



OSTSEEBAD
KÜHLUNGSBORN



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Ostseebad Kühlungsborn

Auftaktveranstaltung am 22.06.2021

dieraumplaner

slapa & die raumplaner gmbh
Kaiser-Friedrich-Straße 90
10585 Berlin
www.die-raumplaner.de

Teamstruktur



Sabine Slapa

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

- Strategische Projektleitung
- Moderation



Julian Hopfenüller

Dipl.-Geogr.

- Prozesssteuerung
- Beteiligungsformate
- Moderation



Luisa Berßelis

B. Sc. Stadt- und Regionalplanung

- Datenanalyse
- Öffentlichkeitsarbeit
- Veranstaltungsorganisation

Projektleitung

Ulrike Stock

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

- Projektleitung
- Prozesssteuerung
- Moderation



Konstantin Knabe

M. Sc. Tourismus und Regionalentwicklung

- Prozesssteuerung
- Datenanalyse
- Beteiligungsformate



Projektmitarbeit

Jonas Grund

B. Sc. Stadt- und Regionalplanung

- Datenanalyse
- Öffentlichkeitsarbeit
- Veranstaltungsorganisation



Anlass und Ziel



Quelle: Beschlussvorlage der IZ-Fraktion, 19.02.2020
(Drucksache Nr.: 2020/IZ/022)

- › Gemeinsame Erarbeitung einer langfristigen Zielvorstellung für die Stadt Kühlungsborn
- › ... unter Beachtung der vier Rahmen gebenden Lebensbereiche
- › Entwicklung eines nachhaltigen, zukunftssicheren Leitbilds
- › Grundlage schaffen, um Städtebaufördermittel zu akquirieren

Anlass und Ziel



Bausteine eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)

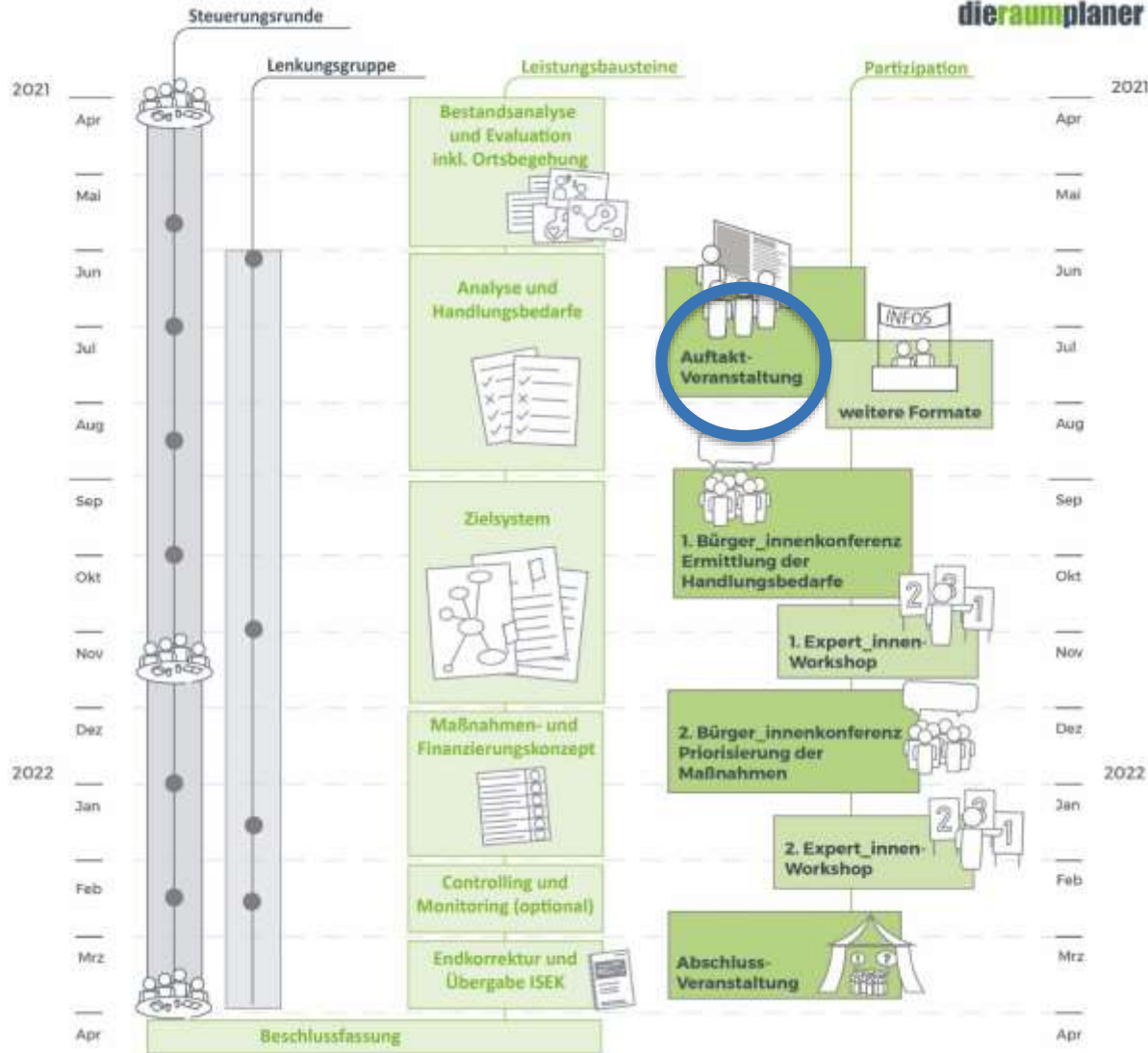
1. Ziel und Methodik
2. Bestandsanalyse und SWOT-Analyse
 - » Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse und Handlungsbedarfe
3. Zielsystem
 - » sektorale und räumliche Entwicklungsziele
 - » Leitbild (Zielsystem)
4. Leitbild und Handlungskonzept
 - » Gesamtmaßnahmenkonzept
 - » Kosten-Finanzierungskonzept
 - » Organisation der Umsetzung

Lenkungsgruppe

- › Hr. Borchert, Evangelische Kirchengemeinde
- › Fr. Brümmer, Seniorenbeirat
- › Fr. Ludewig, Kita Ostseekinner
- › Fr. Karl, Heimatfreunde Kühlungsborn e.V.
- › Hr. Karl, Katholische Kirche
- › Fr. Klotz, Segelclub Kühlungsborn e.V.
- › Hr. Mothes, FSV Kühlungsborn e.V.
- › Fr. Stubbig, Elternrat Schulzentrum
- › Hr. Baade, SV Empor Kühlungsborn
- › Fr. Hübner & Fr. Fink, Tennis-Club Kühlungsborn e.V.
- › Hr. Kozyan, Bürgermeister
- › Hr. Sorge, Stadtvertretung Bündnis90/Grüne
- › Fr. Schmidt, Stadtvertretung UWG
- › Fr. Westphal, Leiterin Bauamt
- › Hr. Kahl, Bauamt – Hochbau
- › Fr. Zielinski, Leiterin Bürgeramt
- › Fr. Kolakowski, Bauamt – Bauleitplanung

Zeitplan

dieräumplaner



Was bisher geschah?

- › 1. Sitzung der Lenkungsgruppe
- › Bestandsanalyse in den Kapiteln:
 - » Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt, Stadtentwicklung und Baukultur, Tourismus und Wirtschaftsentwicklung, Soziale und kulturelle Infrastruktur, Frei-, Natur- und Grünflächen, Infrastruktur und Daseinsvorsorge, Energie, Umwelt und Klima, Barrierefreiheit, Antidiskriminierung und Inklusion
- › Ableitung der SWOT- Analyse und Handlungsbedarfe

Was wird heute gemacht? (Zeitraumen 2:30h)

- › Vorstellung der Bestandsanalyse
- › Vorstellung und Prüfung SWOT-Analyse und Handlungsbedarfe
- › Sammlung von Anregungen und Ideen aus der Bürgerschaft

BESTANDSANALYSE

OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN



Seebad mit Flair

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

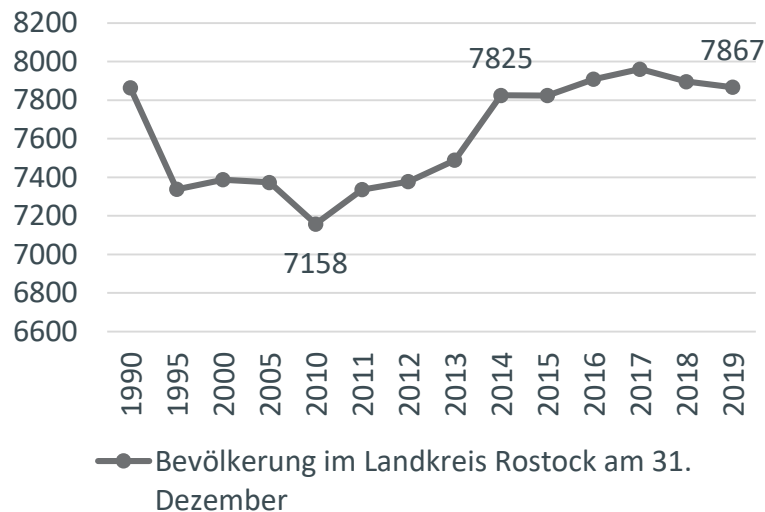
Übersicht

- › Auswirkungen des demografischen Wandels deutlich sichtbar
 - › Alterung der Bevölkerung; Mehrheit der Bewohner_innen aktuell im Rentenalter - Tendenz zukünftig steigend; vergleichsweise wenig Kinder und Jugendliche
- › anteilig hoher Zuwachs durch Geflüchtete (2015)
 - › zum einen aufgrund der Flüchtlingskrise zum anderen Zuwanderung ausländischer Beschäftigter im Tourismusbereich
- › Bevölkerungsentwicklung zeigt seit 2010 schwankendes Wachstum
 - › Wachstum durch Wanderungsgewinne zu verzeichnen aus anderen Bundesländern für Familien und Senior_innen
- › positives Wachstum bis 2030 um 7,3% prognostiziert
 - › insbesondere in den Altersgruppen zwischen 7 und 18 Jahren sowie ab 65 Jahren

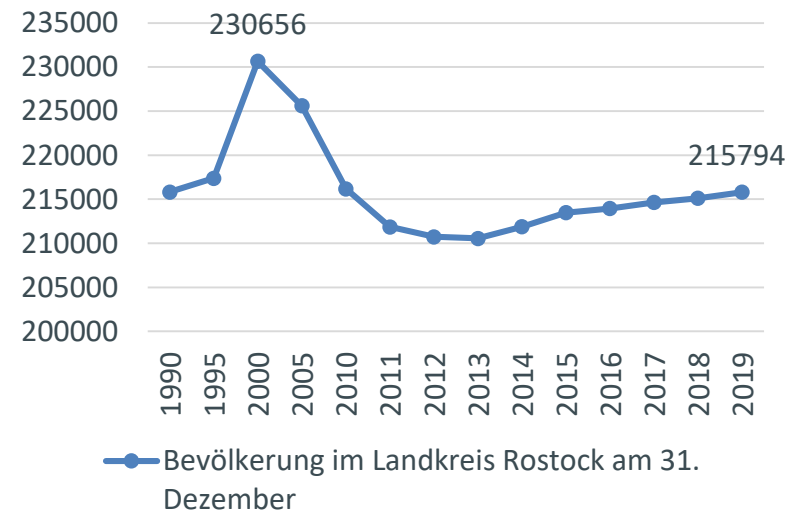
Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Vergleich Stadt und Landkreis

Bevölkerungsentwicklung in Kühlungsborn



Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rostock

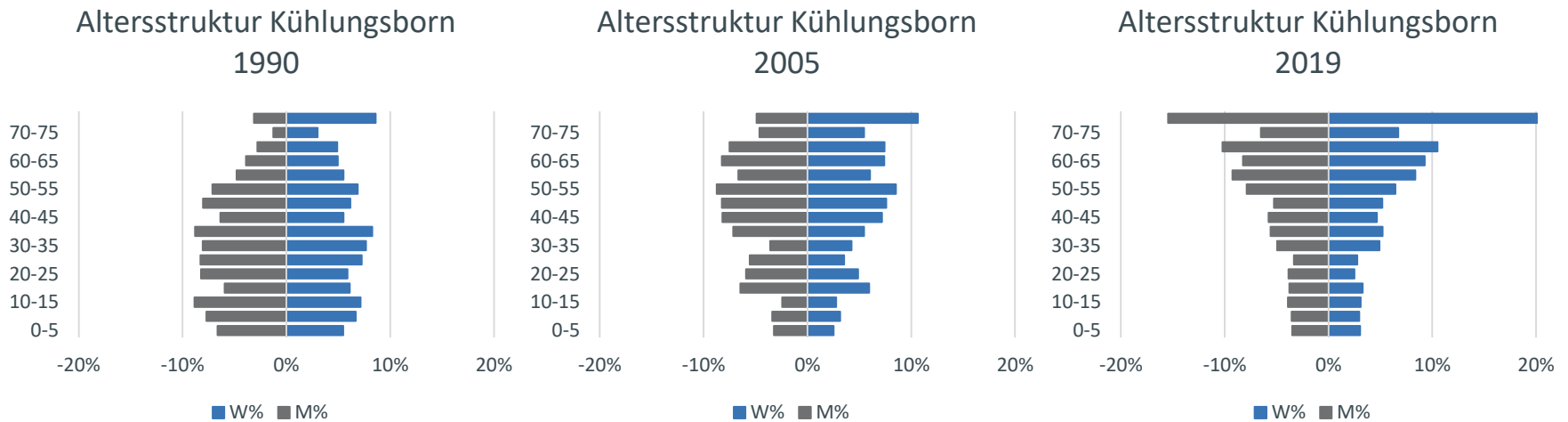


Eigene Darstellungen, Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

- > insgesamt: 7867 EW (Stand 31. Dezember 2019)
- > abnehmende Bevölkerungsentwicklung seit 2017 in Kühlungsborn

Bevölkerungsentwicklung

Altersstruktur



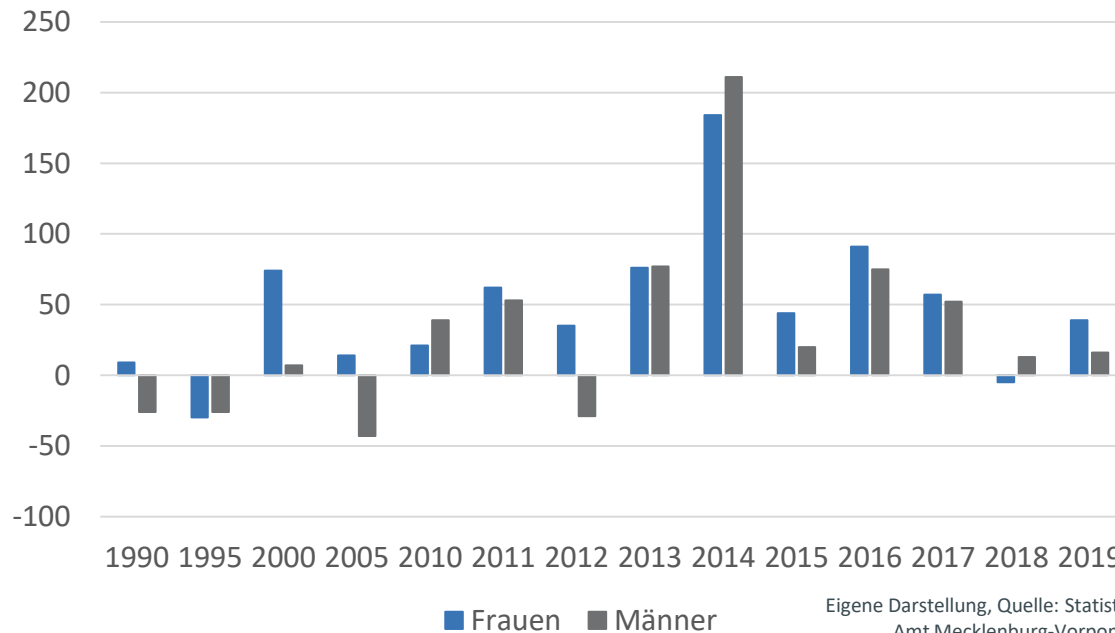
Eigene Darstellungen, Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

- > deutliches Wachstum der Altersgruppen über 55 Jahre
- > anteilig viel weniger Kinder und Jugendliche als noch im Jahr 1990

Bevölkerungsentwicklung

Wanderung

Wanderungsgewinn bzw. –verlust nach
Geschlecht Kühlungsborn



- > stärkster Wanderungsgewinn im Jahr 2014
- > daraufhin abnehmender Wanderungsgewinn

Wohnungsbestand und Marktentwicklung

Übersicht

- › überwiegend gute bis sehr gute Wohnlagen in Kühlungsborn
 - » Sehr gute Wohnlagen um den Stadtwald entlang der Promenade sowie um den Versorgungskern in Kühlungsborn Ost
- › Wachstum des Bestands an Wohngebäuden um 10% von 2011 bis 2019
 - » Wachstum im Landkreis Rostock dagegen um 6,5% im gleichen Zeitraum
- › großer Anteil an Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen
 - » 940 Zweitwohnsitzen und ca. 2000 Ferienwohnungen
- › überwiegend Einfamilienhäuser als Wohntyp
 - » Dennoch weniger Einfamilienhäuser als der Landkreis im Durchschnitt
- › unterdurchschnittliche Haushaltsgröße
 - » Tendenz so wie im Landkreis Rostock und Deutschland insgesamt sinkend

Wohnungsbestand und Marktentwicklung

Wohnlagen in Kühlungsborn



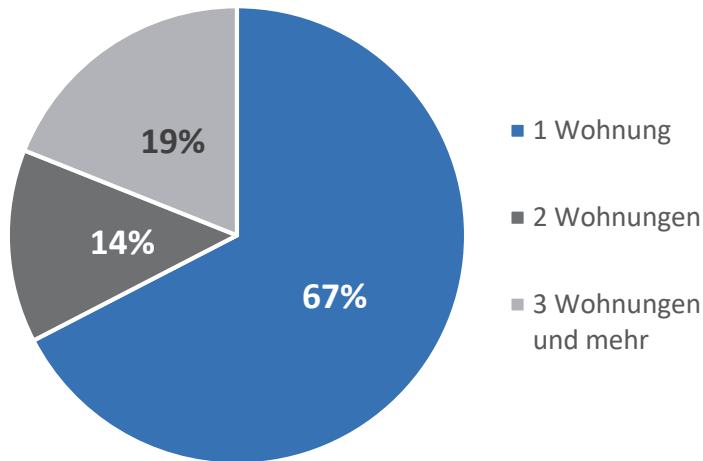
Quelle: :
<https://www.capital.de/immobilien-kompass/kuehlungsborn>, 2017

- > überwiegend gute bis sehr gute Wohnlagen
- > sehr gute Wohnlagen um den Stadtwald entlang der Promenade sowie um den Versorgungskern in Kühlungsborn Ost

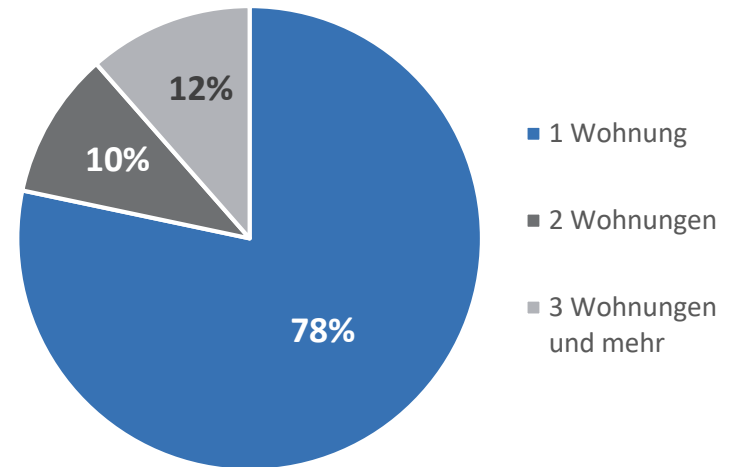
Wohnungsbestand und Marktentwicklung

Anzahl der Räume in Wohnungen/ Häusern

Stadt Kühlungsborn



Landkreis Rostock

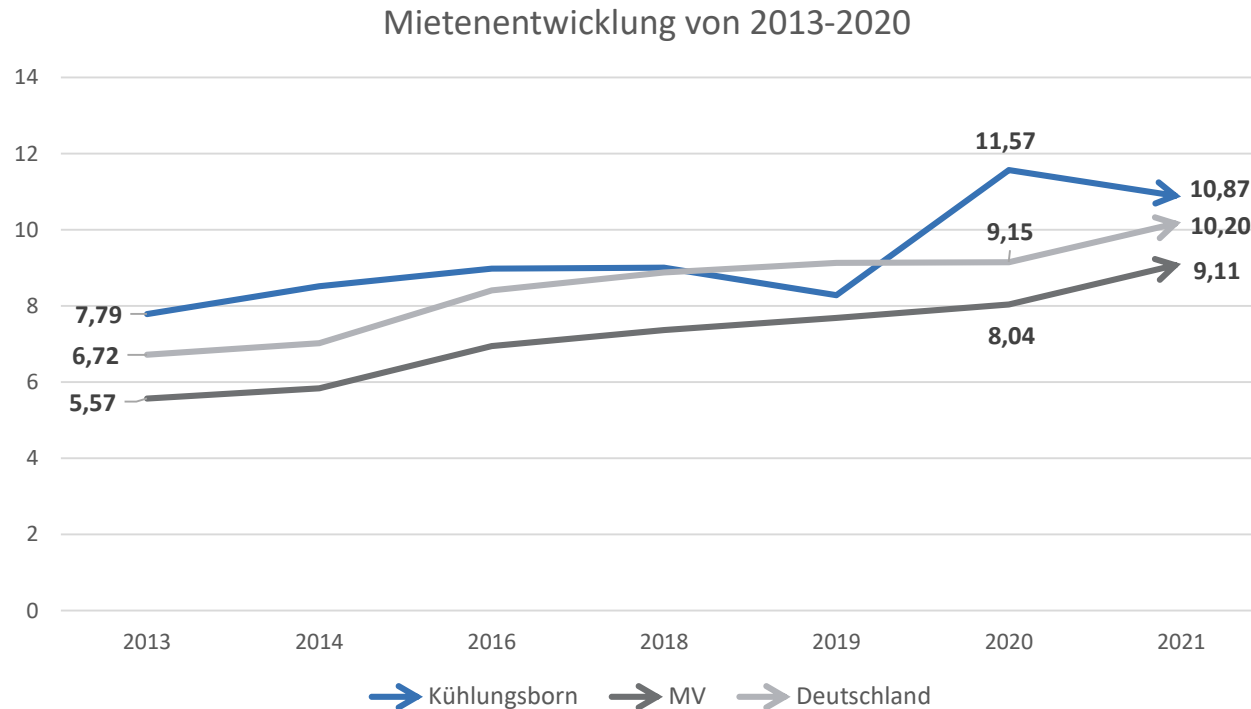


Eigene Darstellung, Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2019

- > zwei Drittel stellen Wohngebäude mit einer Wohnung dar → Einfamilienhäuser
- > weniger Einfamilienhäuser als der Landkreis im Durchschnitt

Wohnungsbestand und Marktentwicklung

Mietentwicklung im Vergleich



Eigene Darstellung, Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Kuehlungsborn/3648>

- > starker Anstieg der Mieten für eine 100 m² große Wohnung seit 2019
- > vergleichsweise höhere Mieten zu Mecklenburg-Vorpommern und Deutschland
- > aktuell stagnieren die Mietpreise auf hohem Niveau

HANDLUNGSBEDARFE

Wohnungsbestand und Marktentwicklung

- › Identifizierung von Potenzialflächen für Wohnungsneubau
- › Deckung des Bedarfs an Wohnungen für Kühlungsborner Bürger_innen und Berufstätige in den Tourismusbetrieben
- › Umgang mit hohem Anteil an Ferienwohnungen
- › Altersgerechte Anpassung des Wohnungsangebots aufgrund der alternden Bevölkerung in Form von betreutem und altersgerechtem Wohnen
- › Berücksichtigung der Geflüchteten im Wohnungsangebot

Stadtentwicklung und Baukultur

Übersicht

- › weite und flache Siedlung durch vorrangig Einfamilienhäuser
 - » Starker Kontrast zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern
- › zahlreiche und vielfältige Bau- und Bodendenkmäler in und um die Stadt
 - » darunter Villen, Schulen, der Bahnhof West, Windmühlen, Wohnhäuser, Pensionen, Kontrollhäuschen, Toilettengebäude, Hotels, Apotheke, Ev. Gemeindehaus, Scheune, Johanniskirche, ODF(Opfer des Faschismus)-Denkmal, Konzertgarten
- › starke räumliche Barriere durch den Stadtpark zwischen den Siedlungsräumen Kühlungsborn West und Ost

Stadtentwicklung und Baukultur

Anteile der Bautypologien (Schätzung)



Zwei Drittel

Einfamilienhäuser



Ein Sechstel

Zweifamilienhäuser



Ein Fünftel

Mehrfamilienhäuser



vereinzelt

Sonderbauten
(Schulen, Hotels, etc.)

- > überwiegend niedrige Bebauung in Form von Einfamilienhäusern
- > starker Kontrast der Einfamilienhäuser zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern

Stadtentwicklung und Baukultur

Villa Baltic als wichtiges Stadtentwicklungsprojekt



Quelle: https://www.kuehlungsborn.de/kuehlungsborn/essen-trinken/restaurant-finden/restaurant-detail.html?tx_tskpoi_pi4%5Bid%5D=53&tx_tskpoi_pi4%5Baction%5D=show&tx_tskpoi_pi4%5Bcontroller%5D=Poi&cHash=6ed439b44378719f3163f450a70e9016

- > großes Potenzial für Attraktivitätssteigerung von Kühlungsborn West und gesamtstädtisch

HANDLUNGSBEDARFE

Stadtentwicklung und Baukultur

- › Nutzung der vorhandenen Potenziale von Kühlungsborn West (Park, Strand, Autofreie Zone, Weitblick)
- › Einbezug und Entwicklung der Villa Baltic als Wahrzeichen für Kühlungsborn West
- › Entwicklung von Alleinstellungsmerkmalen für Kühlungsborn West für eine ausgeglichene Lebensqualität und Anziehungskraft innerhalb der Stadt

Tourismus und Wirtschaftsentwicklung

Reisemotive



88 %

Erholung und Entspannung



61 %

Abstand zum Alltag



55 %

Zeit miteinander verbringen



47 %

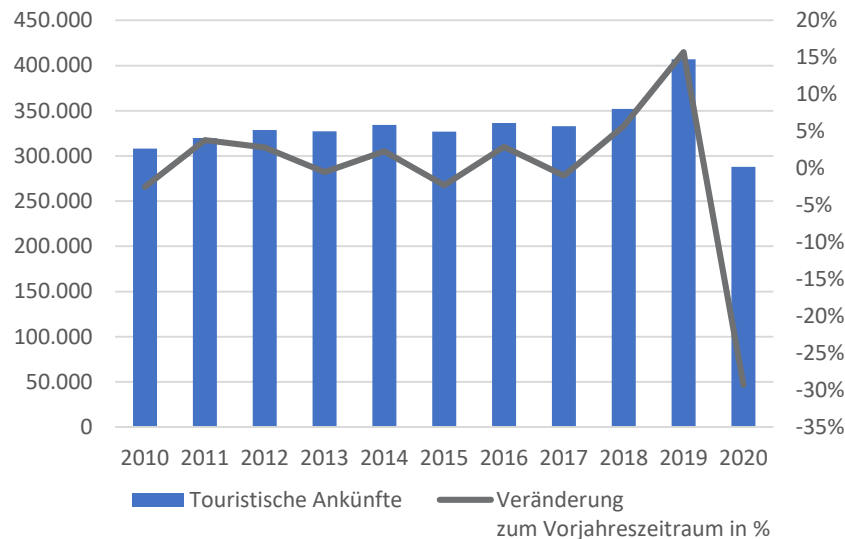
Natur

- > deutschlandweit beliebter Urlaubsort
- > häufigster Urlaubsgrund ist die Erholung und Entspannung

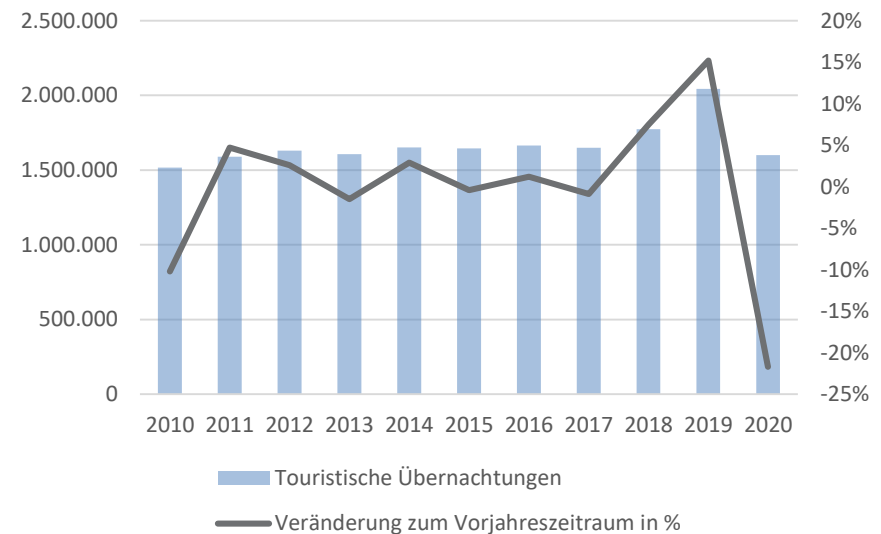
Tourismus und Wirtschaftsentwicklung

Ankünfte und Übernachtungen

Touristische Ankünfte in Kühlungsborn von 2010 bis 2020



Touristische Übernachtungen in Kühlungsborn von 2010 bis 2020



Eigene Darstellung, Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

- > Gästeankünfte zwischen 2010 und 2017 schwanken zwischen 300.000 und 330.000 Gästen pro Jahr
- > deutlicher Anstieg der Ankünfte und Übernachtungen seit 2018

Tourismus und Wirtschaftsentwicklung

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Arbeitslosigkeit 2015

Kühlungsborn	LK Rostock
5,6 %	5,9 %

↓ **Abwärtstrend**

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2015

Kühlungsborn	LK Rostock
60 %	58 %

↑ **Aufwärtstrend** ↑

Arbeitsplatzdichte 2015

Kühlungsborn	LK Rostock
655/ 1.000 EW*	464/ 1.000 EW*

↑ **Kontinuierliches Wachstum** ↑

Kaufkraft 2016

Kühlungsborn	LK Rostock
20.205 € / EW*	19.181 € / EW*

↑ **Kontinuierlicher Anstieg** ↑

- > überdurchschnittlich gute sozioökonomische Rahmenbedingungen in der Stadt Kühlungsborn

*EW = Einwohner_innen

HANDLUNGSBEDARFE

Tourismus und Wirtschaftsentwicklung

- › Entwicklungen im Tourismus bzw. Schaffung neuer Angebote mit den Bedarfen der Bevölkerung abstimmen
- › Reguliertes Wachstum als touristische Destination → Status als Urlaubsort für Erholung, Entspannung und Natur wahren

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Übersicht

- › ausreichendes Betreuungsangebot für Kinder bis 2025
 - » in der Krippe, Kindertagespflege und Kindergärten
- › aktives bürgerschaftliches Engagement durch Vielzahl an Vereinen und Verbänden
 - » in den Bereichen Sport, Tourismus, Freizeit, Kunst, Kultur, Bildung und Sozial
- › vielfältiges Kultur-, Sport- und Freizeitangebot

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Betreuungs- und Bildungsangebote (Auswahl)



Schulen

3 Sportschulen
1 Grundschule
1 Schulzentrum Kühlungsborn



Jugendzentren

Volkssolidarität,
Zur Asbeck



Kindertagesstätten

Uns Ostseekinner,
Bummi,
Arche Noah



Stadtbibliothek

Kunst- und Lesehalle
Heimatstube

HANDLUNGSBEDARFE

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- › Anpassung an den demografischen Wandel im Sinne von altersgerechter Infrastruktur und Versorgungsangeboten (Pflege- und Betreuungsangebote sowie Einrichtungen)
- › Vorhandene etablierte Nutzungen zukünftig sichern

Frei-, Natur- und Grünflächen

- › zahlreiche Naturräume in der Umgebung
 - » Naturschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat, geschützte Waldgebiete
- › zahlreiche Grünflächen (Parks, Gärten, Kleingärten)
 - » zum Großteil in Wohngebieten privat; öffentliches Grün in den beiden Zentren
- › Ostseeküste und Stadtwald als wichtige Grün- und Erholungsräume

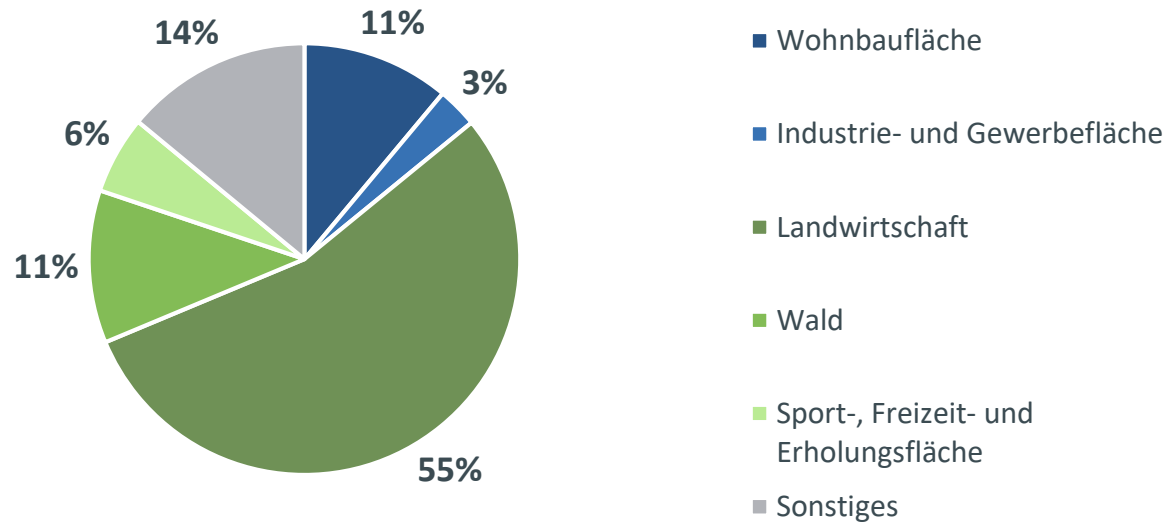


Eigene Darstellung; Quelle: Geoportal, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2020

Frei-, Natur- und Grünflächen

Grün- und Freiräume

Flächenverteilung der Stadt Kühlungsborn



Eigene Darstellung; Quelle: Kühlungsborn/Stadtportrait/Zahlen und Fakten

> Großteil des Stadtgebiets von Landwirtschaft- und Waldflächen geprägt

HANDLUNGSBEDARFE

Frei-, Natur- und Grünflächen

- › Gestaltung des Baltic Parks
- › Bereitstellung von öffentlicher Infrastruktur in den Grün- und Freiräumen

Infrastruktur und Daseinsvorsorge

Übersicht

- › sehr gute Erreichbarkeit über den motorisierten Individualverkehr (MIV)
 - » innerstädtische Ost-West-Verbindungen stellen Engstellen für den MIV dar
- › städtischer Regionalbahnanschluss und Busverbindungen
- › Anschluss an das regionale Fahrradnetz
 - » Ostseeküstenradweg (D2), regionalen Radrundkurses Gutshausrundweg (GHR) und Radwanderwege über Ostseeallee, Strandpromenade und Hafen im Norden
- › vergleichsweise gute Breitbandversorgung
 - » zum Landkreis Rostock, zu Mecklenburg-Vorpommern und Deutschland
- › Funktion als Grundzentrum für die Region
 - » als Ankergemeinde in der ländlichen Region, Bündelung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Versorgung seines Nahbereichs

Infrastruktur und Daseinsvorsorge

Innerstädtische Erschließung



Quelle: Geodatenviewer GDI-MV

- > Ostseeallee und Neue Reihe als einzige Ost-West-Verbindungen in der Stadt
- > Grüner Weg als Umgehungsstraße

Infrastruktur und Daseinsvorsorge

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)



Regionalbahn
RB 31 Molln

Buslinien
Linie 121
Linie 104
Linie 103

Fährverbindung
MS Baltica

Quelle: Openstreetmaps

- > städtisches Regionalbahn- und Busangebot
- > ausschließlich touristischer Fährverkehr

HANDLUNGSBEDARFE

Infrastruktur und Daseinsvorsorge

- › Umsetzung des Verkehrskonzepts mit den herausgearbeiteten Maßnahmen zur Verringerung des Verkehrs, Lenkung des Verkehrs, Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Förderung eines umweltgerechten Verkehrs
- › Unterstützung bei der Deckung der Bedarfe in der Daseinsvorsorge (Drogeriemarkt, Restaurants, Bars, etc.)
- › Aufwertung der Einkaufsbereiche in Kühlungsborn West
- › Anpassung des ÖPNV an die Bedürfnisse der Bewohner_innen

Energie, Umwelt und Klima

Anteil regenerativ erzeugte Energie zum Netzabsatz

Kühlungsborn: 5%



0 %
Windenergie



4 %
Solarenergie

Vergleich:

Mecklenburg-
Vorpommern: 63%



0 %
Geothermie



1 %
Biomasse

Deutschland: 26%



0 %
Wasserkraft



0 %
Klärgas

Quelle: Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 2021, S. 1.

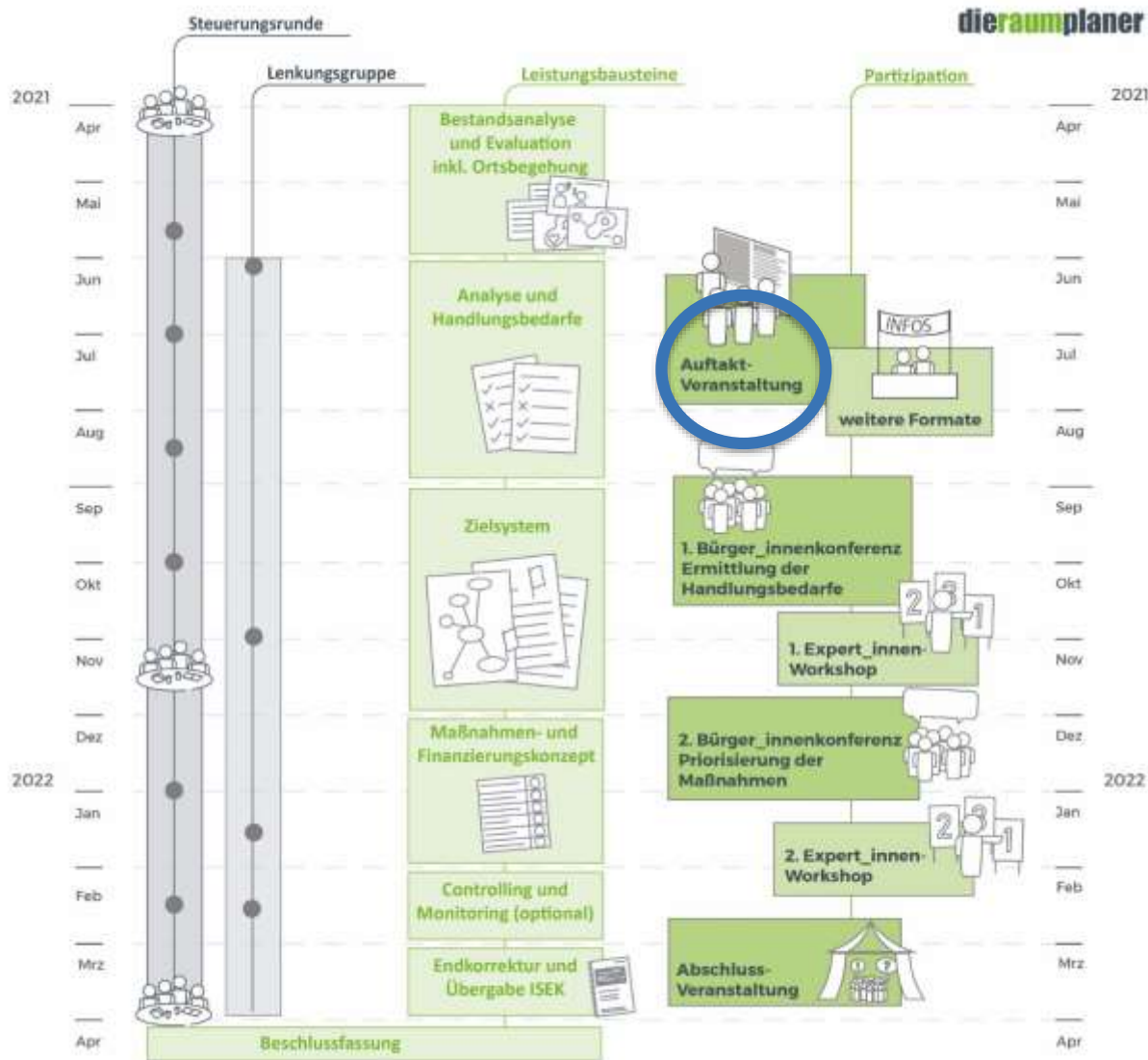
- > unterdurchschnittliche Energiegewinnung und ausschließliche Nutzung von Solarenergie und Biomasse
- > starker Fokus der Region um die Ostsee auf Windenergie

HANDLUNGSBEDARFE

Energie, Umwelt und Klima

- › Schutz der natürlichen Ressourcen
- › Erarbeitung eines Klimaschutzkonzept auf städtischer Ebene zum Ausschöpfen der vorhandenen Potenziale

Ausblick



Ausblick

www.isek.stadt-kuehlungsborn.de

- › Webseite zur Beteiligung ist ab heute **online!**



ISEK Kühlungsborn

Reden Sie mit! Was ist ein ISEK? Service ▾

Reden Sie mit!

Gemeinsam mit Ihnen möchten wir das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn erarbeiten, welches als zukünftiges Leit- und Steuerungsinstrument für die Verwaltung und die Politik dient.

[ERFAHREN SIE MEHR](#)



Auftaktveranstaltung

22.06.2021
18–20.30 Uhr

Wir wollen mit Ihnen über Ihre Lieblingsorte und über Problemräume in Kühlungsborn sprechen. Welche Themen sind Ihnen wichtig?



Fotorallye Kühlungsborn

01.07.2021 –
15.08.2021

Für Kinder und Jugendliche: Fotografiere deine drei Lieblingsorte und drei Orte, die du nicht magst bzw. wo es etwas zu korrigieren gibt.



1. Bürger_Innenkonferenz

Termin: noch offen

Ermittlung der Handlungsbedarfe

**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT
UND IHR MITWIRKEN!**

Kontakt Daten:

kuehlungsborn@die-raumplaner.de

030 666 29 71 -22 , 27, 47