



## Beschluss des städtebaulichen Konzeptes „Kühlungsborn West“

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauamt</b> <i>Bearbeitung:</i> <b>Peter Kahl</b>	<i>Datum</i> <b>05.11.2021</b> <i>Verfasser:</i> <b>Peter Kahl</b>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	16.12.2021	Ö

### Beschlussvorschlag

Das städtebauliche Konzept „Kühlungsborn West“ (Anlage 1) wird als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes die weiteren planerischen Schritte für die Umsetzung der baulichen Vorhaben vorzubereiten. Darüber hinaus soll auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes „Kühlungsborn West“ die Einwerbung von Fördermitteln aus der Städtebauförderung geprüft werden.

### Sachverhalt

Die Stadtvertreterversammlung hat mit Beschluss-Nr. 053/2020/SVV die Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes für Kühlungsborn West beschlossen und die Verwaltung aufgefordert, die dafür erforderlichen Leistungen auszuschreiben. Mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung Nr.2021/SVV/02 vom 12.03.2021 wurden die Planungsbüros DestinationLab und Arkitema Architects beauftragt, ein städtebauliches Konzept „Kühlungsborn West“ zu erarbeiten und der Stadtvertreterversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Im Zeitraum von Mai 2021 bis November 2021 wurde das städtebauliche Konzept „Kühlungsborn West“ durch die beauftragten Büros in zwei Phasen unter breiter Beteiligung von Experten, Akteuren vor Ort und interessierten BürgerInnen erarbeitet und mit der Verwaltung und der Stadtvertretung in zwei Workshops abgestimmt.

Nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung soll das städtebauliche Konzept „Kühlungsborn West“ als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Gebietes dienen.

### Finanzielle Auswirkungen

Nein

<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b> <small>(Beschaffungs-Folgekosten)</small>  €	<b>Jährliche Folgekosten / Folgelasten</b>  €	<b>Finanzierung:</b>		
		<b>Eigenanteil</b> <small>(i.d.R. = Kreditbedarf)</small>  €	<b>Objektbezogene Einnahmen</b> <small>(Zuschüsse/Beiträge)</small>  €	<b>Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung</b> <small>(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)</small>  €
Veranschlagung 2022	nein	ja, mit €	Produktkonto	

Im Ergebnisplan

im Finanzplan

**Anlage/n**

1	Städtebauliches Konzept Kühlungsborn West (öffentlich)
---	--

# STÄDTEBAULICHES KONZEPT

KÜHLUNGSBORN WEST, NOVEMBER 2021



# INHALTSVERZEICHNIS

## PROJEKTORGANISATION & BETEILIGUNGSVERFAHREN

AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	4
PROJEKTPHASEN UND PROJEKTTTEAM	5
ANALYSE UND BETEILIGUNGSVERFAHREN	6

## STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### VERNETZUNG

VERNETZUNG UND FOKUSGEBIETE	11
-----------------------------	----

### BALTIC PARK

BALTIC PARK - EIN HISTORISCHER GARTEN	13
BESTEHENDE HERAUSFORDERUNGEN UND POTENTIALE	14
ABWEISENDE RAUMKANTEN	15
DREI ÜBERGEORDNETE THEMEN FÜR DEN PARK	16
STÄDTEBAULICHE IDEE: DREI ROUTEN	17
EIN ERLEBBARER BALTIC PARK	18
AUFTEILUNG DES PARKS IN VERSCHIEDENE LANDSCHAFTSRÄUME	19
BEPFLANZUNG UND REGENWASSERMANAGEMENT	20
THEMENPROGRAMM	21
ÜBERGANGSBEREICHE	23
ENTWICKLUNGSVARIANTEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR DER VILLA BALTIC	24

## ANFANGS - BZW. ENDPUNKT DER STRANDPROMENADE

### UND MOBILITÄTSHUB TANNENSTRASSE

BESTEHENDE HERAUSFORDERUNGEN UND POTENTIALE	26
NEUE URBANE FUNKTION UND RAUMBILDUNG	27
PARKPLATZ AN DER TANNENSTRASSE: MOBILITÄTSHUB UND PARKPLATZ FÜR TAGESTOURISTEN UND PARKPLATZ FÜR TAGESTOURISTEN	29

### STÄDTEBAULICHER RAUM ZWISCHEN SCHULE UND 3MÖWENHALLE

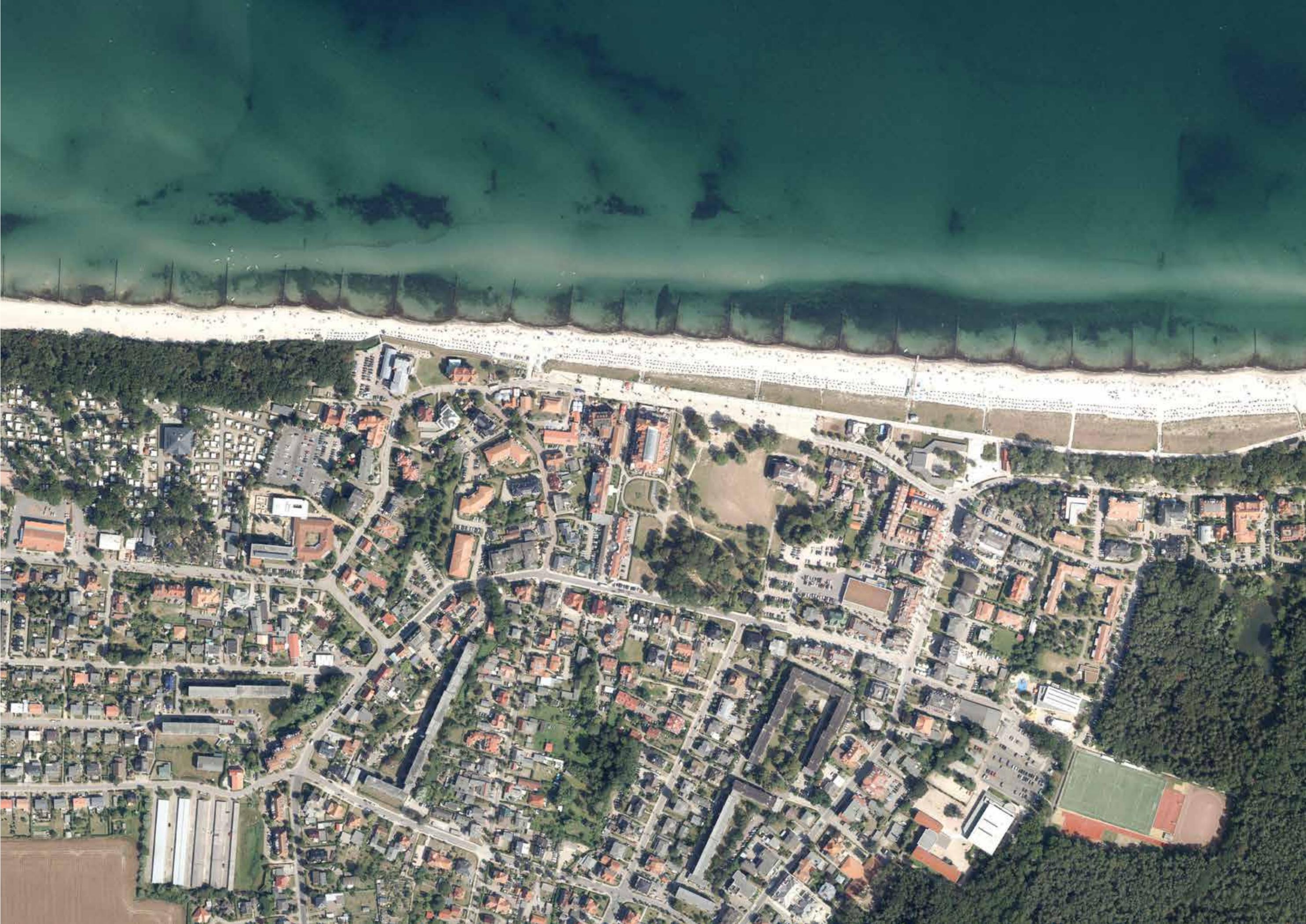
BESTEHENDE HERAUSFORDERUNGEN UND POTENTIALE	31
ATTRAKTIVE UND SICHERE RÄUME FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER	32
EINE GRÜNE ANKUNFTSACHSE MIT FOKUS AUF SPIEL UND BEWEGUNG	33

### PROFIL

BALTIC PARK: DAS GRÜNE HERZ	35
STÄRKUNG DES FREIZEITNETZES IM WESTEN	36

### ANWOHNERPARKEN UND ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

37



# AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG



Die Stadt Kühlungsborn fasste am 17. September 2020 den Beschluss zur Erstellung eines Städtebaulichen Konzeptes für den zentralen Teilbereich des Ortsteils Kühlungsborn West. Den Anlass bildeten insbesondere nachfolgende Problemstellungen, welche im Vorfeld durch Verwaltung und Politik identifiziert wurden:

- eine abnehmende Attraktivität für Urlauber und Einheimische u.a. durch einen Rückgang der Angebotsvielfalt sowie eine lückenhafte räumlich-funktionale Vernetzung einzelner Bereiche/ Angebote miteinander
- eine hiermit sinkende Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber dem Zentrum von Kühlungsborn Ost
- Defizite beim ruhenden Verkehr, insbesondere für die Anwohner und Tagesgäste / Besucher der Stadt

Insgesamt fehlt es dem Stadtteil demnach daran, als attraktives und eigenständiges „Viertel“ - auch als Pendant zu Kühlungsborn Ost - erlebbar zu sein.

## 5 HANDLUNGSSTRÄNGE

Vor diesem Hintergrund wurden durch die Stadt Kühlungsborn entsprechende Zielsetzungen definiert, welche sich zu nachfolgenden 5 Handlungssträngen zusammenfassen lassen.

- Attraktivität: Steigerung der Attraktivität unter Nutzung der Themenfelder „Kunst und Kultur“, „Entschleunigung“ und „Eleganz“
- Vernetzung: Verbesserte Vernetzung (Lauf-/Wegebeziehungen) bestehender und zukünftiger Angebote/ Infrastrukturen
- Schwerpunkträume: Räume für zukünftige Entwicklungsperspektiven (u.a. Versorgung der Gäste und Anwohner) definieren und besser nutzbar machen bzw. Funktionen zuweisen und Gestaltungsperspektiven aufzeigen
- Kernbereich Baltic Park: Als besonders prominentes Gebäude, räumliche und funktionale Integration der Villa Baltic in das „Gesamtsystem“ Kühlungsborn West
- Lösungsoptionen für Parkplatzprobleme der Anwohner und Besucher der Stadt aufzeigen

Diese 5 Handlungsstränge definieren somit die zentral zu behandelnden Inhalte des Städtebaulichen Konzeptes Kühlungsborn West.

## PLANUNGSBEREICH

Neben diesem thematisch-inhaltlichen Rahmen, wurde ein abgegrenzter Planungsbereich definiert. Dieser reicht von der Ostseeallee im Norden bis zur Poststraße im Süden. Im Osten wird der Planungsbereich durch den Stadtwald / Reutersteig und im Westen durch die Tannenstraße eingegrenzt. Damit liegen der Baltic Park inkl. der Villa Baltic als historisches und emotionales „Herz von Kühlungsborn West“ zentral im Planungsbereich.

# PROJEKTPHASEN UND PROJEKTTEAM



## PROJEKTPHASEN

Die Bearbeitung des Konzeptes gliederte sich in zwei Phasen:

- Phase 1: Analysen und Szenarien (Mai – August 2021)

Ziel der ersten Phase war es, in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Stadt Kühlungsborn, die bestehende Ausgangslage umfassend zu eruieren und darauf aufbauend konkretisierte Entwicklungsszenarien abzuleiten. In dieser Form beinhaltete die Phase 1 unter anderem die Durchführung, Dokumentation und Auswertung von Akteursgesprächen, des 1. Bürgerdialoges (inkl. nachfolgender digitaler Bürgerbeteiligung) und des 1. Politikdialoges, sowie eigene Analysen und Bestandsaufnahmen des Projektteams.

Die Ergebnisse der Phase 1 wurden den Stadtvertreter\*innen am 31. August 2021 im Rahmen einer Präsentation („Präsentation Abschluss Phase 1“) vorgestellt und nachfolgend als eigenständige Gesamtdokumentation an den Auftraggeber übergeben.

- Phase 2: Erarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes (September – November 2021)

Aufbauend auf die Ergebnisse der Phase 1, wurden diese in der Phase 2 zu einem integrierten Städtebaulichen Konzept unter Betrachtung der Ebenen Stadtraum, Landschaft und Funktion ausgearbeitet. Hierbei liegt der inhaltliche Schwerpunkt auf den durch die Stadt Kühlungsborn definierten Handlungssträngen bzw. Zielsetzungen. Die Phase 2 beinhaltete weiterhin unter anderem die Durchführung und Dokumentation des 2. Bürgerdialoges sowie des 2. Politikdialoges.

Die Ergebnisse der Phase 2 wurden der Stadt Kühlungsborn Ende November 2021 übergeben. Die Abschlusspräsentation der Ergebnisse erfolgte im Rahmen der SVV am 16. Dezember 2021.

## PROJEKTTEAM

Das Projektteam besteht aus den beiden Fachbüros Destination LAB GmbH und dem dänischen Architekturbüro Arkitema Architects. An dieser Stelle bringt die Destination LAB GmbH umfassende Erfahrungen im Bereich ganzheitlicher Destinations-/Ortsentwicklungen insbesondere in den deutschen Küstenregionen ein und vereint hierbei touristisches und stadtplanerisches Know-how. Arkitema Architects verfügt über umfassende Erfahrungen im Bereich vergleichbarer städtebaulicher und landschaftsplanerischer Projekte und bringt diese Erfahrung mit einem hohen Maß an (skandinavischer) Kreativität zur Gestaltung lebendiger Stadtquartiere sowie einem hohen Anspruch an die funktionale und gestalterische Qualität in dieses Projekt ein. In dieser Form verfügt das Projektteam über einen internationalen und interdisziplinären Hintergrund.

# ANALYSE UND BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen der Analysen wurden mehrere Ortsbegehungen (u.a. im Zuge der Auftaktbesprechung am 7. Mai 2021 in Kühlungsborn) durchgeführt. In diesem Kontext erfolgte u.a. eine intensive Bestandsaufnahme vor Ort. Ergänzend stellte die Stadt Kühlungsborn zugehörige Grundlageninformationen zur Verfügung [u.a. Verkehrskonzepte für das Ostseebad Kühlungsborn (2001/2020), Tourismuskonzepte (2010/2017), Strandnutzungskonzept (2019), Einzelhandels-/Zentrenkonzept (2015), etc.].

Einen wesentlichen Baustein der Projektbearbeitung bildete ein umfassendes Beteiligungsverfahren zur Einbindung der lokalen Akteure bzw. der Öffentlichkeit insgesamt. In diesem Rahmen wurden verschiedenen Beteiligungsformate (Akteursgespräche/-interviews, Bürgerdialoge/-workshops, digitale Bürgerbeteiligung) fortlaufend und aufbauend in den Projektprozess eingebunden.

Die im Rahmen dieser Beteiligungsformate gewonnenen Ergebnisse, Erkenntnisse und Hinweise sind in die Projektarbeit des Städtebaulichen Konzeptes für Kühlungsborn West eingeflossen. Wesentliche Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden daher nachfolgend in komprimierter Form dargestellt.

Eine detaillierte Aufbereitung und Dokumentation aller durchgeführten Beteiligungsverfahren, wurde der Stadt Kühlungsborn im Rahmen der „Dokumentation Phase 1“ am 03. September 2021 zur Verfügung gestellt.

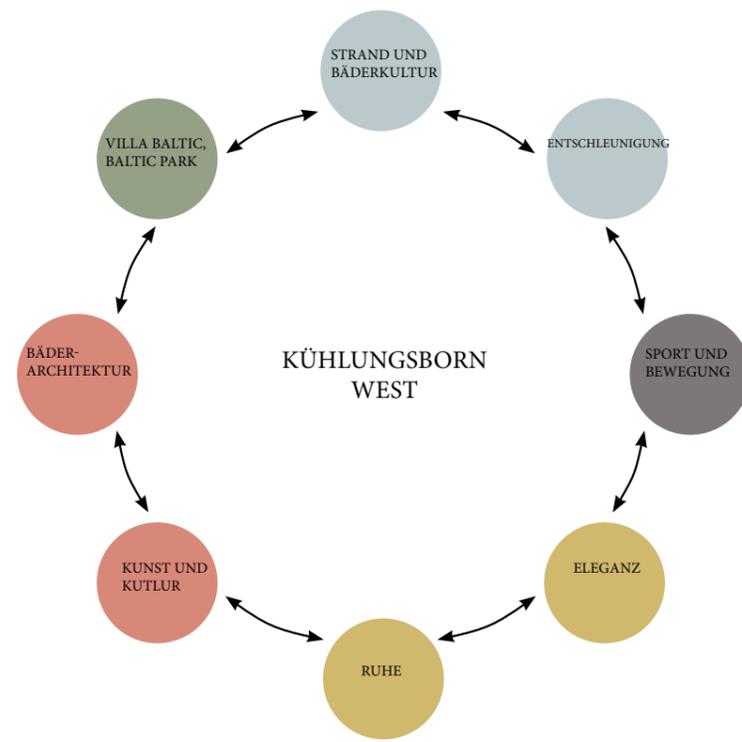
## AKTEURSGESPRÄCHE

In der Zeit von Mai 2021 bis Juli 2021 wurden insgesamt 16 Akteursgespräche/-interviews (digital, telefonisch) mit Akteuren aus den unterschiedlichen Bereichen wie Wohnen, Handel, Gastronomie, Beherbergung, Kunst&Kultur sowie relevanter Fachbehörden (z.B. Denkmalschutz) geführt. Die Auswahl der Akteure als repräsentative Vertreter der lokalen Akteursstrukturen, erfolgte in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Kühlungsborn.

In den Gesprächen wurden den Akteuren unter anderem Fragen zu möglichen Defiziten und Herausforderungen, zu möglichen Stärken und Entwicklungspotentialen sowie zu ggf. bestehenden Wünschen und Ideen für Kühlungsborn West gestellt. Im Zuge der Auswertung wurden die Ergebnisse und Rückmeldungen in drei übergeordnete thematische / räumliche Bereiche gegliedert:

- Profil Kühlungsborn West
- Baltic Park, Villa Baltic, Baltic Platz
- Verkehr (Parken, Fahrradinfrastruktur, etc.)

# ANALYSE UND BETEILIGUNGSVERFAHREN



## Profil Kühlungsborn West

Über das derzeitige Profil des Ortsteiles Kühlungsborn West herrschte unter den Akteuren grundsätzlich große Einigkeit: während in Kühlungsborn Ost die touristischen Attraktionen (Seebrücke, Marina, Veranstaltungen) liegen und der Ortsteil insbesondere im Sommer entsprechen voll ist, wird Kühlungsborn West aus Sicht der Akteure als „ruhiger, mondäner und weitläufiger“ beschrieben. Der Ortsteil wird von vielen als Kunst- und Kultur-Standort wahrgenommen, was unter anderem an der überregional bekannten Kunsthalle und der vorhandenen Bäderarchitektur liegt. Im Gegensatz zu Ost fehle es in Kühlungsborn West an einem Besuchermagnet.

In der Gesamtbetrachtung ist sich ein Großteil der Akteure einig, dass es nicht das Ziel sein sollte, ein „2. Kühlungsborn Ost“ zu schaffen. Vielmehr wünschen sich die Akteure mehrheitlich, dass die spezifischen Eigenarten und die besondere Charakteristik von Kühlungsborn West auch in Zukunft erhalten bleiben sollten. Diese dürften zukünftig gerne nochmals sichtbarer werden und in der Qualität gestärkt werden.

## Baltic Park, Villa Baltic, Baltic Platz

Über den derzeitigen Status des Baltic Parks waren sich die Akteure größtenteils einig: Der Park ist gepflegt und die Investitionen der letzten Jahre sind deutlich erkennbar. Dennoch ist der Park in Teilen sehr offen, und daher oft windig und ungemütlich. Im Sommer spendet der Park (im Gegensatz zum Strand) dahingegen Schatten. Insgesamt fehle aktuell der Anlass, den Baltic Park zu besuchen. Auch weil der Baltic Park mit dem Strand und dem Stadtwald konkurriert, wird er möglicherweise vergleichsweise wenig genutzt.

Über mögliche Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Baltic Parks gingen die Meinungen jedoch durchaus auseinander. Zum einen wird die Weitläufigkeit des Parks, die charakterisierend für den Ortsteil Kühlungsborn West ist, als ein Luxus wahrgenommen, der erhalten bleiben sollte. Aus diesem Blickwinkel sollte der Park so erhalten bleiben, wie er derzeit ist. Zum anderen wird die Meinung geäußert, der Park müsste aufgewertet werden zum Beispiel durch kleine Sitzgelegenheiten zum Verweilen, durch Bepflanzungen und Beleuchtung. Als ein positives Beispiel wird häufiger die in den vergangenen Jahren installierte Winterbeleuchtung im Baltic Park genannt. Der Baltic Park und die Villa Baltic bilden gemeinsam das „historische und emotionale Herz des Ortes“ von Kühlungsborn West - darüber herrschte unter den meisten Akteuren Einigkeit. Differenzierter wurde bewertet, ob die Planungen für den angedachten Hotelneubau am Standort der Villa Baltic in diesem Zusammenhang sinnvoll erscheinen („Es fehlt

ein zeitgemäßes Hotelprodukt in Kühlungsborn West“ vs. „Es gibt bereits genug Betten in Kühlungsborn West.“). Auch werden an dieser Stelle unterschiedliche Auffassungen deutlich, ob und ggf. in welcher Form die bestehende Idee einer größeren Veranstaltungshalle sinnvoll in eine solche Planung integriert werden können.

Zum Bereich Baltic Platz ergibt sich wiederum ein recht geschlossenes Meinungsbild: Der Platz erscheint vielen trotz seiner guten Lage wenig genutzt und sollte daher intensiver bespielt werden. Als mögliche Beispiele werden verschiedene Veranstaltungsformate, (temporäre), ergänzende Gastronomie-Angebote wie eine Beach-Bar oder die Schaffung weiterer Sitzgelegenheiten benannt. In diesem Kontext wird das transportable Riesenrad mit den zugehörigen Angeboten, welches in den Sommermonaten auf dem Baltic Platz steht, von den Akteuren wiederum sehr unterschiedlich wahrgenommen und bewertet („Besuchermagnet“ vs. „Rummel-Atmosphäre“).

# ANALYSE UND BETEILIGUNGSVERFAHREN

## Verkehr

Zum Thema Verkehr sind im Zuge der Akteursgespräche insbesondere zwei Themen in den Vordergrund gerückt: die insgesamt fehlenden Parkkapazitäten und der stark gewachsene Fahrradverkehr in Kühlungsborn.

Der Parkplatzmangel wurde im Rahmen der benannten Aufgabenstellung für das vorliegende Konzept, zumindest für den Bereich Anwohnerparken, bereits durch die Stadt Kühlungsborn als ein elementarer Handlungsstrang definiert. Die Relevanz für diese Thematik bestätigten die Akteure in den Gesprächen. Es fehlt demnach sowohl an Parkmöglichkeiten für Einheimische und Anwohner als auch für (Tages)Gäste des Ortes.

Der Fahrradverkehr im Ort hat zudem in den letzten Jahren stark zugenommen, dabei ist insbesondere der Einsatz von E-Bikes stark angestiegen. Derzeit fehlt es im Ort jedoch an der entsprechenden Infrastruktur (z.B. Ladestationen für E-Bikes, Abstellplätzen, ausgewiesenen Radwegen).

## BÜRGERDIALOG

Am 23. Juni 2021 sowie am 26. Oktober 2021 wurden Veranstaltungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Hierzu hatte die Stadt Kühlungsborn alle interessierten Bürger\*innen eingeladen. Der erste Bürgerdialog wurde im Rahmen der ersten Projektphase im Schulzentrum Kühlungsborn West durchgeführt.

Abgeleitet aus den dem Projekt zugrundeliegenden Handlungssträngen, wurde der Dialog an diesem Abend in drei Themenbereiche gegliedert:

- Identität
- Vernetzung
- Stadträume

Orientiert an diesen Themenfeldern, aber auch ganz allgemein, konnten die Teilnehmer\*innen des Bürgerdialoges ihre ganz persönlichen Anregungen und Ideen formulieren und mit eigenen Worten vortragen. Die wesentlichen Inhalte des ersten Bürgerdialoges, an dem rund 30 Bürger\*innen teilnahmen, sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Als positive Merkmale des Ortsteiles Kühlungsborn West und somit des eigenen Lebensortes, werden häufig die Ruhe, die vielen Grünflächen, die Bäderarchitektur, der Strand sowie die gute Erreichbarkeit aller wesentlichen Infrastrukturen/Angebote mit dem Rad oder zu Fuß genannt. Handlungsbedarf besteht aus Sicht zahlreicher Bürger\*innen insbesondere im Bereich Parkplatzkapazitäten für Einheimische bzw. Anwohner.

Der Baltic Park, als „Herz“ des Stadtteils, wird derzeit aus Sicht einiger Teilnehmer\*innen zu wenig genutzt bzw. könnte die Qualität des Parks als attraktiver Grün-/Erholungs-/Erlebnisraum durchaus noch gestärkt werden. Ideen für eine Bepflanzung des Parkes sind unter anderem der Ausbau der Lichtinstallationen / Beleuchtung im Winter, Schaffung von verschiedenen Nutzungsbereichen im Park (Wasserspiele, Ruhezone etc.) und die Erhöhung des Baum- und Pflanzenbestandes im Park. Ziel sollte es dabei sein, Aufenthaltsqualität zu schaffen und den Park mit seinen Qualitäten erlebbar zu machen. In diesem Kontext wird auch hier die beschlossene Planung für ein Hotelneubau am Standort der Villa Baltic sehr differenziert bewertet und in Teilen kritisch gesehen.

In Ergänzung zur Veranstaltung am 23. Juni wurde den Bürger\*innen zwischen dem 1. Juli und 31. Juli 2021 die Möglichkeit eröffnet, auf digitalem Wege (Homepage der Stadt Kühlungsborn) Anregungen und Ideen einzureichen. Insgesamt wurde das Angebot der digitalen Beteiligung von 10 Bürger\*innen

wahrgenommen. Es wurde hier sehr ähnliche Themen wie bereits bei der Veranstaltung aufgegriffen. Hierzu zählten u.a. unterschiedliche Nutzungsideen für den Baltic Park wie z.B. saisonale Themenfeste oder eine ganzheitliche Aufwertung des Parkes durch die Schaffung von kleinen Sitzgelegenheiten zum Verweilen oder Lesen. Auch die ergänzende Bepflanzung und Beleuchtung des Parkes wurden vorgeschlagen.

Am 26. Oktober 2021 wurde den Bürger\*innen der zu dem Zeitpunkt vorliegende Arbeitsstand des Städtebaulichen Konzeptes für Kühlungsborn West im Rahmen des 2. Bürgerdialoges in der Aula der Fritz-Reuter-Grundschule vorgestellt. Im Anschluss an die Präsentation hatten die Bürger\*innen die Möglichkeit, im persönlichen Austausch mit den Planern mögliche Fragen zu stellen sowie Hinweise / Anmerkungen zu geben. Hierfür wurden insgesamt drei „Stationen“ zu den drei bearbeiteten Fokusgebieten (Baltic Park / Strandpromenade, Parkplatz Tannenstraße / Schul- und Sportzentrum) in der Aula aufgebaut. Insgesamt darf in diesem Zusammenhang festgehalten werden, dass die vorgestellten Ergebnisse unter den anwesenden Bürger\*innen sehr überwiegend und grundsätzlich auf Zustimmung stießen.

## FORTFÜHRENDER ABSTIMMUNGSPROZESS STADT KÜHLUNGSBORN

Im Laufe des Bearbeitungsprozesses wurden der Politik im Rahmen der beiden Politikdialoge am 23. Juni 2021 und 26. Oktober 2021 die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Arbeitsstände durch das Projektteam vorgestellt und gemeinsam diskutiert. In dieser Form wurde ein kontinuierlicher Austausch mit den politisch Verantwortlichen sichergestellt. Begleitet wurde dieser politische Abstimmungsprozess von einem fortführenden Austausch mit der Verwaltung u.a. in Form mehrerer Arbeitstreffen.



VERNETZUNG

# VERNETZUNG

„In Kühlungsborn ist alles mit dem Rad / zu Fuß zu erreichen.“

„Es sollte das Ziel sein, einen Rundweg zu entwickeln und Wegebeziehungen zwischen den verschiedenen Bereichen aufzubauen.“

„Die Einkaufsstrassen in Kühlungsborn West liegen weit auseinander.“

„Es gibt in Kühlungsborn West bereits viele qualitativ hochwertige Angebote [Kunsthalle, Campingplatz], die teilw. aber nicht so wahrgenommen werden.“

„In Kühlungsborn West fehlt ein touristisches Wegeleitsystem.“

AUSGEWÄHLTE HINWEISE / ANREGUNGEN DER  
BÜRGER\*INNEN, AKTEURE UND DER POLITIK



- JETZT ENDET BALD DIE PROMENADE.  
ICH KANN EIN SCHILD IN DER FERNE ERAHNEN, ABER  
ICH KANN NICHT LESEN, WAS DA STEHT.  
ICH KEHRE LIEBER WIEDER UM.



JETZT ENDET DER FUSSGÄNGER- UND DER  
STRASSENBELAG UND ICH SEHE EINEN GROSSEN  
PARKPLATZ. ICH KEHRE BESSER WIEDER UM.



- JETZT GEHE ICH AUF EINMAL AUF DER  
FAHRBAHN. NACH OST:  
ICH KANN EINEN GROßEN PARKPLATZ SEHEN.  
IST DAS DER WEG ZUM SPORTPLATZ?  
NACH WEST: IST DAS DER WEG ZUR  
EINKAUFSTRASSE?



HIER SIEHT ES NICHT SEHR EINLADEND AUS

# VERNETZUNG UND FOKUSGEBIETE

DIE ATTRAKTIONEN SIND NICHT GUT MITEINANDER VERNETZT: ERLEBNIS VON "DEAD-ENDS"



Existierende Stadträume ermuntern den Fußgänger nicht zum Weiterlaufen.

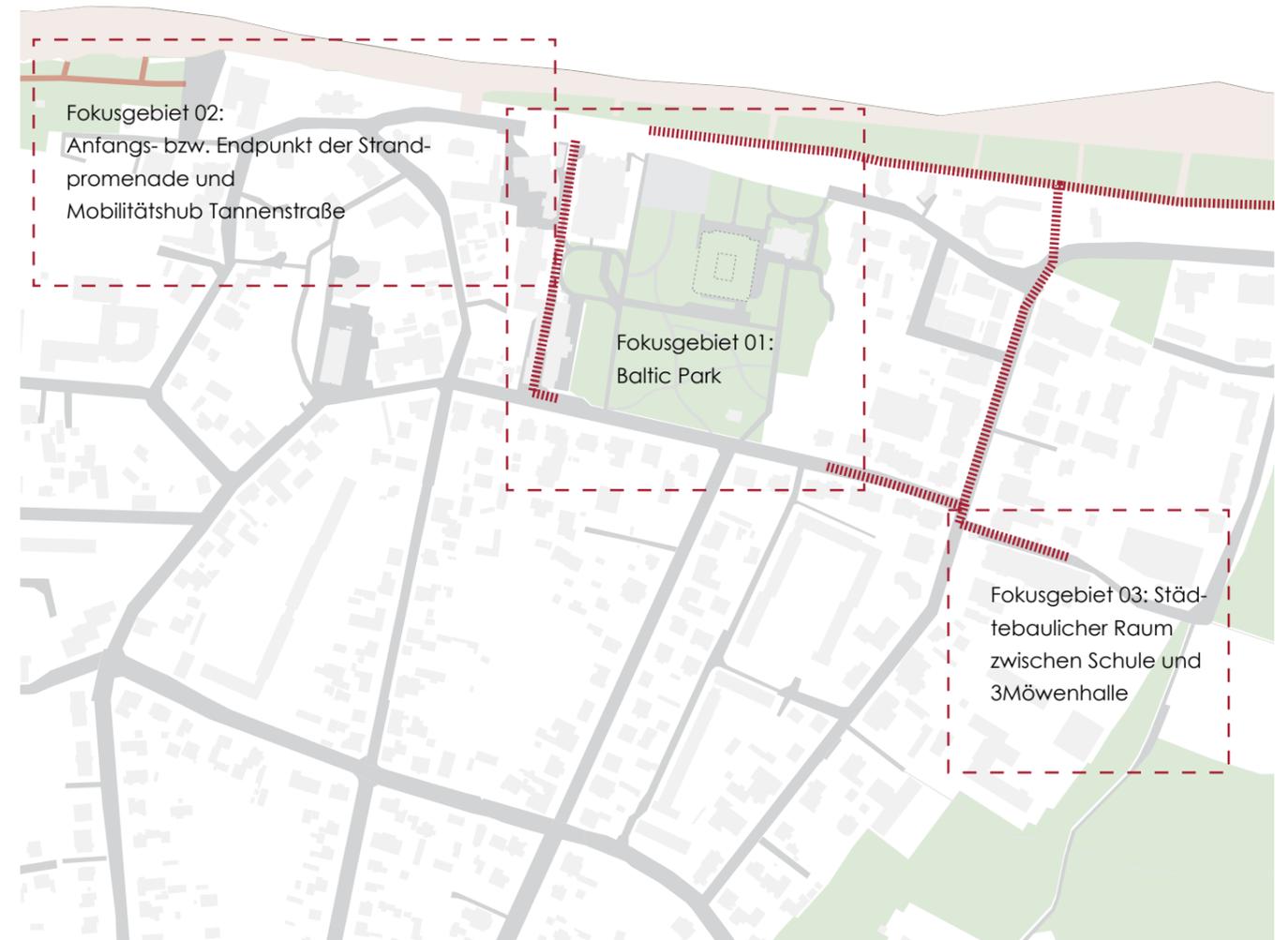
- Spiel und Bewegung
- Kunst und Kultur
- Handel
- - - Wegebeziehungen (Fussgänger)

## DIE DEFIZITE IM BEREICH DER STÄDTEBAULICHEN BZW. RÄUMLICH-FUNKTIONALEN VERNETZUNGEN BILDEN EINE GRUNDLEGENDE HERAUSFORDERUNG IN KÜHLUNGSBORN WEST

Die Situation und das Gefühl einer lückenhaften Vernetzung einzelner Bereiche/Funktionen im Planbereich, wird insbesondere durch Defizite in der räumlich-funktionalen sowie gestalterisch-visuellen Ausgestaltung des Stadtraums hervorgerufen. An gleich mehreren Orten entstehen durch solche Lücken im urbanen Stadtgefüge die Situationen von „Sackgassen“ („dead-ends“), die

Fußgänger nicht zum Weitergehen anregen (siehe Abbildung). Dies kann z.B. durch Änderungen des Straßenbelages (an der Poststraße und am Baltic Platz), sehr schmale und/oder ungestaltete Fußwege (an der Schulzentriert) und große und abweisende Parkplatzflächen hervorgerufen werden. Als Folge werden die Besucher (/Fußgänger) eher zum Umkehren animiert, gelangen in dieser Form nicht zum nächsten möglichen Ziel und das gewünschte Erlebnis des „Bummelns“ wird unterbrochen.

Ausgehend von den identifizierten Räumen im Planbereich mit besonderen Herausforderungen im Kontext bestehender Defizite in der Vernetzung, wurden drei Fokusgebiete für eine vertiefende planerische Bearbeitung definiert. Hierfür



Die drei Fokusgebiete

stellen sich insbesondere die folgenden Fragen: Welche Gestaltungsperspektiven/-alternativen lassen sich aufzeigen? Welche neuen/ergänzende Funktionen können zugewiesen werden? Wie kann die Attraktivität in diesen Bereichen insgesamt gesteigert werden?

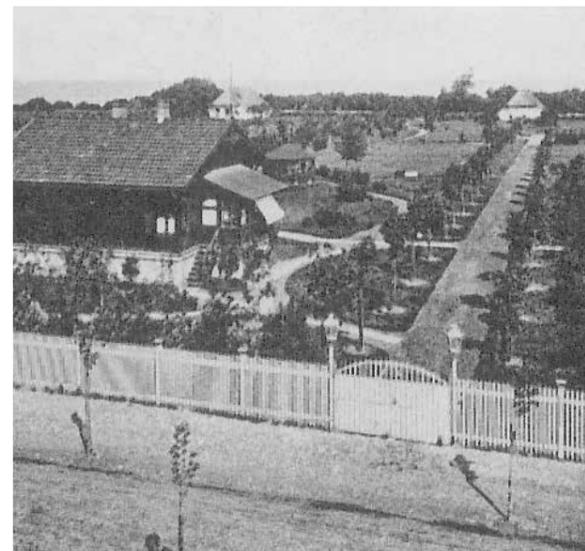
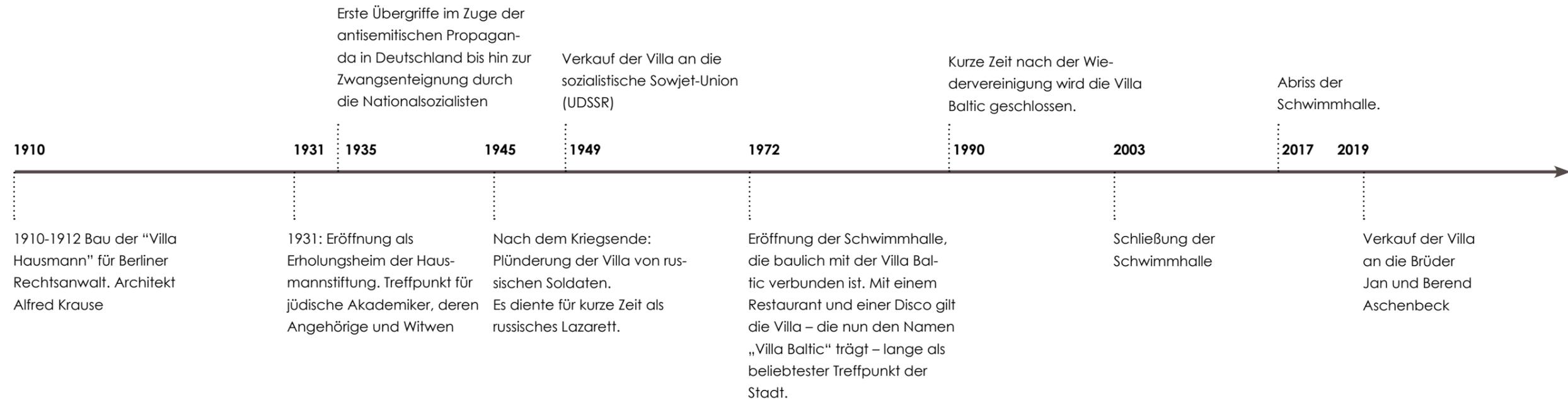


# BALTIC PARK

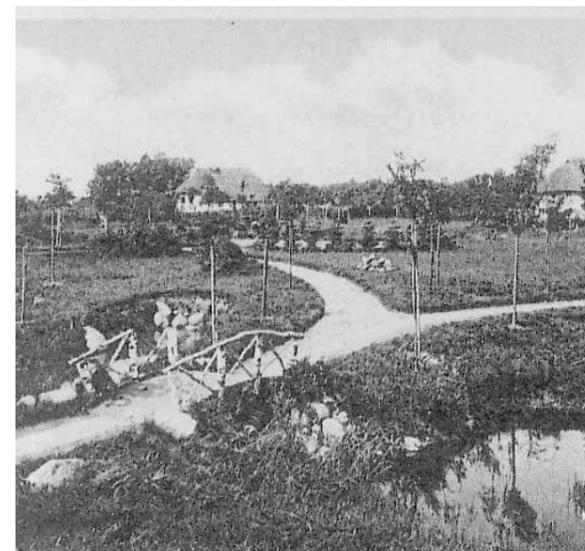
FOKUSGEBIET 01

# BALTIC PARK - EIN HISTORISCHER GARTEN

WIE ERSCHAFFEN WIR EINEN MODERNEN STADTPARK AUF HISTORISCHER GRUNDLAGE?



Der Blick aus dem Jahr 1903 von der Poststrasse auf die neu errichtete Allee. Quelle: Heimatverein Kühlungsborn, historische Aufnahme



Ein Blick aus dem Jahr 1903 in den neu angelegten Park, der möglicherweise das noch vorhandene Feuchtgebiet im östlichen Teil des Parks zeigt. Quelle: Heimatverein Kühlungsborn, historische Aufnahme



Historischer Vorgarten zwischen Villa Baltic und Strand. Quelle: Heimatverein Kühlungsborn, historische Aufnahme

Der Park wurde um 1900 nach den damaligen Landschaftsidealen angelegt. Typische Elemente der Gartenarchitektur um 1900 waren klare Einteilungen und Sichtachsen, z.B. Alleen, die verschiedene Arten von Landschaftsräumen von einander trennen.

Historische Landschaftsmerkmale im Baltic Park:

- Allee, welche als Sichtachse zur Villa Baltic führt
- Vertiefungen, Feuchtgebiete, inszeniert mit Brücken
- Ankunftsgarten vor der Villa Baltic Richtung Strand
- Geschwungene Wege
- Pavillions
- Skulpturen und Kunst

# BESTEHENDE HERAUSFORDERUNGEN UND POTENTIALIALE

„Es fehlt der Anlass, den Baltic Park zu besuchen“.

„Der Park ist zu offen, windig und ungemütlich“.

„Der Baltic Park ist charakterisierend für Kühlungsborn West. Das Besondere an West ist der Park.“

„Die Villa Baltic und der Baltic Park sind das Herz von Kühlungsborn West“.

„Der Baltic Park müsste aufgewertet werden durch kleine Sitzgelegenheiten zum Verweilen, z.B. zum Lesen, durch Blumen und Sträucher / Bepflanzungen und Beleuchtung“.

„Der Baltic Park konkurriert mit dem Strand und dem Stadtwald und wird daher wenig genutzt.“

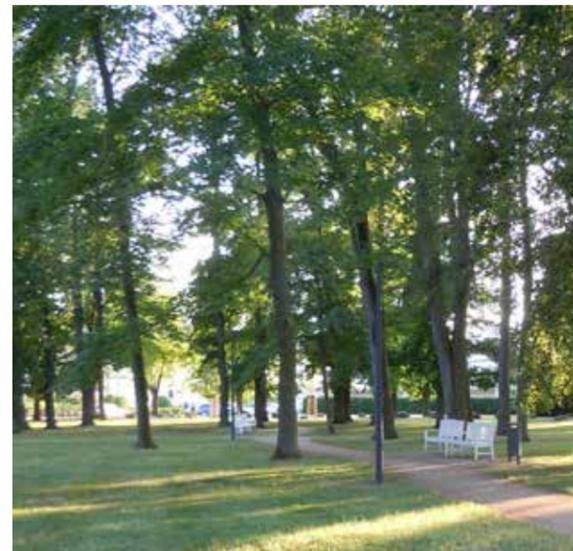
AUSGEWÄHLTE HINWEISE / ANREGUNGEN DER  
BÜRGER\*INNEN, AKTEURE UND DER POLITIK



Villa Baltic



Umfeld der Kolonnaden



Baumbestand im Baltic Park



Neu angelegte Wege im Baltic Park

# ABWEISENDE RAUMKANTEN

MAN ERLEBT DEN BALTIC PARK ALS EINEN HINTERRAUM, WELCHER DER STADT DEN RÜCKEN ZUWENDET.  
KANN DER BALTIC PARK ZU EINEM RAUM ENTWICKELT WERDEN, WELCHER VERBINDET UND NICHT TRENNT?



Der Park ist von Zäunen, Hecken und Parkplätzen umgeben. Zugänge zum Park gibt es nur an wenigen Stellen, zudem sind diese teilweise schwer zu erkennen. Mehrere dieser Zugangs-/Ankunftspunkte zum Park sind unattraktiv und wirken wenig einladend. Die umliegenden Gebäude und Stadträume öffnen sich heute vielfach nicht zum Park und bilden eher Rückseiten aus. In dieser Form entsteht wenig Interaktion zwischen Park und umliegendem Stadtraum und der Baltic Park kann eine gewünschte vernetzende Funktion heute kaum erfüllen.

-  Parkplatzflächen
-  Zaun oder Hecke
-  Zugänge zum Park



Hecken und Grasfläche - begrenzter Austausch



Parken und Abfall, "Rückenfunktionen"



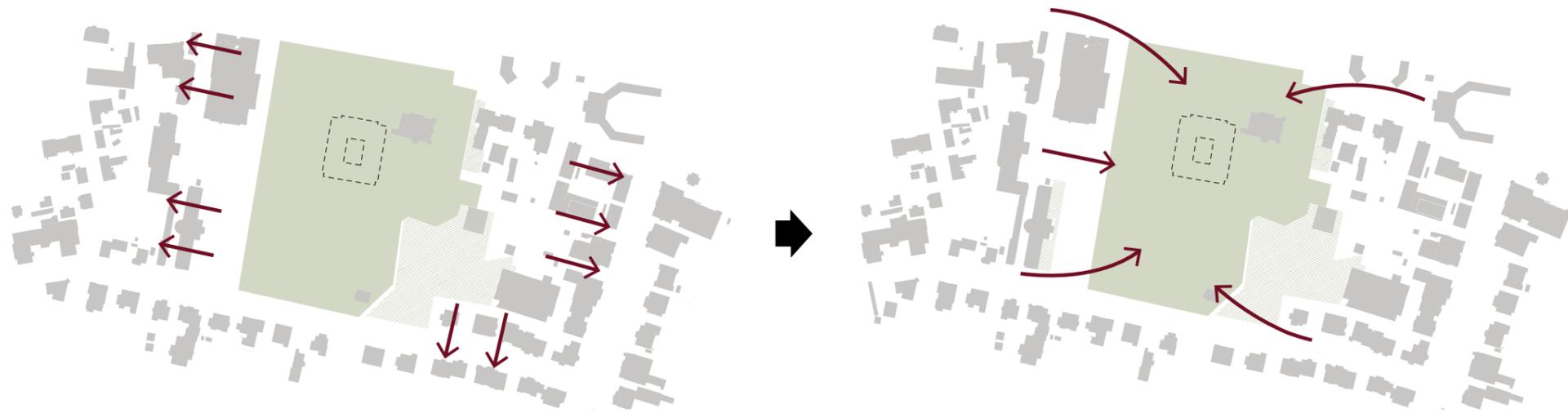
Hohe Hecken und undefinierte Grünflächen



Parkplatz

# DREI ÜBERGEORDNETE THEMEN FÜR DEN PARK

KANN DER BALTIC PARK STADTLIBEN SAMMELN, SYNERGIEN SCHAFFEN UND DIE VERNETZUNG DER STADT STÄRKEN?



VON EINER RÜCKSEITE ZUR VORDERSEITE



GARTEN DER SINNE



KUNST UND KULTUR



SPIEL UND BEWEGUNG

VON EINER RÜCKSEITE ZUR VORDERSEITE

Der Park liegt als zentraler Stadtraum in Kühlungsborn West. Dennoch wird er als leerer Raum empfunden, welcher Abstand zwischen z.B. den beiden Einkaufsstraßen schafft - ein Park als eine Art leere Rückseite. Lässt sich der Park zu einem Raum entwickeln, der den Stadtteil verbindet?

DREI THEMEN

Ausgehend von den eigenen Analysen sowie den Rückmeldungen aus den Beteiligungsverfahren, wurden drei Leitthemen für die inhaltliche Projektbearbeitung ausgewählt: „Kunst und Kultur“, „Garten der Sinne“, sowie „Spiel und Bewegung“. Diese nehmen ihren Ausgangspunkt im heutigen Profil des Ortsteils Kühlungsborn West und berücksichtigen zugleich die Wünsche für die Zukunft. Somit bilden diese drei Leitthemen den Rahmen, um ergänzende Angebotselemente für den Park zu entwickeln.

Es ist die Vision, den Baltic Park zu einem attraktiven Park und Teil des Stadtgefüges für einen breiten Nutzerkreis weiterzuentwickeln. Als grüne Oase im Herzen von Kühlungsborn West soll der Baltic Park die umliegenden Angebote und Stadträume in Zukunft besser miteinander verknüpfen und deutlich stärker als verbindende Grünfläche fungieren. Der neue Gesamtcharakter des Baltic Parks, ergänzenden Angebotsbausteinen und neu gestalteten Bereichen, wird das attraktive und zeitgemäße Profil des Ortsteils West weiter stärken und verfestigen.

# DREI THEMEN, DREI ROUTEN

KANN DER PARK TEIL EINES FEIN VERKNÜPFTEN NETZWERKES AUS ROUTEN UND WEGEN ZUR FREIZEIT UND ERHOLUNG WERDEN?



Kunst- und Kulturroute:  
1,3 KILOMETER



Route für Spiel und Bewegung  
1,8 KILOMETER



Route "Garten der Sinne"



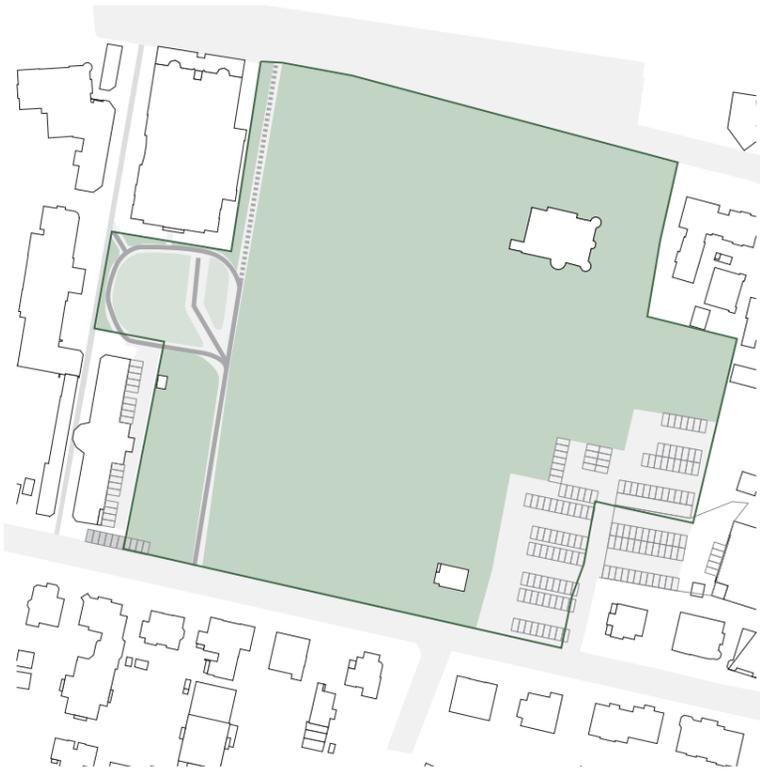
## GRÖßERE KOHERÄNZ?

Die bestehenden Angebote und Funktionen im Ortsteil West lassen sich wie thematische Netzwerke und somit einem Netz von Themenrouten betrachten. Mit ergänzenden Elementen sowie neuen attraktiven Ankunftsorten und Zugangspunkten können diese Zusammenhänge weiter gestärkt und nochmals erlebbarer werden.

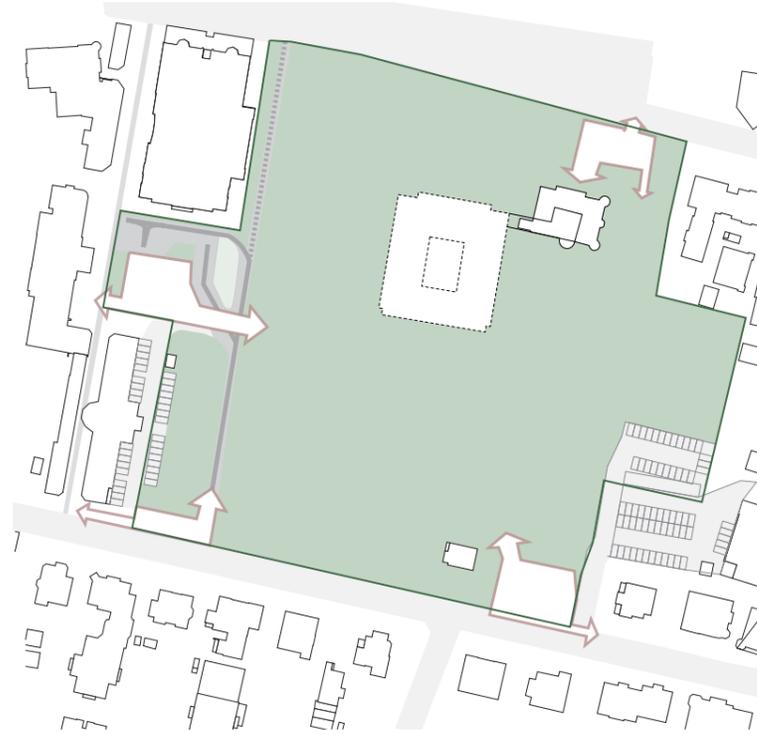
- ▬ Shoppingstraßen.
- ⋯ Kunst- und Kulturroute
- ⋯ Route für Spiel und Bewegung
- ⋯ Route "Garten der Sinne"

# EIN ERLEBBARER BALTIC PARK

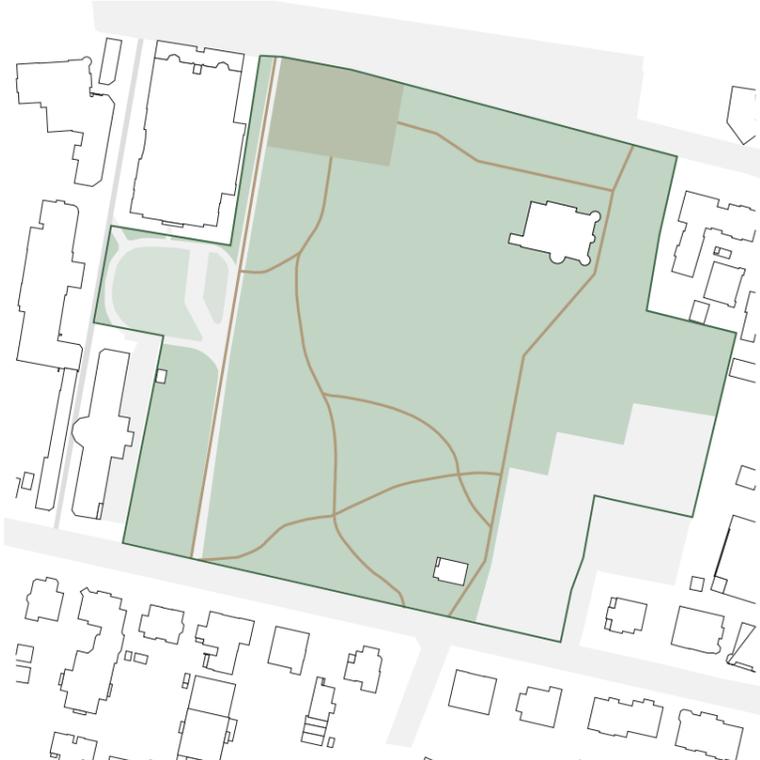
Vorhandene Park- und Verkehrsflächen



Vorgeschlagene Bereiche für Park- und Verkehrsflächen + Ankunftsbereiche



Vorhandene Wege



Vorgeschlagene Wege



VERKEHRSFLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR WERDEN REDUZIERT, UM PLATZ FÜR NEUE UND ATTRAKTIVE ANKUNFTS-/ZUGANGSBEREICHE FÜR FUBGÄNGER ZU SCHAFFEN

## Ankunftssituation Poststraße (Ost)

Die vorhandenen Parkplatzflächen in der südöstlichen Ecke des Parks werden reduziert bzw. neu organisiert, um Raum für einen neuen Ankunfts-/Zugangsbereich zwischen Poststraße und Baltic Park zu schaffen. In der südwestlichen Ecke des Parks werden die bestehenden Parkplätze verlegt, sodass auch hier ein entsprechender Ankunfts-/Zugangsbereich in gewünschter Qualität entsteht. Der Bodenbelag sorgt für eine Kohärenz mit der Poststraße, z.B. in Form von gepflasterten Flächen. Die erforderlichen Angebote für kurzzeitiges Parken werden auch künftig im Bereich des Baltic Parks zu finden sein.

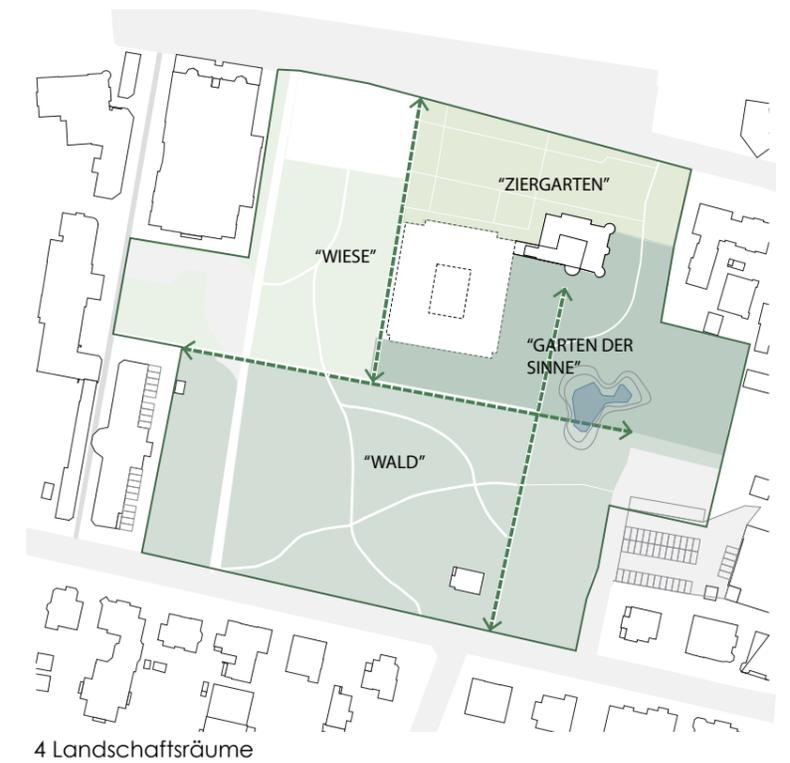
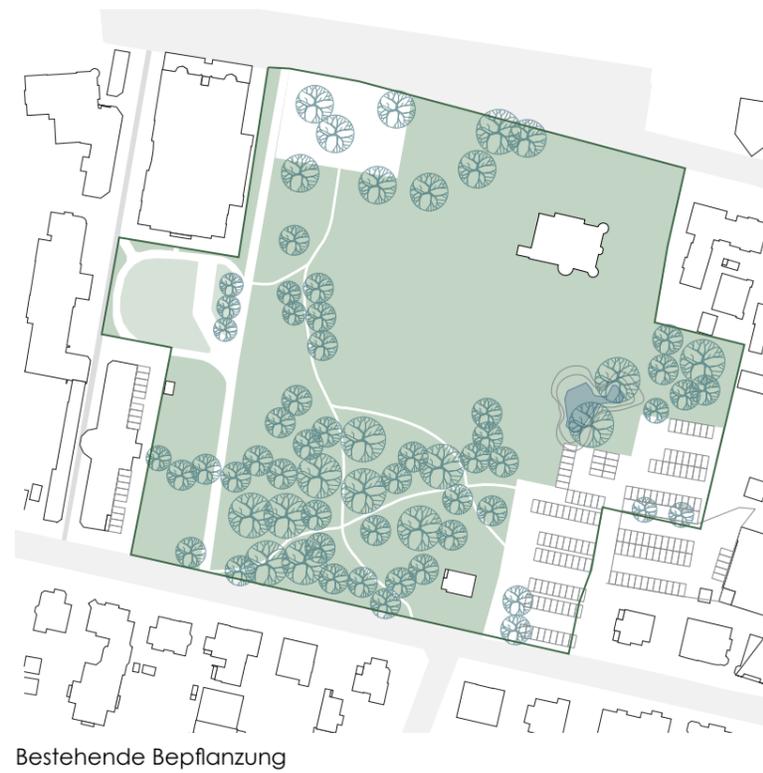
## Ankunftssituation Kolonnaden (Mitte):

Am Kreisverkehr öffnen sich die Kolonnaden zum Park hin. Heute ist der Platz ein Verkehrsraum, kann aber in Zukunft eine grüne Verbindung zwischen den Kolonnaden und dem Park werden und dem Fußgänger gewidmet werden.

## ERGÄNZENDE WEGESTRUKTUR

Die bestehenden Wege im Park werden erhalten und um neue, teils historische Wegeverbindungen ergänzt. So wird die historische Allee vor der Villa Baltic, angelehnt an die ursprüngliche Gestaltung des Parks, wiederhergestellt. Zudem werden neue Wegebeziehungen in Richtung der Kolonnaden etabliert, um auch hier die Ankunfts-/Zugangssituation zu verbessern. Unterstützt durch eine ergänzende und abwechslungsreiche Bepflanzung entlang der Wege, entstehen in dieser Form vielfältige grüne Räume und Erlebnisse.

# AUFTEILUNG DES PARKS IN VIER VERSCHIEDENE LANDSCHAFTSRÄUME



Die Gestaltung des Parks sollte die Geschichte und Identität des Ortes vermitteln. Der Park soll nicht als Museum gestaltet werden, sondern als moderner, interaktiver Park.

Der heutige Park:

- Alte schöne Bäume, vor allem im südlichen Teil des Parks
- Es gibt große Grasflächen
- Große Einheitlichkeit
- Es sind heute nur wenige ursprüngliche Landschaftsmerkmale vorzufinden

Die Idee ist es, ausgewählte, historische Landschaftsmerkmale wiederherzustellen. Hierbei wird der Park – ausgehend von der historischen Gestaltung sowie dem heutigen Bestand – in vier verschiedene Landschaftsräume aufgeteilt. Der Park wird nach historischem Vorbild dementsprechend durch neue und bestehende Wege / Achsen gegliedert.

# BEPFLANZUNG UND REGENWASSERMANAGEMENT

## CHARAKTER DER LANDSCHAFTSRÄUME



Garten der Sinne



Wiese



Wald



Ziergarten

## REGENWASSERMANAGEMENT



Bilder aus dem Lindevang Park in Kopenhagen: Ein Graben mit Wildblumen, der sich sowohl bei Regen als auch bei trockener Witterung der Umgebung anpasst und für ein schönes Landschaftsbild sorgt. Trittsteine schaffen ein spielerisches Element für Kinder.

### ZIERGARTEN

Blühende Bepflanzung in einem gestalteten Gartenbereich, der ggf. auch nach historischem Vorbild angelegt werden kann.

### WIESE

Einzelne (existierende) Bäume, hohe Gräser und Wiesenblumen in Kombination mit gemähten Grasflächen (z.B. zum Liegen). Abwechslungsreiche Bepflanzung mit heimischen Pflanzen zugunsten von Biodiversität und Erlebnisvielfalt.

### WALD

Der alte Baumbestand bleibt erhalten und wird in Teilen ergänzt. Es wird mit einer Kombination aus gemähten Grasflächen, Sträuchern und höheren Gräsern gearbeitet. In dieser Form entstehen schattige Nischen und Teilräume, die zum Verweilen in einem ruhigeren Umfeld einladen.

### GARTEN DER SINNE

Die Gestaltung dieses Bereiches richtet seinen Fokus auf die Sinne (Aromen, Klang, Geschmack). Das bestehende Feuchtgebiet, welches sich zentral im Garten der Sinne befindet, wird in diesem Zuge saniert und in seiner Gestaltung sowie technischen Funktionalität (siehe Regenwassermanagement) aufgewertet.

## REGENWASSERMANAGEMENT

Bedingt durch den Klimawandel wird in Zukunft eine Zunahme an Starkregen erwartet, was eine stärkere Belastung der örtlichen Kanalisation sowie ein erhöhtes Überschwemmungsrisiko zur Folge haben kann. Statt die steigenden Regenwassermengen als Problem zu betrachten, kann die Stadt Kühlungsborn die Potentiale des Regenwassers aktiv nutzen. So kann das Wasser beispielsweise verwendet werden, um neue Grünbereiche mit hohem Freizeitwert in der Stadt zu schaffen, z. B. im Baltic Park und im Fokusbereich 03.

Beim Regenwassermanagement geht es im Kern darum, das Regenwasser nicht (direkt) in die Kanalisation einzuleiten. Vielmehr stehen die Aspekte Verdunstung und Versickerung im Mittelpunkt entsprechender Planungskonzepte. Hierbei kommen u.a. Gestaltungselemente wie wasserdurchlässige Beläge, Versickerungsmulden, Feuchtbiotope, unterirdische Zisternen, Baumrigole oder Tiefbeet zum Einsatz. Tiefbeete sind beispielsweise bepflanzte Flächen in denen Regenwasser aufgefangen wird, wo es dann nach und nach in den Boden versickern kann bzw. die Pflanzen das Wasser aufnehmen. In dieser Form entstehen attraktive Lebensräume für verschiedenste Tier- und Pflanzenarten. Solche Elemente bieten sich z.B. im Baltic Park im Umfeld der Kolonnaden sowie des Spielplatzes an, wo es aktuell bei Starkregenereignissen regelmäßig zu entsprechenden Überlastungserscheinungen kommt.

# THEMENPROGRAMM



## PROGRAMM IM UND ROUTEN DURCH DEN PARK

Das zukünftige Programm des Parks kann anhand von verschiedenen Routen organisiert werden.

Zum Beispiel mit einer Kunst- und Kulturroute, einer Route für Spiel und Bewegung und eine Route durch den "Garten der Sinne".

### KUNST UND KULTUR

Die bestehende Achse im nordwestlichen Teil des Parkes wird als kulturelle Allee angelegt. Auf bestimmten Strecken können Alleebäume durch Kunstwerke ersetzt werden, welche den Rhythmus der Bäume weiterführen. Ein Amphitheater passt sich den vorhandenen Bäumen an und ermöglicht kulturelle Veranstaltungen im Freien.

Destinationen:

- Amphitheater
- Kunstinstallationen
- Tanzpavillon
- Infotafeln

### SPIEL UND BEWEGUNG

Der Park wird mit dem Fokus auf Spiel und Bewegung gestaltet. Landschaftliche Elemente wie Geländeformationen, Bepflanzung und Feuchgebiete werden so angelegt, dass sie zum Spielen einladen.

Destinationen:

- Outdoor-Fitness
- Amphitheater
- Spielplatz (z. B.)
- Geländeformationen
- Wasserspiele



### GARTEN DER SINNE

Bestehende und neue Sitzgelegenheiten, Wasserelemente, abwechslungsreiche Bepflanzung.

Destinationen:

- Grüne Nischen für Ruhe und Entspannung
- Räumliche Variation durch Bepflanzung.
- Bereiche mit "wilder" Bepflanzung mit Variationen in Farben und Düften.
- Größerer Insektenreichtum.
- Küchengarten für Villa Baltic (Essbarkeit, Geschmack)
- Elemente des Wassers



Unter den Kolonnaden

Ostseeallee

Baltic Platz

Spielplatz

"ZIERGARTEN"

Kunstinstallationen

Villa Baltic

Küchengarten für Villa Baltic

"WIESE"

Amphitheater

Ankunftssituation

Spa Garten

Tanzpavillon

"GARTEN DER SINNE"

Amphitheater

Grüne Nischen für Ruhe und Entspannung

Wasserspiele

"WALD"

Outdoor-Fitness

Geländeformationen

Regenwasser management

Ankunftssituation

LIDL

Poststrasse

Ankunftssituation

# ÜBERGANGSBEREICHE

Aktive Seiten zum Park



Stadtfunktionen umgeben von hohen Hecken, schaffen abweisende und uninteressante Übergangsbereiche

Zukünftige Projekte, Stadträume und Gebäude müssen mit aktiven Seiten zum Park hin entwickelt werden. Vorhandene, abweisende Raumkanten sollten soweit wie möglich verändert werden.

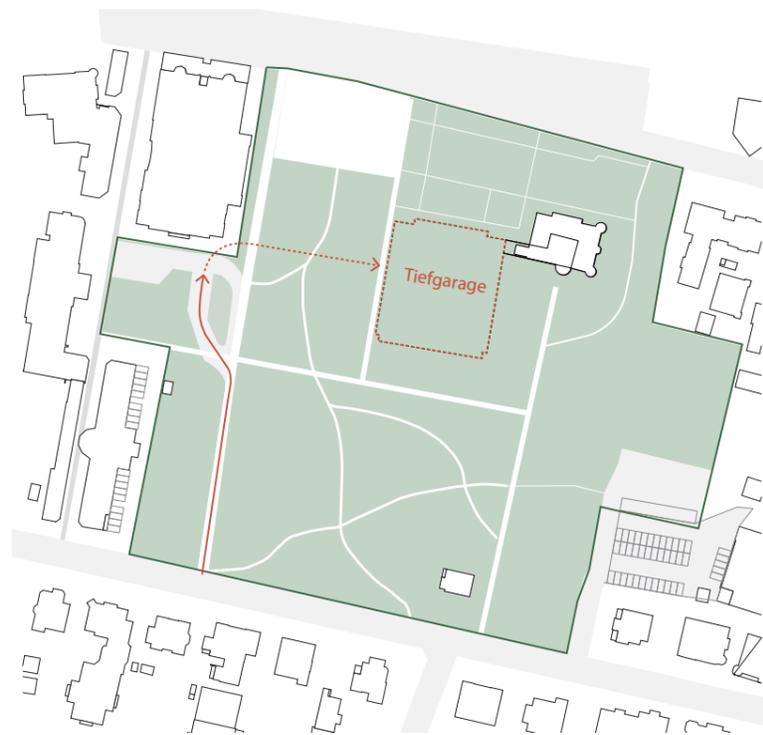
## INTERAKTION ZWISCHEN PARK UND VILLA BALTIC

Im Erdgeschoss des Neubaus neben der Villa Baltic, ist nach bestehender Variantenplanung auf der südlichen Gebäudeseite ein Wellnessbereich mit zugehörigem Außenbereich geplant. Die Übergänge zwischen öffentlichem Park und privaten/halböffentlichen Nutzungen sollten landschaftlich bzw. visuell-räumlich in einer offenen Form gestaltet werden z.B. in Form von kleineren Geländesprüngen in der Topografie und/oder Versickerungsmulden / Tiefbeeten.

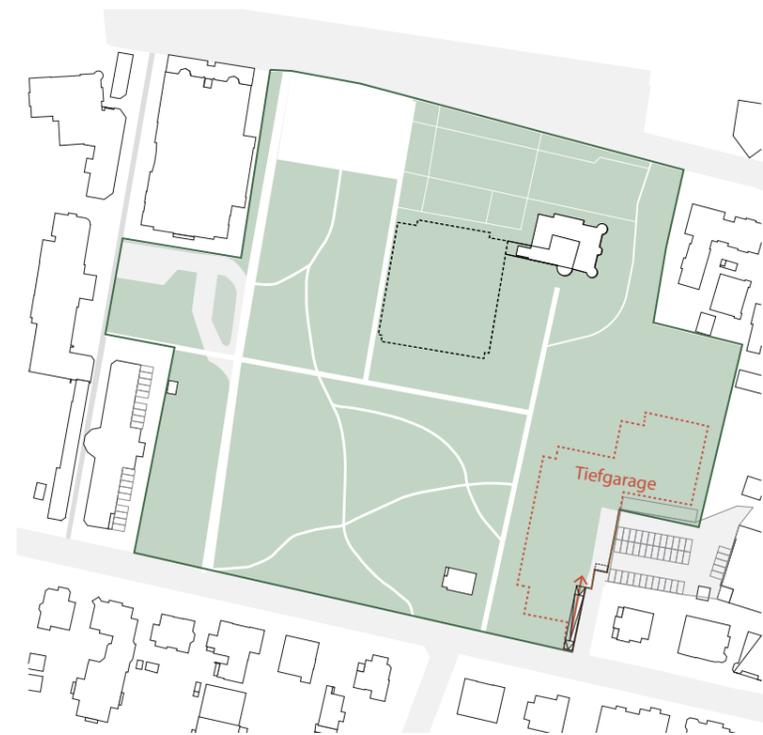
## ÜBERGANGSBEREICHE ZU PARKPLATZFLÄCHEN

Parkplatzflächen bilden eine uninteressante und visuell störende Rückseite zum Park. Anstelle von hohen Hecken kann eine eher raumschaffende/-orientierte Bepflanzung und Gestaltung z.B. in Kombination mit Geländeformationen zur Abschirmung der Parkplatzflächen dienen.

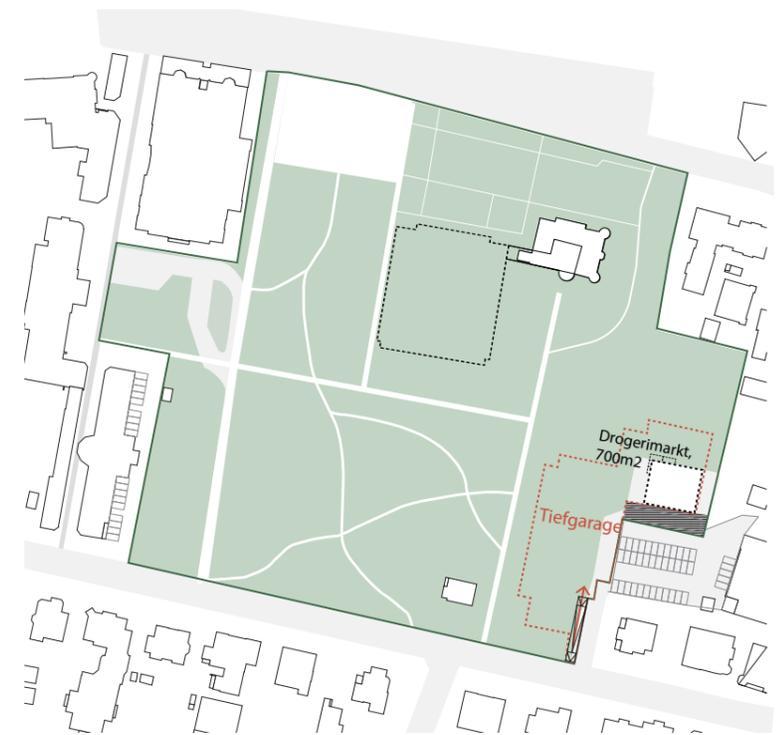
# ENTWICKLUNGSVARIANTEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR DER VILLA BALTIC



**Szenario 01:** Unter dem neuen Anbau der Villa Baltic entsteht eine Tiefgarage. Zu prüfen wäre, ob und ggf. in welcher Form die bestehende Zufahrtsrampe zur Parkgarage des Hauses Meeresblick mitgenutzt werden könnte oder ob im Nahbereich eine eigständige Zufahrtsrampe errichtet werden kann



**Szenario 02A:** In der südöstlichen Ecke des Parks wird eine Tiefgarage für Kurzzeitparken und Parken für die Villa Baltic errichtet. Die Parkgarage ermöglicht die Schaffung eines neuen Ankunfts-/Zugangsbereichs in der südöstlichen Ecke zur Poststraße.



**Szenario 02B**  
Weiterhin könnte das Szenario mit einer Tiefgarage die Option für einen Neubau im Kontext des bereits bestehenden Supermarktes eröffnet. In dieser Form entsteht oberirdisch der Platz zur Realisierung eines neuen Gebäudes mit den möglichen Nutzungsbausteinen eines Drogeriemarktes, einem Ärztehaus oder ähnlichem. Diese Lage eines ergänzenden Neubaus an dieser Stelle ermöglicht weiterhin die Schaffung eines attraktiven Ankunfts-/Zugangsbereiches zum Baltic Park und würde auch der Idee der neu geschaffenen Allee sowie dem Blick in Richtung Villa Baltic nicht im Wege stehen. So könnte eine zusätzliche Nutzung/Funktion an diesem Standort zu einer weiteren Belebung des Gesamtbereiches führen, insbesondere auch im Bereich der Passage zwischen Hermannstraße, Poststraße und LIDL-Markt.



ANFANGS- BZW. ENDPUNKT DER  
STRANDPROMENADE UND  
MOBILITÄTSHUB TANNENSTRASSE  
FOKUSGEBIET 02

# BESTEHENDE HERAUSFORDERUNGEN UND POTENTIALIALE

„Es fehlt überall an Parkmöglichkeiten . Selbst Dauermieter der Ferienwohnungen haben keine“

„Parkplätze für Einheimische und Anwohner fehlen“

„Der Baltic Platz ist ein „toter großer Platz“ in super Lage . Er sollte mehr bespielt werden“.

„Die Bummelmeile ist an der Kunsthalle abrupt zu Ende. Welche Möglichkeiten bieten sich, um die Weiterführung des Fußgängerstromes in westlicher Richtung“.

„Es muss eine optische Verlängerung der Promenade geben.“

„Der Standort Segelclub / Kunsthalle sollte neu gestaltet werden.“

„Es kommen immer mehr Gäste mit E-Bikes in den Ort. Es gibt im Ort aber keinerlei Infrastruktur dafür, insbesondere fehlt es an entsprechenden Ladestationen.“

AUSGEWÄHLTE HINWEISE / ANREGUNGEN DER  
BÜRGER\*INNEN, AKTEURE UND DER POLITIK



Der Wegbelag vom Baltic Platz stoppt an der Wassersportschule. Die Bepflanzung und Ausstattung signalisieren, dass der urbane Raum aufhört.



Für Passanten kann die Kunsthalle zurückgezogen und introviert erscheinen.



Die Kunsthalle wird vom Baltic Platz „abgeschnitten“ und Besucher kehren eventuell um, bevor sie die Kunsthalle überhaupt erreichen.



Bäume, Büsche und Bänke bilden eine visuelle Barriere und vermitteln dadurch das räumliche Ende des Platzes.

# NEUE URBANE FUNKTION UND RAUMBILDUNG



Das Fehlen eines natürlichen Anfangs- und Endpunktes im Bereich der Strandpromenade / des Baltic Platzes.



Der Baltic Platz wird optisch in Richtung Hermann-Häcker-Straße erweitert. Es entsteht ein neuer urbaner Stadtraum, welcher sich quer über die Verkehrsfläche zwischen Kunsthalle und den ergänzenden Angebotsstrukturen erstreckt. So entsteht ein neuer Anfangs- / Endpunkt der Promenade.

Der neue Stadtraum und dessen neue urbane Funktion, können einen neuen visuellen Fixpunkt und Anziehungspunkt am Ende, bzw. am Anfang der Strandpromenade und dem Baltic Platz bilden.



1. Kunstinstallation / Beleuchtung kann Identität und Sichtbarkeit aus der Ferne schaffen

2. Die Stranddünen lassen sich in den Raum hochziehen und bilden grüne Aufenthaltsbereiche.

3. Die Kunsthalle wirkt nicht abgeschieden, sondern wird zentraler in den Stadtraum integriert, z.B. durch eine Terrassierung des umliegenden Bereiches.

4. Gebäude zum Beispiel:

- Strandbar, Café oder ähnliches
- Sonderausstellungen, Veranstaltungen rund um die Kunsthalle
- Badefunktionen: Sauna, Umkleieraum, etc

# KÖNNEN WIR DIE KUNSTHALLE SICHTBARER MACHEN UND IHREN STANDORT STÄRKEN?



# PARKPLATZ AN DER TANNENSTRASSE: MOBILITÄTSHUB UND PARKPLATZ FÜR TAGESTOURISTEN



Vorhandene Parkplätze: 125 Pkw.



KANN DER BESTEHENDE PARKPLATZ AN DER TANNENSTRASSE ALS MOBILITÄTSHUB DIENEN UND GLEICHZEITIG ALS PARKPLATZ FÜR TAGESTOURISTEN GENUTZT WERDEN?

Der Parkplatz wird ein natürlicher Start- und Endpunkt für einen Spaziergang auf der Promenade. Wenn mehr Menschen hier ihren Tagesausflug beginnen, steigt die Besucherfrequenz im Umfeld (z.B. Unter den Kolonnaden, Kunsthalle). Neue Anzahl Parkplätze: 200 – 400 PKW.

■ Zone für Fussgänger und Radfahrer



1. Einrichtungen zum Reparieren und Waschen von Fahrrädern
2. Elektromobilität, Carsharing-Angebote
3. 3. Flächen für Regenwassermanagement



# STÄDTEBAULICHER RAUM ZWISCHEN SCHULE UND 3MÖWENHALLE

FOKUSGEBIET 03

# BESTEHENDE HERAUSFORDERUNGEN UND POTENTIALIALE

## UNATTRAKTIVER UND UNSICHERER ANKUNFTSRAUM ZU ATTRAKTIVEN DESTINATIONEN

„Es finden regelmäßig Veranstaltungen am Schulzentrum statt, weshalb hier Parkkapazitäten für Zuschauer und Teilnehmer\*innen von Sport-, Musik- und Schulveranstaltungen benötigt werden.“

„Das geplante Parkdeck am Schul-/Sportzentrum sollte so entwickelt werden, wie es bereits geplant wurde.“

„Parkplätze für Einheimische und Anwohner fehlen.“

„Das geplante Parkdeck an der Schule sollte in städtischer Hand bleiben und nicht an einen privaten Investor übergeben werden.“

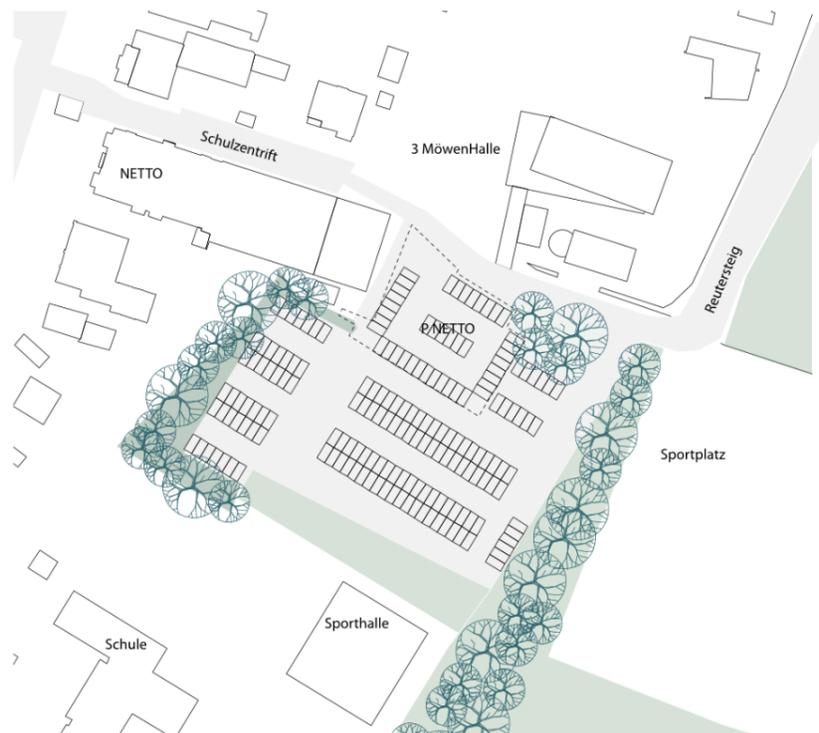
AUSGEWÄHLTE HINWEISE / ANREGUNGEN DER  
BÜRGER\*INNEN, AKTEURE UND DER POLITIK



Es gibt keinen Bürgersteig auf der Schulzentrifft vor der 3MöwenHalle, zudem führt kein Gehweg in Richtung Sportplatz.

Die Anfahrtsstraße Schulzentrifft und P-Bereich sind auf dem Gelände der Autos angelegt und stellen eine unsichere und unattraktive Anfahrt dar

# ATTRAKTIVE UND SICHERE RÄUME FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER



Bestand: ca. 100 Parkplätze auf öffentlichem Parkplatz, ca. 70 verpachtete Plätze für Anwohner und Schule

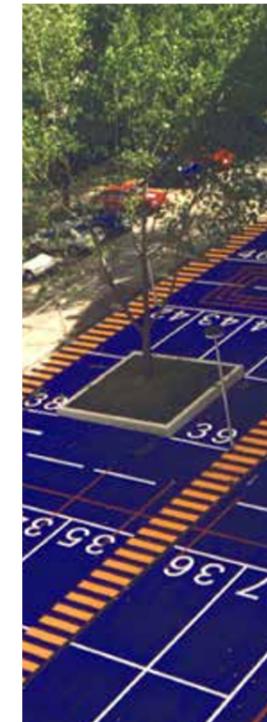


Neuordnung der Parkplätze zugunsten einer neuen grünen Ankunftsachse zwischen 3MöwenHalle, Schule und Sporthalle mit Elementen aus Spiel und Bewegung. Sport- und Spielelemente können z.B. durch farbige Flächen und Symbole gestaltet werden oder durch die Bespielung von Dach- und Wandflächen (z.B. Parkhaus) zu einem selbstverständlichen Bestandteil der Gestaltung werden.

Möchte man die Bürgerinnen und Bürger zu einem bestimmten Handeln animieren, müssen hierfür entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden. Soll z.B. die Anzahl der Kinder erhöht werden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Schule kommen, müssen hierfür sichere und attraktive Räume geschaffen werden.

Parkplatzsituation Neuplanung:

- 80 Parkplätze auf öffentlichen Parkplatz
- 175 (- 235, durch zusätzliches Parkdeck) Parkplätze in Parkhaus für Anwohner und Schule (je nach Bedarf)



Wegegestaltung mit spielerischen Elementen und Parkplatz



Neuer Weg als Grünraum mit Funktionen zum Regenwassermanagement

# EINE GRÜNE ANKUNFTSACHSE MIT FOKUS AUF SPIEL UND BEWEGUNG





# PROFIL

# BALTIC PARK: DAS GRÜNE HERZ

Der Stadtteil West ist ruhig und mondän, ein Kultur Standort, aber ohne Attraktion.“

„Urlauber und Einwohner genießen die Ruhe in West.“

„Es sollte nicht das Ziel sein, ein „2. Ost“ zu schaffen, die Ortsprofile sollten klar getrennt bleiben.“

„In Kühlungsborn West fehlt es an einem Besuchermagnet (Warum sollte man von Ost nach West laufen?)“

„Kühlungsborn West ist weitläufiger als Ost.“

„Tolle Bäderarchitektur, die es zu erhalten gilt“

„Kühlungsborn West muss aufgewertet werden.“

„Die Themen von Kühlungsborn West sind: Natur, Genießen, Sport machen.“

„Kühlungsborn West ist das „kulturelle Zentrum“, die Kunsthalle aber derzeit die einzige Kultureinrichtung.“



AUSGEWÄHLTE HINWEISE / ANREGUNGEN DER  
BÜRGER\*INNEN, AKTEURE UND DER POLITIK



Mit gestärkten Stadträumen in den Wirkungsbereichen können wir den Zusammenhalt zwischen den Stadtteilzielen verbessern.

Ein feinmaschiges Wegenetz mit Fokus auf Orientierung, Sicherheit und Erlebniswert macht die Fortbewegung zu Fuß und mit dem Fahrrad attraktiv.

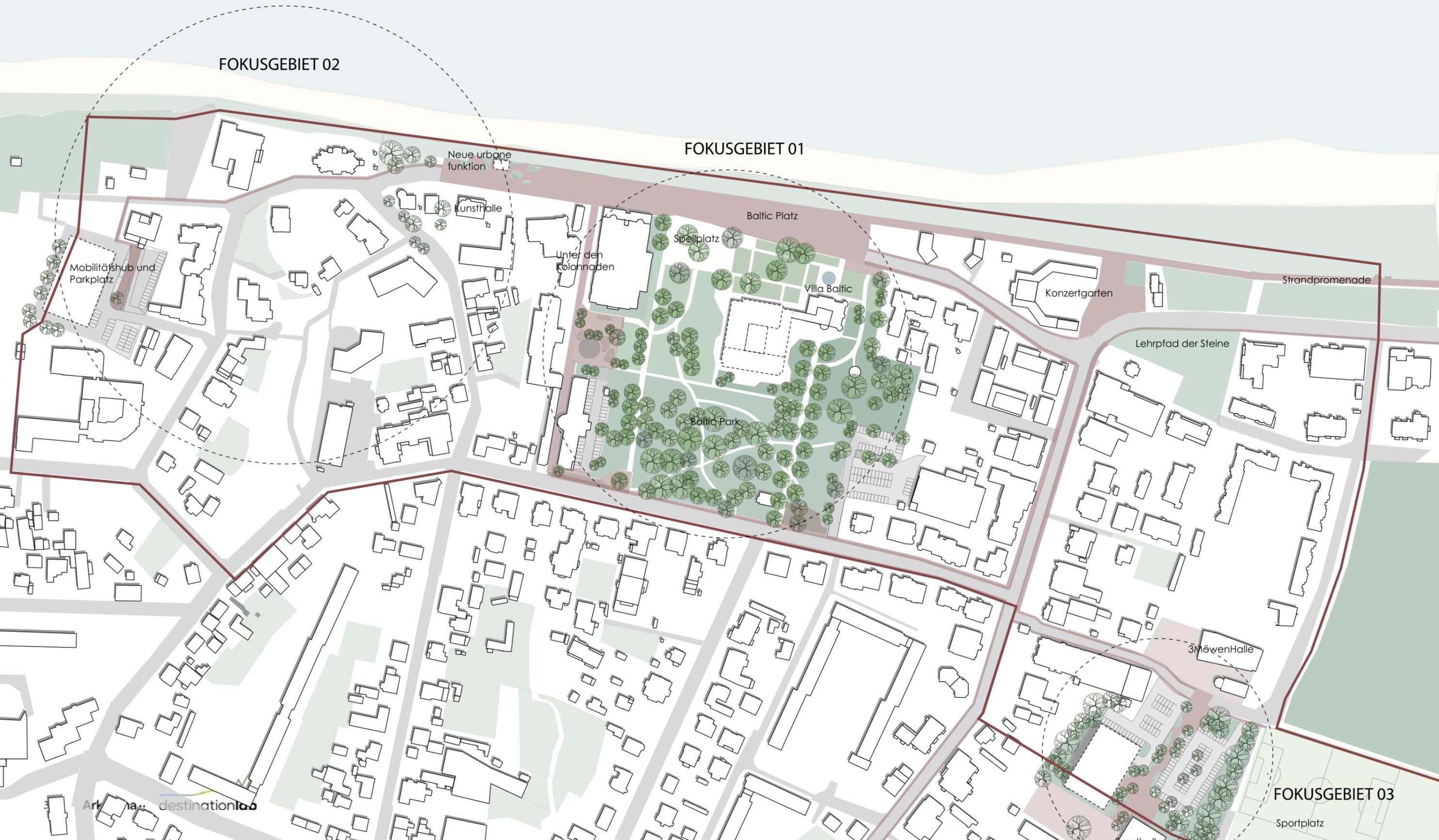
Durch die erhöhte Parkplatzkapazität an der Tannenstraße in Kombination mit dem Shuttlebus-Programm sowie der Umstrukturierung der Parkplätze im zentralen Ortsbereich kann der Autoverkehr und insbesondere der Parksuchverkehr im zentralen Ortsbereich zukünftig reduziert werden.

Mit seiner Identität, Geschichte und zentralen Lage hat der Baltic Park großes Potenzial als Hauptmotor für die Entwicklung eines gestärkten Ortsteils West.

Mit neuen Angeboten und Sinneserlebnissen kann der Park zu einem neuen Ziel für Einheimische und Touristen werden.

Die erhöhte Sicht- und Erlebbarekeit der drei Themenfelder könnte die Vision zur Stärkung Schaffung einer eigenständigen Identität des Stadtteils unterstützen.

# STÄRKUNG DES FREIZEITNETZES IM WESTEN



# ANWOHNERPARKEN UND ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE



4 Parkplatz-Kategorien:



	PARKPLÄTZE AM BALTIC PARK	PARKPLATZ AN DER TANNENSTRASSE	PARKPLATZ ZWISCHEN SCHULE UND 3MÖWENHALLE
ANZAHL DER BESTEHENDEN PARKPLÄTZE	Ca. 65 x PKW (Kurzzeit, Baltic Park) Ca. 10 x PKW (Kurzzeit, Kolonnaden) Ca. 70 x PKW (Anwohner) <b>SUMME ca. 145 x PKW</b>	Ca. 125 x PKW CA. 2 X bus <b>SUMME ca. 125 x PKW / Bus</b>	Ca. 100 x PKW (Öffentl. Parkplätze) Ca. 70 x PKW (Anwohner, Schule) <b>SUMME ca. 170 x PKW</b>
ANZAHL DER VORGESCHLAGENEN PARKPLÄTZE	<b>20 x PKW</b> (Kurzzeit, Baltic Park) <b>20 x PKW</b> (Kurzzeit, Kolonnaden) <b>SUMME ca. 40 x PKW</b>	<b>200-400 x PKW</b> <b>2 X Bus</b> <b>SUMME ca. 200-400 x PKW / Bus</b>	Ca. 80 x PKW (Öffentl. Parkplätze) Ca. 175 x PKW (Anwohner, Schule) <b>SUMME ca. 225 x PKW</b>
FUNKTION DER BESTEHENDEN PARKPLÄTZE	<b>Anwohnerparken</b> <b>Kurzzeitparken</b> (Bestand LIDL)	<b>Touristisches Parken</b> <b>Busparkplätze</b>	Öffentliches Parken Anwohnerparken Schulzentrum (NETTO)
FUNKTION DER VORGESCHLAGENEN PARKPLÄTZE	<b>Kurzzeitparken</b> (Bestand LIDL)	<b>Touristisches Parken</b> <b>Busparkplätze</b>	Öffentliches Parken Anwohnerparken Schulzentrum (NETTO)



## **STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN**

Ostseerallee 20  
18225 Ostseebad Kühlungsborn

E-Mail: [info@stadt-kborn.de](mailto:info@stadt-kborn.de)  
[www.stadt-kuehlungsborn.de/](http://www.stadt-kuehlungsborn.de/)



## **DESTINATION LAB GMBH**

Leuschnerdamm 13 | 10999 Berlin  
Große Straße 4 | 24937 Flensburg

E-Mail: [hallo@destinationlab.de](mailto:hallo@destinationlab.de)  
[www.destinationlab.de](http://www.destinationlab.de)

**Arkitema ..**

## **ARKITEMA ARCHITECTS**

Ny Carlsberg Vej 120 | 1799 Copenhagen | Denmark  
Frederiksgade 32 | 8000 Aarhus C | Denmark

E-Mail: [info-arkitema@arkitema.com](mailto:info-arkitema@arkitema.com)  
<https://www.arkitema.com/>