit dem ISEK weitergearbeitet wird. Frau Westphal erklärt, dass eine Umsetzungsdokumentation erfolgt und jährlich ein Monitoring stattfindet.

Beschluss-Nr. 16/2023/SVV:

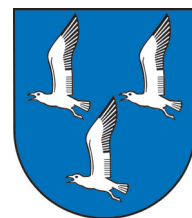
Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2022. Die im Zielsystem des ISEK 2022 benannten Leitbilder und strategischen Entwicklungsziele sollen als künftiger Handlungs-, Orientierungs- und Entscheidungsrahmen für die gesellschaftliche, wirtschaftliche, kulturelle und ökologische Stadtentwicklung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn dienen.

Das ISEK 2022 soll als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) die informelle Grundlage für sachgerechte Einzelentscheidungen der Stadtvertretung bilden und als Abwägungsgrundlage für Fachplanungen und Entwicklungskonzepte sowie der Fördermitteleinwerbung dienen.

Die Verwaltung wird zudem beauftragt, auf Grundlage des beschlossenen ISEK 2022 die weiteren Schritte für die Umsetzung der im Maßnahmen- und Durchführungskonzept aufgeführten Einzelmaßnahmen in die Wege zu leiten. Die Umsetzung der Maßnahmen richtet sich dabei vor allem nach der Wichtung im ISEK (Ranking der Bürger; Schlüsselmaßnahmen), nach der gesicherten Finanzierbarkeit der Einzelmaßnahmen und der personellen Leistungsfähigkeit der Verwaltung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
14	2	1



Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 2022

Kurzfassung

Impressum

Herausgeber

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Inhalte und Bearbeitung

slapa & die raumplaner gmbh
Kaiser-Friedrich-Straße 90
10585 Berlin
Tel 030 666 2971 0
Fax 030 666 2971 1
www.die-raumplaner.de

Redaktion und Layout

slapa & die raumplaner gmbh
Sabine Slapa, Ulrike Stock,
Luisa Berßelis, Jonas Grund

Titelbild

Luftbild: Stadt Kühlungsborn

Berlin, März 2023

Hinweis zum Gendern

Zugunsten der besseren Lesbarkeit verzichtet die Stadt Kühlungsborn auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers.

Inhalt

Vorwort	4
1. Einleitung	6
1.1 Anlass, Zielsetzung und Rahmenbedingungen	6
1.2 Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept- Was ist das?	7
1.3 Vorgehensweise und Beteiligung	7
2. Handlungsbedarfe	10
2.1 Bevölkerungsstruktur und-entwicklung	10
2.2 Wohnungsbestand und-markt	10
2.3 Stadtentwicklung und Baukultur	10
2.4 Tourismus und Wirtschaftsentwicklung	10
2.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur	10
2.6 Frei-, Natur- und Grünräume	11
2.7 Mobilität	11
2.8 Daseinsvorsorge	11
2.9 Energie, Umwelt und Klima	11
2.10 Räumliche Stärken und Chancen	12
2.11 Räumliche Schwächen und Risiken	13
3. Zielsystem	14
4. Maßnahmen- und Durchführungskonzept	16
5. Umsetzungsstrategie	21
6. Ausblick	22

1 | Einleitung

1.1 | Anlass, Zielsetzung und Rahmenbedingungen

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn liegt in Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Landkreis Rostock. Als einer der größten Bade- und Erholungsorte des Landes verfügt die amtsfreie Stadt über zahlreiche Stärken und Potenziale. Kühlungsborn ist daher ein beliebtes Reiseziel für inländische und ausländische Gäste. Weiterhin kommt der Stadt durch ihre zentralörtliche Einstufung als Grundzentrum eine bedeutende Versorgungsfunktion für ihre Umgebung zu.

Um die zukünftige Entwicklung Kühlungsborns zu sichern, hat die Stadtvertreterversammlung von Kühlungsborn am 19.02.2020 die Erarbeitung einer durch die zivilgesellschaftlichen und privatwirtschaftlichen Akteure getragene Zielvorstellung beschlossen. Dieser Prozess erfolgte im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklungsplanung und gliedert sich in zwei Phasen. In der ersten Phase der Zielerarbeitung soll ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit allen Beteiligten konzipiert werden, das den zukünftigen Handlungs- und Entscheidungsrahmen mit konkreten Handlungsschwerpunkten für die politischen Entscheidungsträger defi-

niert. In der anschließenden Phase soll die erarbeitete Zielsetzung mit entsprechend konkreten Maßnahmen umgesetzt werden.

Mit dem ISEK sollen die vier Lebensbereiche „gesellschaftliche, wirtschaftliche, kulturelle und ökologische Entwicklung“ einbezogen werden, die sich allesamt gegenseitig beeinflussen und den Rahmen der Entwicklung Kühlungsborns definieren. Hierdurch soll einer langfristigen Zukunftssicherung Rechnung getragen werden, um mögliche externe Risiken – wie ungewollte touristische Entwicklungen, Weltwirtschaftskrisen oder politische Problemherde – und deren Folgen auf die Stadt und die Bewohner abschwächen zu können. Nicht zuletzt die Auswirkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie zeigen, dass es vielen Kommunen an geeigneten Instrumenten zur Gefahrenabwehr mangelt. Es ist daher wichtig, einen integrierten Handlungsansatz zu verfolgen und klare Prioritäten zu setzen, Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen und konkrete Maßnahmen vorzuschlagen. Das übergeordnete Ziel dieses Prozesses ist die Entwicklung eines nachhaltigen zukunftssicheren Leitbilds, einer Vision davon, wie sich Kühlungsborn in den kommenden Jahrzehnten entwickeln soll.

Abb. 1: Kühlungsborner Pier



1.2 | Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Was ist das?

Ein ISEK ist ein informelles Planungsinstrument. Es dient dazu, die Entwicklung eines Stadtraums für mehrere Jahre zu beschreiben und mit Leitlinien und Leibern, Zielen, Handlungsfeldern und Projekten einen Orientierungsrahmen für die weitere Stadtentwicklung zu schaffen. Es ist Grundlage für Einzelentscheidungen der Stadtvertretung sowie für die Einwerbung von Fördermitteln und dient der stetigen Kontrolle, ob die Entwicklungen so eintreten, wie prognostiziert. Mit dem ISEK wird ein Rahmenplan erarbeitet, der alle städtischen Themen umfasst, konkrete Ziele für die nächsten Jahre formuliert und als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung dient. So soll eine qualitätsvolle Lebensumgebung für alle geschaffen werden.

1.3 | Vorgehensweise und Beteiligung

Einen Überblick über die Vorgehensweise zur Erarbeitung des ISEK und des parallellaufenden Beteiligungsprozesses bietet die Abbildung 5. Der erste Schritt für die Erarbeitung des ISEK Ostseebad Kühlungsborn war eine Bestandsanalyse und Ortsbegehung. Im Fokus lagen die Untersuchung vorliegender und aktueller Planungen, Statistiken, Gutachten und Fachkonzepte sowie übergeordnete Rahmenbedingungen und Zielsetzungen. Diese Analyse wurde gemäß der in der Arbeitshilfe gesetzten Themenfeldern strukturiert.

Zu Beginn des Projekts wurde eine Lenkungsgruppe eingerichtet, um die Vorgehensweise und die Ziele des ISEK vorzustellen, abzustimmen und um die politischen Vertreter und die Stadtverwaltung von Anfang an einzubinden. Als öffentlicher Auftakt und zur Vorstellung der ersten Analyseergebnisse wurde am 22.06.2021 eine Veranstaltung mit allen interessierten Bürgern im Schulzentrum Kühlungsborn von 18:00 - 20:30 Uhr durchgeführt (s. Abb. 2). Ziel der Veranstaltung war die Information der Bürger und Bürgerinnen über die Erarbeitung des Konzepts und die erste Sammlung von Stärken und Schwächen sowie Handlungsbedarfen. Daraus konnten frühzeitig Konfliktfelder und Themenschwerpunkte soniert werden. Ergänzte Formate zur Sammlung von Hinweisen, Projekt- und Maßnahmenideen wurden mit Hilfe eines Marktstandes auf dem Marktplatz in Kühlungsborn Ost am 21.07.2021 durchgeführt (s. Abb. 3).

Ein weiteres Beteiligungsformat stellte die Fotorallye dar, mit deren Hilfe insbesondere die Kinder und Jugendlichen von Kühlungsborn angesprochen werden sollten. Die Teilnehmer konnten ihre Lieblingsorte und Problemorte fotografieren und digital einreichen. Die Einreichungen wurden in Form von Plakaten aufgearbeitet (s. Abb. 4) und auf der ersten Bürgerkonferenz ausgestellt.

Parallel dazu wurden aus der Bestandsanalyse ebenfalls Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken sowie Handlungsbedarfe abgeleitet und in Form einer sog. SWOT-Analyse aufgearbeitet. Zusätzlich wurde Kühlungsborn räumlich untersucht, sodass über die statistische Analyse hinaus räumliche Handlungsbedarfe abgeleitet wer-

Abb. 2: Auftaktveranstaltung im Schulzentrum Kühlungsborn



Abb. 3: Marktstand auf dem Marktplatz in Kühlungsborn Ost



den konnten. Diese Ergebnisse wurden in zwei kartographischen Darstellungen als Stärken-Chancen- und Schwächen-Risikokarte festgehalten (s. Kap. 2.10. und 2.11)

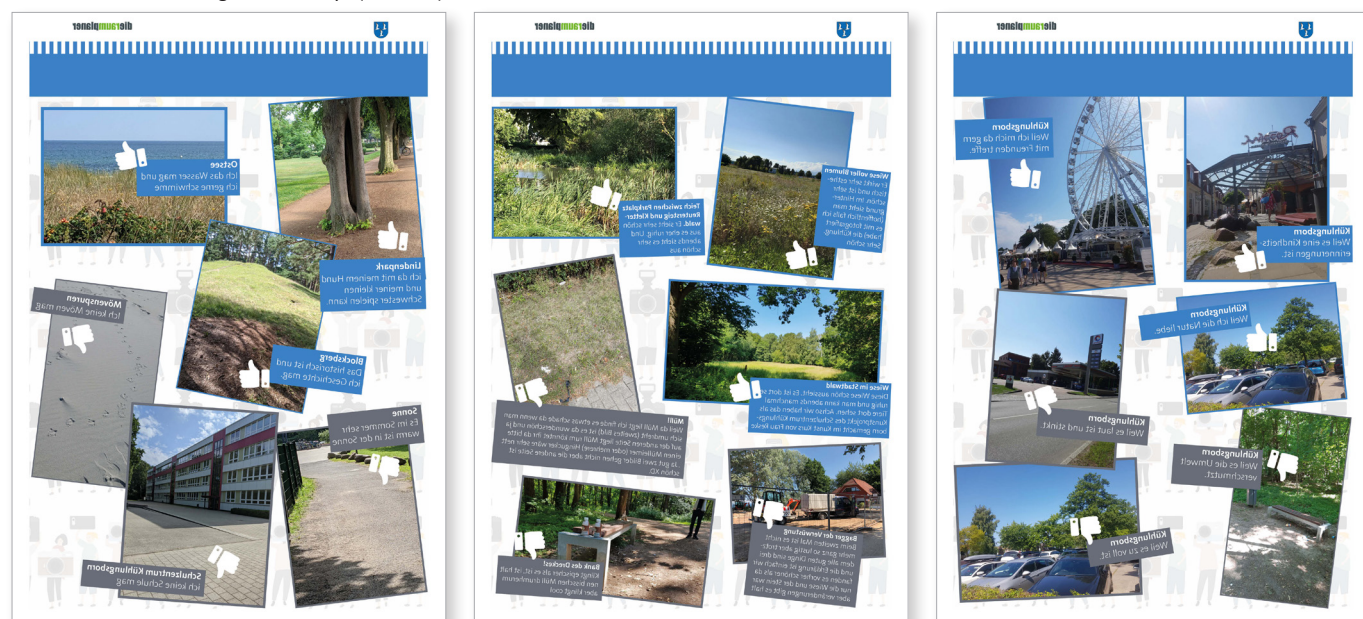
Die Ergebnisse aus der Bestands- und SWOT-Analyse wurden in einer ersten Bürgerkonferenz am 14.09.2021 im Schulzentrum Kühlungsborn von 18:30 - 21:00 Uhr den Bürgern vorgestellt. Ein weiteres Ziel der Veranstaltung war, das Zielsystem gemeinsam mit den Kühlungsbornern zu erarbeiten. Ein Zielsystem führt alle Ergebnisse des Konzepts zusammen. Es enthält den Leitsatz für die Entwicklung der Stadt, die daraus abgeleiteten strategischen Entwicklungsziele sowie die neuen Handlungsfelder und dazugehörige Handlungsfeldziele mit hinterlegten Maßnahmen (s. Kap. 3). Im Rahmen der ersten Bürgerkonferenz konnten die Handlungsfelder und die Handlungsfeldziele intensiv mit den Bürgern erarbeitet werden.

In einem ersten Expertenworkshop am 20.10.2021 im Schulzentrum Kühlungsborn von 16:30- 20:00 Uhr wurde das Zielsystem finalisiert und die Leitbilder sowie strategischen Entwicklungsziele für Kühlungsborn entwickelt. Teilnehmer waren die bereits eingerichtete Lenkungsgruppe und weitere Experten und Interessenvertretungen aus bspw. Tourismus, Wohnungswirtschaft, Jugend und den Sportvereinen. Auf Grundlage der abgeleiteten Handlungsbedarfe sowie der gesammelten Ideen und Anregungen der Bürger und Experten wurde eine Maßnahmenliste mit allen Maßnahmenideen angelegt. Diese bildet die Basis für das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept.

Die zweite Bürgerkonferenz fand aufgrund einer corona-bedingten Pause erst im Folgejahr am 03.05.2022 in der Sporthalle Ost von 17:00 - 20:30 Uhr statt. Gemeinsam mit den Bürgern wurde an dem Maßnahmenkonzept gearbeitet und Hinweise zur Umsetzung und beteiligenden Akteuren gesammelt. Weiterhin hatten die Bürger die Möglichkeit, die aus ihrer Sicht wichtigsten Maßnahmen in einer Priorisierung hervorzuheben. Diese Ergebnisse wurden in einem zweiten Expertenworkshop am 30.05.2022 in der Fritz-Reuter-Grundschule von 16:00- 19:30 Uhr von der Lenkungsgruppe und weiteren Experten verifiziert und finalisiert. In diesem Zusammenhang haben die Experten ebenfalls die sog. Schlüsselmaßnahmen festgelegt, die für die zukünftige Entwicklung Kühlungsborns von großer Bedeutung sind. Der darauffolgende Schritt war die Erarbeitung der Maßnahmenblätter in Form von Steckbriefen, die Aussagen zu Zielen, Verortung, Inhalt, Zeitraum, Finanzierung und Akteuren etc. enthalten. Daraus ergab sich das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept. Außerdem wurde eine Umsetzungsstrategie erarbeitet, die Aussagen über die Fördermöglichkeiten, die weitere Beteiligung der Bürger, ein jährliches Monitoring und die kontinuierliche Fortschreibung des ISEK trifft.

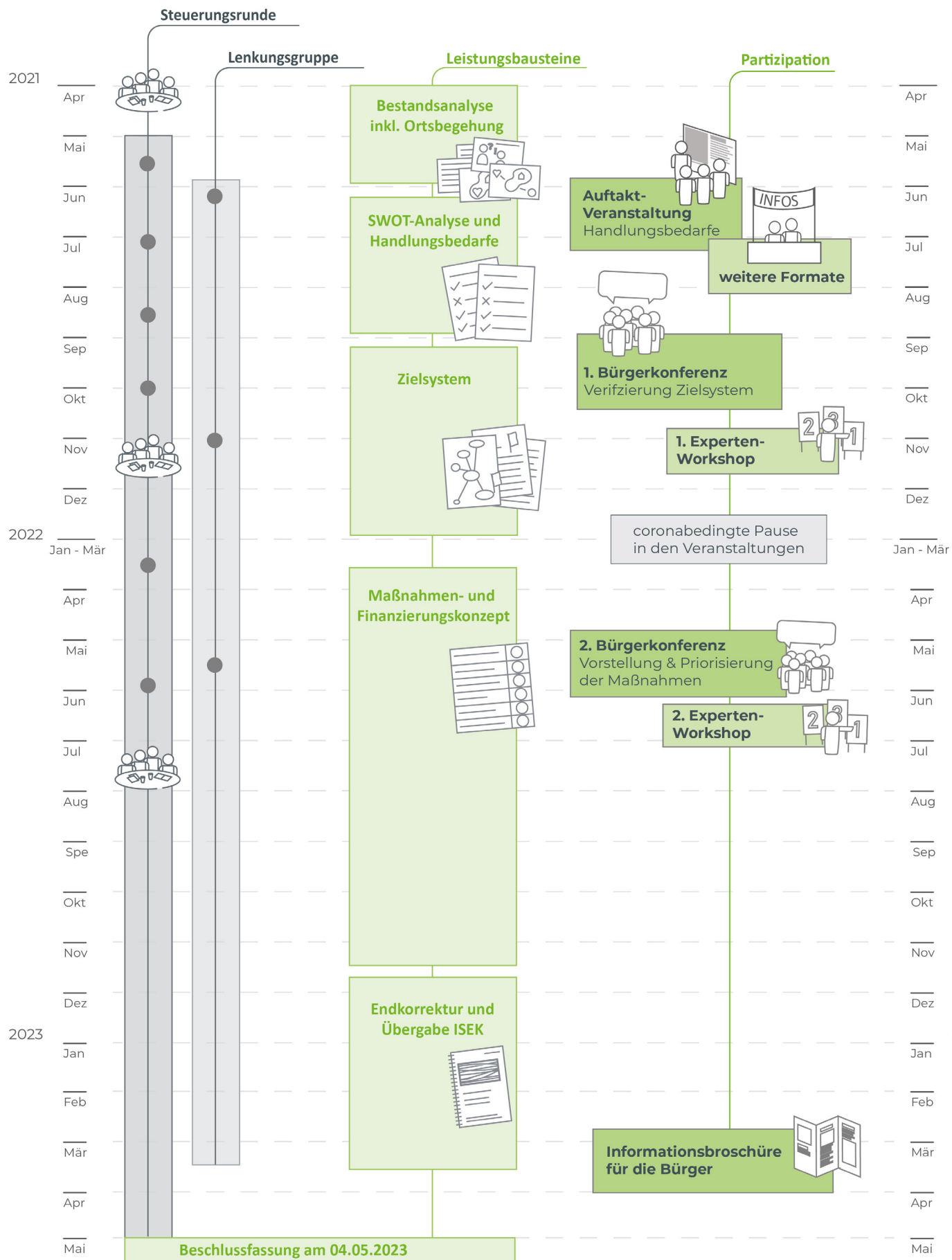
Als Abschluss wurde eine Broschüre erarbeitet, die den Bürgern eine zusammenfassende Informationsmöglichkeit über die Ergebnisse des ISEK Ostseebad Kühlungsborn 2022 bietet.

Abb. 4: Plakatausstellung der Fotorallye (Auswahl)



© die raumplaner, 2022

Abb. 5: Vorgehensweise und Beteiligung beim Erarbeitungsprozess des ISEK



2 | Handlungsbedarfe

Für die einzelnen Handlungsfelder wurden auf Grundlage einer ausführlichen Bestandsanalyse durch abgeleitete Stärken, Schwächen, Chancen sowie Risiken und unter Beteiligung der breiten Bürgerschaft Handlungsbedarfe ermittelt, die folgend dargestellt werden:

2.1 | Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

- Versorgungsangebote von Wohnraum sowie im medizinischen, sozialen, kulturellen, infrastrukturellen Bereich an die demografische Situation und zukünftige Entwicklung anpassen

2.2 | Wohnungsbestand und -markt

- Potenzialflächen für Wohnungsneubau identifizieren und verträglich entwickeln
- Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für Kühlungsborner Bürger und Berufstätige in den Tourismusbetrieben decken
- Umgang mit hohem Anteil an Ferienwohnungen finden
- Wohnungsangebot aufgrund der alternden Bevölkerung in Form von betreutem und altersgerechtem Wohnen altersgerecht anpassen
- Geflüchtete im Wohnungsangebot berücksichtigen

Abb. 6: neue Angebote stärker an den Bedarfen der Bevölkerung ausrichten



© die raumplaner, 2022

2.3 | Stadtentwicklung und Baukultur

- vorhandene städtebauliche Potenziale von Kühlungsborn West zur ausgewogenen Entwicklung und für gleichwertige Lebens- und Erholungsstandards nutzen
- Villa Baltic und Umgebung als Alleinstellungsmerkmal für Kühlungsborn West entwickeln und städtebaulich einbinden
- Denkmäler zur Sicherung des Stadtbildes bewahren und pflegen
- Transparenz in den Verwaltungsprozessen erhöhen

2.4 | Tourismus und Wirtschaftsentwicklung

- neue Angebote stärker an den Bedarfen der Bevölkerung ausrichten
- Charakteristika der Stadt als Urlaubsort für Erholung, Entspannung und Natur bewahren
- vielfältige touristische Angebote erhalten
- weitere Angebotspotenziale (Wellness-, Natur-, Aktiv- und Erlebnistourismus) besser nutzen
- touristische Ströme gleichmäßig und verträglich verteilen
- Vermittlung und Miteinander zwischen Touristen und Einheimischen stärken
- lokale Wirtschaft breiter aufstellen

2.5 | Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Villa Baltic als sozialen und kulturellen Treffpunkt für die Bewohner entwickeln
- vorhandene Kunst- und Kulturszene pflegen und weiterentwickeln
- Vereinsangebote sichern und ausbauen
- Gastgewerbefreundlicheres Kinderbetreuungsangebot schaffen
- weitere soziale und kulturelle sowie Freizeitangebote für alle Altersgruppen schaffen
- Treffpunkte und Freizeitangebote für die junge Bevölkerung schaffen
- öffentliche Spielflächen in den Wohngebieten aufwerten

- ausreichendes Schwimmbangebot für Kinder und Jugendliche schaffen
- Gewährleistung von barrierefreiem Zugang zum Freizeit- und Kulturangebot

2.6 | Frei-, Natur- und Grünräume

- Baltic Park und Platz freiraumplanerisch gestalten und einbinden
- weitere öffentliche Infrastruktur in Form von Bänken, Mülleimern und Beleuchtung in den Grün- und Freiräumen bereitstellen und vorhandene pflegen
- Umsetzung des integrierten Strandkonzepts zur Abstimmung mit dem Land
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum erhöhen
- Grün- und Naturräume pflegen und erhalten
- Hundestrände auf Auslastung prüfen und falls nötig weitere Bedarfe decken
- qualitative Aufenthaltsräume zum Verweilen schaffen

2.7 | Mobilität

- Verkehrskonzept mit den herausgearbeiteten Maßnahmen zur Verringerung des Verkehrs, Lenkung des Verkehrs, Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Förderung eines umweltgerechten Verkehrs umsetzen
- Infrastruktur der Elektromobilität ausbauen
- (touristischen) Durchgangsverkehr in der Innenstadt reduzieren
- Nutzungskonflikte zwischen Fahrradfahrern und Fußgängern verhindern
- Sammelparkplätze einrichten
- Fahrradinfrastruktur ausbauen und qualifizieren
- ÖPNV-Versorgung ausweiten (insb. Kühlungsborn Nord-West und von Ost nach West) und von der Urlaubs- und Schulsaison unabhängiges Konzept entwickeln
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und Verkehr ausbauen

2.8 | Daseinsvorsorge

- Angebote an Bewohnern ausrichten und in den beiden Ortszentren eine gleichmäßige Versorgung sicherstellen
- Breitbandversorgung kontinuierlich und gleichmäßig ausbauen
- Gesundheitsangebote und Ansiedlung junger Ärzte fördern
- Einzelhandels- und Gastronomieangebote an den Bedarfen der Bewohner ausrichten
- ganzheitlich Barrierefreiheit gewährleisten

2.9 | Energie, Umwelt und Klima

- lokale Potenziale zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien erschließen
- Klimaschutzkonzept zum Erhalt der guten klimatischen Rahmenbedingungen und Ausschöpfung der Potenziale zur energetischen Sanierung erarbeiten
- Klimaanpassung zum Erhalt der Lebensqualität und Sicherheit
- umweltverträglichen Verkehr fördern (alternative Mobilitätsangebote, Elektroauto-Infrastruktur)
- Artenvielfalt fördern und erhalten

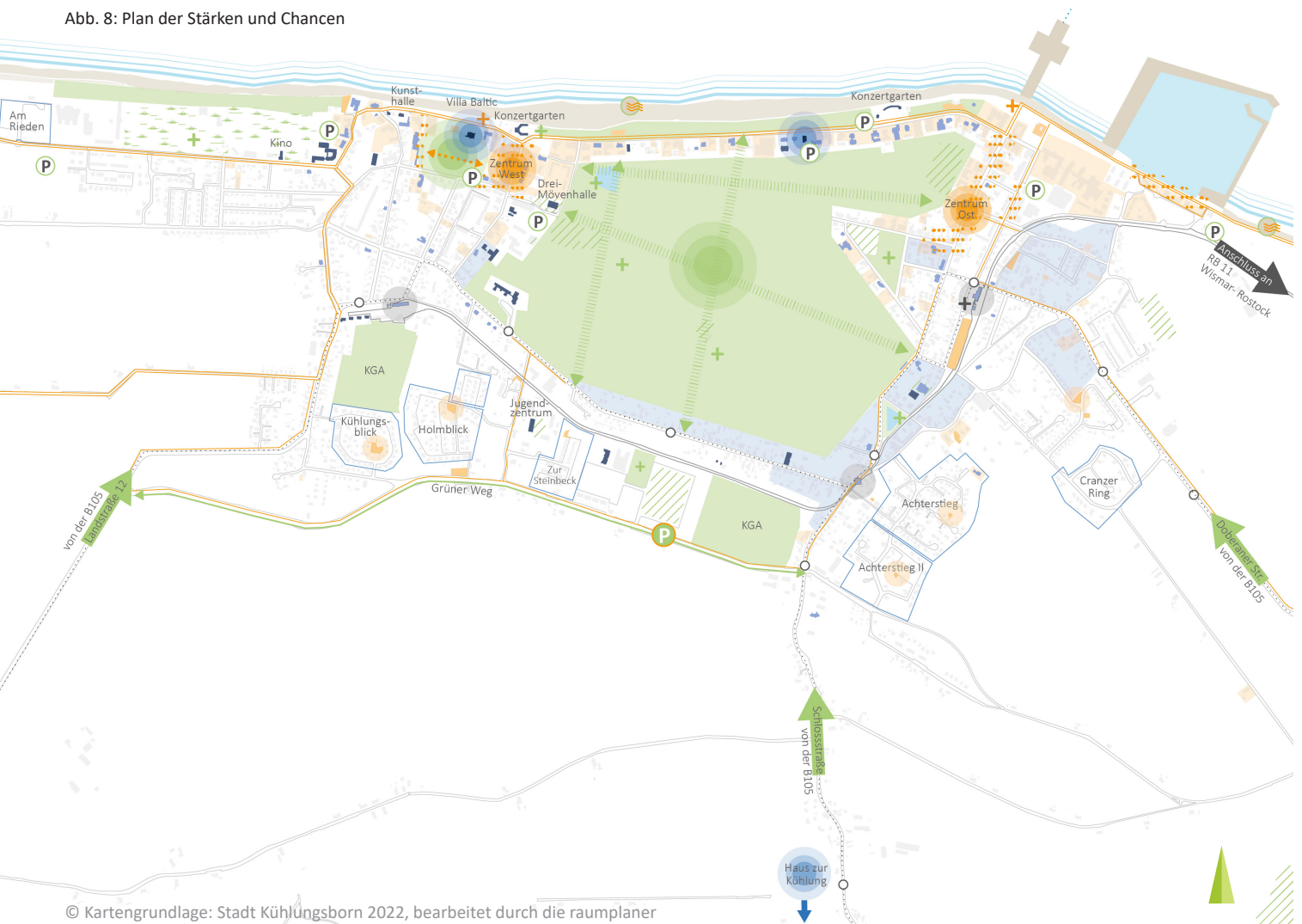
Abb. 7: Erarbeitung eines integrierten Strandkonzepts zur Abstimmung mit dem Land



© die raumplaner, 2022

2.10 | Räumliche Stärken und Chancen

Abb. 8: Plan der Stärken und Chancen



Legende:

Stärken

- sehr gute Wohnlagen
- Neubaugebiete für Wohnen
- vielfältige Denkmäler
- wichtige Freizeit-, Sozial- und Kulturangebote
- attraktive Hotel- und Ferienwohnungsstandorte
- vielfältige Versorgungszentren
- attraktives Zentrum mit Fußgängerpromenaden
- Sport- und Spielangebote
- klimarelevante/attraktive (+) Grün- und Freiflächen
- touristisch attraktiver Campingplatz
- attraktiver Hundestrand
- Strandpromenade mit Plätzen und Fähranlage als attraktiver Freiraum
- Ostsee als attraktiver und klimarelevanter Freiraum
- gute Erreichbarkeit (MIV)
- Umgehungsstraße zur Entlastung der Innenstadt

- gut ausgebaute Fahrradinfrastruktur
- Anschluss an überregionales Radwegenetz
- Auffangparkplatz mit Fahrradinfrastruktur
- attraktiver Bootshafen mit Einzelhandels- und Gastronomieangeboten
- innerstädtischer Regionalbahnanschluss mit Bahnhöfen und attraktiven Plätzen (Wochenmarkt)
- innerstädtische Busanbindung mit Haltestellen

Chancen

- Kultur- und Freizeitpotenziale/städtebauliches Aufwertungspotenzial
- potenzielle Verbindungen innerhalb der Versorgungszentren
- Grünraumverbindungen mit Aufwertungspotenzial
- Grünflächen mit Aufwertungspotenzial
- Spielflächen mit Aufwertungspotenzial
- Potenzial für Konzentration der Parkplätze und Ladesäulen für die Elektro-Mobilität

2.11 | Räumliche Schwächen und Risiken

Abb. 9: Plan der Schwächen und Risiken



© Kartengrundlage: Stadt Kühlungsborn 2022, bearbeitet durch die raumplaner

Legende:

Schwächen

- starke natürliche und landwirtschaftliche Begrenzung der Stadterweiterungsflächen
- räumliche und funktionale Trennung der Ortsteile durch den Stadtwald als Barriere
- brachliegende ortsbildprägende Gebäude
- mangelnde städtebauliche Zusammengehörigkeit der mehrgeschossigen Bebauung mit den Mehrfamilienhäusern
- ungleiche Verteilung der Einzelhandelsangebote mit Schwerpunkt im Zentrum Ost
- unattraktiver Hundestrand
- übernutzter öffentlicher Raum
- untergenutzter und ungestalteter öffentlicher Raum und Außenbereich
- Verschmutzung des öffentlichen Raums

- häufige Geschwindigkeitsüberschreitung
- fehlende zusammenhängende Wahrnehmung der Einkaufsbereiche Poststr./ Hermannstr./ Kolonnaden
- überlastete Parkplatzsituation (teilw. saisonal)
- Engpässe in der innerstädtischen Verkehrsführung
- fehlende barrierefreie Querungsmöglichkeiten
- fehlende Busanbindung

Risiken

- Nutzungskonflikte zwischen Fußgängern, Fahrradfahrern und/oder Autofahrern
- verstärktes Unfallrisiko für Fahrradfahrern durch Gleisanlagen

3 | Zielsystem

Das aus verschiedenen Komponenten bestehende Zielsystem bildet den Kern des ISEK. An oberster Stelle steht das Leitbild bzw. die Leitsätze, welche die inhaltliche Klammer des Zielsystems bildet.

Die daraus abgeleiteten strategischen Entwicklungsziele konkretisieren die Aussagen des Leitbildes. Zusammen skizzieren die strategischen Entwicklungsziele die bestehenden und neuen Aufgaben der künftigen Entwicklung der Stadt.

Die Handlungsfelder beschreiben die thematischen Handlungsschwerpunkte für die weitere Entwicklung der Stadt. Die Handlungsfelder ermöglichen eine Strukturierung des Zielsystems in Themen- und Schwerpunktbereiche.

Durch die Handlungsfeldziele werden die Handlungsfelder instrumentalisiert und sie erhalten eine konkrete Ausrichtung, unter der sich die Maßnahmen thematisch zuordnen lassen.

Zusätzlich zu den Handlungsfeldern wurden die Querschnittsthemen Tourismus und Barrierefreiheit festgelegt. Diese müssen in allen Handlungsfeldern und deren Zielen stets mitgedacht werden und die Ziele sowie Maßnahmen daraufhin geprüft werden.

Abb. 10: Zielsystem ISEK Kühlungsborn



ZIELSYSTEM - ISEK OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Kühlungsborn ist Heimathafen...

- ... Kühlungsborn, Heimathafen an der Ostsee!
- ... Kühlungsborn, Wohlfühl- und Sehnsuchtsort.
- ... Kühlungsborn, wo Bürger, Gäste und Natur im Einklang sind!
- ... Kühlungsborn, hier können alle gut leben und gut arbeiten.
- ... Kühlungsborn, gemeinsam die Zukunft gestalten.
- ... Kühlungsborn, wo sich alle Menschen wertschätzen und respektvoll begegnen.
- ... Kühlungsborn, bietet kulturelle und landschaftliche Vielfalt!

LEITBILDER

WIR wollen...

- ... eine Stadt, die sowohl für ihre Bürger als auch für ihre Gäste Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität bietet.
- ... eine Stadt, die sich individuell entwickelt und an ihrer Ausgewogenheit in beiden Stadtteilen arbeitet.
- ... eine breit aufgestellte gewerbliche Entwicklung in Ergänzung zum Tourismus für eine vielfältige wirtschaftliche Entwicklung.
- ... eine Stadt mit einer intelligenten Verkehrslenkung für alle Verkehrsteilnehmer, um eine sichere und effiziente Mobilität zu gewährleisten.
- ... eine Stadt, die sich zum Tourismus bekennt, mit starker und breit aufgestellter Tourismuswirtschaft, die auf Nachhaltigkeit und Qualität setzt.
- ... die natürlichen Ressourcen der Stadt erhalten sowie nachhaltig und ökologisch pflegen.
- ... eine Stadt mit einem vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnangebot für ihre Bürger.
- ... generationsübergreifende und zielgruppenspezifische soziale, kulturelle, bildende sowie sportliche Angebote und ganztägige Begegnungsorte für alle Altersgruppen.
- ... eine Stadt, die nach ihren Möglichkeiten ihre energetischen Potenziale ausnutzt.
- ... Teil einer Region sein, die auf Partnerschaft und Zusammenarbeit ausgerichtet ist und die Entwicklung aktiv mitgestaltet.

STRATEGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE

VERKEHR, ERREICHBARKEIT UND PARKEN	WIRTSCHAFT, VERSORGUNG UND TOURISMUS	WOHNEN UND BAUEN	HANDLUNGSFELDZIELE
HANDLUNGSFELDER			
öffentliche Infrastruktur alternativer Antriebsformen ausweiten	vielfältige touristische Angebote erhalten und nachhaltige Potenziale ausbauen	bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum analysieren und bereitstellen	
Innenstadt sowie Verkehrsschwerpunkte beruhigen & Nutzungskonflikte verringern	Angebotsvielfalt im Einzelhandel und der Gastronomie bewahren und qualifizieren	wohnungsangebotsbezogene Kontroll- und Steuerungsstrategien entwickeln	
Fahrradinfrastruktur schaffen und qualifizieren	Gesundheitsangebote langfristig sicherstellen und Anreize schaffen	Ortsteile individuell städtebaulich entwickeln & städtebauliche Potenziale nutzen	
ÖPNV-Versorgung ausweiten	lokale Wirtschaft breiter aufstellen	Breitbandversorgung flächendeckend sicherstellen	
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum erhöhen			
SOZIALES, KULTUR, JUGEND UND SPORT	LEBENSQUALITÄT, IDENTITÄT & TRANSPARENZ	ÖFFENTLICHER RAUM, AUFENTHALT & GESTALTUNG	NATUR UND UMWELT
soziale, kulturelle, musikalische und sportliche Angebote schaffen	Transparenz und Teilhabe in Entscheidungsprozessen erhöhen	freiraumplanerische Potenziale identifizieren, gestalten und einbinden	Naturräume und Artenvielfalt bewahren
vielfältige Treffpunkte und ganztägige Angebote für die junge Bevölkerung schaffen	Charakteristika der Stadt als Wohn- und Urlaubsort bewahren	öffentliche Infrastruktur bereitstellen und pflegen	Potenziale für Erneuerbare Energien erschließen
Spiel- und Bewegungsflächen aufwerten	Respektvolles Miteinander zwischen Touristen und Einheimischen stärken	qualitative Aufenthaltsräume schaffen und erhalten	Klimaschutz und -anpassung vorantreiben

BARRIEREFREIHEIT UND TOURISMUS

QUERSCHNITTSHANDLUNGSFELDER

4 | Maßnahmen- und Durchführungskonzept

Die empfohlenen Maßnahmen werden im Folgenden vorgestellt. Die Reihenfolge stellt die Priorität der Kühlungsborner dar. Für eine detaillierte Beschreibung mit Einordnung ins Zielsystem, Informationen zur Ausgangssituation, Besonderheiten zur Umsetzung, beteiligten Akteuren sowie potenziellen Kosten- und Zeitrahmen wird auf die Maßnahmenblätter im Gesamtbericht „Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ostseebad Kühlungsborn“ verwiesen.

Im Maßnahmenplan (s. Abb. 26) sind die Maßnahmen räumlich verortet. Auf Grundlage der Bestandsanalyse, der Bürgerbeteiligung und Experteneinschätzungen wurden bestimmte Maßnahmen als Schlüsselmaßnahmen gekennzeichnet. Diese sind im Folgenden mit einem blauen Kreis markiert.

Abb 11: Wohnraumentwicklungskonzept erstellen



© die raumplaner, 2021

Abb. 12: Villa Baltic kooperativ entwickeln



© die raumplaner, 2020

6.2.1 Wohnraumentwicklungskonzept erstellen

- Erarbeitung eines Wohnraumentwicklungskonzepts als analytische und konzeptionelle Grundlage für die heutige und zukünftige Wohnraumversorgung
- Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes mit den Schwerpunkten Zweckentfremdung, Zweitwohnen und Ferienwohnungen
- Analyse aktueller Angebots- und Nachfragesituation und Prognose zukünftiger Wohnraumbedarfe
- Entwicklung von Instrumenten zur bedarfsgerechten Steuerung der Wohnraumentwicklung
- Identifikation von Wohnbauflächenpotenzialen und Ausweisung von Potenzialflächen für Neubau
- begleitendes Monitoring und Evaluation

6.2.2 Schwimmhalle umsetzen

- Errichtung einer öffentlichen Schwimmhalle am Standort im B-Plan-Gebiet 25 am Grünen Weg
- Ausstattung mit Kapazitäten und technischen Voraussetzungen für Schulschwimmunterricht, Seniorenschwimmen und Rettungsschwimmausbildung

6.2.3 interkommunale Studie zur Analyse der lokalen Gesundheitsversorgung

- interkommunale Analyse bestehender Angebote und Defizite der Gesundheitsversorgung
- Aufbereitung und Vermarktung von Standortvorteilen zur Neuansiedlung und Praxisnachfolge
- ggf. Aufbau eines Ärztenetzwerkes

6.2.4 Villa Baltic kooperativ entwickeln

- bauplanungsrechtliche Regelung zur Restauration und tragfähigen Nachnutzung der Villa Baltic in Zusammenarbeit mit den Eigentümern
- Sicherstellung der funktionalen und räumlichen Integration der Villa in die Umgebung

6.2.5 Erarbeitung und Etablierung eines verbindlichen Regelwerks für informelle Bürgerbeteiligung

- partizipative Erarbeitung von Regelungen für die Initiation und Durchführung von informellen Beteiligungsverfahren
- Umsetzung z. B. als Bürgerbeteiligungssatzung mit Inhalten oder als Leitlinien mit nicht rechtsverbindlichen Grundsätzen

6.2.6 Klimaschutz-, Klimaanpassungs- und Energiekonzept erarbeiten

- detaillierte Bestandsanalyse der kommunalen Systeme und der Prognose des Klimawandels
- Entwurf einer Gesamtstrategie mit Maßnahmen zur Klimaanpassung mit der Bündelung von Handlungsfeldern, wie Hochwasserschutz, Hitze- und Dürrevorsorge, Küstenschutz, Starkregenvorsorge
- Integration von relevanten Akteuren in den Prozess für zielgerichtetes Handeln in den jeweiligen Zuständigkeitsfeldern
- Entwicklung einer Kommunikationsstrategie und Controllingkonzept

6.2.7 Strandkonzept umsetzen

- Das Strandkonzept ist umzusetzen.

6.2.8 Konzept zur Barrierefreiheit entwickeln und umsetzen

- Erstellung eines ganzheitlichen Barrierefreikonzept/Barriereatlas
- systematische Analyse und Identifikation von Barrieren
- Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs für den öffentlichen Raum, Anlagen, Gebäude und Infrastruktur sowie Maßnahmen zur Bereitstellung von barrierefreien öffentlichen Dienstleistungen
- Berücksichtigung von Mobilitätseinschränkungen genauso wie kognitiven, sinnlichen oder temporären Einschränkungen sowie kulturellen Hintergründen
- Integration von Vertretern von Facheinrichtungen im Erarbeitungsprozess

Abb. 13: Erarbeitung und Etablierung eines verbindlichen Regelwerks für informelle Bürgerbeteiligung



© die raumplaner, 2021

Abb. 14: Strandkonzept umsetzen



© die raumplaner, 2021

Abb. 15: Baltic Platz erweitern und aufwerten



© die raumplaner, 2021

Abb. 16: Baltic Park gestalten



© die raumplaner, 2021

Abb. 17: Auffang- und Sammelparkplätze einrichten



© die raumplaner, 2021

Abb. 18: Innenstadtbus einrichten



© die raumplaner, 2021

6.2.9 Baltic Park gestalten

- freiraumplanerische Neugestaltung auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts Kühlungsborn-West
- städtebauliche Integration des Parks durch Barriereabbau, Gestaltung der parkzugewandten Seite und Ergänzung der Wegestruktur
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch thematisch breit ausgerichtete Angebote

6.2.10 Baltic Platz erweitern und aufwerten

- Erweiterung des Baltic Platzes entsprechend des städtebaulichen Konzepts Kühlungsborn-West
- räumliche Integration der Kunsthalle
- Ergänzung von Funktionen zur Belebung des Platzes
- Verbesserung der Anbindung durch zusätzliche Mobilitätsangebote in Kühlungsborn-West

6.2.11 Bürgerhaus errichten

- Errichtung eines Bürgerhauses als multifunktionale, generationenübergreifende und integrative Begegnungsstätte mit flexibel nutzbaren Räumen
- Bedarfsanalyse mit Vereinen und Bürgern
- Integration eines Veranstaltungsraums

6.2.12 Auffang- und Sammelparkplätze einrichten

- Einrichtung von Auffangparkplätzen an den Stadteingängen entsprechend des Verkehrskonzepts
- ‚Auffangen‘ insbesondere von Tagesgästen mit PKW zur Entlastung des innerstädtischen Verkehrs
- Nahtlose Anbindung an Innenstadt und Strandbereiche, z. B. durch Shuttlebusse oder Bike-Sharing
- begleitende Maßnahmen zur Akzeptanzsteigerung
- Schaffung von zusätzlichen kostenfreien Parkmöglichkeiten für Arbeitnehmer

6.2.13 Innenstadt-Bus einrichten

- Einrichtung eines öffentlichen Innenstadtbusse als Pilotprojekt auf Grundlage des Verkehrskonzepts
- Analyse der bestehenden Netzabdeckung
- Routenplanung unter effizienter Abdeckung des Stadtgebiets und Verknüpfung mit bestehenden Verkehrsträgern
- Prüfung der Betreibung einer Busflotte mit alternativer Antriebsform

6.2.14 interkommunale Kooperationen schaffen

- Verstetigung und Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit im Rahmen der Modellregion
- Ausweitung der Kooperation auf weitere Handlungsfelder, z. B. Klimaschutz, Energieversorgung, Gesundheitsversorgung, ÖPNV, Barrierefreiheit
- Organisation in geeigneten Formaten, wie Kooperationsverträgen, Arbeitsgemeinschaften, Regionalkonferenzen, Zweckverbänden, o. ä.

6.2.15 Verkehrsberuhigung der Innenstadt

- Untersuchung hochfrequentierter zentraler Lagen, wie der Strandstraße, der Hermannstraße, der Ostseeallee und weiterer, auf die Möglichkeit zur Verkehrsberuhigung
- Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen und Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung
- Ausweitung von Tempo-30-Bereichen

6.2.16 neue Fahrradwege ausweisen und bestehende sichtbar kennzeichnen

- Schließung von Lücken im Radwegenetz entsprechend des Verkehrskonzepts
- Fokussierung wichtiger innerstädtischer Verbindungsachsen, wie Neue Reihe und Ostseeallee
- Überarbeitung von Straßenprofilen gemäß gesetzlicher Mindestbreiten und unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten
- Ausstattung mit Beleuchtung und Beschilderung

6.2.17 Breitbandversorgung ausbauen

- kontinuierlicher und flächendeckender Ausbau der Breitbandversorgung
- Anschluss der Gewerbegebiete an Breitbandnetz

6.2.18 Einzelhandelskonzept umsetzen und ggf. fortschreiben

- qualitative und räumliche Optimierung des Einzelhandelsangebots entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK)
- Überarbeitung des EHZK und Überprüfung der derzeitigen Angebotsausrichtung mit Fokus auf die Bedarfe der Einwohner
- Erarbeitung konkreter Maßnahmen (ggf. mit Aussagen zur Qualifizierung des Wochenmarktes)

Abb. 19: Verkehrsberuhigung der Innenstadt



© die raumplaner, 2021

Abb. 20: neue Fahrradwege ausweisen und bestehende sichtbar kennzeichnen



© die raumplaner, 2021

6.2.19 Gewerbegebiete ausweisen

- Diversifizierung der Wirtschaft abseits der Tourismuswirtschaft
- Identifikation und vergleichende Analyse von Flächenpotenzialen
- Flächenerwerb und Umwandlung geeigneter Flächen in Bauland
- Förderung der Ansiedlung von mittelständischem Handwerks und Gewerbebetrieben

Abb. 21: Sportentwicklungsplanung erarbeiten und durchführen



© die raumplaner, 2021

Abb. 22: Erarbeitung von Grundlagen für die energetische Ertüchtigung von Gebäuden



© die raumplaner, 2021

Abb. 23: Stadtwald erhalten und behutsam weiterentwickeln



© die raumplaner, 2021

6.2.20 Sportentwicklungsplanung erarbeiten und durchführen

- Sportentwicklungsplanung auf Grundlage ausführlicher Bestands- und Bedarfsanalyse
- Prüfung auf Potenziale der Mehrfachnutzung für eine höhere Auslastung
- Integration von vielseitigen, niedragschwelligen und inklusiven Sportangeboten in den öffentlichen Raum, z. B. Outdoor-Fitnessgeräte, Ninja-Parkour, etc.
- Unterstützung der Vereine bei der Anwerbung von Trainings- und Betreuungspersonal
- altersgerechte Anpassung des Sportangebots

6.2.21 Kinder- und Jugendbeteiligung zum Thema Stadtentwicklung durchführen und umsetzen (Spilleitplanung)

- Sicherung und Erweiterung des Angebots von informellen und formellen Treffpunkten für die junge Bevölkerung
- Analyse von Orten und Erarbeitung von Empfehlungen für die Ausbildung bzw. Qualifizierung von Treffpunkten (Spilleitplanung)
- Untersuchung der Sanierungsbedürftigkeit und ggf. Aufwertung von Spielflächen in den Wohngebieten

6.2.22 Grünflächenkataster und Biodiversitätsstrategie entwickeln

- Schaffung eines Grünflächenkatasters in Form einer digitalen Datenbank
- Entwicklung eines Pflegekonzepts zur Pflege und zum Management der grünen Infrastruktur
- Erarbeitung einer eigenen Biodiversitätsstrategie mit übergeordneten Zielsetzungen und konkreten Maßnahmen
- Einbindung der Bürgerschaft durch Beteiligung und Maßnahmen zur Bildung des Umweltbewusstseins

6.2.23 Stadtwald erhalten und behutsam weiterentwickeln

- partizipative Erarbeitung eines freiraumplanerischen Konzepts zur behutsamen und bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Stadtwaldes
- Kontinuierliche Infrastrukturpflege und-sicherung
- Erhalt von naturbelassenen Bereichen zur Stärkung der Biodiversität
- Stärkung des Umweltbewusstseins an den Schulen durch ein Bildungsprojekt

6.2.24 Kultur- und Freizeitangebote schaffen, erweitern und qualitativ verbessern

- Schaffung eines großen Veranstaltungsortes, ggf. im neuen Bürgerhaus
- Prüfung einer wetterfesten Erweiterung der Konzertgärten mit einer Überdachung
- Erweiterung des Kulturangebots mit dem Schwerpunkt auf Bedürfnissen der Bürger, z. B. Stadtfeste, Feuerwehrbälle oder Bürgertreffs

6.2.25 Sensibilisierungskampagne für ein besseres Miteinander durchführen

- Durchführung einer Kampagne für einen rücksichtsvolleren Umgang zwischen Einheimischen und Touristen sowie für eine nachhaltigere und bewusstere Verhaltensweise
- Entwicklung eines kreativen Marketingkonzepts für eine multimediale, fortlaufende Kampagne
- Nutzung von diversen Medienformaten und Nutzung von vorhandenen Marketing-Kompetenzen von Akteuren aus der Tourismusbranche

6.2.26 Kinderbetreuungseinrichtung schaffen

- Ergänzung des bestehenden Angebots um eine Kinderbetreuungseinrichtung mit Randzeitenbetreuung in den frühen Morgenstunden und späten Abendstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen
- Grundlage bildet eine Analyse der Anforderungen bestimmter Berufsgruppen
- die Planung erfolgt in enger Abstimmung zwischen Trägern und Stadt

6.2.27 zielgerichtete touristische Vermarktung stärken

- Weiterentwicklung des touristischen Profils Kühlungsborns in Zusammenarbeit mit der TFK GmbH
- Entzerrung des touristischen Angebots durch Angebote in den Wintermonaten
- Profilierung als „Grüne Stadt am Meer“ durch naturnahe und nachhaltige Angebote (z. B. Reit-, Rad-, Wander-, Angel- und Wassersporttourismus)
- Vermarktung neuer Angebote in etablierten Medien sowie Website und Printmedien der TFK

Abb. 24: zielgerichtete touristische Vermarktung stärken



© die raumplaner, 2021

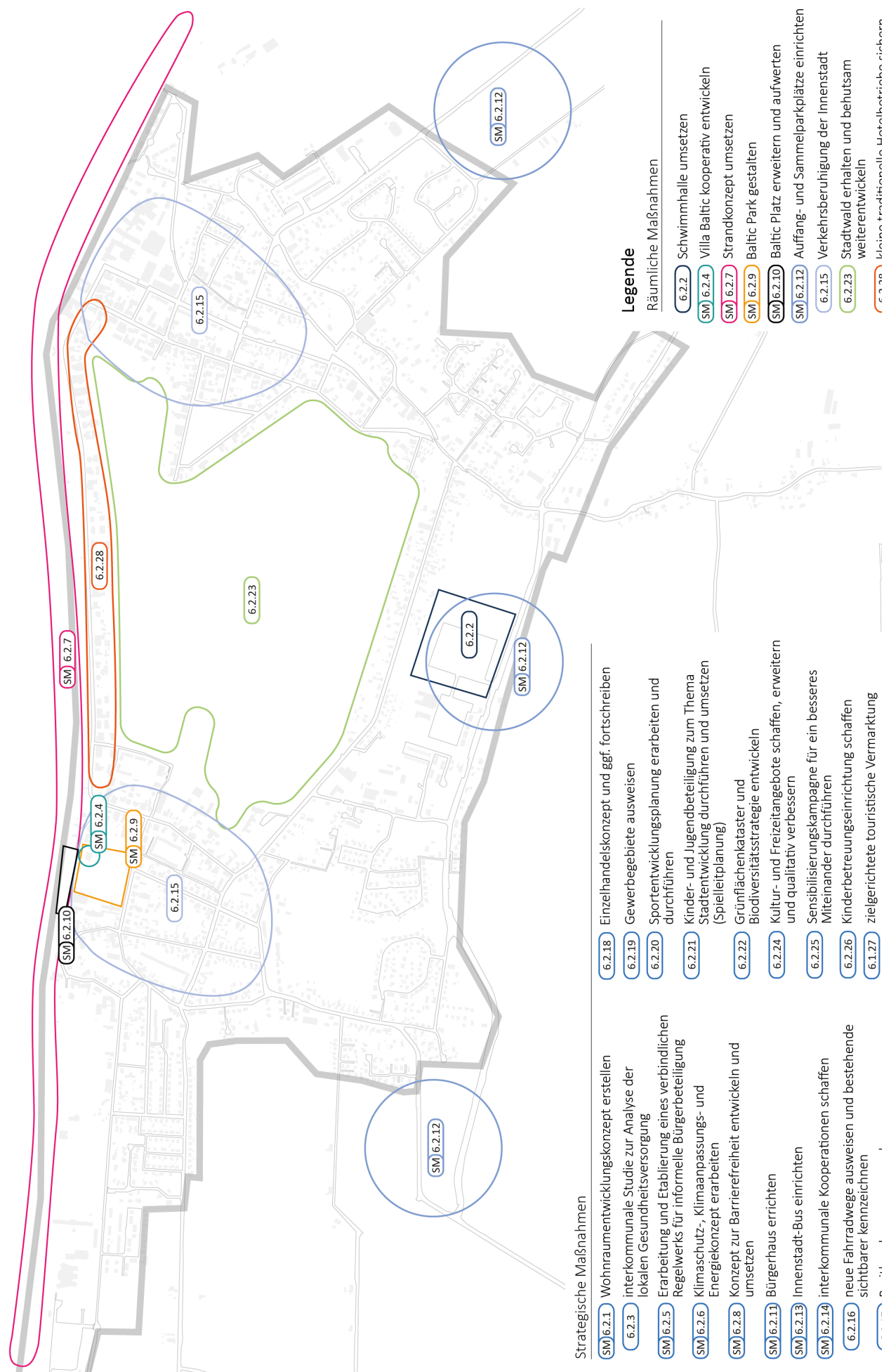
Abb. 25: kleine traditionelle Hotelbetriebe sichern



© die raumplaner, 2021

6.2.28 kleine traditionelle Hotelbetriebe sichern

- Einsatz von bauplanerischen Mitteln zur Sicherung der bestehenden kleinteiligen Hotelstruktur
- Verhinderung von Appartement- und Ferienwohnungsanlagen
- Förderung von qualitativen Angeboten, im Gegensatz zu quantitativem touristischem Wachstum
- Sicherung der Auslastung vorhandener Hotelbetriebe



5 | Umsetzungsstrategie

Das ISEK bildet die Handlungsgrundlage für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn für die nächsten Jahre. Die Entwicklung des ISEK wurde von einem umfangreichen Partizipationsprozess begleitet, der Bürgerinnen und Bürger sowie Vertretern aus der Politik und Verwaltung eingebunden hat. Auf diese Weise konnte eine Zielsetzung erarbeitet werden, die sowohl von der Bevölkerung als auch von der Politik mitgetragen wird. Das Zielsystem bildet den zielgebenden Rahmen des ISEK und beschreibt die Umsetzungsstrategie.

Mit Hilfe des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts wird die Strategie konkretisiert. Jeder Maßnahme wurden bestimmte Handlungsfelder bzw. Handlungsfeldziele zugeordnet. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass jedes Handlungsfeld mit entsprechenden Maßnahmen hinterlegt ist. Außerdem wurden die Maßnahmen priorisiert und terminiert. Dadurch kann die Umsetzung der Maßnahmen transparent gesteuert und verfolgt werden sowie der Erfolg der Strategie evaluiert werden.

Das große Engagement der Bürger und die Resultate der Beteiligung haben gezeigt, dass es einen Bedarf für mehr Partizipationsmöglichkeiten gibt und darin ein großes Potenzial für die weitere Stadtentwicklung und die Um-

setzung der Maßnahmen liegt. Deshalb soll die Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen des ISEK mit weiteren Beteiligungsformaten und einer transparenten Information gegenüber den Bürgern und involvierten Akteuren begleitet werden. Grundsätzlich sind Bürger aller sozialen Hintergründe und jeden Alters, insbesondere auch Jugendliche und Kinder bei der Umsetzung der Maßnahmen miteinzubeziehen. Mit Hilfe eines verbindlichen Regelwerks für Bürgerbeteiligung und die Unterstützung durch einen Partizipationsbeauftragten (s. Maßnahme 6.2.2) soll die Beteiligungskultur weiterhin gestärkt werden und somit die integrierte Arbeitsweise des ISEK-Prozesses auch die Umsetzungsphase prägen.

Für die Zielerreichung ist es wichtig, ein jährliches Monitoring durchzuführen. In diesem wird die Stadt prüfen, inwieweit sie ihre formulierten Ziele mit der Umsetzung einzelner Maßnahmen erreichen konnte bzw. ob Veränderungen der Rahmenbedingungen Korrekturen an der Strategie nötig machen. Ein solches Monitoring ist nicht nur für das Verwaltungshandeln notwendig, vielmehr müssen auch eingesetzte Fördermittel evaluiert und deren Nutzen entsprechend dokumentiert werden. Das ISEK ist ein Prozessdokument, das fortwährend weiterentwickelt und entsprechend angepasst werden muss.

Abb. 27: Bootshafen



6 | Ausblick

Mit der Erarbeitung des vorliegenden ISEK und dem begleitenden Partizipationsprozess hat sich die Stadt Ostseebad Kühlungsborn zu einer integrativen und dialogorientierten Stadtentwicklung bekannt. Der Prozess hat gezeigt, dass es ein reges Interesse in der Bürgerschaft und unter Akteuren aus Gewerbe, Jugend- und Sportvereinen, Verbänden, Tourismus, Wohnungswirtschaft und weiteren Bereichen gibt, an der Gestaltung der zukünftigen Entwicklung ihrer Stadt mitzuwirken. Es wurde aber auch deutlich, dass in Bezug auf die Organisation und Verstetigung einer Beteiligungskultur noch Handlungsbedarf besteht. Die Integration aller Akteure und die gemeinsame Verhandlung der Entwicklungsrichtung ist die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte und bürgernahe Stadtentwicklung sowie für die Schaffung von guten und gleichwertigen Lebensverhältnissen für alle Bürgerinnen und Bürger.

Der Tourismus bleibt der wichtigste Wirtschaftsfaktor der Stadt. Gleichzeitig ist Kühlungsborn Heimat und Lebensmittelpunkt für seine Einwohner. Eine zentrale Frage des Verhandlungsprozesses, auch in Zukunft, wird es sein, wie die hohe Wohn- und Lebensqualität der Stadt für die Bürger erhalten und gleichzeitig der erfolgreiche Tourismusstandort Kühlungsborn qualitativ weiterentwickelt werden kann. Dies erfordert eine weitsichtige und integrative Planung bzw. Umsetzung und frühzeitige Beteiligung, um Interessen- und Nutzungskonflikten bes-

tenfalls vorzubeugen und bestehende Missstände zu beseitigen. Von zentraler Bedeutung für die Sicherung der Lebensqualität der Stadt ist u. a. die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum, eines ausreichenden Sozial-, Freizeit- und Konsumangebots für Bürger, einer sicheren, barrierefreien Mobilität, einer funktionierenden Gesundheitsversorgung und attraktiven Naherholungsmöglichkeiten. Zusätzlich will die Stadt die städtebauliche, freiraumplanerische und infrastrukturelle Entwicklung der Stadt vorantreiben.

Der Klimawandel und der demographische Wandel stellen auch Kühlungsborn vor große Herausforderungen stellt. Der Schutz der guten klimatischen Bedingungen und der Naturräume steht in direktem Zusammenhang mit der Lebensqualität und touristischen Wertschöpfung und liegen deshalb im dringenden Interesse der Stadt. Mit einer Klimaanpassung sowie der Umstellung auf nachhaltigere Wertschöpfungsformen und Energieversorgung soll die Stadt zukunftsfähig bleiben. Der andere Megatrend des demographischen Wandels erfordert den vorausschauenden Ausbau der Barrierefreiheit und die Sicherung einer qualitativen Gesundheitsversorgung.

Das Leitbild und die strategischen Entwicklungsziele des ISEK bestimmen die zukünftige Entwicklung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.





6.2 Maßnahmenblätter

Die Maßnahmenblätter sind entsprechend der Bewertung der Bürger aufgelistet.

6.2.1 Wohnraumentwicklungskonzept erstellen

SCHLÜSSELMASSNAHME	
PROJEKTTITEL	Wohnraumentwicklungskonzept erstellen
RANKING DER BÜRGER	Platz 1
VERORTUNG	Stadtgebiet
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	langfristig
HANDLUNGSFELD	<ul style="list-style-type: none"> › Wohnen und Bauen › Lebensqualität, Identität und Transparenz
HANDLUNGSFELDZIEL	<ul style="list-style-type: none"> › bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsraum analysieren und bereitstellen › Wohnungsangebotsbezogene Kontroll- und Steuerungsstrategien entwickeln › Potenzialflächen für Wohnungsneubau identifizieren › Ortsteile individuell städtebaulich entwickeln und städtebauliche Potenziale nutzen › Charakteristika der Stadt als Wohn- und Urlaubsort bewahren
SITUATIONSDESCHEIBUNG	<p><i>Wohnraum</i></p> <p>Die Wohnungsnachfrage in Kühlungsborn ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, was neben der wachsenden Nachfrage u. a. auf Veränderungen der Bedarfe durch den demografischen Wandel, kleiner werdende Haushalte und neue Wohntrends zurückzuführen ist. Insbesondere besteht im Bereich des sozialen Wohnungsbaus sowie des altersgerechten und betreuten Wohnens ein Defizit. Parallel besteht der Verdacht, dass die Umwandlung von Dauer- in Ferien- oder Zweitwohnen zu einer Verknappung des verfügbaren Wohnangebots geführt hat. Deren Ausmaß und Wirkung auf den Wohnungsmarkt ist derzeit nicht erfasst.</p> <p><i>Siedlungsentwicklung</i></p> <p>Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung lag in vergangenen Jahren in Kühlungsborn-Ost. Da kaum noch Entwicklungsflächen für Wohnungsneubau vorhanden sind, befindet sich der Wohnungs- und Bodenmarkt derzeit in einer angespannten Lage.</p>
INHALT DER MASSNAHME	<p><i>Wohnraumentwicklungskonzept</i></p> <p>Als analytische und konzeptionelle Grundlage für die heutige und zukünftige bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der Bevölkerung und damit für den Erhalt der Attraktivität Kühlungsborns als Wohnstandort soll ein Wohnraumentwicklungskonzept (WEK) für Kühlungsborn erarbeitet werden. Als Ausgangspunkt für das WEK dient eine umfassende Bestandsaufnahme des lokalen Wohnungsmarktes mit den Schwerpunkten Zweckentfremdung, Zweitwohnen und Ferienwohnungen. Des Weiteren wird die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten ermittelt und Prognosen zu den zukünftigen Wohnraumbedarfen erstellt.</p>



	<p>Am Ende der Analyse sollte eine Übersicht über die Wohnraumsituation gewonnen sein, die der Entwicklung von Instrumenten zur bedarfsgerechten Steuerung der Wohnraumentwicklung dienen kann (z. B. eine Wohnungstauschbörse, ein Einheimischen-Modell oder ein Mietspiegel). Für Neubau sollen zusätzliche Wohnbauflächenpotenziale ermittelt werden. Dazu werden Flächen ausgewählt und vergleichend analysiert sowie auf potentiell geeignete Nutzergruppen geprüft. Die Umsetzung und der Erfolg des WEK sind durch Monitoring und Evaluation zu prüfen. Als besonders wichtig wird die Einbindung der Öffentlichkeit in den Prozess und eine transparente Ergebnispräsentation angesehen, da ein großes öffentliches Interesse an dem Thema besteht.</p> <p><i>Potenzialflächen ausweisen</i></p> <p>Für auf Grundlage des WEK ausgewählten Standorte sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für nachfragegerechten Wohnungsneubau geschaffen werden. Dabei findet die Verträglichkeit und Nachhaltigkeit der baulichen Entwicklung der Wohnbauflächen eine besondere Beachtung.</p>
BESONDERHEITEN UND VERBINDUNG ZU ANDEREN MASSNAHMEN	k. A.
GESAMMELTE ASPEKTE IM BETEILIGUNGSVERFAHREN	<ul style="list-style-type: none"> › Konzept für qualitative und quantitative Entwicklung des Wohnens mit Betrachtung von Dauerwohnen, Zweitwohnen und Ferienwohnungen › umfangreiche Datenerhebung zum Wohnungsbestand (digital und transparent teilen) › weitere Ferienwohnungs- oder Hotelbetten begrenzen oder verbieten › weniger Urlaubsquartiere und mehr Wohnungen für Einheimische › Einheimischenmodell › Begrenzung der Urlauberzahl › Verbot neuer Veranstaltungen die mehr Tagesgäste anziehen › Verhältnismäßigkeit des Tourismus prüfen › Zweitwohnen beschränken › Einwohnerzahl begrenzen › FNP anpassen bzw. aktualisieren › Vorgaben Bebauungspläne überprüfen (pro Haus nur eine Wohnung) › Wohnungsbau fördern (Baulandmobilisierungsgesetz, Zwang zur Bebauung unbebauter Grundstücke) › Ulmer Modell (Bodenvorratspolitik) › Wohnbaulandfonds einrichten › Unterstützungen von Unternehmen zum Bau von Mitarbeiterwohnungen › keine weitere Bebauung im Stadtwald › Wohn- und Lebensqualität in Kühlungsborn West bewahren › NOVEG als städtische Wohnungsbaugesellschaft stärker einbinden › die Notwendigkeit von MFH anerkennen › Vermietung vermehrt an arbeitende Bevölkerung/Familien
UMSETZUNG UND AKTEURE	<ul style="list-style-type: none"> › Bestandsaufnahme › Analyse des Angebots und der Nachfrage, Prognose › Entwicklung von Instrumenten zur bedarfsgerechten Steuerung › Monitoring und Evaluierung



	<ul style="list-style-type: none"> › Begleitenden Beteiligungsprozess mit breiter Öffentlichkeit und fachlicher Begleitung › mögliche Akteure: Stadtverwaltung Kühlungsborn, NOVEG, AWG
PROJEKTKOSTEN	60.000 €
FINANZIERUNG	› k. A.

6.2.2 Schwimmhalle umsetzen

PROJEKTTITEL	Schwimmhalle umsetzen
RANKING DER BÜRGER	Platz 2
VERORTUNG	Stadtgebiet
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	mittelfristig
HANDLUNGSFELD	<ul style="list-style-type: none"> › Wirtschaft, Versorgung und Tourismus › Soziales, Kultur, Jugend und Sport
HANDLUNGSFELDZIEL	<ul style="list-style-type: none"> › vielfältige touristische Angebote erhalten und nachhaltige Potenziale ausbauen › soziale, kulturelle, musikalische und sportliche Angebote schaffen › vielfältige Treffpunkte und ganztägige Angebote für die junge Bevölkerung schaffen › Spiel- und Bewegungsflächen aufwerten
SITUATIONSCHREIBUNG	Eine öffentliche Schwimmhalle ist in Kühlungsborn derzeit nicht vorhanden. Zwar ist die Schwimmhalle des Morada Resort Kühlungsborn öffentlich zugänglich, jedoch sind ihre Kapazitäten und technischen Voraussetzungen beschränkt. Somit ist das Schwimmangebot für Kinder zum Schwimmenlernen aktuell nicht ausreichend. Um die Nachfrage zu erfüllen, ist schon seit längerem der Neubau einer Schwimmhalle geplant. Dieser soll voraussichtlich im B-Plan-Gebiet 25 am Grünen Weg erfolgen.
INHALT DER MASSNAHME	Zur Deckung des einheimischen und touristischen Bedarfs soll am Standort im B-Plan-Gebiet 25 am Grünen Weg eine neue öffentliche Schwimmhalle errichtet werden. Diese soll die Kapazitäten und technischen Voraussetzungen für Schulschwimmunterricht, Seniorenschwimmen und Rettungsschwimmausbildung bieten.
BESONDERHEITEN UND VERBINDUNG ZU ANDEREN MASSNAHMEN	Die Schwimmhalle muss barrierefrei gestaltet werden (s. 6.2.8). Bezüglich der regionalen Daseinsvorsorge ist eine interkommunale Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen anzustreben (s. 6.2.14).
GESAMMELTE ASPEKTE IM BETEILIGUNGSVERFAHREN	<ul style="list-style-type: none"> › Schwimmhalle priorisieren und umsetzen › Schwimmbad auf Schulnutzung und Rettungsschwimmausbildung ausrichten (kein Spaßbad) › Schwimmhalle mit Kombi-Nutzungen vorsehen › Gesundheitsangebote (z. B. Seniorenschwimmen) fördern › Meerwasser-Schwimmhalle für Touristen
UMSETZUNG UND AKTEURE	<ul style="list-style-type: none"> › Planung › Neubau der Halle

Entwurf Leistungsbeschreibung

Wohnraumentwicklungskonzept für das Ostseebad Kühlungsborn

Anlass und Aufgabenstellung

Eine Feststellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2022 ist, dass die Wohnungsnachfrage in Kühlungsborn in den letzten Jahren gestiegen und sich auf Grund des demografischen Wandels und neuer Wohntrends deutlich verändert. Benötigt wird ein nachfrageorientiertes Wohnungsangebot für die einheimische Bevölkerung. Um dieses zu garantieren, ist es notwendig, das bestehende Wohnungsangebot zu erfassen und die heutige sowie zukünftige Wohnungsnachfrage differenziert zu ermitteln. Vor diesem Hintergrund wurde die Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzeptes (WEK) als Schlüsselmaßnahme im ISEK 2022 benannt.

Ziele dabei sind

- die Analyse des bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraums
- die Entwicklung Wohnungsangebotsbezogener Kontroll- und Steuerungsstrategien
- die Identifizierung von Potenzialflächen für den Wohnungsneubau
- die individuelle Entwicklung der Ortsteile, mit Nutzung der städtebaulichen Potenziale
- die Bewahrung der Charakteristika des Wohn- und Urlaubsortes
- Berücksichtigung neuer Wohnformen wie z. B. Mehrgenerationsquartiere u.a.

Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt Kühlungsborn, eine Verjüngung der Bevölkerungsstruktur anzustoßen. Dies kann gelingen, wenn jungen potenziell zuziehenden Familien attraktiver und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht und Arbeitnehmer der ansässigen Unternehmen ein adäquates und ausdifferenziertes Wohnungsangebot vorfinden – von den Auszubildenden und Berufsanfängern bis hin zu den Beschäftigten mit Familie.

Das WEK soll hierfür eine fundierte Grundlage liefern und als analytische und konzeptionelle Grundlage für die heutige und zukünftige bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der Bevölkerung und damit für den Erhalt der Attraktivität Kühlungsborns als Wohnstandort dienen. Als Ausgangspunkt für das WEK dient eine umfassende Bestandsaufnahme des lokalen Wohnungsmarktes mit den Schwerpunkten Wohnungsanzahl und -größen, Wohnformen, Bautätigkeit, Haushaltsgrößen, aber auch Zweckentfremdung, Zweitwohnen und Ferienwohnungen. Des Weiteren wird die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten ermittelt und Prognosen zu den zukünftigen Wohnraumbedarfen erstellt. Am Ende der Analyse soll eine Übersicht über die Wohnraumsituation gewonnen werden, die der Entwicklung von Instrumenten zur bedarfsgerechten Steuerung der Wohnraumentwicklung dient (z. B. Konzeptvergaben, Bauherrengemeinschaften, Einheimischenmodell, Bodenpreisdämpfung, Förderszenarien, Mietspiegel, Wohnungstauschbörsen und weitere).

Als besonders wichtig wird die Einbindung der Öffentlichkeit in den Prozess und eine transparente Ergebnispräsentation angesehen, da ein großes öffentliches Interesse an dem Thema besteht. Die Umsetzung und der Erfolg des WEK sind durch Monitoring und Evaluation zu prüfen.

Zu erbringende Leistungen

1. Analyse der Rahmenbedingungen und Wohnungsmarktsituation
 - 1.1. Analyse der demografischen Entwicklung (z.B. Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen, natürliche Entwicklung, Altersstruktur)
 - 1.2. Analyse des Wohnungsmarktes (z.B. Segmente, Wohnungsgrößen, Bautätigkeit, Miet- und Kaufpreise)
 - 1.3. Touristische Effekte auf den Wohnungsmarkt (z.B. Übernachtungen, Ferienwohnungen)
2. Bezahlbares Wohnen
 - 2.1 Definition
 - 2.2 Berechnung von Angebot und Nachfrage
 - 2.3 Ableitung der Bedarfe (Bilanzierung von Angebot und Nachfrage)
3. Wohnungsmarktprognose
 - 3.1 Bevölkerungsprognose 2040
 - 3.2 Haushaltsgenerierung/-prognose
 - 3.3 Wohnungsmarktbilanz (Nachhol-, Ersatz- und Zusatzbedarf) bis 2040
 - 3.4 Qualitative Wohnbedarfe (z.B. Ableitung von Zielgruppen, Barrierefreiheit, Wohnungsgrößen)
4. Flächenpotenzialanalyse

Makro- und Mikroanalyse, Stärken/Schwächen, Verdichtungsanalyse, Herausarbeitung der Entwicklungsziele, Darstellung städtebaulicher Varianten und Flächenverbräuche, Festlegung von Vorzugsvarianten, Vorhaltung für technische und soziale Infrastruktur, Erstellung von Flächensteckbriefen (u.a. mit Hinweisen zu Zielgruppen und Entwicklungshorizont), Ableitung von Entwicklungskosten, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch Kosten- und Erlösrechnung
5. Konzepterstellung
 - 5.1 Gesamtbetrachtung
 - 5.2 Handlungsfelder und -empfehlungen (mögliche zu diskutierende Maßnahmen: Einheimischenmodell, Baulandmobilisierung, Bodenvorratspolitik, Überprüfung Bebauungspläne, Konzeptvergaben)
 - 5.3 Ergebnisbericht
 - 5.4 Best-Practice-Beispiele
6. Prozessbegleitung
 - 6.1 Abstimmung mit dem Auftraggeber (Auftaktgespräch vor Ort, 1-2 digitale Zwischengespräche)
 - 6.2 Beteiligung (Experteninterviews + Bevölkerung)
 - Beteiligung der Wohnungsmarktakeure

- Beteiligung/Information der Öffentlichkeit mittels Informationsveranstaltung und Onlinebefragung als „Wohnklimaindex-Kühlungsborn“

6.3 Ergebnispräsentation (bspw. Gremienpräsentation)

Weitere Abstimmungsgespräche und Gremienpräsentationen sind sowohl als Vor-Ort-Termine als auch als Videokonferenzen mit einem gesonderten Pauschalpreis anzugeben. Diese werden ggf. gesondert beauftragt.

7. Monitoring und Evaluierung (Bedarfsposition)

- Aufsetzen eines fortschreibungsfähigen Monitorings.

Zeitraum der Ausführung

Der Start der Konzepterstellung ist für das III. Quartal 2025 vorgesehen. Die Fertigstellung des Wohnraumentwicklungskonzeptes soll vorzugsweise im I. Quartal 2026 erfolgen. Der Projektablauf ist in einem Projektzeitplan darzustellen.

Ausschreibung des Konzeptes

Die Leistungen zur Erstellung des WEK sollen auf Grundlage der UVgO im Rahmen einer Verhandlungsvergabe (3 Bieter) vergeben werden. Es ist vorgesehen, mit jedem Bieter nach Eingang der Angebote ein Verhandlungs- und Vergabegespräch zu führen. Die Ausschreibung erfolgt über die Vergabeplattform subreport.

Zuschlagskriterien

Die eingegangenen Angebote werden auf Grundlage der nachfolgenden Kriterien beurteilt:

- Qualität des Konzeptes (Methodik, Bearbeitungsschritte, Zeitplan, Bearbeiterteam): 50 %
 - Erfahrungen und Referenzprojekte aus den letzten 3 Jahren: 15 %
 - Festpreis einschließlich aller Nebenkosten: 25 %
 - Vorstellung und Präsentation des Angebotes: 10 %
- Optionale Positionen sind zulässig und gesondert zu bepreisen.

Angebotsfrist und Kontakt

Die Angebotsunterlagen sollen **bis zum XX.YY.2025, 12:00 Uhr** über die Vergabeplattform subreport eingereicht werden. Der Kontakt mit der Vergabestelle erfolgt ausschließlich über die Vergabeplattform. Die Bindefrist für die Angebote beträgt 4 Wochen.

Von: Anne Jacob <Anne.Jacob@hotel-am-strand.de>
Gesendet: Montag, 7. Juli 2025 15:34
An: Westphal Peggy
Betreff: Zuarbeit Wohnraumentwicklungskonzept

Sehr geehrte Frau Westpahl,

im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnraumentwicklungskonzept möchten wir als Fraktion Kühlungsborner Liste gern einige Gedanken mitgeben, die aus unserer Sicht in einer Wohnraumentwicklungsplanung mitgedacht werden sollten.

Neben dem klassischen Wohnungsbau halten wir es für wichtig, auch wohnnahe Nutzungen zu berücksichtigen, die das tägliche Leben vor Ort attraktiver gestalten und gleichzeitig Impulse zur Fachkräftesicherung setzen können. Unser Ziel ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen, die Fachkräfte aus allen Bereichen anziehen und langfristig binden.

Attraktiven und bezahlbaren Wohnraum mit dem Ziel der Fachkräftesicherung: Ob im touristischen Gewerbe, im Handwerk, in der Wohnungswirtschaft, in sozialen Einrichtungen oder in der öffentlichen Verwaltung – unser Ort ist auf qualifizierte Arbeitskräfte angewiesen. Dabei verändert sich der Wettbewerb spürbar: Wenn wir Fachkräfte dauerhaft für Kühlungsborn gewinnen und binden wollen, müssen wir als Stadt attraktive, bezahlbare und funktional gestaltete Wohnangebote schaffen – verbunden mit kurzen Wegen, einer stabilen Nahversorgung und einer lebendigen Infrastruktur. Das Wohnraumentwicklungskonzept sollte diesen Zusammenhang deutlich machen und geeignete Rahmenbedingungen aufzeigen.

Mischgebiete für Wohnen und Handwerk: Gerade für Handwerksbetriebe, Freiberufler oder kleine Unternehmen ist die Verbindung von Wohnen und Arbeiten ein entscheidender Standortfaktor. Solche Nutzungen lassen sich in klassischen Wohngebieten nur schwer integrieren – umso wichtiger ist eine gezielte planerische Ausweisung entsprechender Flächen im Konzept.

Ein Ärztehaus / medizinisches Zentrum: Eine wohnortnahe medizinische Grundversorgung ist ein wesentlicher Bestandteil kommunaler Daseinsvorsorge – insbesondere mit Blick auf eine alternde Bevölkerung. Ein zentrales Ärztehaus erhöht gleichzeitig die Attraktivität unseres Ortes für junge Familien und entlastet den Verkehr durch kurze Wege. Auch dieser Aspekt sollte aus unserer Sicht im Konzept mitgedacht werden.

Das Wohnraumentwicklungskonzept sollte konkrete Empfehlungen für die Planung und Umsetzung enthalten, unter anderem zu:

- Festlegung von Vorranggebieten für Wohnbauentwicklung
- Vorschlägen für neue Baugebiete
- Ausweisung von Frei- und Grünflächen
- Anbindung von Radwegen
- Konkrete Ansätzen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (z. B. in Kooperation mit Arbeitgebern und der Wohnungswirtschaft) - Umsetzungsempfehlungen

Wir freuen uns, wenn diese Überlegungen in den weiteren Planungsprozess einfließen. Für Rückfragen oder den weiteren Austausch stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Anne Jacob
für die Fraktion Kühlungsborner Liste