

# Beschlussvorlage

## Stadtvertretung

VO(STV)/127/2021

öffentlich

# Grundsatzbeschluss zum Sanierungsgebiet "Dwasieden" der Stadt Sassnitz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Bearbeiter::</i> Wolfram Wahl	<i>Datum:</i> 09.08.2021 <i>Einreicher:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss (Vorberatung)	17.08.2021	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	31.08.2021	Ö

## Sachverhalt

Der Rügener Ring und der Fischerring in Sassnitz wurden im Zusammenhang mit der Billigung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts im Jahr 2002 als Fördergebiet für den Wohnungsrückbau definiert.

Dieses Quartier ist immer noch durch einen über dem Durchschnitt der Stadt Sassnitz liegenden Bevölkerungsrückgang und Wohnungsleerstand geprägt. Über den damit in Zusammenhang stehenden Wohnungsrückbau hat sich jedoch weiterer Handlungsbedarf ergeben.

Dieser Handlungsbedarf liegt beispielsweise in den folgenden Bereichen vor:

- Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der öffentlichen Straßenbeleuchtung,
- Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes,
- Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energiequellen,
- Aktivierung von Solarnutzungspotentialen,
- Verbesserung des Zustandes der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Barrierearme Umgestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen,
- Verbesserung des Wohnumfeldes und der Grünflächen,
- Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Südlich dieses Fördergebiets und zwar im Bereich zwischen Sportplatz Dwasieden und Schmetterlingspark ist ebenfalls ein erheblicher Handlungsbedarf zu verzeichnen.

Dieser liegt insbesondere in folgenden Bereichen vor:

- Sanierung und Aufwertung des Sportplatzes Dwasieden,
- Sicherung des Schulstandortes (Berufsschule) und des Internats,
- Ausbau des Parkplatzes,
- Sanierung des Tribber Bachs,

- Verbesserung des Zustandes der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Einbindung von Kurgebiet Dwasieden, Sportplatz Dwasieden und Berufsschule in die angrenzenden Quartiere (Aufbau fester Wegebeziehungen zur besseren Erreichbarkeit).

Es wird deshalb vorgeschlagen, das bestehende Fördergebiet Rügener Ring / Fischerring mit dem Bereich vom Sportplatz Dwasieden bis zum Schmetterlingspark zu einem neuen, umfassenderen Fördergebiet zu vereinen (siehe anliegender Lageplan).

Dieses Fördergebiet könnte nach derzeitigem Stand in Form eines Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB festgelegt werden.

In Vorbereitung weiterer Abstimmungen mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V und eines Beschlusses zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen ist zunächst ein diese Verfahrensweise bestätigender Grundsatzbeschluss erforderlich.

## **Alternative**

Der Grundsatzbeschluss wird nicht gefasst. Die Einwerbung von Fördermitteln für die anstehenden Maßnahmen wird im erforderlichen Umfang dann jedoch kaum möglich sein.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

Keine haushaltsmäßige Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:	Der Einsatz von Städtebaufördermitteln ist mit der Leistung der gemeindlichen Eigenanteile und der Übernahme etwaiger nicht förderfähiger Kosten und etwaiger zusätzlicher gemeindlicher Anteile durch die Stadt Sassnitz verbunden.  Diese Beträge sind durch die Stadt Sassnitz in die entsprechenden Haushalte aufzunehmen.	

### **Beschlussvorschlag**

Der Vorschlag, das bestehende Fördergebiet Rügener Ring / Fischerring in Sassnitz mit dem Bereich vom Sportplatz Dwasieden bis zum Schmetterlingspark zu einem neuen, umfassenderen Fördergebiet zu vereinen, wird unterstützt.

Hierzu sind durch die Verwaltung weitere Abstimmungen zur Festlegung eines Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V zu führen.

Bei Unterstützung dieses Vorhabens durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V ist der Stadtvertretung ein Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das Sanierungsgebiet vorzulegen.

### **Öffentlichkeitsarbeit:**

**Bekanntmachung des Grundsatzbeschlusses im Stadtanzeiger**

**Anlage/n**

1	Beschluss Nr. 58-05/02 STV (öffentlich)
2	Lageplan (öffentlich)

Amt Bauamt	Datum 29.04.2002	Drucksachen-Nr. <b>58-05/02 STV</b>
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Bauausschuß		07.05.2002
Wirtschaftsausschuß		07.05.2002
Hauptausschuß		27.05.2002
Stadtvertretung		10.05.2002

Titel: **Stadtumbau Ost Billigung des Stadtentwicklungskonzeptes Sassnitz**

**A - Problem**

Der Stadtumbau ist als die wichtigste stadtentwicklungspolitische Aufgabe anzusehen, die heute in den neuen Bundesländern ansteht. Die sicher zu erwartende Bevölkerungsentwicklung (nicht nur in den neuen Bundesländern) wird nicht nur die Gemeinden, sondern insbesondere auch die Wohnungswirtschaft vor große Aufgaben stellen.

Aus diesem Grund wurde für den Zeitraum 2002 bis 2009 von der Bundesregierung im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ im vergangenen Jahr eine Summe von 2,2 Mrd DM zur Verfügung gestellt, für die auch Komplementärmittel von den Ländern und Gemeinden bereitgestellt werden sollen.

Ziel dieses Programms sind die Aufwertung von Stadtquartieren, die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum im Bestand und der Rückbau von auf Dauer nicht mehr benötigten Wohnungen.

Voraussetzung für den fundierten Stadtumbau sind Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK), die die unterschiedlichen Interessen berücksichtigen.

Um diesen Planungsprozeß anzustoßen, hat die Bundesrepublik den Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ ausgelobt.

Für die Kosten der Aufstellung eines ersten integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sind den Gemeinden je nach Größenordnung unterschiedliche Summen zur Verfügung gestellt worden. Der Stadt Sassnitz wurden 36.000 € bewilligt.

Die Teilnahme an diesem Wettbewerb ist Voraussetzung für die später geplante Inanspruchnahme von verschiedenen Fördermöglichkeiten aus dem Programm „Stadtumbau Ost“.

**B - Lösung**

Die Stadtvertretung billigt das integrierte Stadtentwicklungskonzept mit dem jetzigen Stand und beteiligt sich mit diesem Konzept am Wettbewerb.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept wird fortgeschrieben.

**C – Alternative**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept wird nicht gebilligt. Die Stadt nimmt nicht am Wettbewerb teil. Erforderliche umfangreiche Stadtumbaumaßnahmen sind dann über das Programm „Stadtumbau Ost“ nicht förderfähig.

**D – Finanzielle Auswirkungen**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Einnahmen                          | <input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung<br>Haushaltsstelle:..... |
| <input type="checkbox"/> Keine haushaltsmäßige<br>Berührung | <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung                    |

Bemerkungen:  
Die Teilnahme am Wettbewerb ist mit den bereitgestellten 36.000 € finanziert. Für die Finanzierung der Maßnahmen aus dem Konzept sind in den folgenden Jahren Eigenmittel der Stadt bereitzustellen.

**E – Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen**     ja     nein    Sichtvermerk: *Leut*  
Begründung:

**F - Öffentlichkeitsarbeit**

**G – Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertretung möge beschließen:

1. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept mit dem jetzigen Stand wird gebilligt.
2. Das Konzept wird als Wettbewerbsbeitrag eingereicht.
3. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist fortzuschreiben.  
Die Verwaltung wird beauftragt, die für die zukünftige Stadtentwicklung wesentlichen Indikatoren (bauliche Entwicklung, Entwicklung des Wohnraumbestandes und Bevölkerungsentwicklung) jährlich zu überprüfen (Monitoring).

  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

keine  
**Anlagen**

**BIG-STÄDTEBAU MECKLENBURG-VORPOMMERN GmbH****„STADTUMBAU OST“- Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept („ISEK“) Sassnitz**

## Kurzfassung des Wettbewerbsbeitrages

Mit der sich abzeichnenden Bevölkerungsentwicklung, damit verbunden den Änderungen in der Nachfrage nach Wohnraum haben sich für die Stadt Sassnitz, wie für viele andere Städte auch, grundsätzlich andere Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung eingestellt. Dies wird tiefgreifende Konsequenzen auf alle Bereiche der Stadtentwicklung haben. Bisher bei allen Themen im Bereich Flächenutzungsplanung / verbindliche Bauleitplanung ein mehr oder weniger stillschweigender Konsens über ein weiteres Bevölkerungswachstum die Grundlage, so werden jetzt auf diesem Sektor die „Grenzen des Wachstums“ offenkundig.

In der begonnenen Diskussion um das integrierte Stadtentwicklungskonzept Sassnitz – zunächst zwischen Fachleuten und Verwaltung, dann zwischen Fachleuten, Verwaltung und politischen Gremien – konnte festgestellt werden, dass ein Umdenkprozess bereits im Gange war. Die Diskussion um das integrierte Stadtentwicklungskonzept stieß in den politischen Gremien der Stadt auf offene Ohren.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept für Sassnitz erhebt noch nicht den Anspruch, eine Stadtentwicklungsplanung mit allen hierfür erforderlichen Einzeluntersuchungen, Planungen und insbesondere Einzelbeschlüssen zu ersetzen. Sie bildet aber als „Konzept“ eine konsensfähige Basis für die weiteren Planungen.

Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass die wichtigsten Indikatoren der Stadtentwicklung einer regelmäßigen Beobachtung (Monitoring) unterworfen werden. Nur so kann eine Prognose in diesem Bereich Sinn machen.

Die quantitativen Probleme zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage liegen in Sassnitz durchaus im Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Schwerpunkt der Stadtentwicklung für die nächsten Jahre wird in Sassnitz bei Maßnahmen der Stabilisierung und Reparatur der Stadtstruktur liegen. Diese Stadt verfügt über – lagebedingt – große Potentiale, die es zu entwickeln gilt.

Basis für die Aussagen des ISEK Sassnitz bildet zunächst eine „gemäßigt optimistische“ Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2015 (das jährliche Monitoring wird hier ggf. für eine Korrektur nach oben oder unten sorgen). Im Jahr 2001 ergab sich bei 11.998 Einwohnern und 6041 Wohneinheiten eine durchschnittliche Belegungsdichte von 1,99 (nach Abzug der Leerstände: 2,16).

Unter der Annahme des Einwohnerrückgangs von 87 % im Jahr 2015 gegenüber 2001 und einer zu erwartenden Belegungsdichte von 1,74 ergibt sich für Sassnitz 2015 ein Bedarf an 6.003 Wohneinheiten.

Auf der Basis dieser Prognose kann also von einem etwa gleichbleibenden Bestand an Wohneinheiten ausgegangen werden. Auf Grund deutlicher Veränderungen in der Nachfragestruktur allerdings muss hier von einem erheblichen qualitativen Anpassungsbedarf (z.B. Grundrissorganisation / Größe / Lage) ausgegangen werden.

### Auswirkungen des aktuellen ISEK – langfristig

Wie eingangs erwähnt, besteht Konsens über die Notwendigkeit, bei zukünftigen Planungen die Grundaussagen aus diesem Konzept als Prüfstein zu Grunde zu legen. Das jährliche Monitoring wird hier zu einer Vertiefung des begonnenen Umdenkprozesses führen.

### Auswirkungen des ISEK Sassnitz – kurzfristig

Eine genaue Untersuchung bestehender Planungen für das Stadtgebiet Sassnitz hatte ergeben, dass in allen vorhandenen Bebauungsplänen in den unterschiedlichsten Verfahrensstufen zusammen gerechnet insgesamt der Neubau von über 2.000 Wohneinheiten geplant ist. Dies ist mit den vorgenannten Prognosewerten nicht vereinbar. An dieser Stelle muss noch nicht über den „Rückbau“ vorhandener Wohneinheiten diskutiert werden, sondern zunächst über den „Rückbau“ auf dem Papier. Dies kann insbesondere dort geschehen, wo Bebauungspläne noch im unverbindlichen Entwurfsstadium sind. Dabei wird auch die Zielvorstellung, die Zentralität des Ortskernes zu stärken, eine besondere Rolle spielen. Eine Nachfrage nach Wohnraum im Ortskern muss erhalten bleiben.

### Städtebauliches Konzept

Auf Grund seiner historischen Entwicklung und seiner topografischen Lage verfügt Sassnitz nicht über einen sehr eng bebauten geschlossenen Ortskern. Dies ist ein charakteristisches Merkmal für die Stadt, soll auch nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden, störend wirken jedoch viele Brachen und städtebaulich zu ordnende Bereiche. Nicht alle Brachen müssen als Baulücken begriffen werden, dennoch bleibt eine behutsame Verdichtung zur Stabilisierung des Ortskernes notwendig.

Leitbild für die Entwicklung ist die „offene Stadt – grüne Stadt zwischen Ostsee und Nationalpark“.

Schwerpunkte für die nächsten Jahre wird die Aufwertung des Stadthafens, auch die Herstellung einer fehlenden Verknüpfung zwischen Ortskern und Stadthafen sein (s. hierzu Ergebnis städtebaulicher Wettbewerb). Darüber hinaus wird es mittelfristig unumgänglich sein, in Gebieten mit einer Konzentration von kaum noch marktfähigem Wohnraum Rückbaumaßnahmen vorzunehmen

Das bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt“ von Sassnitz liegt am Rande des Ortskernes in unmittelbarer Küstennähe und stellt einen der reizvollsten auch touristisch besonders attraktiven Stadtteil dar. Hier hat die Stadtsanierung bereits große Fortschritte gemacht, es bleiben jedoch noch wichtige Potentiale zu entwickeln.

### Umsetzung der Ergebnisse des ISEK

Als notwendige Voraussetzung ist hier zu sehen:

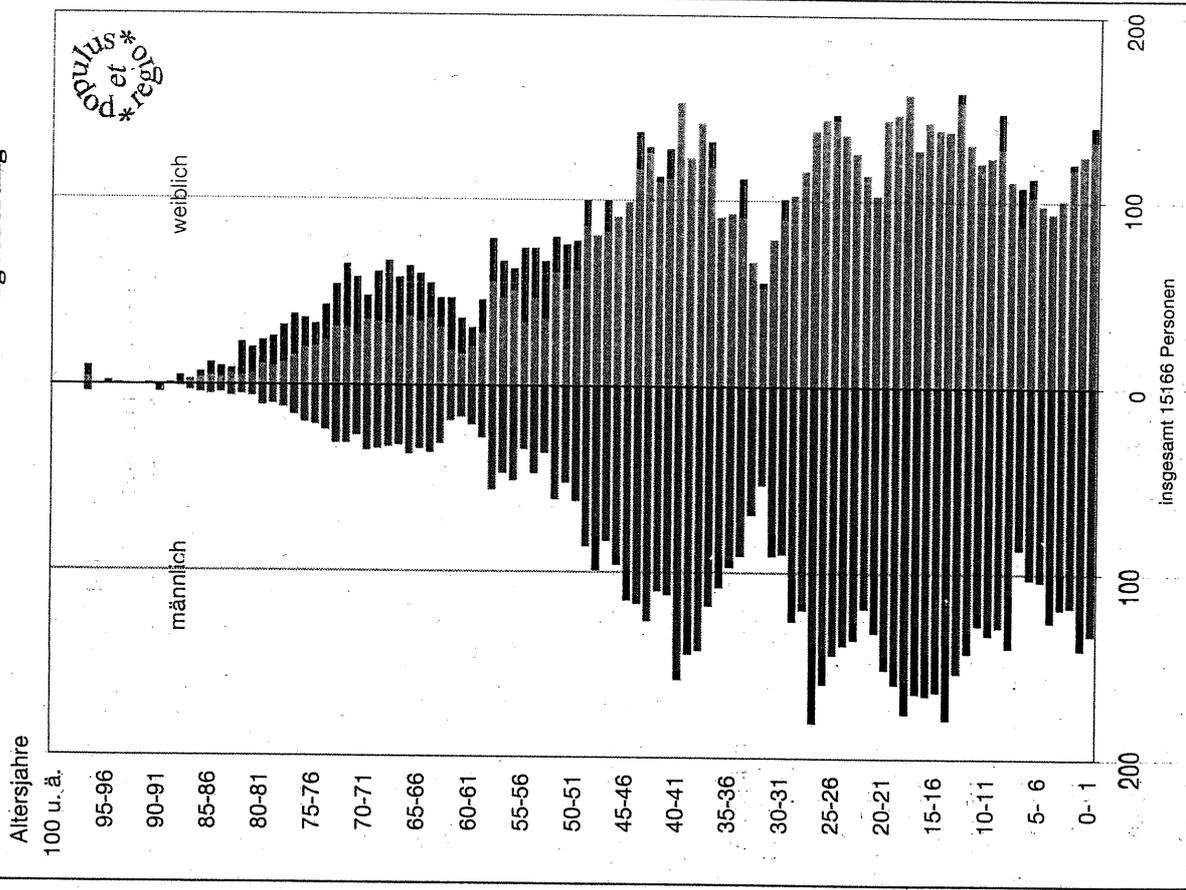
Die kontinuierliche Weiterentwicklung zu einer Stadtentwicklungsplanung, die zu allen städtebaulichen Einzelentscheidungen die notwendige Orientierung liefert. Besonderer Wert wird dabei auf das jährliche Monitoring, insbesondere im Hinblick auf Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumnachfrage gelegt. Als solide Basis hier kann der Verlauf der Diskussionen in den städtischen Fachausschüssen mit dem Beschluss der Stadtvertretung vom 10.06.2002 angesehen werden.

Für die weitere Umsetzung einzelner Zielvorstellungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wird die Stadt die positiv verlaufenden Diskussionen mit den „Großvermietern“, vor allem der städtischen Wohnungsgesellschaft, fortsetzen. Bei der Steuerung der Wohnungsbauentwicklung einzelner Investoren oder kleinerer Privateigentümer wird das Planungsrecht konsequent angewendet werden, auch andere Instrumente der „Globalsteuerung“ stehen zur Verfügung. Die Stadt wird von ihrem Satzungsrecht Gebrauch machen. In den als erstes Ergebnis dieses Konzeptes ins Auge gefassten Stadtumbau – Fördergebieten bestehen besonders starke Eingriffsnotwendigkeiten, die ohne direkte Förderung ins Leere laufen würden. So wurde bereits entschieden, Teile des Wettbewerbsgebietes „Stadthafen – Kistenplatz“ als Sanierungsgebiet festzusetzen, ein anderes Förder- / Schwerpunktgebiet wird nach derzeitiger Kenntnis ohne die Regelungen des besonderen Städtebaurechts entwickelt werden können. Die Prioritätensetzung der nächsten Jahre jedoch wird sehr stark auch von den finanziellen Möglichkeiten der Stadt (Komplementär-mittel) abhängig sein.

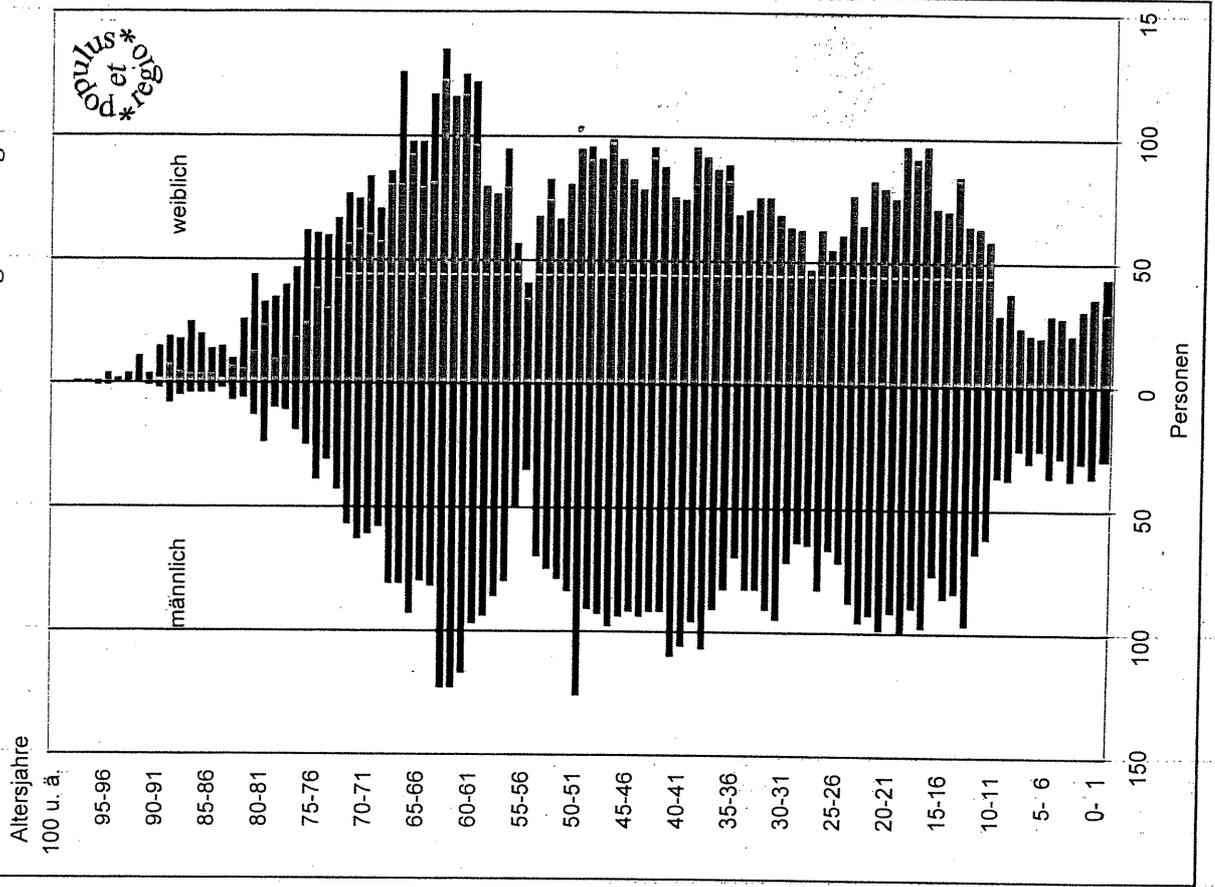
Anlage :           Plandarstellung städtebauliche Maßnahmen  
                      Darstellung Bevölkerung Sassnitz



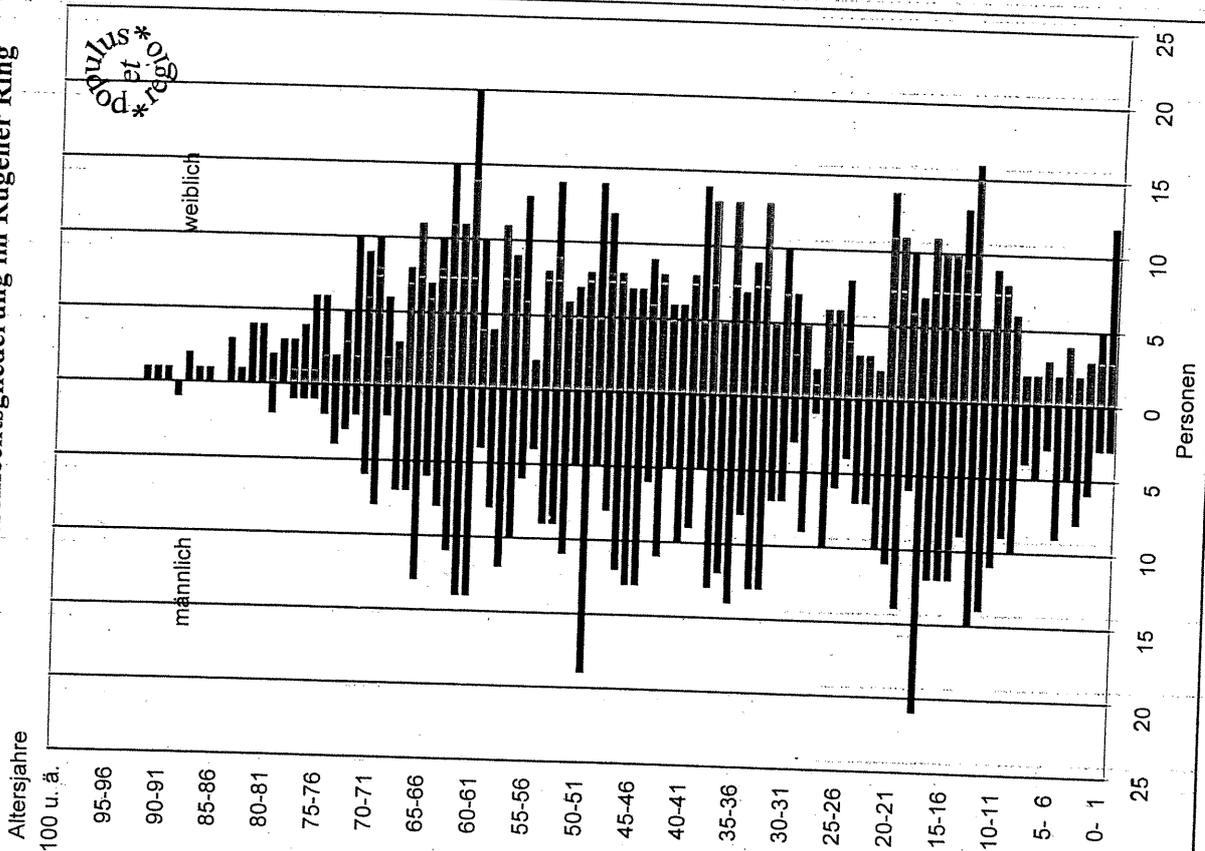
**Bevölkerung von Sassnitz am 31.12.1978**  
**Alters- und Geschlechtsgliederung**



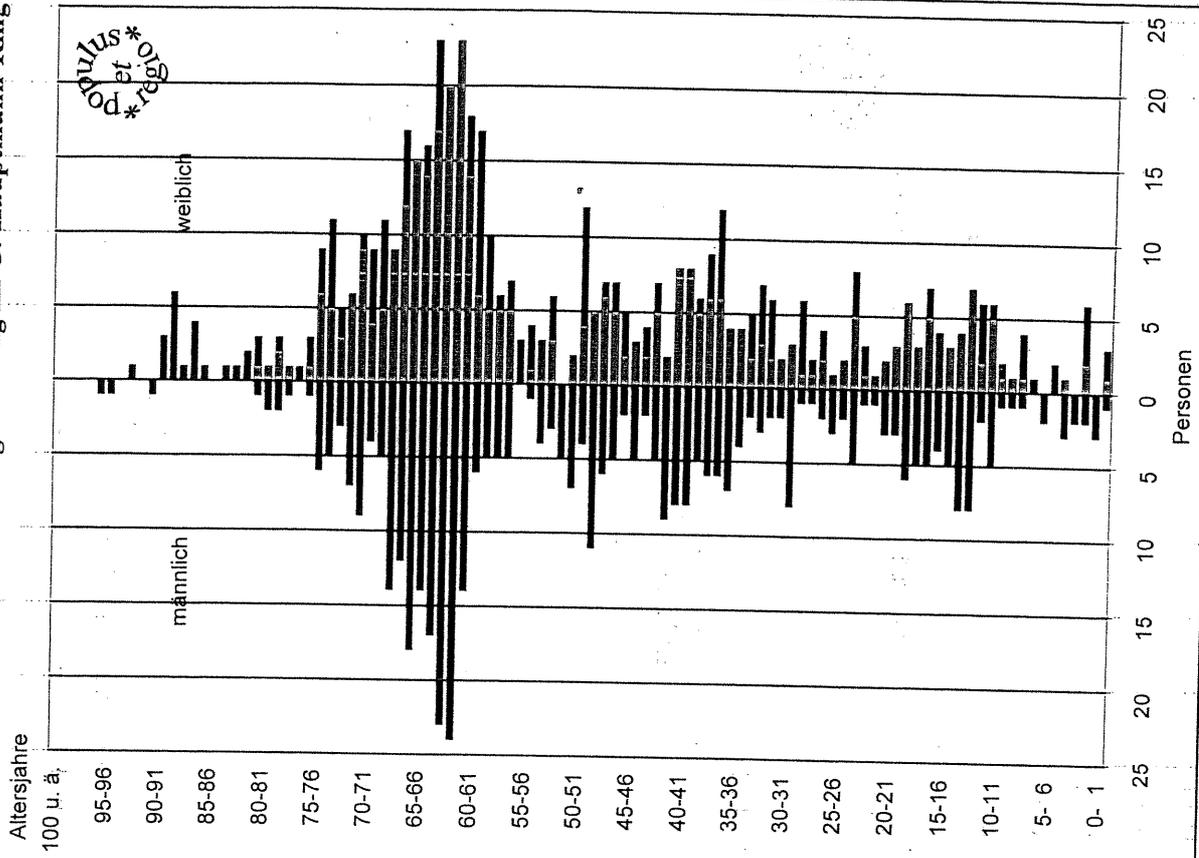
**Bevölkerung von Sassnitz am 31.12.2001**  
**Alters- und Geschlechtsgliederung**



**Bevölkerung von Sassnitz am 31.12.2001**  
**Alters- und Geschlechtsgliederung im Rügener Ring**



**Bevölkerung von Sassnitz am 31.12.2001**  
**Alters- und Geschlechtsgliederung im G.-Hauptmann-Ring**



## BESCHLUSSPROTOKOLL

In der öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz am 10. Juni 2002 wurde zu Beschluss Nr. **58-05/02 STV**

Titel:

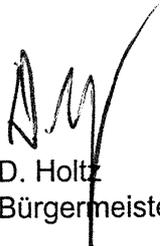
**Stadtumbau Ost  
Billigung des Stadtentwicklungskonzeptes Sassnitz**

wie folgt abgestimmt:

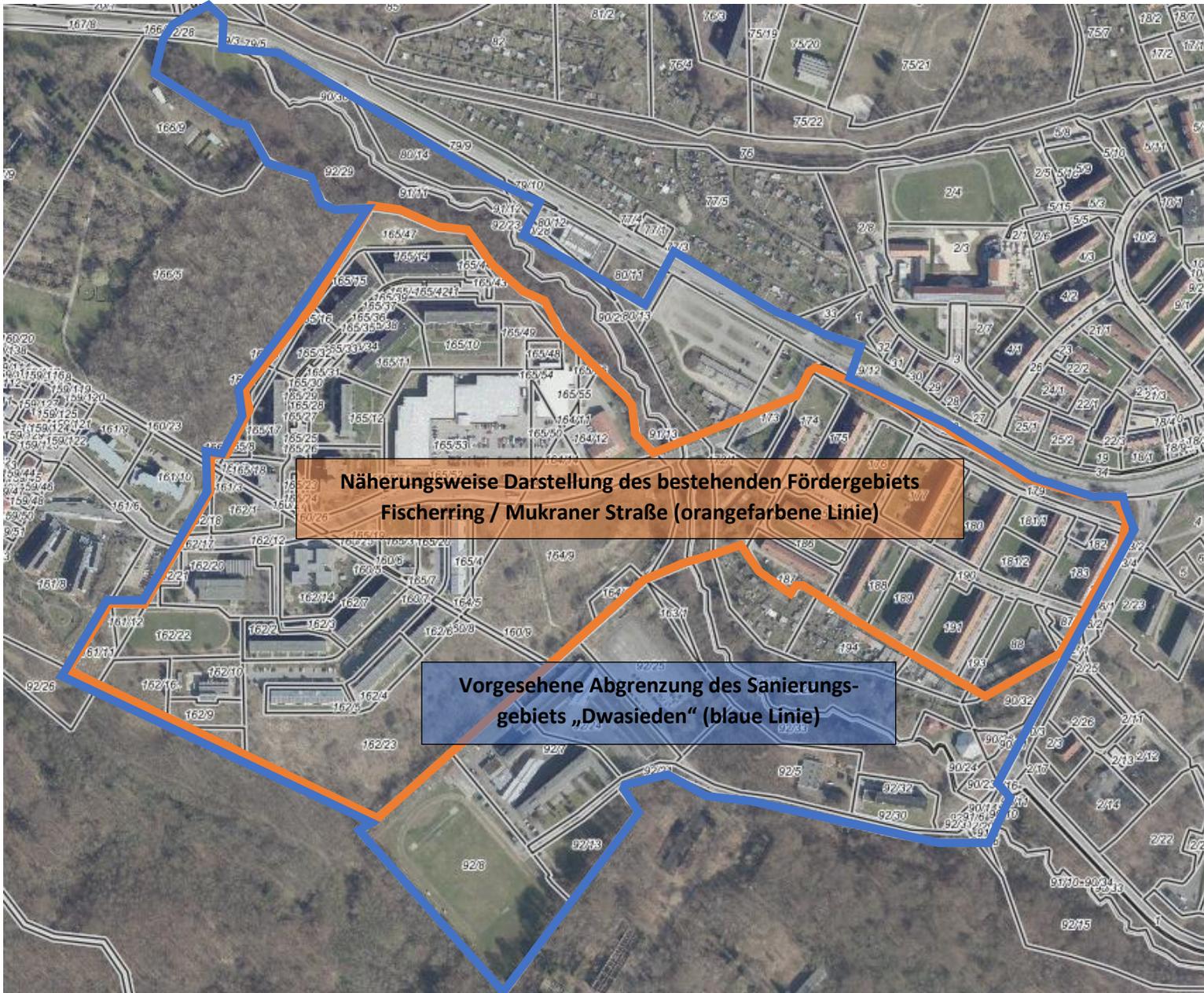
1. Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreter (§ 4 KWG):	25.
2. anwesende Mitglieder:	21
3. Ja-Stimmen (dafür):	21
4. Nein-Stimmen (dagegen):	0
5. Stimmenthaltungen:	0
6. Aufgrund des § 24 KV M-V waren Mitglieder ausgeschlossen	
6.1 von der Beratung:	0
6.2 von der Abstimmung:	0

Die Stadtvertretung beschließt:

1. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept mit dem jetzigen Stand wird gebilligt.
2. Das Konzept wird als Wettbewerbsbeitrag eingereicht.
3. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist fortzuschreiben.  
Die Verwaltung wird beauftragt, die für die zukünftige Stadtentwicklung wesentlichen Indikatoren (bauliche Entwicklung, Entwicklung des Wohnraumbestandes und Bevölkerungsentwicklung) jährlich zu überprüfen (Monitoring).

  
D. Holtz  
Bürgermeister





**Näherungsweise Darstellung des bestehenden Fördergebiets  
Fischerring / Mukraner Straße (orangefarbene Linie)**

**Vorgesehene Abgrenzung des Sanierungs-  
gebiets „Dwasieden“ (blaue Linie)**