

Alte Markt
No.

18.9.97



SASSNITZ Altstadt RAHMENPLAN

RAHMENPLAN SASSNITZ "ALTSTADT"

1. Fassung

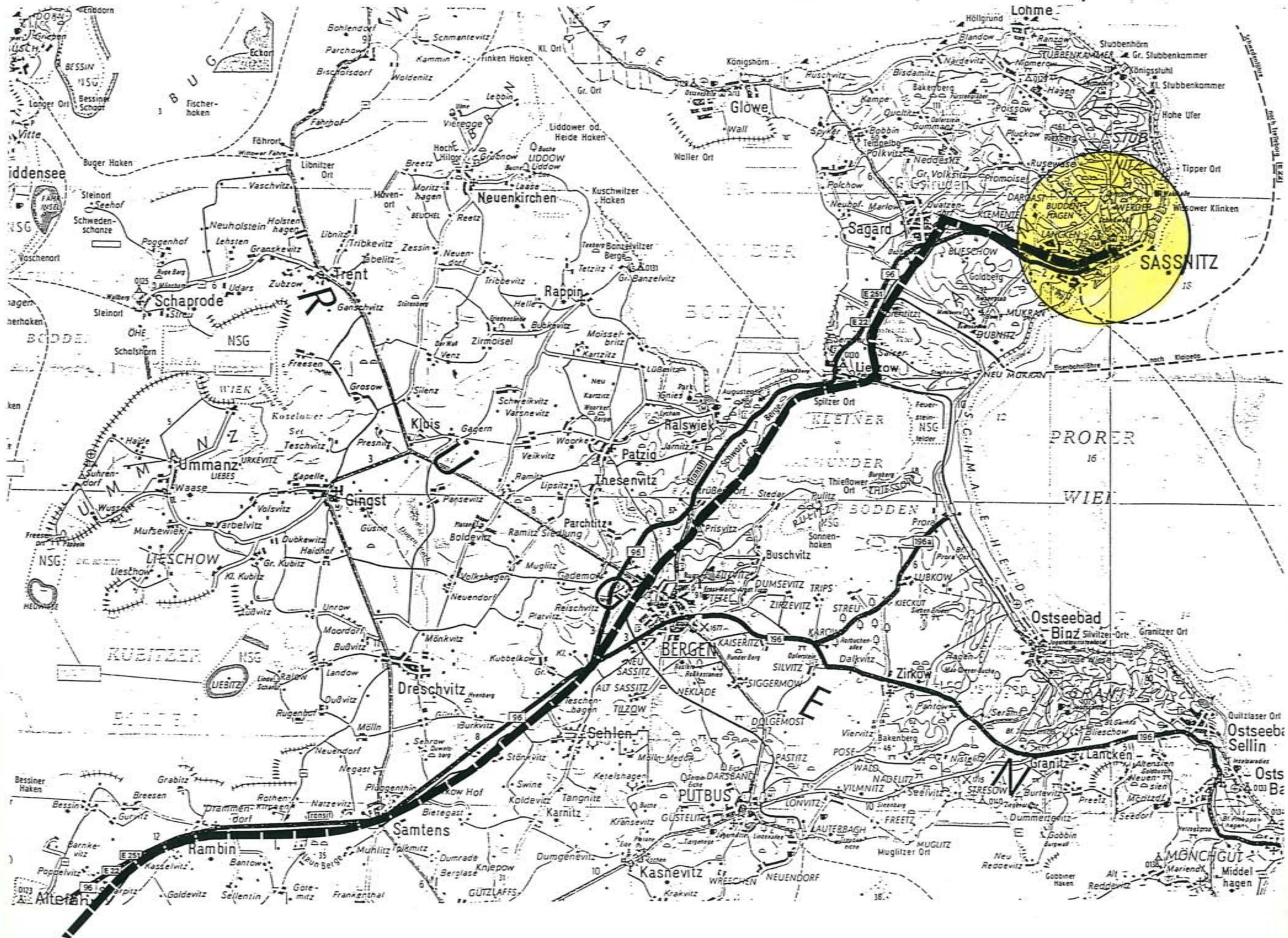
Auftraggeber: Stadtverwaltung Sassnitz

Planverfasser: Architekten und Planer Rostock GmbH,
Rosa - Luxemburgstraße 19
2500 Rostock

Sanierungsträger: GSOM Gesellschaft für Stadterneuerung
und Ortsentwicklung Mecklenburg GmbH,
Klosterstraße 1
2560 Bad Doberan

Titelbild: Reinhard Köhler

Städtebauliche Einbindung - regionale Bezüge -



INHALT

1. **Charakterisierung der Aufgabe**
 - 1.1 Die Altstadt als Planungsaufgabe
 - 1.2 Verfahren
Plan 1: Planungsgebiet
 2. **Besondere Probleme der Altstadt Saßnitz**
 - 2.1 Die stadthistorischen Bezüge für die Rahmenplanung
 - 2.2 Die gesamtstädtische Einbindung und die Bedeutung des Planungsgebiets
 - Lage im Raum
 - Verkehrsanbindung
 - Bedeutung der Altstadt für die Gesamtstadt
 - 2.3 Zusammenfassende Darstellung der besonderen Probleme der Stadt
 - Plan 2: Städtebauliche Einbindung in die Gesamtstadt
 - Plan 3: Übersicht der Problembereiche
 3. **Planungsziele**
 - 3.1 Allgemeine Planungsziele
 - 3.1.1 Verbesserung der Wohnnutzung
 - 3.1.2 Verbesserungen im Verkehrsnetz
 - 3.1.3 Ausbau des Fremdenverkehrs und des Tourismus
 - 3.2 Ziele der Sanierung
 4. **Die Bestandssituation**
 - 4.1 Nutzung, Funktion
 - 4.2 Stadtbild
 - 4.3 Probleme in Teilbereichen
 - Plan 4: Bestandsplan
 - Nutzungen
 - Stadtbild
 5. **Nutzungskonzept**
 - 5.1 Bauliche Nutzung
 - 5.2 Nutzung der Freiräume
 - Plan 6: Nutzungen , gebäudebezogen
 6. **Verkehrskonzept**
 - 6.1 Ziele
 - 6.2 Maßnahmen
 - Plan 7 : Verkehrsplan
 7. **Gestaltungskonzept**
 - 7.1 Ziele
 - 7.2 Maßnahmen
 - Plan 8 : Gestaltungsplan
 - Plan 1
 - 7.3 Belange des Denkmalschutzes
 - Plan 9 : Denkmalpflegerische Zielsetzung
 8. **Durchführungskonzept**
 - 8.1 Bisherige Maßnahmen
 - 8.2 Neuordnungsschwerpunkte
 - 8.3 Prioritäten für die weitere Durchführung
 - Plan 10 : Durchführungsplan
- Anlage 1 : Sicherungsmaßnahmen
Stand Sept. 1991
- Anlage 2 : Modernisierungsuntersuchungen
Stand Sept. 1991
- Anlage 3 : Erfassungsfomular



1. Charakteristik der Aufgabe

1.1 Die Altstadt als Planungsaufgabe

Eine wichtige Aufgabe kommunaler Selbstverwaltung ist es, im engen Kontakt mit den Bürgern ein Umfeld zu schaffen, das dem Menschen ermöglicht, nach seinen Bedürfnissen zu leben, zu arbeiten und sich wohlfühlen zu können.

Um das zu erreichen, ist es zum einen erforderlich, das gewachsene unverwechselbare Ortsbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen; zum anderen muß eine vorausschauende Planung der zukünftigen Entwicklung gerecht werden.

Ein besonderer Problembereich in dieser Richtung ist die historische Altstadt. Einzelplanungen für Teilbereiche wurden von der Stadtverwaltung in den vergangenen Jahren in Auftrag gegeben und liegen vor.

Zur Lösung der Gesamtsituation ist jedoch ein Denken, Planen und Handeln im Zusammenhang zwingend notwendig. Deshalb wurde die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Altstadt von Sassnitz in Auftrag gegeben. Der Rahmenplan soll, als Zielplanung schrittweise Lösungsmöglichkeiten für die anstehenden dringenden Probleme der Stadterneuerung aufzeigen.

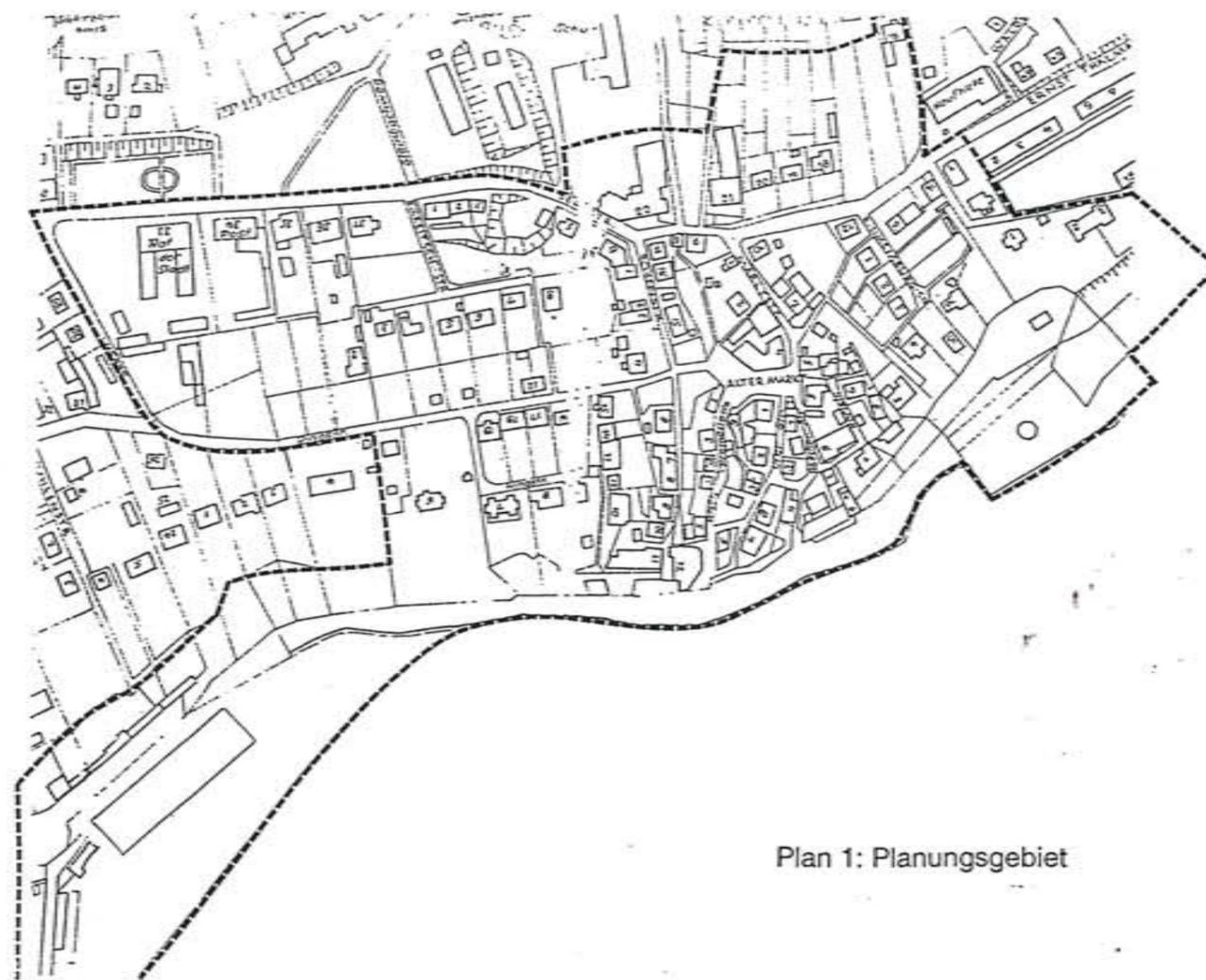
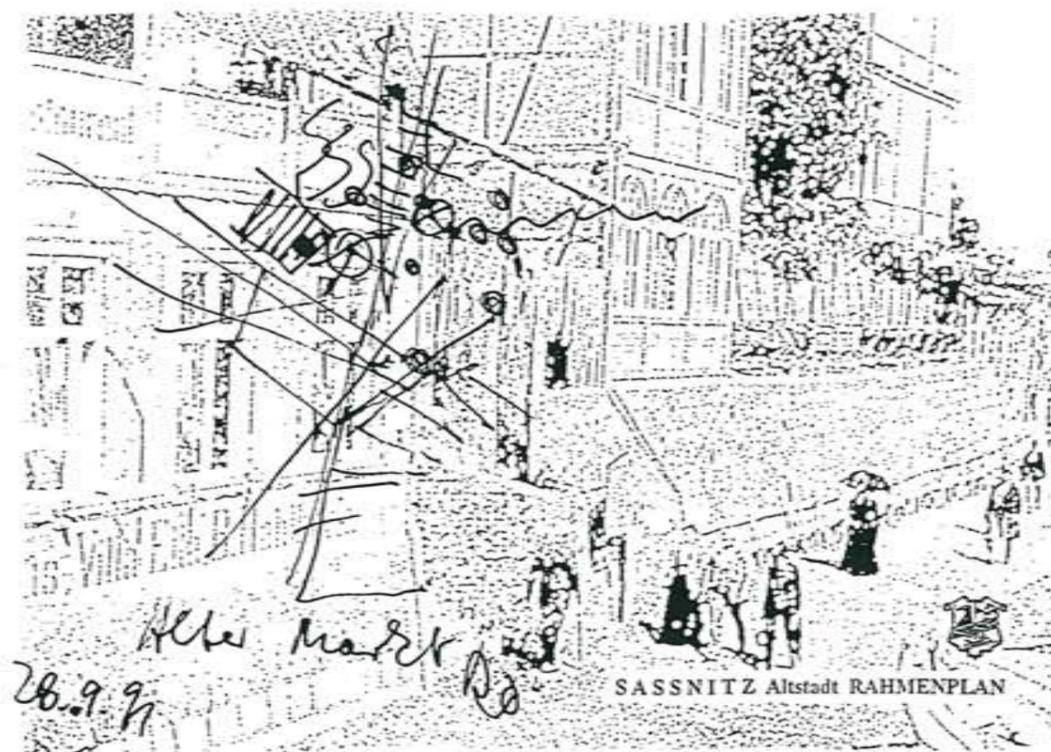
1.2 Verfahren

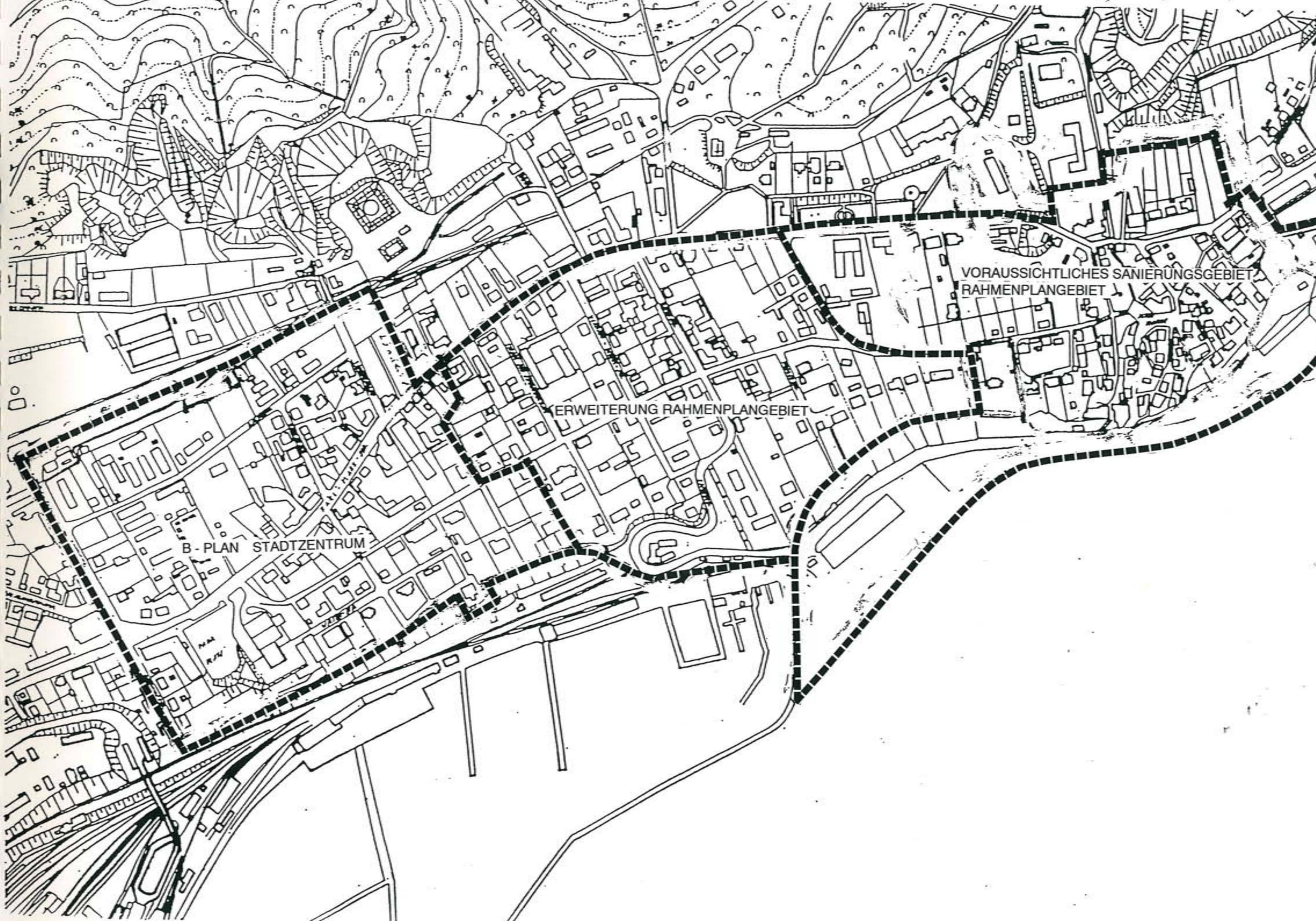
In Anbetracht der Komplexität und der Schwierigkeit der Aufgabe sowie des für die Stadt nicht selbständig finanzierbaren Kostenumfanges, wurde dem Antrag zur Aufnahme in das allgemeine Städtebauförderungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Innenminister zugestimmt. Somit ist die Möglichkeit gegeben, auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans die besonderen Probleme der Altstadt schrittweise und systematisch unter Einbeziehung der Bürger zu lösen.

Als Sanierungsträger für die Erneuerung der Altstadt von Sassnitz hat die Stadt die GSOM mbH Bad Doberan beauftragt. Die notwendigen Verfahrensschritte wurden eingeleitet.

- Beschluß zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen: 24.9.1990
- Bürgerbeteiligung in Form von
 - Bürgerversammlung am 2.7.1990
 - unzählige Gespräche und persönliche Beratungen bereits während der vorbereitenden Untersuchungen
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ab Mai 1991
- zustimmende Kenntnisnahme des Berichts über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung durch die Stadtverordnetenversammlung mit Öffentlichkeitsbeteiligung im Mai 1991
- Bestätigung der dargestellten Planungsziele und des ersten Grobkonzepts zur Rahmenplanung
- Bestätigung des Entwurfs der Rahmenplanung durch den
 - Hauptausschuß
 - Bauausschuß
 - Wirtschaftsausschuß

am 20.08.1991





VORAUSSICHTLICHES SANIERUNGSGEBIET
RAHMENPLANGEBIET

ERWEITERUNG RAHMENPLANGEBIET

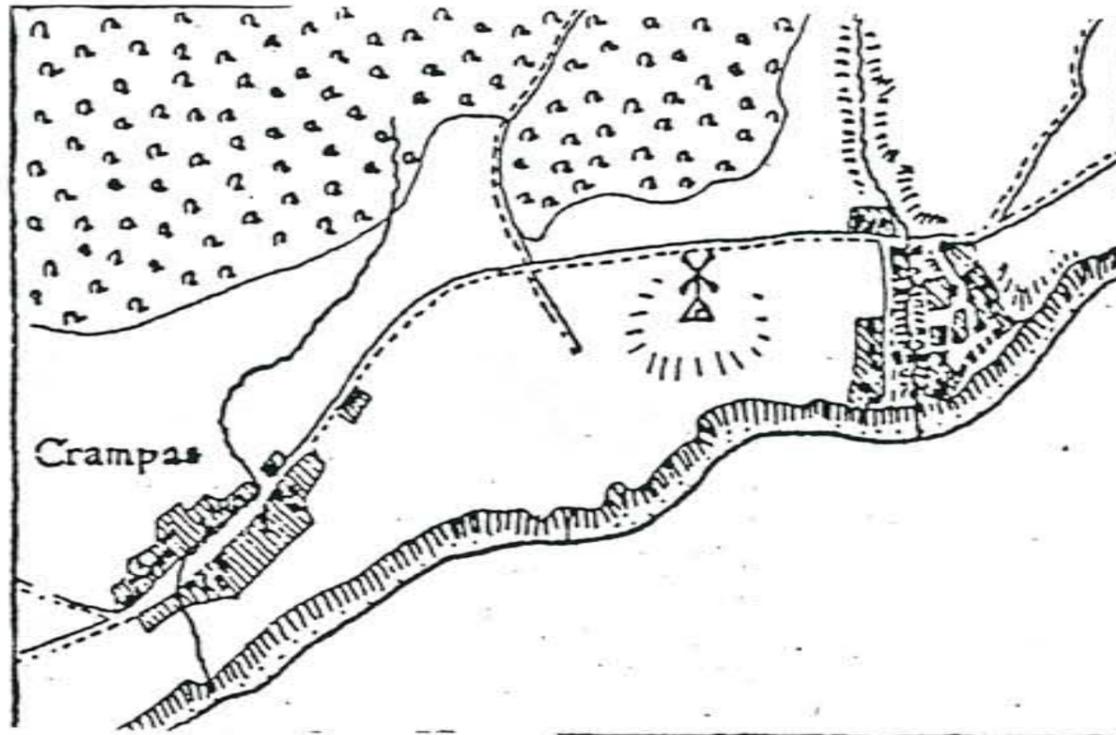
B-PLAN STADTZENTRUM

M.M.
R/V

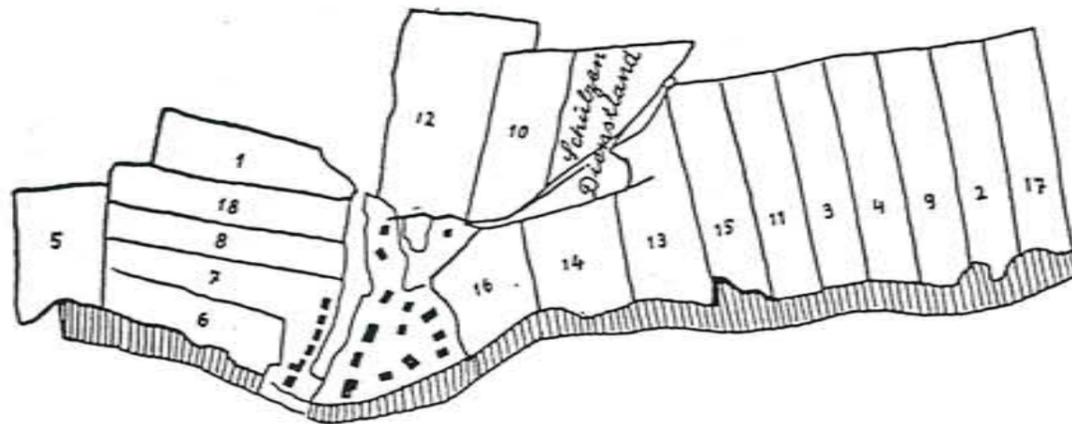
2. Besondere Probleme der Altstadt Sassnitz

2.1 Die stadthistorischen Bezüge der Rahmenplanung

Die heutige Stadt Sassnitz ging aus einer Zusammenlegung des Fischerdorfes Sassnitz und dem westlich davon gelegenen Bauerndorf Crampas im Jahre 1906 hervor.



1686 bestand das Fischerdorf Sassnitz aus 12 Fischerkaten mit Rohrdachdeckung. Ab etwa 1820 entwickelte sich das Fischerdorf zum Badeort. In dieser Zeit entstand die noch heute erhaltene alte Stadtstruktur:



Ortsplan von Sassnitz 1844.

1844 wurde Sassnitz eine "Gemeinde freier Eigentümer".

Die Fischereisiedlung Sassnitz, in einer Uferschlucht (Liete) unmittelbar an der Küste gelegen hat ihren Ursprung wahrscheinlich schon in slawischer Zeit. Der geschlossene Verlauf der rügenschten Steilküsten wird an einigen wenigen Stellen von Schluchten unterbrochen, die in der Regel von einem Wasserlauf in das hohe Gestein eingeschnitten sind.

Diese Schluchten, auf Rügen Lieten genannt, boten Gelegenheit zum leichteren Erreichen des Strandes und luden daher zur Ansiedlung ein.

Die Liete, in welcher Sassnitz angelegt wurde, ist durch den sogenannten Steinbach gebildet worden (heute verrohrt). Dieser Bach kommt aus dem Hügelland der Stubbnitz, fließt südwärts durch Sassnitz über den "Markt", die heutige Bachpromenade und mündet am Strande neben dem Strandhotel in die Ostsee. Die Gebäude zur Rechten und Linken des unteren Steinbaches bilden den ältesten Bestandteil des Dorfes. Vom ersten Fischerkaten ist jedoch im Bereich der Bachpromenade nichts mehr vorhanden. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts vergrößerte sich das Fischerdorf besonders seit der Erbauung des Hafens (ab 1889 - 1912) und der Herstellung des Eisenbahnanschlusses (1891). 1897 wurde die Dampfverbindung nach Schweden eröffnet.

Die Terrassenbebauung in ihrer heutigen Struktur entstand etwa im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts. Erweiterungen und Geschoßaufbauten wurden zu Beginn des 20. Jahrhunderts durchgeführt. In dieser Zeit entstand ebenfalls die Uferbebauung und die Badeeinrichtungen am Strande und Molenfuß.

Nach dem 2. Weltkrieg verlor die Altstadt den Charakter des Badeortes, da die Sommerpensionen zum Wohnen genutzt werden mußten.

Auf Grund nicht durchgeführter notwendiger Reparaturen besonders an Gestaltungselementen wie Terrassen, Veranden, Balkonen verfiel die Substanz in den heute sichtbaren Zustand.

2.2 Gesamtstädtische Entwicklung und Bedeutung des Planungsgebiets

Sassnitz liegt zentral im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen, zwischen dem bewaldeten Höhenzug der Stubbnitz und der Küste.

Entsprechend dem Strukturkonzept des Landkreises Rügen ist die Stadt als Unterzentrum ausgewiesen.

Bedingt durch die besondere geographische Lage ist die Funktion, die die Stadt für das Umland zu erfüllen hat weitaus bedeutender, als es einem Unterzentrum zukommt.

Verkehrsanbindungen:

- Fährverbindung nach Schweden
- Straßenverbindung B 96 (Stralsund - Bergen - Sassnitz)
- Eisenbahnverbindung (Stralsund - Bergen - Sassnitz)

Besondere kulturhistorische Bedeutung für die Stadt Sassnitz hat die Altstadt, im Flächennutzungsplan als "Besonderes Wohngebiet" (WB) ausgewiesen.

Das Untersuchungsgebiet "historische Altstadt" umfaßt etwa eine Fläche von 18 ha. Die Planungsaufgabe lautet:

Unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und der historischen Bezüge die Altstadt zu einem

- attraktiven Wohngebiet
- Hauptanziehungspunkt für Touristen und Badegäste



- Schwerpunkt der aktiven Erholung für die Stadt Sassnitz durch Gestaltung des Molenfußes und der Uferpromenade
- Pensionsviertel

zu entwickeln.

2.3 Zusammenfassende Darstellung der Probleme der Stadt

Die Altstadt ist gekennzeichnet von

- Substanzschwächen
- Funktionsmängeln
- Stadtbildstörungen

Bauliche Mißstände

- Die Gebäude, baulichen Anlagen und Straßen im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet weisen sehr starke bauliche Schäden auf. An 70 % aller Gebäude müssen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden; an 50 % davon in erheblichem Umfang (70 - 100 % der Neubaukosten mit durchschnittlich 115,0 TDM/WE).
- der Zustand der Straßen, Plätze, Treppen und Fußwege ist mangelhaft, das Material der Straßendecken ist zum Teil ortsuntypisch,
- der Zustand der Stützmauern ist überwiegend desolat,
- die Heizsysteme der Wohnungen (überwiegend Kohleheizung) entsprechen weder modernen energiewirtschaftlichen Anforderungen noch den Anforderungen des Umweltschutzes,

Mängel in Nutzung und Standortverteilung

- Generelle Unterversorgung mit attraktiven, das Gebiet bedienenden Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie und der Beherbergung,
- störende Betriebe und Einrichtungen (Glasbläserei),
- stark verbaute (Nebengebäude) Bereiche an den Straßenkanten und Randzonen,
- schlecht genutzte und gestaltete Grün- und Freiflächen,
- ungeordnete Hofbereiche,
- mangelhafte Terrassengestaltung und -nutzung im Uferbereich,
- die vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung entspricht nicht den notwendigen technischen und hygienischen Anforderungen und den Bedingungen des Umweltschutzes,

Stadtbild-, Stadtgestaltstörungen

- Baulücken besonders im zentralen Bereich der Altstadt (Alter Markt, Bergstraße),
- unmaßstäbliche, ortsuntypische Baukörper entstanden durch Ersatzbebauung und Umbauten in den vergangenen Jahren (Nebengebäude),
- schlecht gestaltete Raumkanten,
- mangelhafte Aufenthaltsqualität auf Plätzen und in Straßen,
- mangelhafte Integration von Landschaftselementen und Stadt, schlecht gestalteter Uferbereich,
- gestörte Fassadenbilder durch falsche Materialwahl und geänderte Fensteröffnungen,

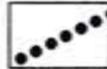
SASSNITZ



Altstadt

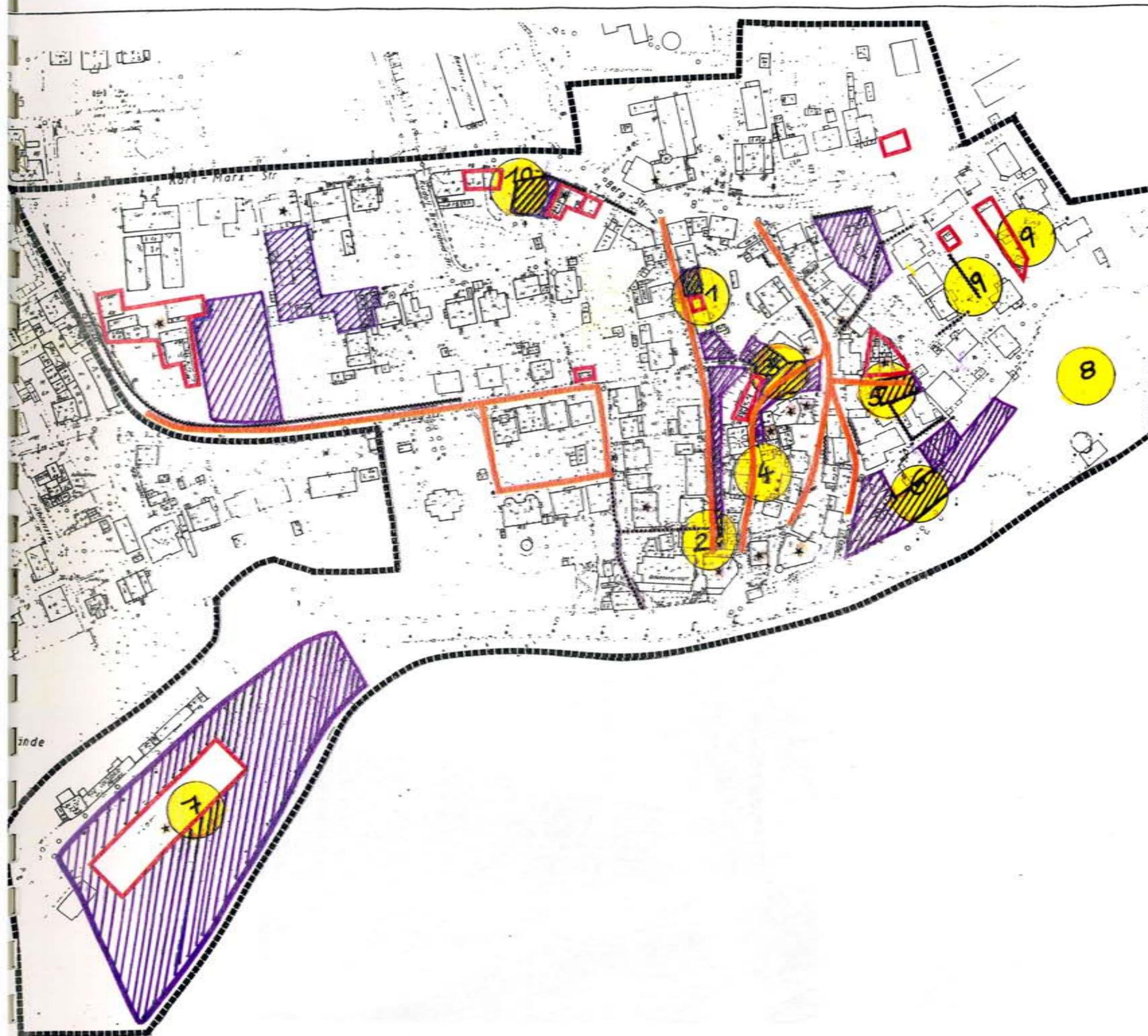
Städtebaulicher Rahmenplan

Übersicht Problembereiche

-  ungeordnete Bereiche/Ödland
-  unmaßstäbliche Bebauung
-  fehlende Raumkante, Baulücke
-  unverträgliche bzw. unbefriedigende Nutzung
-  fehlende Fußwegeverbindung
-  störender Verkehrsfluß
-  Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes

Problembereiche 

- 1 Rosenstraße 15/16 bis Treppe
- 2 Rosenstraße Nordseite Ostseeterrasse
- 3 Alter Markt
- 4 Bachpromenade Ostseite
- 5 "Karlplatz"
- 6 Bereich "Wiener Cafe"
- 7 Molenfuß
- 8 Musikpromenade
- 9 Rosa-Luxemburg-Straße/Liebknecht Ring





- wertvolle Blickbeziehungen durch ungeordnete Hofbebauung gestört,
- die sich aus der Stadtstruktur, aus der Bauweise und der Lage der Gebäude ergebenden reizvollen, für das Gebiet charakteristischen Situationen kommen aus gestalterischen, bautechnischen und funktionellen Gründen nicht zur Wirkung; das gilt generell für das gesamte Gebiet.

Die Analyse der dargelegten städtebaulichen Mißstände führte in der zusammenfassenden Betrachtung zu dem Vorschlag, in der Altstadt von Sassnitz städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

3. Planungsziele

3.1 Allgemeine Planungsziele

Übergeordnetes Ziel der Stadterneuerung ist der Erhalt bzw. die Revitalisierung der historisch gewachsenen Altstadt mit ihrem unverwechselbaren, in der Region einmaligen Stadtbild, mit ihren erhaltenswerten Gebäuden, den kleinteiligen Straßenräumen der Geländesituation.

Für den städtebaulichen Rahmenplan als Grundlage einer gezielten Stadtentwicklung folgt daraus:

- das Gebiet unter Berücksichtigung der alten Stadtstruktur durch Neubau, Modernisierung, Instandsetzung wesentlich zu verbessern,
- aber auch, um die notwendige Funktion gewährleisten zu können, sind die überbaubaren Grundstücksflächen zu verändern.

3.1.1 Verbesserung der Wohnnutzung

Die Wohnnutzung in der Altstadt muß erhalten und unter Berücksichtigung vorhandener Baustrukturen ergänzt werden. Schwergewicht der Stadterneuerung hat die Gebäudemodernisierung.

Zusätzliche Wohnbauflächen sind im Gebiet der Altstadt nur in geringem Maße vorhanden (westliche Ringstraße, Rosa-Luxemburg-Str., Karl-Liebnecht-Straße). Es ist deshalb erforderlich, außerhalb des Rahmenplangebietes Standorte für den Wohnungsbau zu finden (siehe F-Plan).

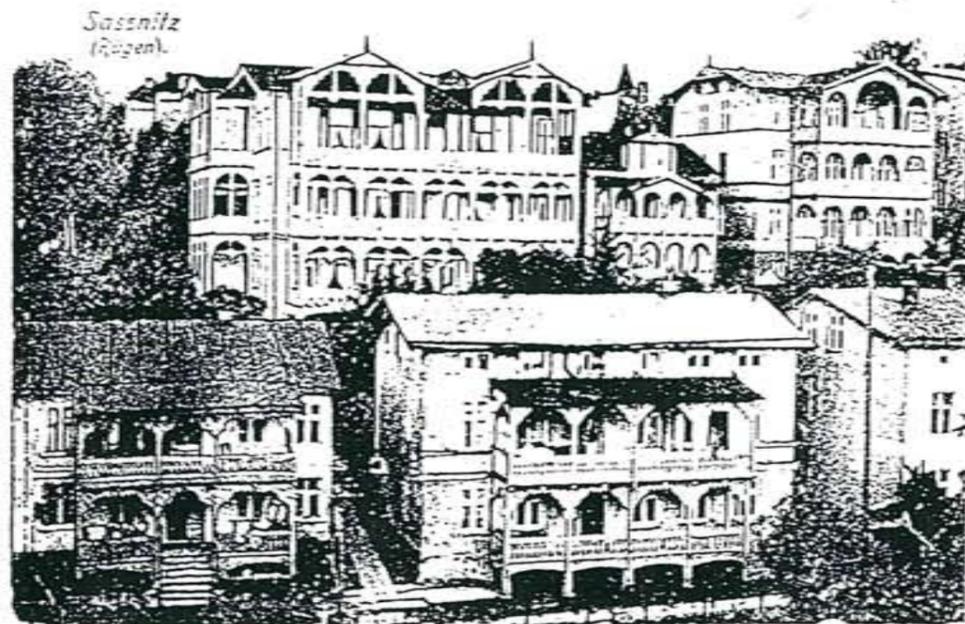
3.1.2 Verbesserung im Verkehrsnetz

Die Verkehrsbelastung ist besonders in den Sommermonaten in den kleinen schmalen Straßen der Altstadt verursacht durch Touristen erheblich. Um für die Anwohner und letztlich auch für die Urlauber und Tagesgäste der Altstadt zumutbare Verhältnisse zu schaffen, ist eine weitestgehende Verkehrsbefreiung erforderlich. Das heißt:

- Zufahrt nur für Anlieger
- Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
- jegliches Parkverbot auf öffentlichen Straßen und Plätzen

Am Rande der Altstadt (Weststrand - Bergstraße) befindet sich ein Parkplatz, der im Erfassungszeitraum auch während der Monate Juli/August nie voll belegt war. Durch gezielte Ordnungsmaßnahmen ist wahrscheinlich sofort eine Verbesserung der Situation zu erwarten.





3.1.3 Ausbau des Fremdenverkehrs und des Tourismus

Zur notwendigen Stärkung der Wirtschaftskraft, vor allem in der Altstadt bietet der Ausbau vorhandener Situationen und Substanzen für den Tourismus einen besonders wertvollen Ansatz. Hier müssen die Möglichkeiten, die sich aus der ursprünglichen Funktion der Villen an den Hängen, der ehemaligen Pensionen (Sassnitzer Hof, Centralhotel, Fürstenhof, Hotel am Meer usw.) sowie der Uferbereiche (Strandpromenade Gelände Fischwirtschaft) ergeben, ausgeschöpft werden.

3.2 Ziele der Sanierung

Die Durchführung aller Maßnahmen muß von einer Verkehrsbefreiung des Altstadt-kerns südlich der Bergstr. begleitet werden (befahrbar nur für Anlieger und Ver- und Entsorgung).

Die wichtigsten Maßnahmen sind:

- Instandsetzung der Stützmauern, Böschungen und Treppen als Sofortmaßnahme,
- Instandsetzungsmaßnahmen zum Einhalt des fortschreitenden Verfalls der Hochbausubstanz / Bestandsicherung, Instandsetzung der Holzveranden und Balkone als vorrangige Maßnahme,
- Sicherung der ingenieurtechnischen Ver- und Entsorgung,
- weitere Baumaßnahmen (Instandsetzung, Modernisierung, Ersatzneubau) zur Erhöhung von Qualität und Funktion der Wohnungen und Beherbergungseinrichtungen unter Berücksichtigung der

Anforderungen von Denkmalpflege, Umweltschutz, Stadtgestaltung und Stadtbildpflege,

- Instandsetzung, Modernisierung von Straßen, Plätzen und Gehwegen mit traditionellen zum Ortsbild passenden Materialien sowie Maßnahmen zur Verkehrsbefreiung,
- Schaffung von Park- und Stellflächen zur Versorgung des Gebiets
- Instandsetzung und Neuanlage von Grün- und Freiflächen, besonders der Hangbepflanzung,
- Aufwertung des Marktes, der Karlstraße und der Marktstraße als zentraler Bereich, Schließung der Baulücken,
- Umnutzung von Flächen aus Gründen der städtebaulichen Umstrukturierung (Bereich Karlstr. und Bergstr. nördlich der Marktstr.),
- Gestaltung des Ortbildes durch Rekonstruktion historischer Bauten und Anpassung von neuen und vorhandenen Bauten an das

geplante Ortsbild (Fassadenkorrekturen), Rückbau von Störfaktoren (Geschoßrückbau Hotel am Markt),

- Neuordnung der verbauten Hofbereiche
- Schaffung von Wohnungen als Ersatz von Umnutzungen von

Wohngebäuden

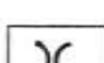
SASSNITZ

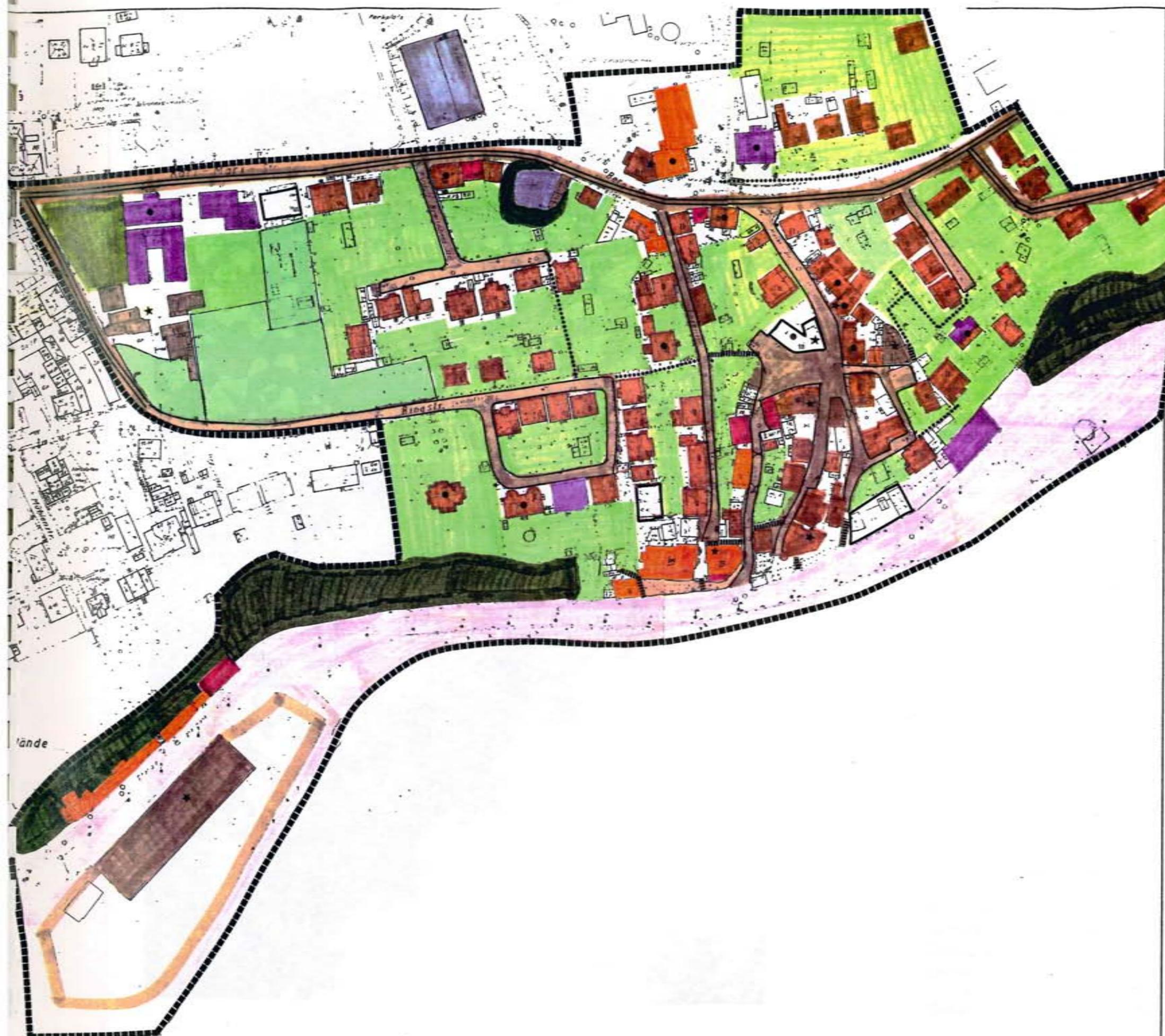
Altstadt

Städtebaulicher Rahmenplan



Bestandsplan Nutzungen

-  Wohnen mit teilweiseem Beherbergungs-
gewerbe
-  Gemeinbedarf
(Rathaus, Kinderkrippe, Jugendklub)
-  Einzelhandel im EG
-  Gewerbe
-  Gaststätten
-  Gaststätten, Beherbergung
-  Leerstand
-  städtebaulich wertvolle Gebäude
-  Engpässe im Straßennetz
-  Flächen für den ruhenden
Verkehr
-  falsche Nutzung



lande



Der Zustand und das verwendete Material der Treppen und Straßenoberflächen gebieten Erneuerungsmaßnahmen der ersten Priorität.

Zur Zeit wird im Auftrag der Stadt ein Planungskonzept für die komplette Erschließung der Altstadt erarbeitet. Das bedeutet, daß alle Maßnahmen zur Oberflächengestaltung von Straßen und Plätzen sowie zur Stadtbeleuchtung sinnvoll koordiniert werden müssen.

4.2 Stadtbild

Da die Erhaltung des Stadtbildes und die Wiederherstellung der historischen Gebäude wesentliche Sanierungsziele sind, wurden die, das Stadtbild prägenden Elemente in einem gesonderten Plan dargestellt.

Mit der Zielsetzung, den historischen Stadtgrundriß zu erhalten, sind raumbestimmende Gebäudekanten, geschlossene Platz- und Straßenräume und städtebaulich wichtige und wertvolle Gebäude sowie stadtypische Elemente wie Mauern, Treppen und starke Geländesteigungen kenntlich gemacht. Die historische Altstadt hat vom nördlichen Rand zwei Zugänge, die auf geradem Weg bzw. durch Treppen zum zentralen Platz, dem "Alten Markt" führen. Von diesem zentralen Punkt aus verzweigt sich das Netz der Straßen, Wege und Treppen und führt an mehreren Stellen über Treppen (mit Ausnahme der Bachpromenade - somit einzige Fahrverbindung für Notfälle von der Altstadt aus zur Strandpromenade) zum Ufer (Bild 3)

Typisch für das Stadtbild der Altstadt sind die engen Gassen und die 1-2-geschossigen Gebäude im Tal und die attraktiven überwiegend 3-geschossigen Villen - ehemals Pensionen - auf beiden Seiten der Hänge; ursprünglich alle mit Holzveranden (auf der Seite zum Markt) versehen.

Die geschnitzten Holzveranden sind zum Teil noch vorhanden, aber in der Regel in einem erneuerungswürdigen Zustand.

Der Grundtyp der gesamten Altstadt ist das 2-3-geschossige Traufhaus mit flachem Satteldach (Pappdach) und bescheidenen Putzverzierungen. Das Gebäude wird erst durch die geschnitzte Holzveranda attraktiv.

Daneben sind noch einige wenige Fachwerkgebäude (meist Nebengebäude) alten Ursprungs zu finden (Böttcherstr., Uferstr., Rosa-Luxemburg-Str.).

Die typischen Elemente der Uferzone sind Terrassen, die durch den Einsatz von Spritzbeton zwar erhalten werden konnten, ihre ursprüngliche Form, Gestalt und Funktion aber verloren haben.

Die wichtigsten Gebäude der Uferpromenade sind erhalten und in einem relativ guten baulichen Zustand. Die typischen Gestaltungselemente (Veranden, Treppen, Freisitze) und Nutzungen (Gastronomie, Hotel) sind jedoch nicht mehr vorhanden.

4.3 Probleme in Teilbereichen

Bereich Rosenstraße 15/16

- wichtiger Zugang zur Altstadt
- Gebäude an der Ostseite unattraktiv
- zwischen den Wohngebäuden eine unübersichtliche, ungeordnete Hofbebauung in schlechtem Zustand
- Gebäude 2-geschossig, flache Anbauten

SASSNITZ

Altstadt

Städtebaulicher Rahmenplan



Bestandsplan Stadtbild

- stadtbildprägende Elemente

● städtebaulich wertvolle Gebäude

○ städtebaulich wichtige Gebäude

▨ raumbestimmende Böschungsmauer

■ raumbildende bewaldete Hänge

▲ starke Steigung

▬ raumbestimmende Gebäudekanten

■ geschlossene Platzräume

■ geschlossene Straßenräume

■ geschlossene Uferbebauung

▨ Treppen

- stadtbildstörende Elemente

▬ Lücken bzw. Störungen in der Straßenrandbebauung

▨ unmaßstäbliche Baukörper, falsche Materialien

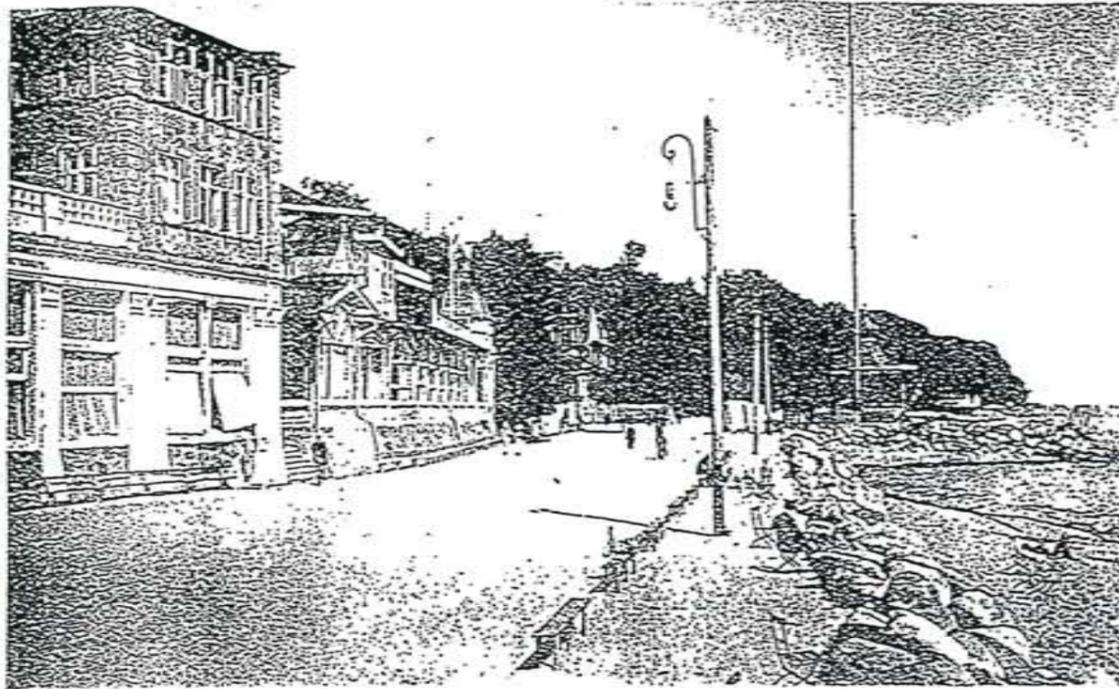
▬ ungestaltete Platzräume

▬ undefinierte, untypisch oder schlecht gestaltete Freiräume

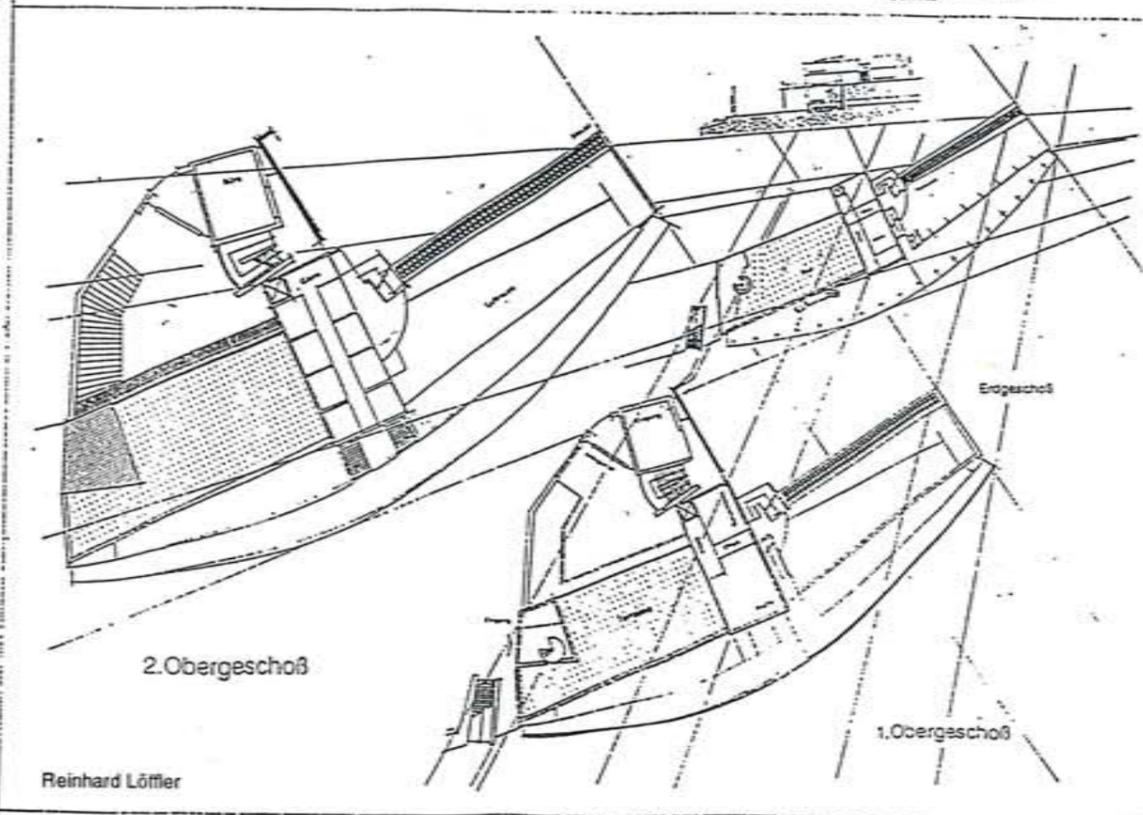
▬ gestörtes Fassadenbild

■ Ruinen





Saßnitz "Wiener Cafe"



Saßnitz Städtebauliche Studie "Wiener Cafe"

- Blick in die Talsohle ist verbaut
- Auf der Westseite (Nr.3) bis zur Straße vorgezogene Bebauung (Garage)
- offene Raumkanten, die den Blick in ungeordnete Hofbebauung freigeben
- Treppe zum Markt in gefährlichem Zustand
- Grünflächen auf beiden Seiten der Treppe privat, das Stadtbild störend, (Wohnwagen als Gartenlaube genutzt)

Bachpromenade

- verrohrter Steinbach
- verbaute und vermauerte Höfe
- Treppe zur Uferstr. schlechter Zustand
- unbefestigte Straße
- ungepflegte Hofgestaltung im südlichen Bereich (Ostseite)
- Eintrittsbereich zur Uferpromenade ungestaltet
- fehlende Terrassennutzung und -gestaltung
- bereits modernisierte, gepflegte Gebäude im nördlichen Bereich an der Westseite

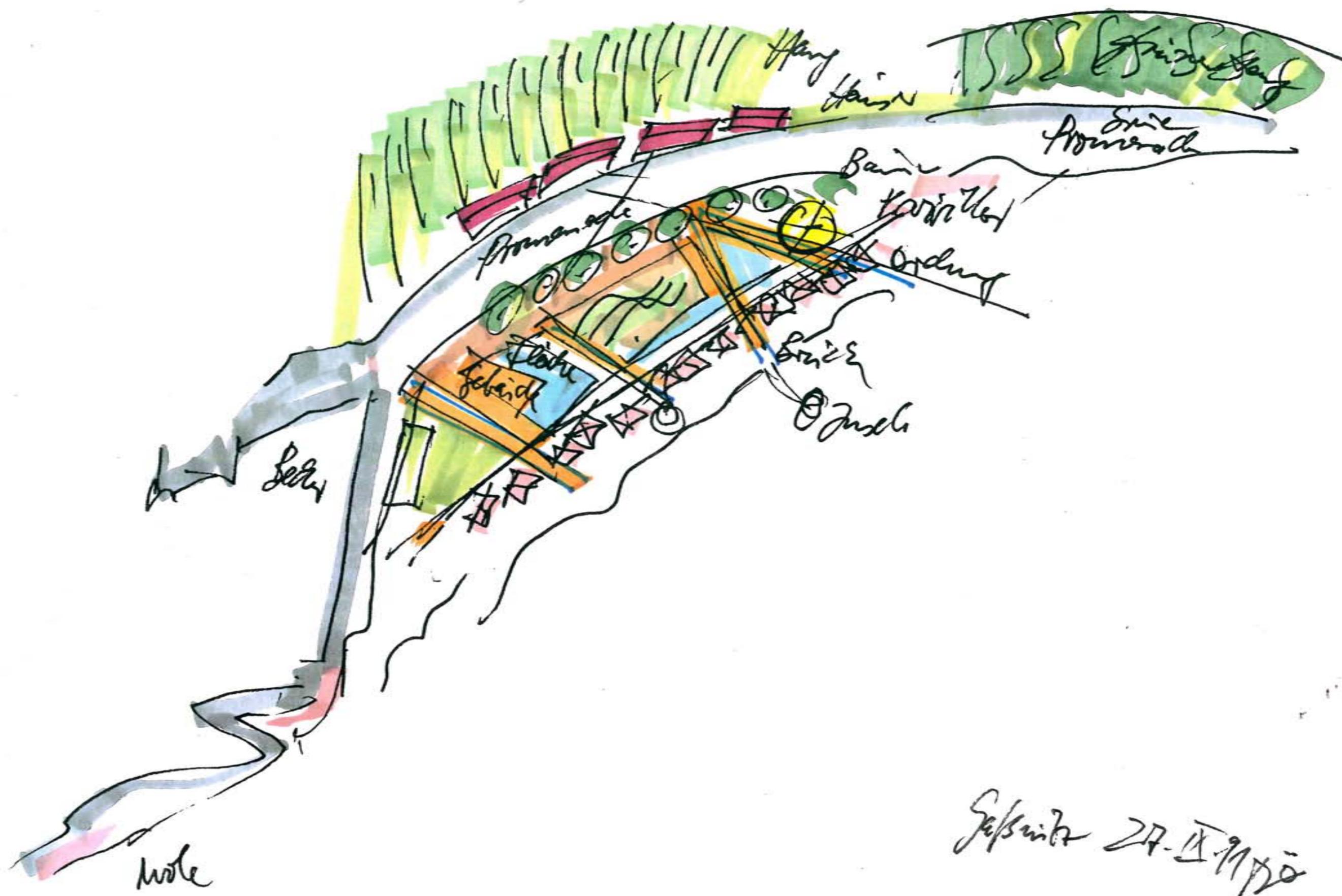
"Karlsplatz" (Karlsstraße)

- entstandener Freiraum durch Baulücke
- Möglichkeit der Gestaltung eines "ruhigen Bereiches"
- ehemalige Bäckerei als Glasbläserei genutzt, ungeordneter unansehnlicher Baukörper
- unbefestigter Platz

Wiener Cafe

- wichtiger Bestandteil der Uferpromenade
- Ruine





Rembrandt 10/10/91

Sept 27-IX-91/20

note

SASSNITZ

Altstadt

Städtebaulicher Rahmenplan



Nutzungsplan

Bevorzugte Gebäudenutzung:

- Hotel, Pension, Gastronomie
- Einzelhandelseinrichtungen für den besonderen Bedarf in den EG-Zonen
- Wohnen mit Beherbergungsanteil, nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Spielplätze

private Grün- und Freiflächen

Seeterrassen

bewaldete Hänge

gestaltete Erholungslandschaft

überörtliche Hauptverkehrsstraße

Anliegerstraße

Anliegerstraßen und Plätze mit maßgeblicher Aufenthaltsfunktion

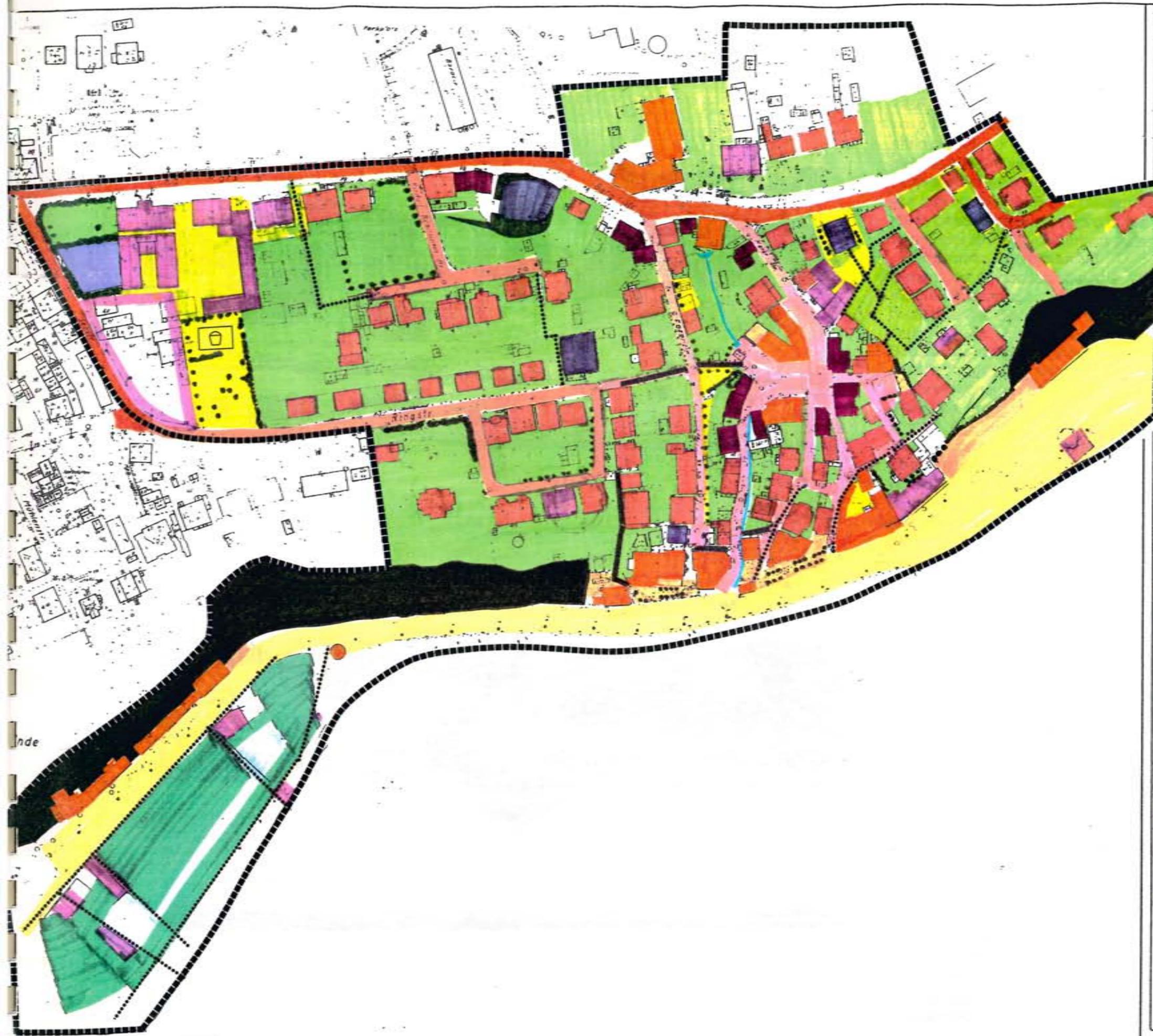
Treppen

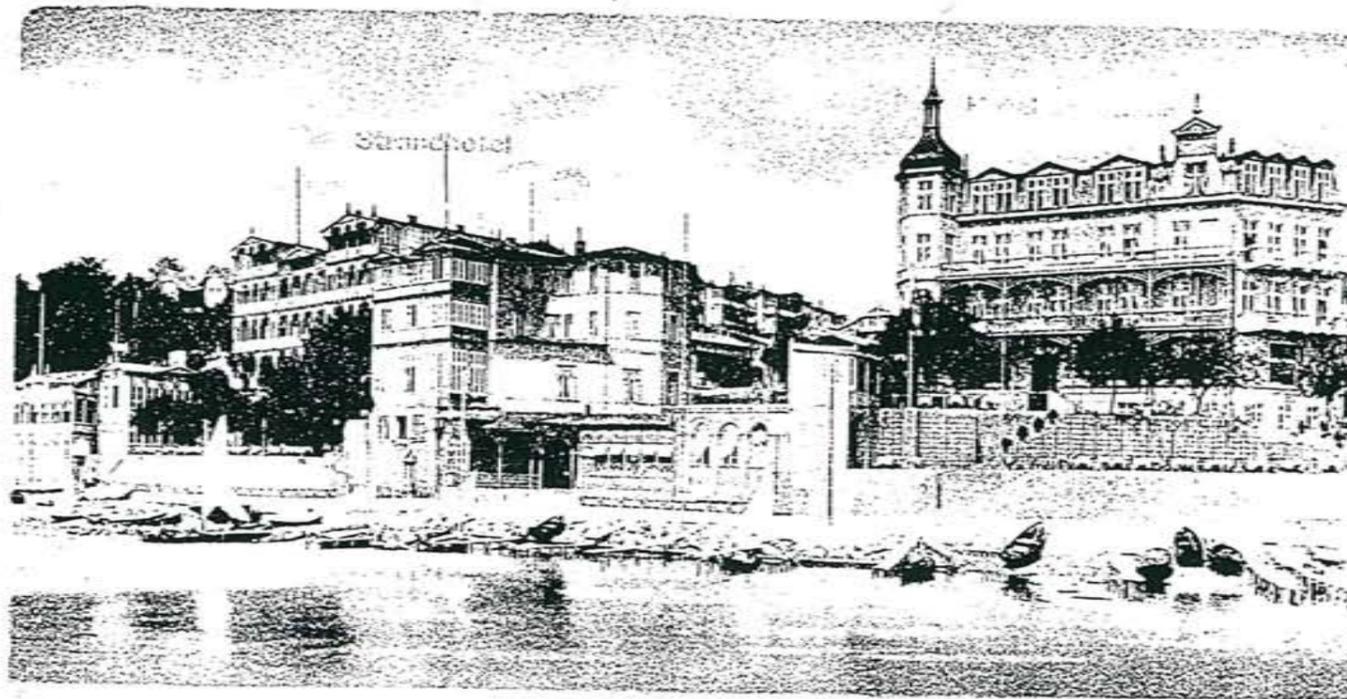
Fußwege

Flächen für den ruhenden Verkehr

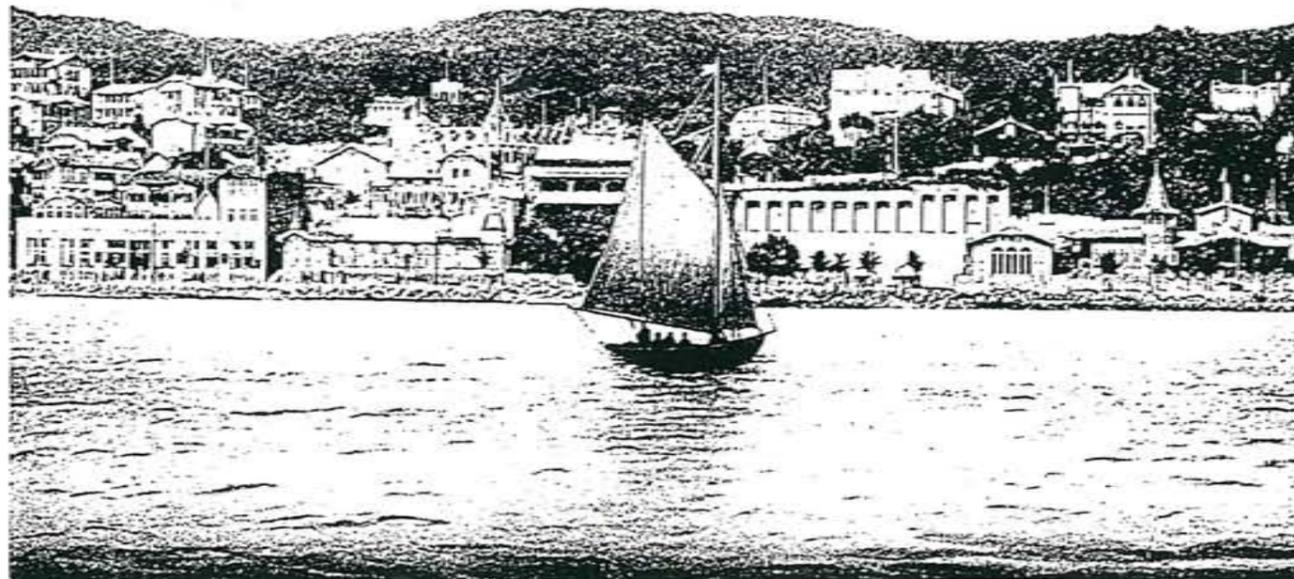
Parkplätze

Parkhäuser





Stammhotel



Sassnitz a. Rügen - Strand

- **Böschungen und Hänge** sind ebenfalls von Bebauung freizuhalten und im Interesse ihrer Stabilität zu schützen. Schuppen und Nebengebäude, die auf diesen Flächen stehen, sollten als begleitende Maßnahme im Rahmen der Gebäudemodernisierung entfernt werden.

- **private Grünflächen**

Auf den Hanglagen Bereich Ringstraße und R.-Luxemburg-Str./Liebknecht-Ring sind diese besonders großzügig und als Begleitmaßnahme zur Gebäudemodernisierung wenn erforderlich gestalterisch aufzuwerten.

- **Uferpromenade, Molenfuß**

Neben der typischen Struktur der Altstadt ist der gesamte Uferbereich vom Fischereihafen bis zur östlichen Grenze des Untersuchungsgebietes von bestimmender Bedeutung für die weitere Entwicklung. Diese Freifläche muß unbedingt entsprechend den jeweils naturräumlichen Bedingungen und der vorhandenen Bauungsstruktur gegliedert werden, das heißt ein Erlebnisbereich muß dem anderen folgen. Der aktive Erholungsbereich, gebildet durch den westlichen Teil der Uferzone, ehemals als Strand ausgebildet, muß durch behutsame Bebauung als gestaltete Erholungslandschaft in Erscheinung treten. Der grüne Hang bildet den ruhigen und langsamen Übergang zum fast städtischen Bereich mit der nahezu geschlossenen Bebauung, die ausschließlich zur Beherbergung und Gastronomie dient. Vor jedem Gebäude befinden sich Seeterrassen. Das "Wiener Cafe" bildet den verbindenden Baukörper zur Musikpromenade, einem Freiraum mit ganz knapper Bebauung.

Am Hang können Sonnenterrassen ihren Standort finden, die gleichzeitig als Sitzmöglichkeiten bei Veranstaltungen dienen können. Die vorhandene Bebauung (Toilettenbauten) im Bereich der Musikpromenade kann in ihrer Form nicht erhalten bleiben.

- **Der Markt** als zentraler Punkt der Altstadt vereinigt eine Konzentration von wichtigen für die Altstadt typischen städtebaulichen Elementen. Er muß in seiner Struktur unbedingt erhalten bleiben und sollte höchstens in den Randbereichen (zwischen Treppe zur Rosenstraße und Zentralhotel) mit Gestaltungselementen versehen werden. Das geschlossene alte Straßenbild ist unbedingt zu erhalten. (Studie Markt)

6. **Verkehrskonzept**

6.1 **Ziele**

Auf Grund der

- topographischen Lage
- schmalen winkligen Straßen, zum überwiegenden Teil als Sackgassen ausgebildet ohne Wendemöglichkeiten
- der Straßenbeläge

und im Interesse der Besucher der Bewohner und der Besucher der Altstadt ist das Planungsziel gesetzt worden, die Altstadt verkehrsfrei zu gestalten. Ausnahmen bilden

Anlieger

Fahrzeuge zur Ver- und Entsorgung.

Ein Parken ist grundsätzlich untersagt. Für Tagesbesucher steht bereits jetzt außerhalb des historischen Altstadtbereiches ein großer Parkplatz (in fußläufiger Entfernung) zur Verfügung, der selbst in den Monaten Juli/August nicht voll belegt war.

6.2 Maßnahmen ruhender Verkehr

Da die Altstadt auf Grund ihrer Topographie vom Verkehrsnetz der Stadt Sassnitz "abgehängt" ist, wird es relativ problemlos sein, eine sofortige Verkehrsberuhigung auf allen Straßen und Plätzen durch Ordnungsmaßnahmen zu erreichen.

Sofortmaßnahmen:

- Parkverbot
- Parken möglich für Anlieger, deren Grundstücke nicht erschließbar sind und für die die Entfernung zum vorhandenen Parkplatz unzumutbar ist.

Als Übergangslösung für diese Anwohner bietet sich eine Fläche zwischen Bergstr.10 u. 12 an, die mit wenig Aufwand entsprechend geordnet werden könnte und zur Straßenseite abgepflanzt werden müßte.

Als langfristige Maßnahme wird an diesem Standort ein Parkhaus, angepaßt an die vorhandene bauliche Struktur, vorgeschlagen. Der größte Teil der Anwohner hat die Möglichkeit, auf dem eigenen Grundstück 1 - 2 Fahrzeuge unterzubringen.

Längerfristige Maßnahmen

- Rosenstr.10(Lücke zwischen Ostseeterrasse und Rosenstraße 9) Parkhaus oder Palette mit mindestens 2 Parketagen für Pensionsgäste und eventuell für Anwohner Rosenstraße 9.
- Ringstr.
Gemeinschaftsanlage für Anwohner an Stelle der vorhandenen 3 Garagen, die im Stadtbild störend wirken. Form: eventuell Carport oder Gemeinschaftsgarage
- Bergstraße(zwischen Nr.3 u. 4)
öffentliches Parkhaus, Anpassen an Bebauungsstrukturen der Umgebung, eine entsprechende Studie ist in Arbeit
- Karl-Liebknecht-Ring
Gemeinschaftsanlage für Anlieger an Stelle der störenden Garagen

Maßnahmen fließender Verkehr

Als innerörtliche Hauptverkehrsstraßen sind von ihrer Anlage her geeignet und notwendig

- Bergstraße(Sackstraße)
- Seestraße
- Karl-Liebknecht-Ring

Anliegerstraßen

- Ringstraße
- ~~Rudolf-Breitscheid-Straße~~

Birkenstraße



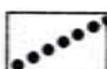
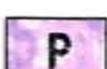
SASSNITZ

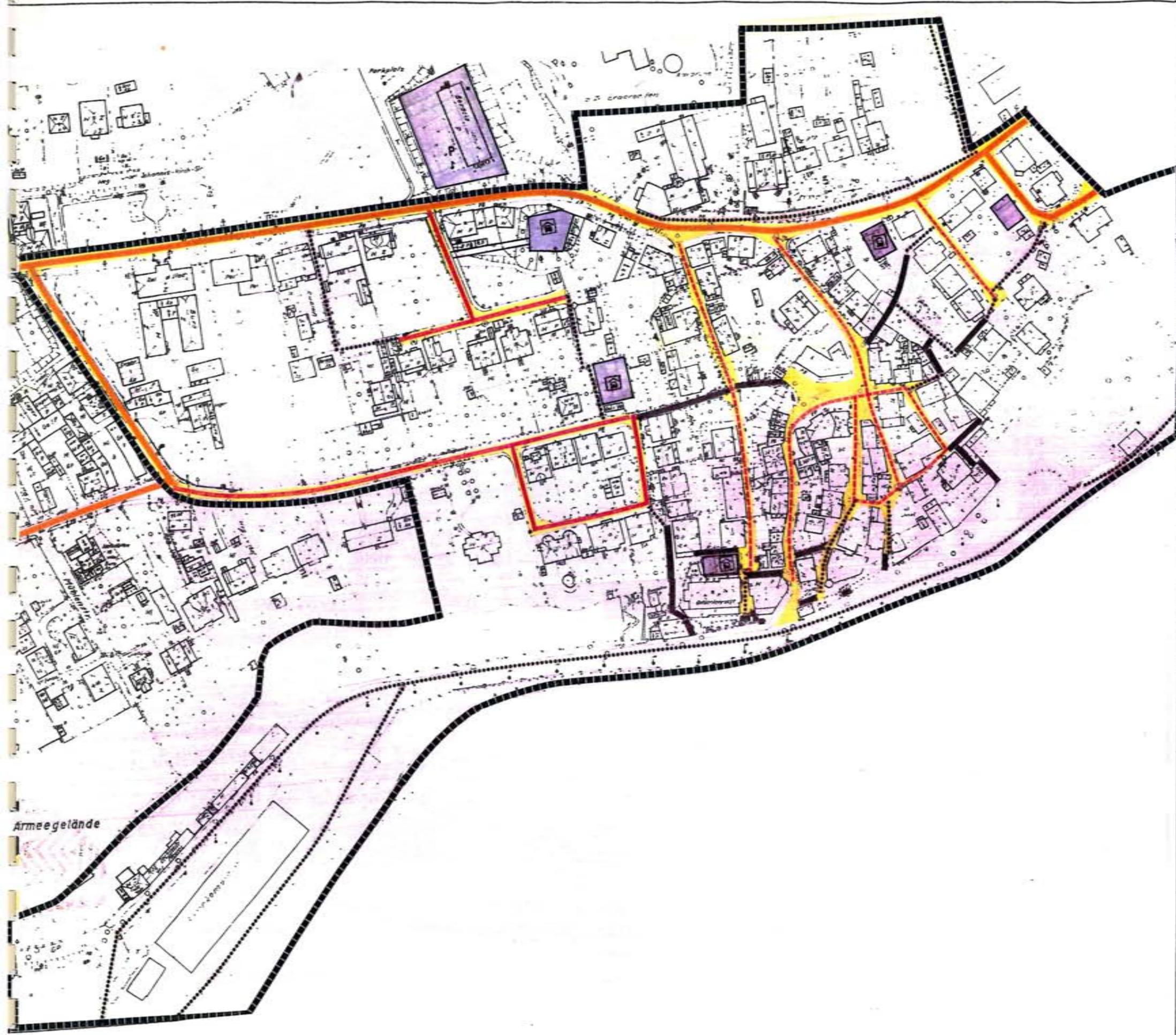


Altstadt

Städtebaulicher Rahmenplan

Verkehrsplan

-  Innerörtliche Hauptverkehrsstraße
-  Anliegerstraße
-  Anliegerstraße und Plätze mit maßgeblicher Aufenthaltsfunktion
-  Treppen
-  Wege
-  verkehrsberuhigter Bereich
-  Flächen für den ruhenden Verkehr
-  Parkplatz
-  Parkpalette
Parkhaus
-  Fahrtrichtung
-  Grundstückerschließung
-  Begrenzung des
Rahmenplangebiets





Anliegerstraßen und Plätze mit maßgeblicher Aufenthaltsfunktion
(Bereiche, die mit genannter Einschränkung ausschließlich dem Fußgänger zur Verfügung stehen)

- Rosenstraße
- Marktstraße
- Alter Markt
- Karlstraße
- Bachpromenade
- Uferstraße
- Böttcherstraße

7. Gestaltungskonzept

7.1 Ziele

Ziel des Gestaltungsplans ist es, die ästhetische Wirkung des Stadtbildes zu verbessern, Orientierbarkeit zu schaffen und die historische Überlieferung zu sichern.

Für die Altstadt Sassnitz ist das langfristige Ziel die Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Ortsbildes. Diese Ziele sind im Plan festgehalten. Die Sicherung und die Erhaltung der historischen Altstadt als StadtDenkmal bzw. Flächendenkmal ist vorrangiges Ziel der Erneuerung.

Das Gebiet der Altstadt kann in 3 gestalterisch speziell zu behandelnde Bereiche eingeteilt werden, die sich auch als besondere Funktionsbereiche darstellen.

1. Die eigentliche Altstadt mit ihrer typischen Struktur im Tal gelegen, winklige schmale Straße, zum Teil kleingliedrige Strukturen, gemischte Bauweise
2. Die Villen auf den Hängen östlich und westlich der Altstadt mit großen Freiflächen um die Gebäude, 2-3-geschossig mit wenigen Ausnahmen ein Gebäudetyp - Traufhaus mit Frontispiz, vorgeblendete Holzveranda und flachem Satteldach
3. Die Uferpromenade im Bereich der Altstadt mit großen Baukörpern, 3 - 4-geschossig wie eine schützende Mauer zwischen See und

Altstadt.

Gestaltungselemente:

Holzveranden, Balkone, Türmchen, Seeterrassen.

Die Uferpromenade westlich der Altstadt gegenüber dem Molenfuß
(ehemals Strandbereich)

eingeschossige ehemals gegliederte Bebauung, jetzt Erscheinungsbild einer Mauer. Bei baulichen Maßnahmen muß die Gliederung wieder hervorgehoben werden.

SASSNITZ

Altstadt

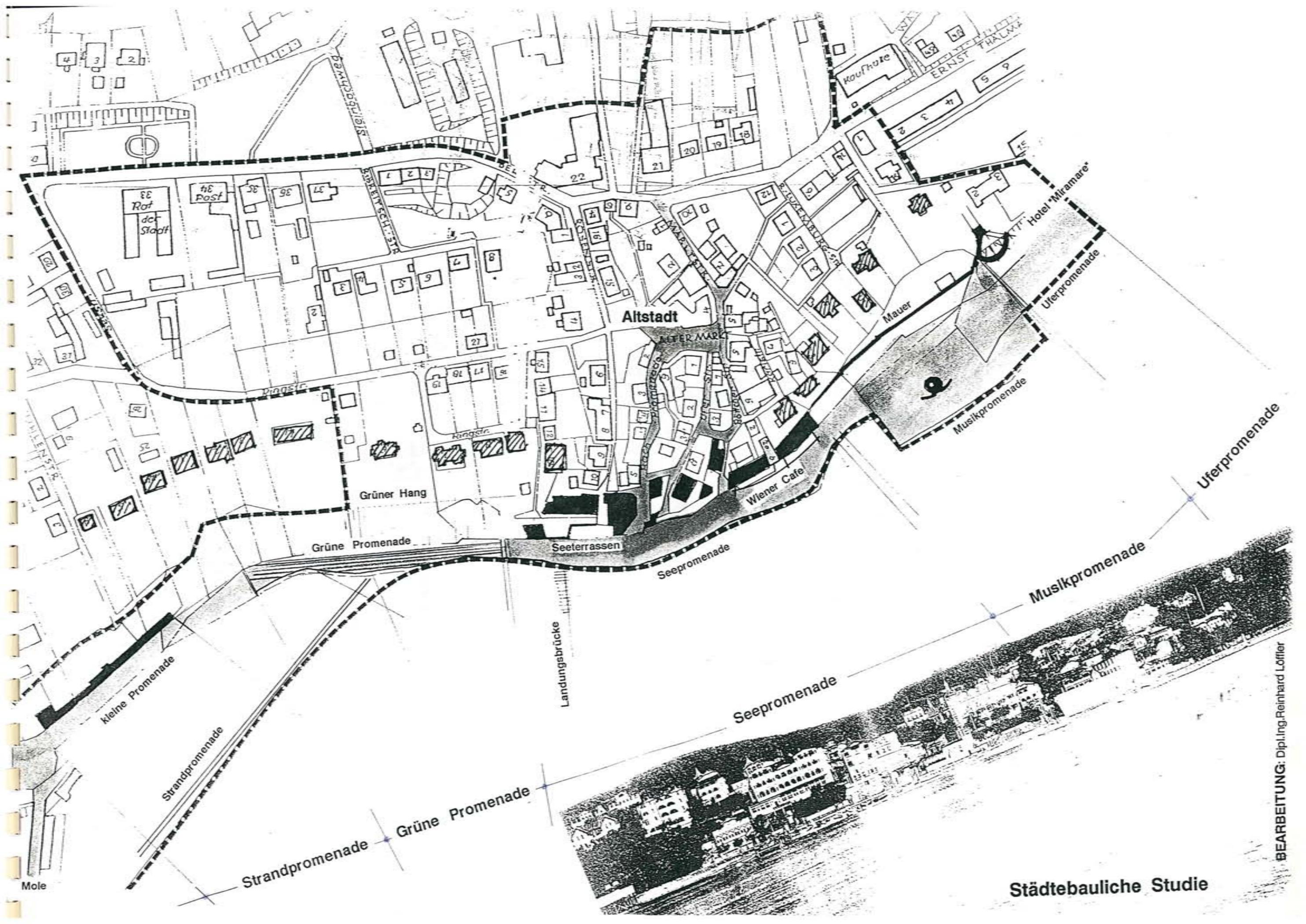
Städtebaulicher Rahmenplan



Gestaltungsplan
Plan 1



- 1-geschossige Bebauung
- 2-geschossige Bebauung
- 3-geschossige Bebauung
- 4-geschossige Bebauung
- städtebauliche wichtige Baukörper
- Wiederherstellung, Neu- und Umgestaltung von Baukörpern
- Aufwertung, Neugestaltung von Plätzen, Straßenräumen und Terrassen
- durch Bäume
- durch Mauern zu schließende Raumkanten
- durch Hecken
- Fassadenkorrekturen, Wiederherstellung von Holzveranden
- aufzuwertende Promenadenbereiche
- Wasseroberflächen
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume
- Mauern, Böschungen
- bewaldete, begrünte Hänge
- Treppen
- Fußwege
- Sichtbeziehungen
- Grün- und Freiflächen
- stadtbildprägende Bereiche
- Ergänzung der Bau- und Blockstruktur durch maßstabgerechte Neubebauung
- wichtige Raumkanten, in denen sich das Stadtbild dokumentiert
- Neubebauung auf Flächen, die zur Zeit mit Nebenlagen genutzt sind oder anders genutzte Flächen
- besonders Sorgfaltbereiche des Stadtbildes
- bedeutende Einzelbaukörper



4
3
2

EE Rat der Stadt
48 Post

38
36
37

32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

Grüner Hang

Grüne Promenade

Seeterrassen

Seepromenade

Landungsbrücke

kleine Promenade

Strandpromenade

Grüne Promenade

Mole

Altstadt

ALTER MARKT

Kaufhaus

ERNST THALMA

Hotel "Miramare"

Mauer

Musikpromenade

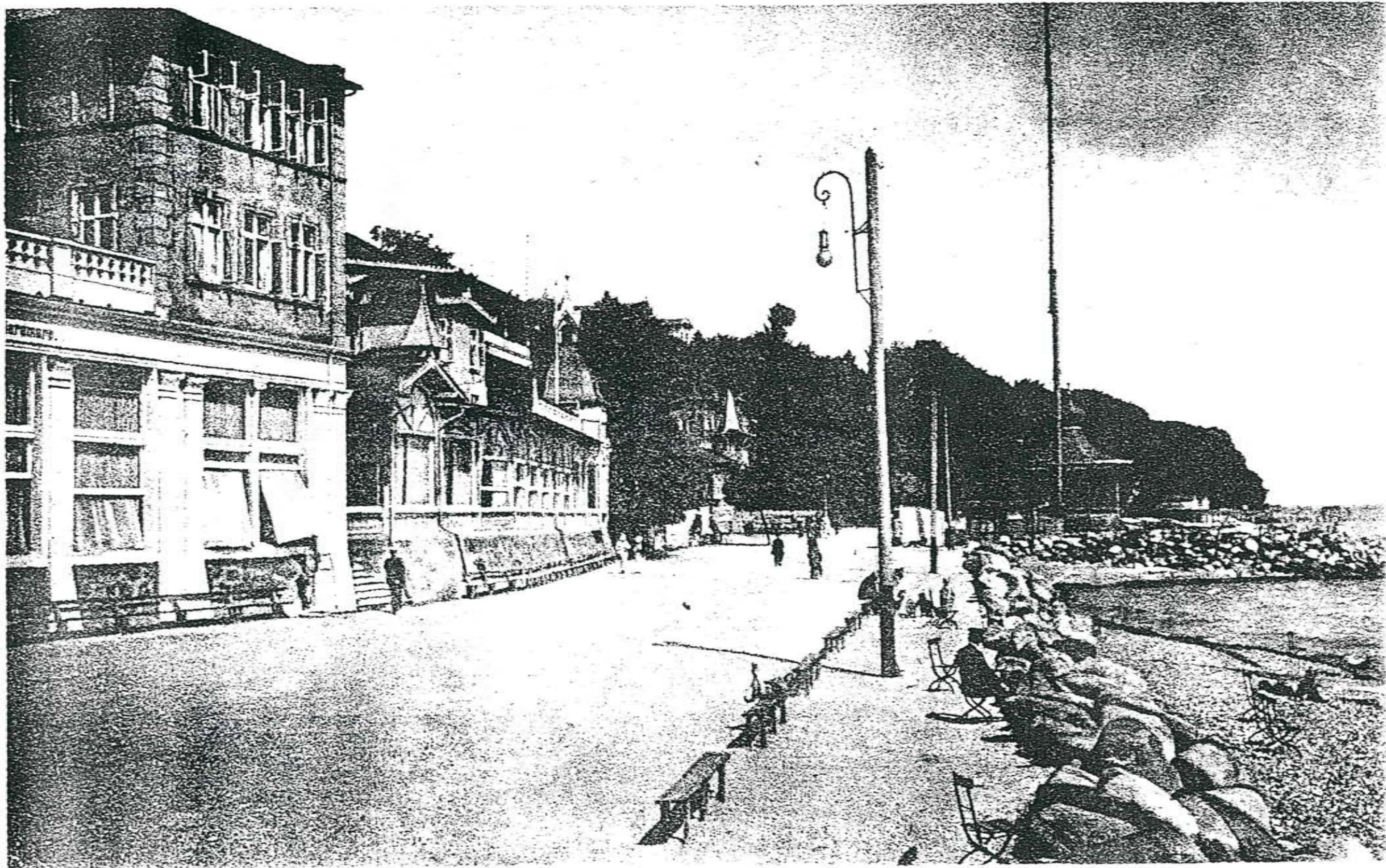
Musikpromenade

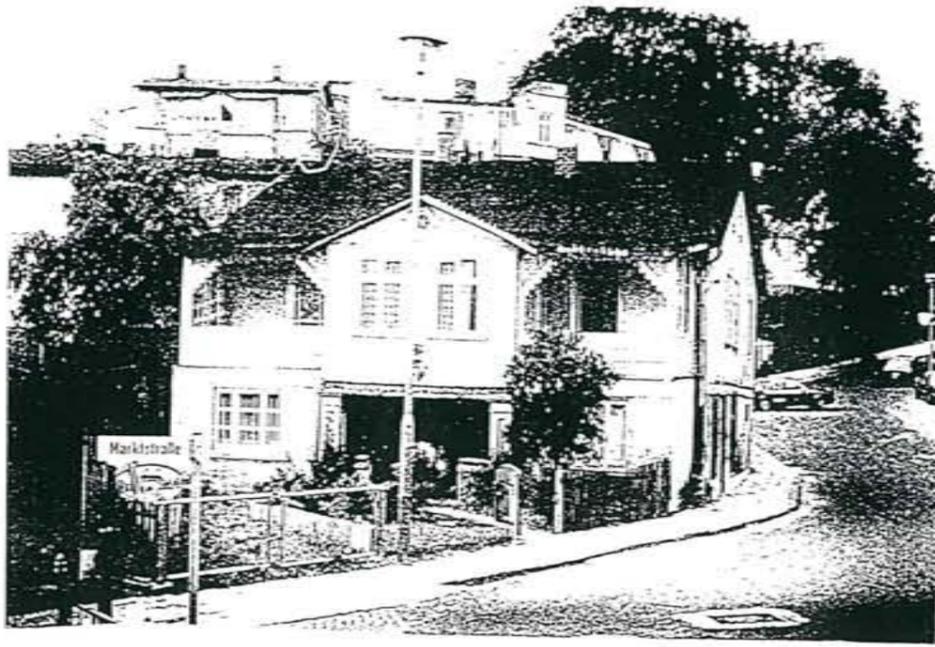
Uferpromenade



BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Reinhard Löffler

Städtebauliche Studie





7.2 Maßnahmen

Da der größte Teil der alten Baukörper, wenn auch z.T. in sehr desolatem Zustand noch vorhanden ist, steht für die Stadterneuerung als Hauptaufgabe, diese Baukörper unter Berücksichtigung ihres ursprünglichen Erscheinungsbildes zu sanieren. Die möglichen Neu- und Anbauten sind so in Baulücken einzufügen, daß sie sich in ihrer Dimension, in ihrer Stellung zur Straße und in ihrer Firstrichtung in die vorhandene gestalterische Abfolge der Straßenzüge einordnen. Das gilt auch für ihre Fassadenproportion und Gestaltung im Einzelnen. Bei vielen Gebäuden sind die alten Fassaden verunstaltet worden. Typisch sind spätere unmaßstäbliche Fensterveränderungen. Beeinträchtigt sind vorwiegend die Erdgeschoßzonen. Hauptgestaltungselement sind die geschnitzten Holzveranden. Die bisherige Arbeit mit den Bewohnern der Altstadt zeigte eindeutig, daß die Hausbesitzer bemüht und gewillt sind, diese Veranden auf jeden Fall wiederherzustellen. Die Straßenbeläge des Altstadtbereiches bestehen aus Natursteinpflasterung im Wechsel mit Granitplatten. Grundsätzliches Ziel ist es, diese Beläge zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die zu erneuernden Treppen sind in Anpassung an Straßen- und Wegebeläge in Granit auszuführen. Die Einzelheiten der Baugestaltung, der Straßen- und Platzbeläge, der Treppen, der Promenadengestaltung werden zur Zeit in Vertiefungsplanungen zur Gestaltungssatzung erarbeitet. Mit besonderer Sorgfalt ist der Uferbereich entsprechend seiner geplanten detaillierten Funktionen zu behandeln.

7.3 Belange des Denkmalschutzes

Auf Grund der Einmaligkeit der topographischen und baulichen Bedingungen wird vorgeschlagen, die Altstadt von Sassnitz als städtebauliches Flächendenkmal einzustufen.

Das städtebauliche Ensemble einschließlich der Uferzone ist in seiner Gesamtheit unbedingt zu erhalten und entsprechend der historischen Bezüge zu gestalten. Das trifft besonders für die Gestaltungselemente Holzveranden zu. Mit besonderer Sorgfalt ist die Dachlandschaft zu behandeln. Da auf Grund der Lage von allen Seiten ein Aufblick auf die Dächer der Altstadt gegeben ist, müssen alle Maßnahmen zur Dachsicherung im Zusammenhang mit der gestalterischen Zielstellung realisiert werden. Dachbeläge: Schindeln, anthrazit Schiefer (Ringstr.6 u. 7), rotbraune Keramikziegel (Uferstr.1, Böttcherstr., Karlstr.)

Denkmalwürdige Gebäude:

- Bergstr.8, 9
- Rathaus
- Uferstr.1
- Marktstraße 4 (Zentralhotel)
- Marktstr.7 (Saal)
- Böttcherstr. (Fachwerknebengebäude)
- Strandpromenade 4 (die letzten Gebäude am Ostrand der Bebauung)
- Straßen und Wegestruktur der Altstadt mit ihren noch erhaltenen Belägen

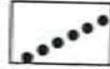
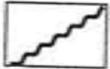
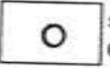
SASSNITZ

Altstadt

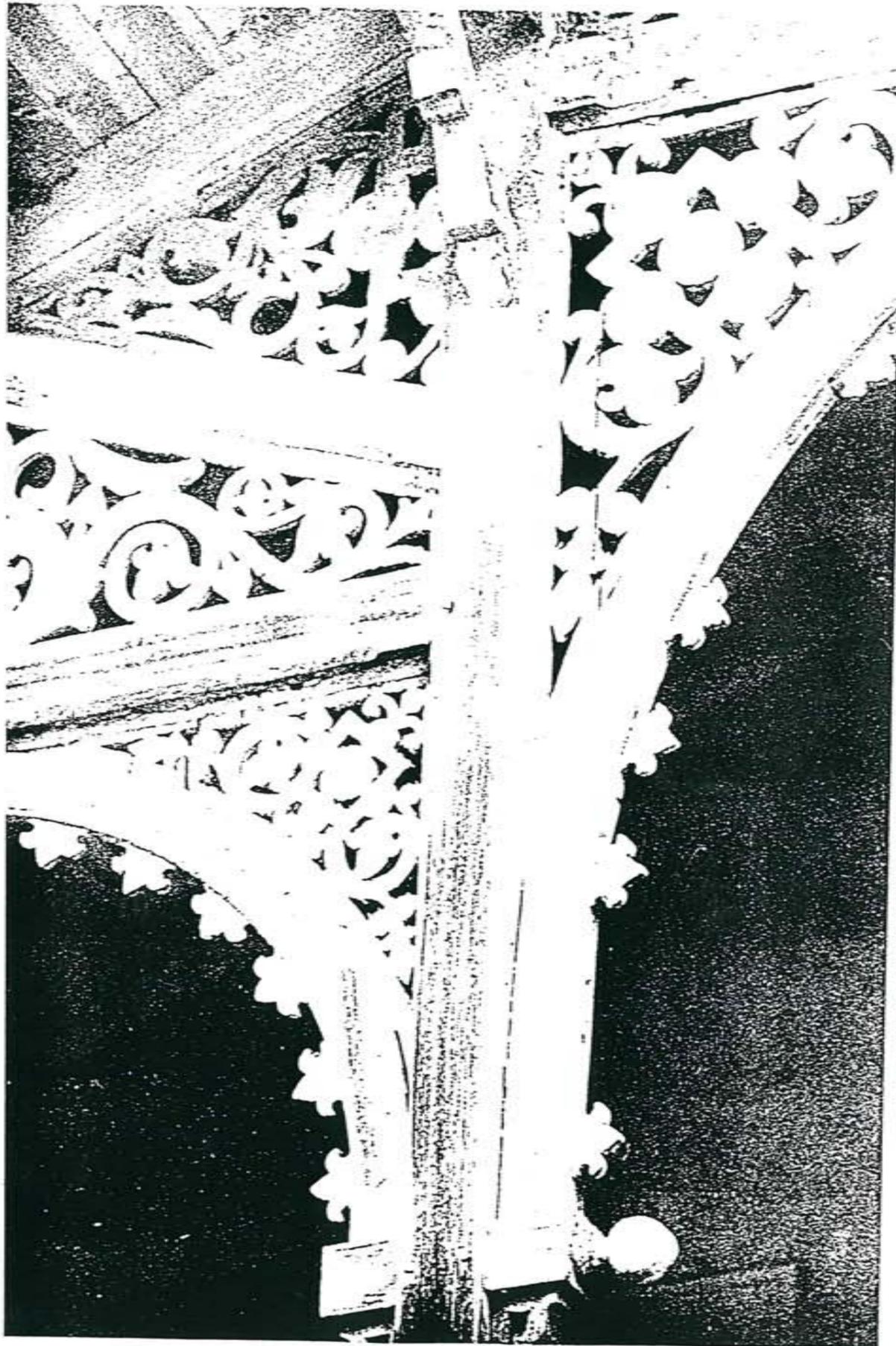
Städtebaulicher Rahmenplan



Denkmalpflegerische Zielsetzung

-  Denkmalwürdige Gebäude
-  vorgeschlagener Bereich des Flächendenkmals
-  stadtbildcharakteristische Straßen- u. Platzräume, §9(1) DSchG
-  Stadtbildcharakteristische Gewässer
-  städtebaulich wichtige Gebäude
-  städtebaulich wertvolle Gebäude
-  stadtbildzerstörende Bebauung
-  die Stadtsilhouette bildende Gebäude (von der Seeseite)
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebiets





8. Durchführungskonzept

8.1 Bisherige Maßnahmen

Die ersten Maßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung haben im August 1991 begonnen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Planungs- und Vorbereitungsmaßnahmen.

Städtebauliche Vertiefungsplanung

1. Alter Markt
2. Karlstraße
3. Wiener Cafe
4. Strandbereich Molenfuß
5. Bereich westliche Bergstraße
6. Revitalisierung Steinbach

Modernisierungsvoruntersuchungen

In Auftrag gegeben:

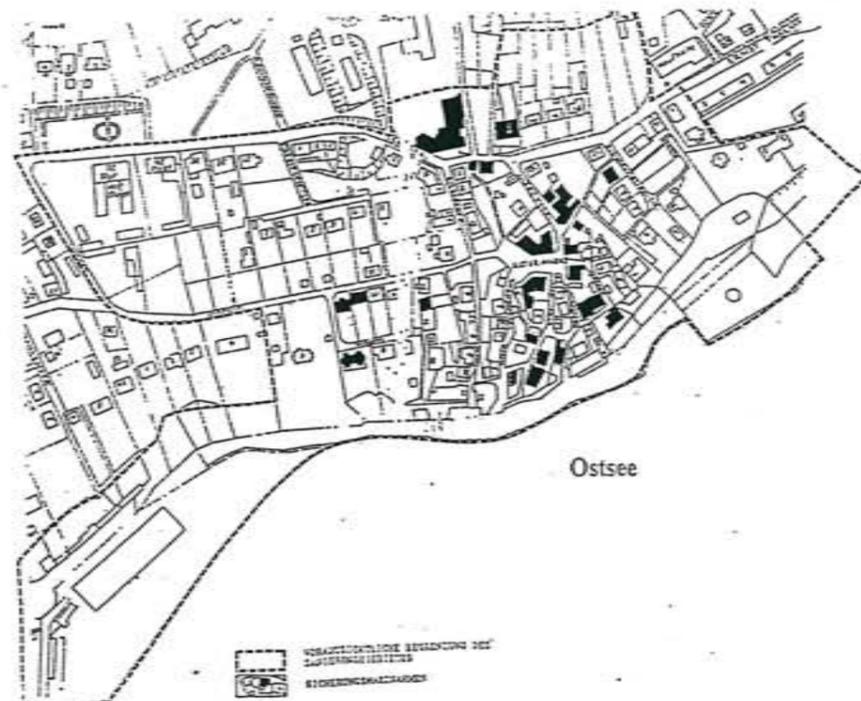
- Rosa-Luxemburg-Str. 1 - 6
- Böttcherstr.5
- Bergstr. 8 -10
- Rosenstraße 4, 6
- Ringstr. 7, 11, 14, 19
- Uferstr.1, 6, 7, 8
- Karlstr. 1, 5, 6
- Bachpromenade 3, 5, 6

Sicherungsmaßnahmen

- städtebauliche Vorbereitung und Dokumentation der Schäden
- Auftrag zu ingenieurtechnischen Untersuchungen
- erste Maßnahmen:
 - Ringstr 19(Dachentwässerung)
 - Uferstr.8(Dachdeckung,Dachentwässerung)
 - Uferstr.6

8.2 Neuordnungsschwerpunkte

- Karlsplatz
- Molenfuß
- Wiener Cafe
- Alter Markt
- Strandpromenade
- Bachpromenade(Ostseite)
- Bergstraße, Geländeeinschnitt
- Bergstraße zwischen 10 - 12
- Rosenstraße nördlicher Teil



8.3 Prioritäten für die weitere Durchführung

A Kurzfristige Maßnahmen

- Sicherungsmaßnahmen
- Modernisierungsvoruntersuchungen
- Grundstückserwerb
 - Grundstück Bäckerei Karlstraße
 - Grundstücke Molenfuß
 - Teilgrundstück Marktstraße 7 (Teil Bergstr.)
 - Teilgrundstück Ringstraße
 - Teilgrundstück Bachpromenade (Uferstr.8)
- Erschließungsplanung Altstadt
- Erste Maßnahmen zur Erschließung (Abwasserleitung, Instandsetzung Verrohrung Steinbach)
- Straßenbelag Bachpromenade
- Treppenerneuerung Markt/Rosenstraße
 - Rosenstraße - Ringstraße
 - Bachpromenade - Rosenstraße
 - Bachpromenade - Uferstraße
 - Karlstraße - Rosa-Luxemburg-Str.
- Erste Modernisierungen
- Erste Ordnungsmaßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- Gestaltungssatzung

B Mittelfristige Maßnahmen

- Weitere Modernisierungsvoruntersuchungen
- städtebauliche Vertiefungsplanungen
- Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden
- Ingenieurtechnische Maßnahmen, Uferstr., Böttcherstr., Karlstr.
- Betriebsverlagerung Glasbläserei im Altstadtbereich möglich
- Ordnungsmaßnahmen Rosenstraße
- Weiterer Grundstückserwerb und Ordnungsmaßnahmen nördliche Bachpromenade
- Vervollständigung der Marktbebauung
- Erste Arbeiten zur Uferbereichsgestaltung
- Wiederaufbau "Wiener Cafe"

C Langfristige Maßnahmen

- Betriebsverlagerung Autolackiererei Seestraße
- Erweiterung Rathaus
- Ingenieurbau und Oberflächengestaltung der restlichen Straßen und Wege
- Ufergestaltung
- Bebauung Molenfuß
- Weitere Gebäudemodernisierungen
- Bau von Parkpaletten, Parkhäusern entsprechend Verkehrskonzept

SASSNITZ

Altstadt

Städtebaulicher Rahmenplan



Durchführungsplan

-  voraussichtliche Grenze des Sanierungsgebietes
-  Modernisierungsmaßnahmen
-  Neubau oder wesentliche Umgestaltung des Baukörpers
-  Nutzungsänderung von Gebäuden
-  Umnutzung der EG für Einzelhandel und Gastronomie
-  Verlagerung von Betrieben
-  Wiedererstellung der historischen Fassade bzw. des histor. Baukörpers
-  Erwerb von Grundstücken/Neuordnung von Grundstücken
-  Neuordnung bzw. Instandsetzung von Grün- und Freiflächen
-  Errichtung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs
-  Terrassen
-  Maßnahmen an Erschließungsanlagen und -netzen
-  Rückbau bzw. gestalterische Maßnahmen an Plätzen und Straßen (Stadtbeleuchtung)
-  Neubau von Wegen/Treppen
-  Neubau von Anlagen für den ruhenden Verkehr
-  Revitalisierung Steinbach

Neuordnungsschwerpunkte

- 1 Karlsplatz
- 2 Bachpromenade
- 3 "Wiener Cafe"
- 4 Alter Markt (Nordseite)
- 5 Strandpromenade
- 6 Molenfuß
- 7 Bergstraße (zwischen Nr. 10 u. 12)
- 8 Bergstraße (zwischen Nr. 3 u. 4)
- 9 Rosenstraße 16 bis Treppe





Villa Hertsa

SASSNITZ Altstadt RAHMENPLAN

Alte Mies

