

28.9.97
Alte Markt Rd

SASSNITZ Altstadt RAHMENPLAN



SASSNITZ

Altstadt



RAHMENPLAN

Planverfasser:

Architekten & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL
0514/15-91-1-a/d

2. Fassung
Juli 1992

INHALT

1. Charakterisierung der Aufgabe

1.1 Die Altstadt als Planungsaufgabe

1.2 Verfahren

Plan: 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

Plan: Städtebauliche Einbindung in die Gesamtstadt

Plan: Übersicht der Problembereiche

2.3 Zusammenfassende Darstellung der besonderen Probleme der Stadt

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: Bestandsplan Nutzungen

Plan: Bestandsplan Stadtbild

5. Nutzungskonzept

5.1 Bauliche Nutzung

5.2 Nutzung der Freiräume

Plan: Nutzungsplan

6. Verkehrskonzept

6.1 Ziele

6.2 Maßnahmen

Plan: Verkehrsplan

7. Gestaltungskonzept

7.1 Ziele

7.2 Maßnahmen

Plan: Gestaltungsplan

7.3 Belange des Denkmalschutzes

Plan: Denkmalpflegerische Zielsetzung

8. Durchführungskonzept

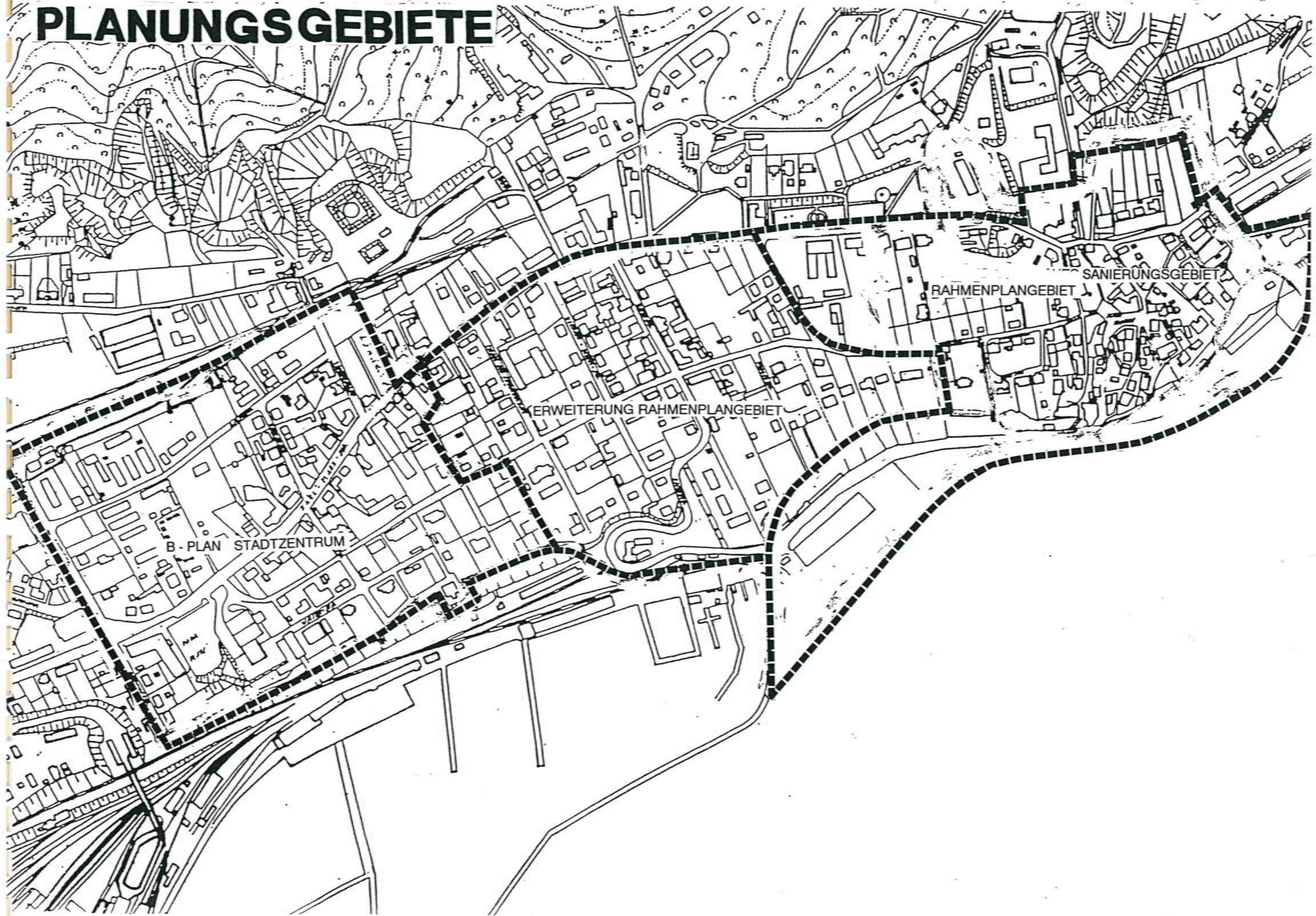
8.1 Bisherige Maßnahmen

8.2 Neuordnungsschwerpunkte

8.3 Prioritäten für die weitere Durchführung

Plan: Durchführungsplan

PLANUNGSGEBIETE



SANIERUNGSGEBIET

RAHMENPLANGEBIET

ERWEITERUNG RAHMENPLANGEBIET

B-PLAN STADTZENTRUM

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 im Mai 1991

- Bestätigung des Entwurfs der Rahmenplanung durch den

- Hauptausschuß
- Bauausschuß
- Wirtschaftsausschuß

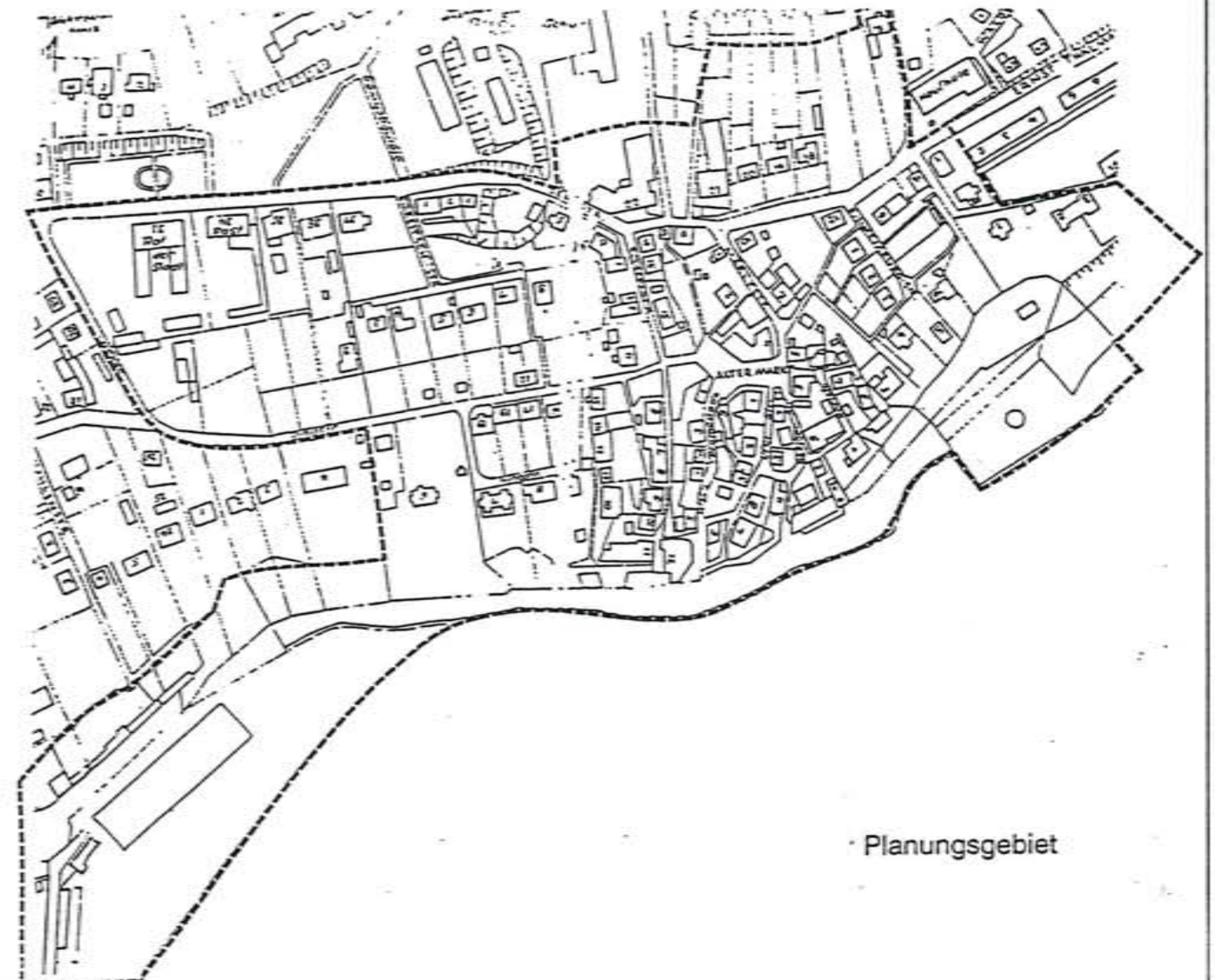
am 20. 08. 1991

- Bestätigung des Rahmenplanes durch die Stadtverordnetenversammlung am 10. 10. 1991

- Billigung des Berichts über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen am 24. 02. 1992

- Inkrafttreten der Erhaltungssatzung am 04. 06. 1992

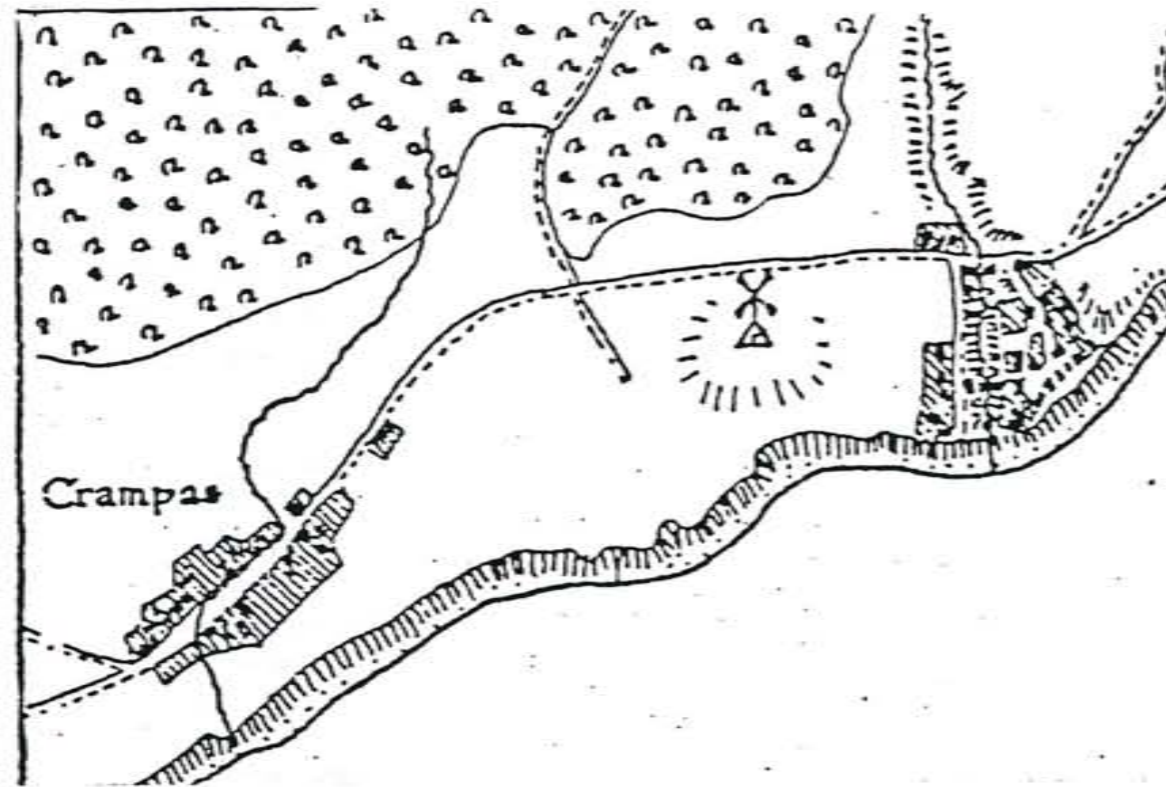
- Inkrafttreten der Sanierungssatzung am 30. 06. 1992



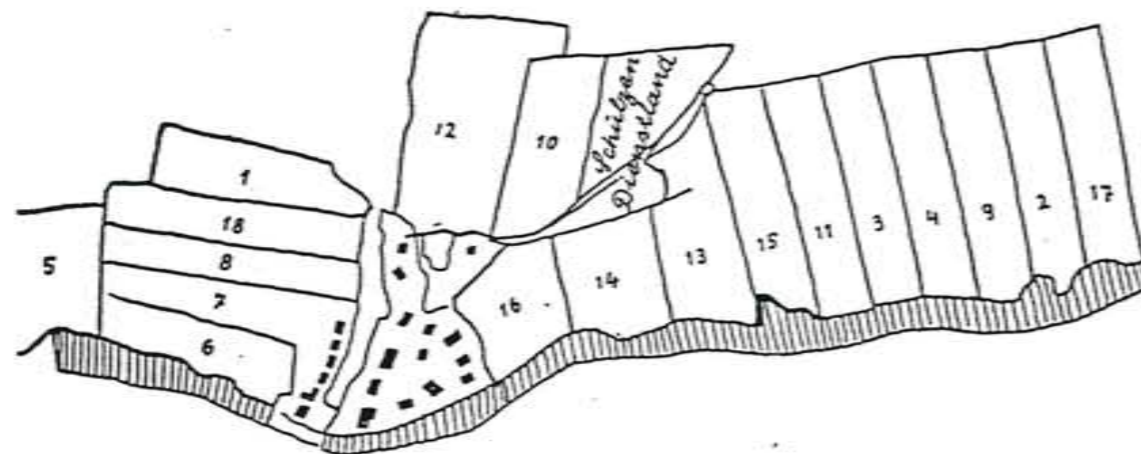
2. Besondere Probleme der Altstadt Sassnitz

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 Fischersiedlung Sassnitz, in einer Uferschlucht (Liete) unmittelbar an der Küste gelegen, hat ihren Ursprung wahrscheinlich schon in slawischer Zeit.

Der geschlossene Verlauf der rügensch 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 Hangbebauung 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 entstanden 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.

Historische Entwicklung

Ursprung: wahrscheinlich eine slawische Siedlung in der Liete, die der Steinbach durchfließt.

1686 Fischerdorf mit 12 rohrgedeckten Fischerkaten

1767 77 Einwohner; kaum eine Änderung bis:

1824 wird als Gründungsjahr des Badeortes angesehen

1844 19 Häuslerstellen mit 20 Häusern,
1-geschossige, strohgedeckte Gebäude, in Fachwerk ausgeführt.
Bis auf 3 Ausnahmen "Rauchhäuser" (Gebäude ohne Schornstein).
145 Einwohner, Sassnitz und Crampas etwa 100 Badegäste:

zwischen
1840 und 1850 wurden die alten Rauchhäuser entsprechend der "gestiegenen Ansprüche" des Reisepublikums umgebaut. Von

1860 bis 1890 fand ein ungeheurer Aufschwung der Bautätigkeit statt. Sie konzentrierte sich auf die Aufstockung der Fischerkaten im "Altsiedelgebiet" (siehe Skizze).

1872 bis 1874 bauten Ortsfremde außerhalb der Liete Wohnhäuser (Weddinghaus, Haus Hermes, Haus Erika, Ringstraße 16, Ringstraße 4). Mitte der 1870er Jahre verlagerte sich der Schwerpunkt der Bautätigkeit in die das Altsiedelgebiet umgrenzenden Flächen, in das sogenannte "Neusiedelgebiet"

1876 baute der erste Sassnitzer außerhalb des Altsiedelgebietes und löste damit eine Welle der Bautätigkeit aus, zunächst am östlichen, später am westlichen Rand der Liete.

zwischen
1877 und 1895 entstanden außerhalb des Altsiedelgebietes 43 Neubauten, 30 davon bis 1890, überwiegend zwei- bis dreigeschossig. Etwa die Hälfte der von 1877 bis 1900 errichteten Pensionen erhielten erst durch späteres Aufstocken ihre endgültige Größe. Die zwischen 1884 - 1885 entstandenen Pensionen wurden später mit Veranda ergänzt. Nach 1885 wurde Haus und Veranda in einem Zuge gebaut.

Nach einer Stagnation der Bautätigkeit zwischen 1895 und 1900 setzte

1901 eine "Nachblüte" ein und endete innerhalb Jahresfrist. Es entstanden die großen Hotels:
Fürstenhof, Strandhotel, Hotel Seeschloß, Küsters Hotel, Central-Hotel.

Damit war der Bautätigkeit in der Saßnitzer Altstadt ein Ende gesetzt.



2.2 Gesamtstädtische Entwicklung und Bedeutung des Planungsgebiets

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

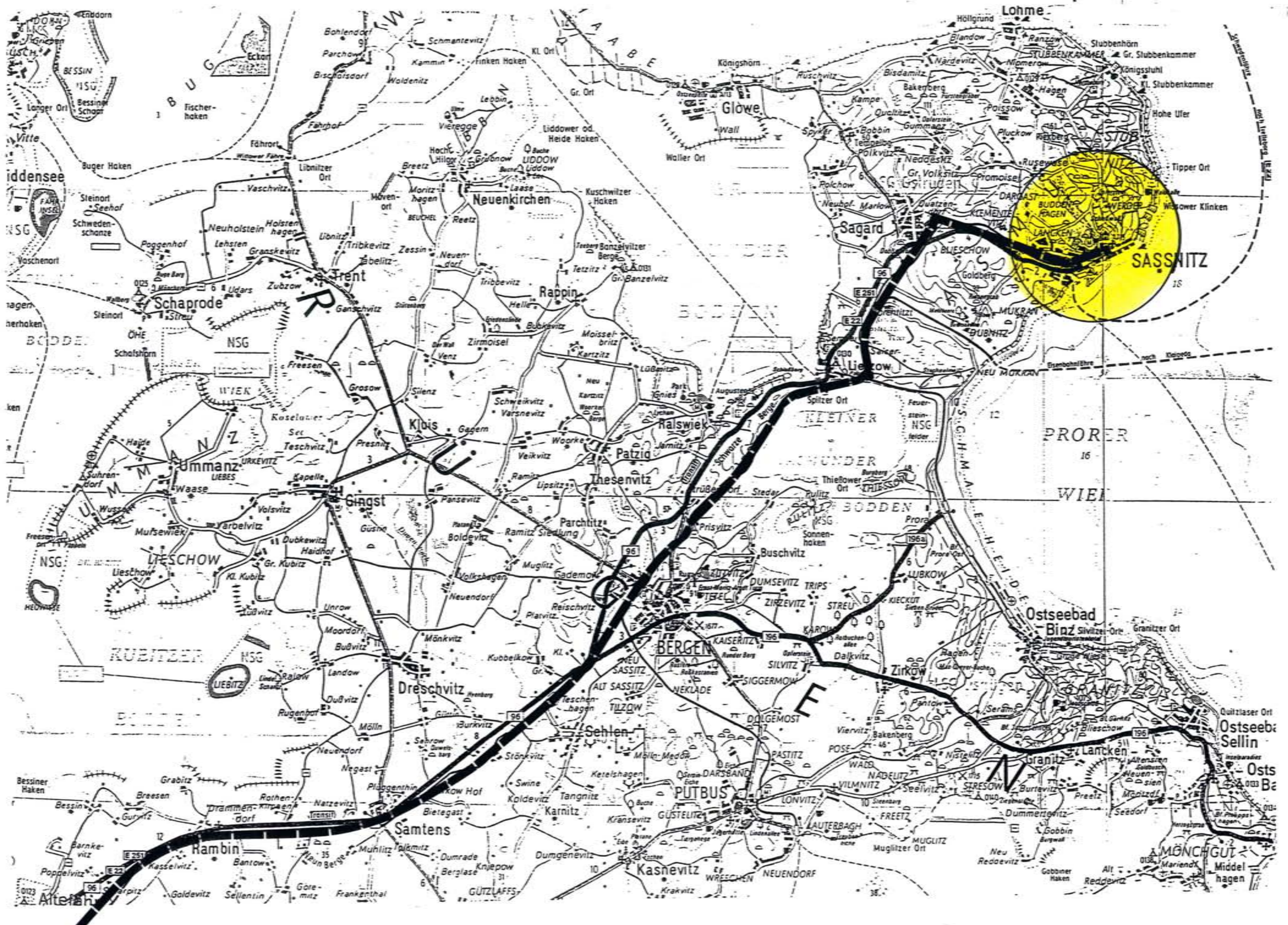
Entsprechend dem Strukturkonzept des Landkreises Rügen ist die Stadt als Unterzentrum ausgewiesen.

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.

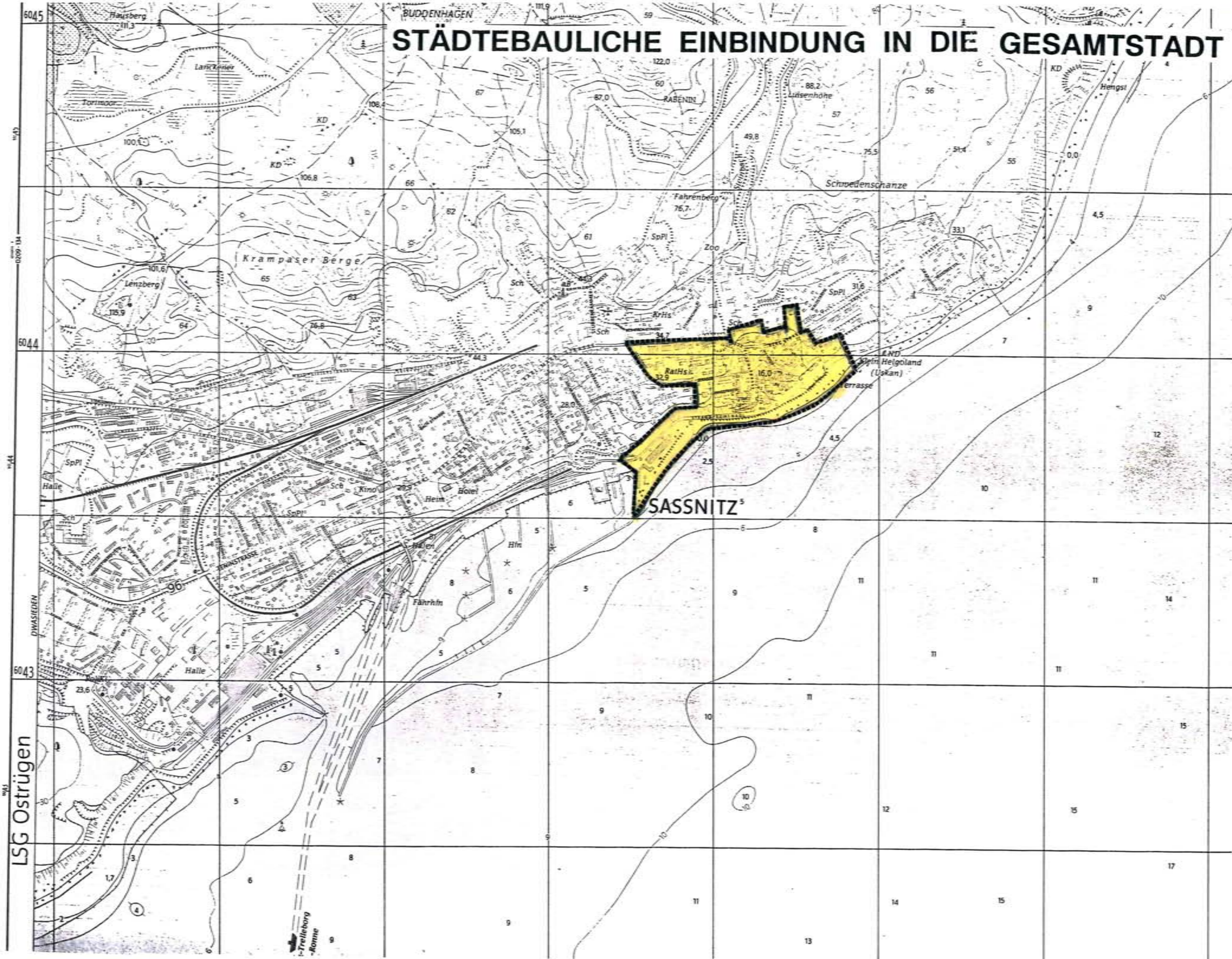
Verkehrsverbindungen:

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

Städtebauliche Einbindung - regionale Bezüge -



STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG IN DIE GESAMTSTADT



LSG Ostrügen

6043

6044

6045

SASSNITZ⁵

BUDDENHAGEN

Hausberg

Krampaser Berge

Lenzberg

Rathsh.

Schneidenschanze

Hengst

DWASEIDEN

ERHARDSTRASSE

Fährhfm

Frelleberg-Ronne

12

15

17

13

14

15

9

11

12

15

15

11

14

10

12

9

4,5

5,4

6

75,5

57

56

88,2

Luisenhöhe

122,0

60

87,0

RABENIN

105,1

67

108,2

66

106,8

KD

100,3

101,3

106,8

KD

101,6

101,6

106,8

106,8

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3

100,3



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 20 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,




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/Liebkecht Ring





- 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-, Stadtgestaltungsstörungen

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

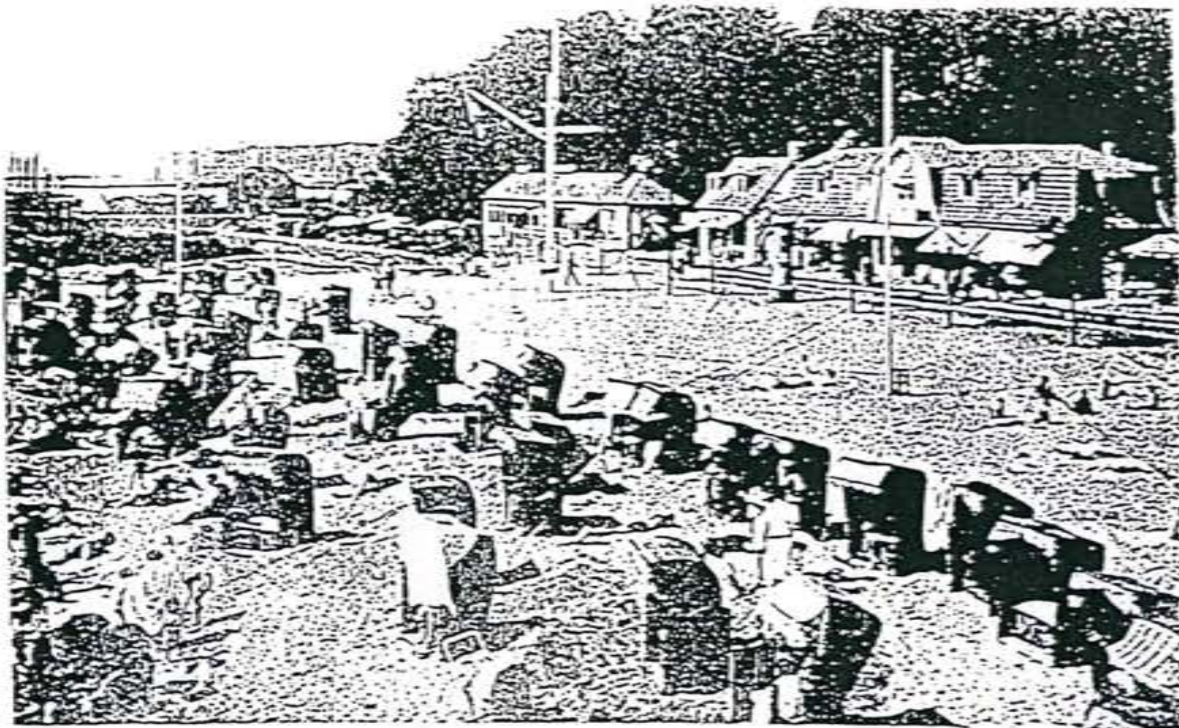
3. Planungsziele

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:

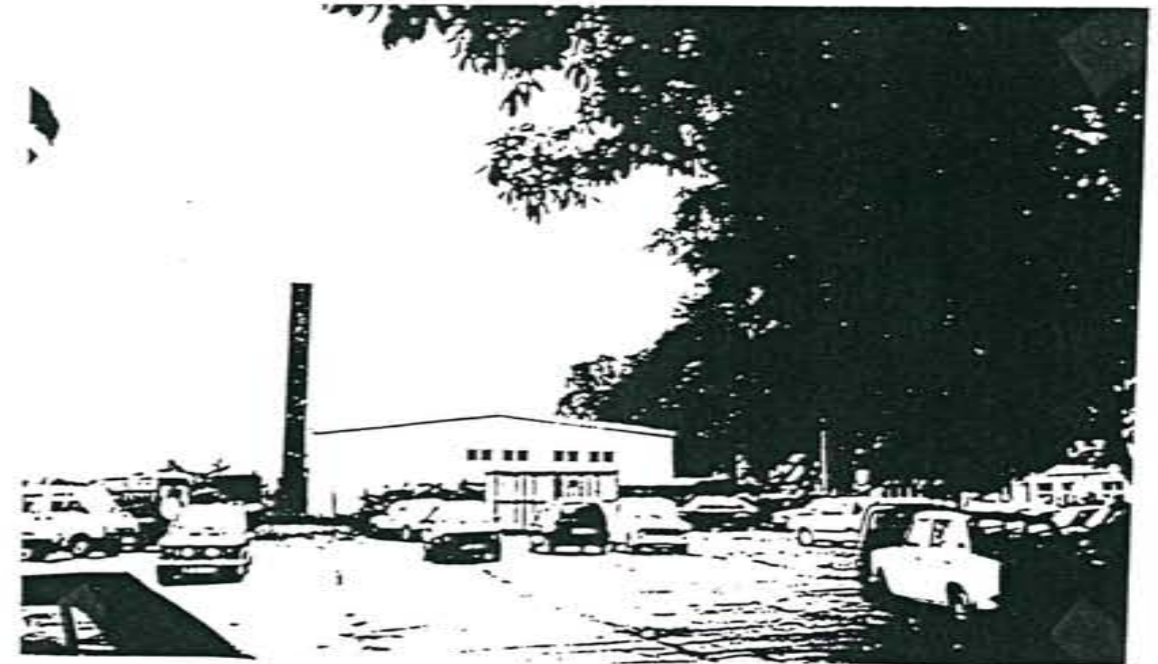
- das Gebiet unter Berücksichtigung der alten Stadtstruktur durch Neubau, Modernisierung, Instandsetzung wesentlich zu verbessern,
- aber auch, um die notwendige Funktion gewährleisten zu können, die überbaubaren Grundstücksflächen zu verändern.



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 sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
- Parkverbot auf öffentlichen Straßen und Plätzen.

Am Rande der Altstadt (Westrand - 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.

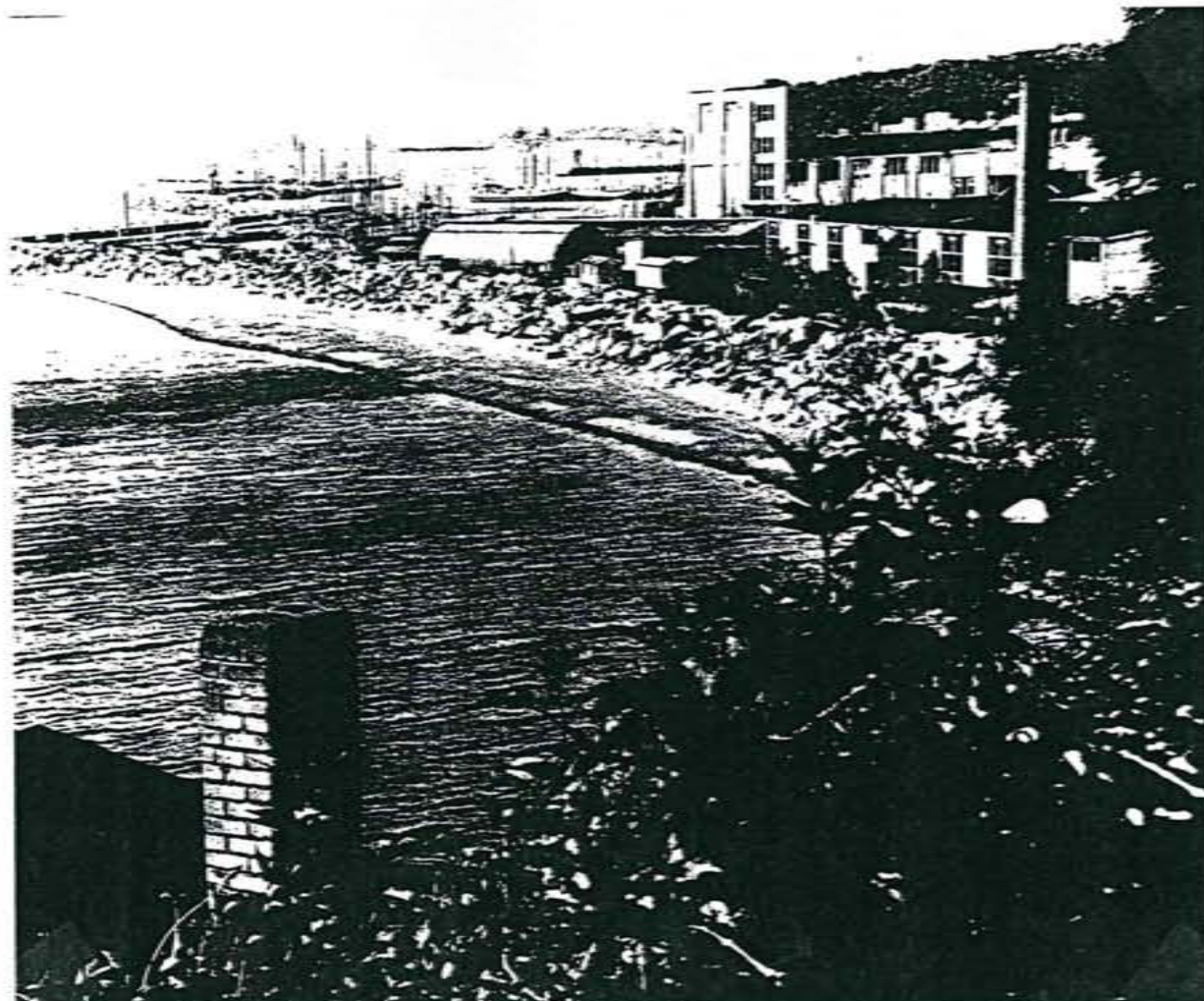
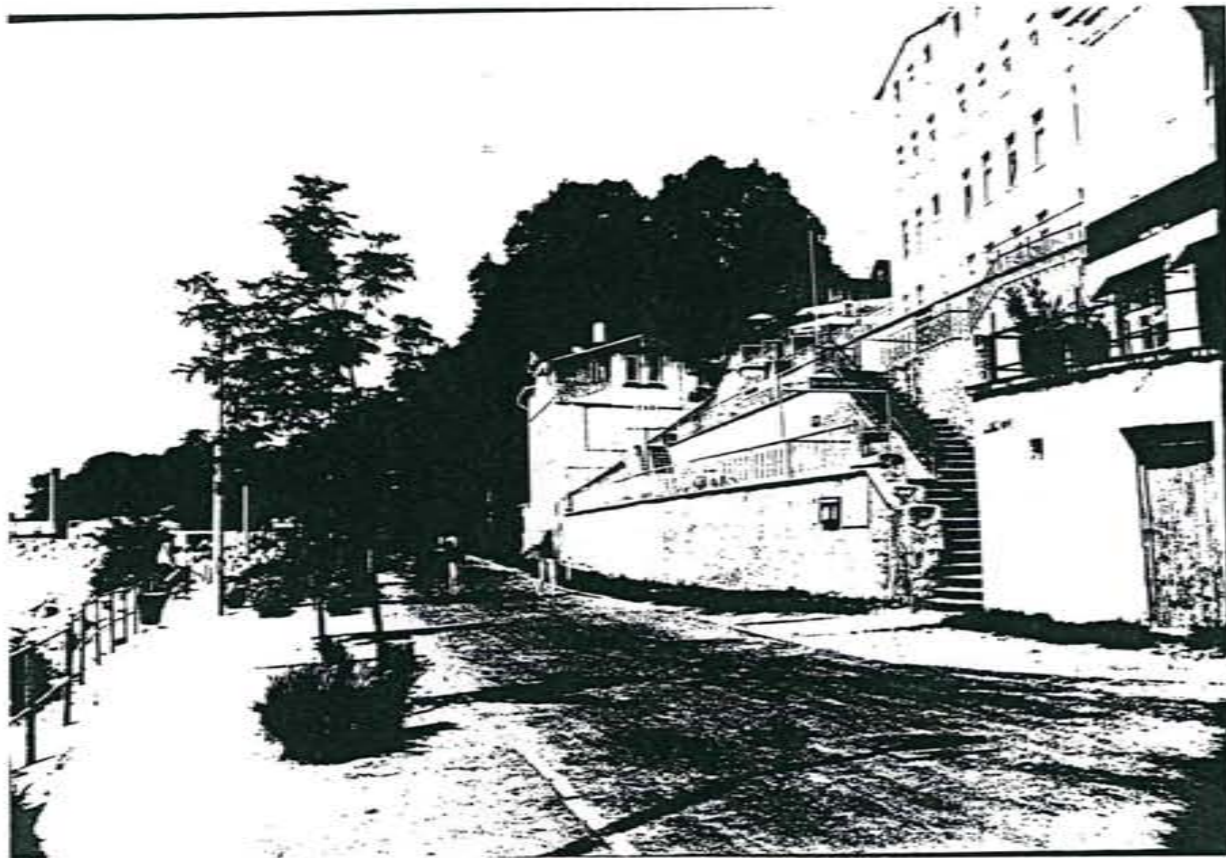


3.2 Ziele der Sanierung

Die Durchführung aller Maßnahmen muß von einer Verkehrsbefreiung des Altstadt-kerns südlich der Bergstraße 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 Ortsbildes 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 Hoffbereiche,
- Schaffung von Wohnungen als Ersatz von Umnutzungen von Wohngebäuden.



4. Die Bestandssituation

4.1 Nutzung und Funktion

Der Plan zeigt die unterschiedlichen Nutzungen in der Altstadt; das absolute Defizit an Einrichtungen, die ein Gebiet attraktiv für die Anwohner und zum Anziehungspunkt für Touristen und Gäste machen; z.B.

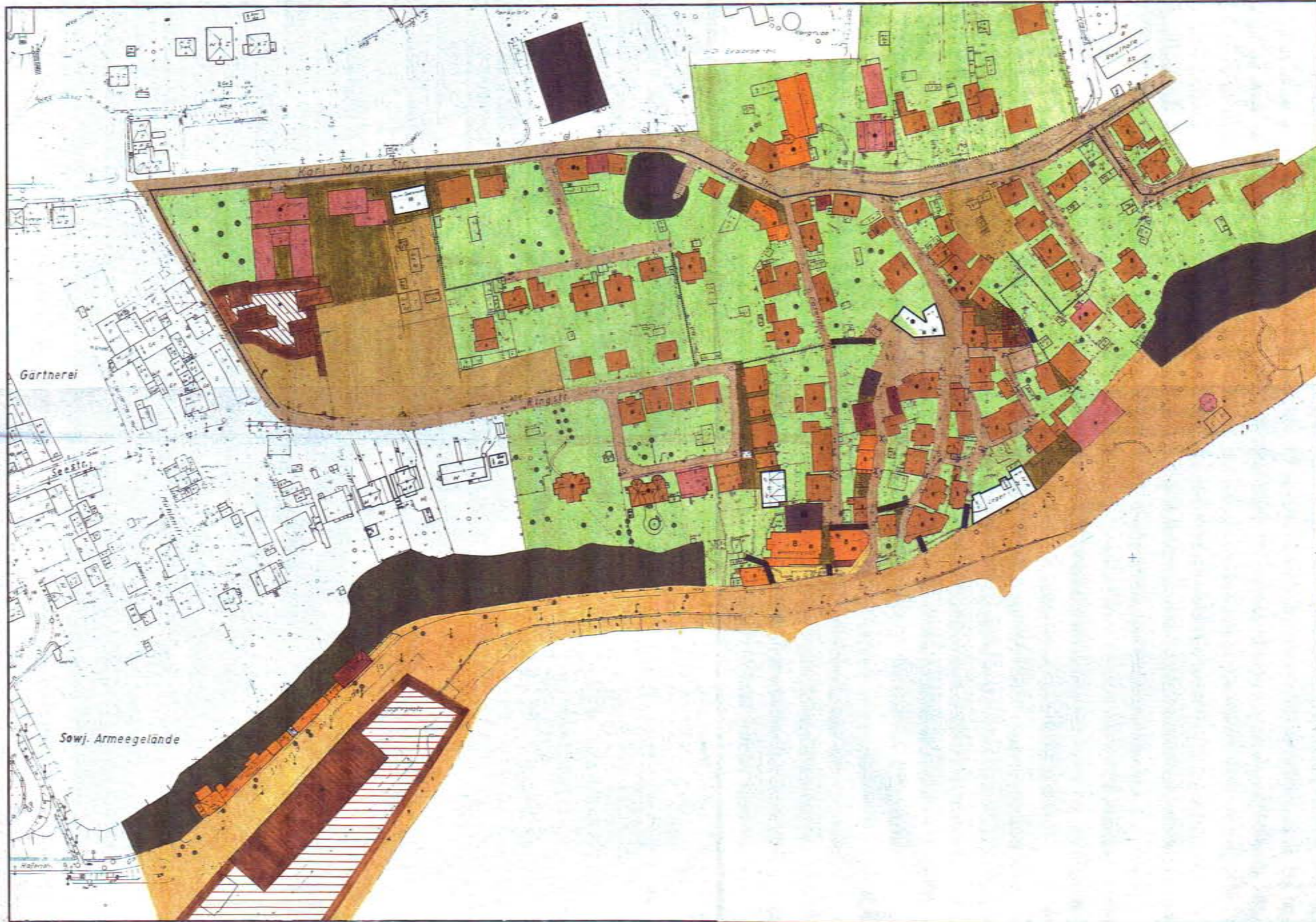
- besondere Handelseinrichtungen
- Cafes
- Gaststätten
- Hotels
- Freizeiteinrichtungen.

Im potentiellen stadttypischen Gebiet am "Molenfuß" befinden sich Produktions- und Lagereinrichtungen. Darunter leidet die vorhandene sehr schöne Promenadenbebauung, da der Blick zum Ufer verbaut ist. Die Gebäude befinden sich in einem desolaten Zustand. Die Wohnverhältnisse entsprechen in den meisten Fällen nicht den Mindestbedingungen. Bauzustand und Wohnverhältnisse zeigen ein bis auf wenige Ausnahmen einheitlich schlechtes Bild. Das vorhandene Netz der Treppen, Straßen, Plätze, Wege und Böschungsmauern ist in der alten Struktur noch völlig erhalten.

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.



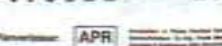


SASSNITZ

ALTSTADT
 Städtebaulicher Rahmenplan
 Bestandsplan Nutzungen

- Wohnen mit teilweise Beherbergungsgewerbe
- Gemeinbedarf
- Einzelhandel im Erdgeschoß
- Gewerbe
- Gewerblich genutzte Flächen
- Gaststätten
- Gaststätten mit Beherbergung
- Grün- und Freiflächen, öffentlich/privat
- wichtige Bäume, Bestand/geplant
- bewaldete Hänge
- Ödland
- Terrassen
- Uferzone
- stark versiegelte Flächen
- Straßen und Plätze
- Flächen für den ruhenden Verkehr
- innerörtliche Hauptverkehrsstraße
- Engpässe im Straßenverkehr
- Leerstand
- städtebaulich wertvolle Gebäude
- falsche Nutzung
- Geschößzahl
- Wege
- Treppen

Maßstab 1:500





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 stadttypische 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.

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.

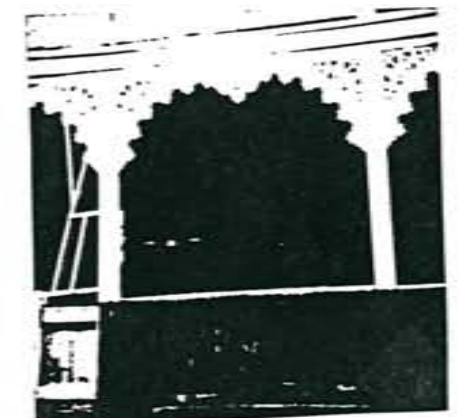
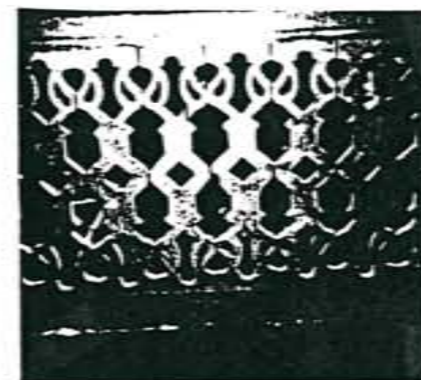
Die geschnitzten Holzveranden sind zum Teil noch vorhanden, aber in der Regel in einem erneuerungswürdigen Zustand.

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



SASSNITZ











Altstadt

Städtebaulicher Rahmenplan









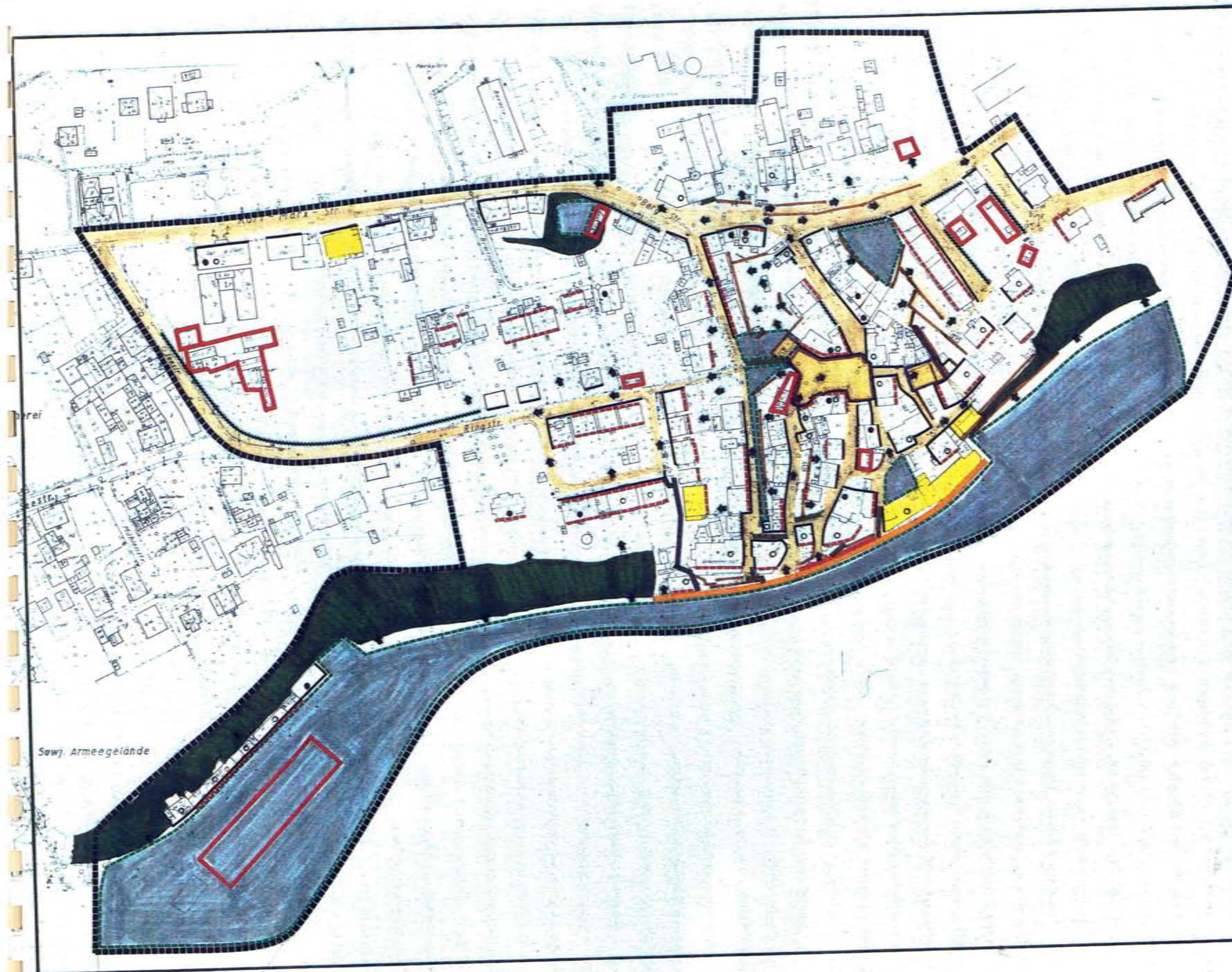
Bestandsplan Stadtbild

- stadtbildprägende Elemente

-  stadtbaulich wertvolle Gebäude
-  stadtbaulich 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





4.3 Probleme in Teilbereichen

Bereich Rosenstraße

- wichtiger Zugang zur Altstadt,
- im nördlichen Eingangsbereich zur Rosenstraße unattraktive Gebäude (Bergstr. 7, Rosenstr. 15 u. 16),
Zwischen den Wohngebäuden unübersichtliche, ungeordnete Hofbebauung in schlechtem Zustand, keinerlei Gestaltungsabsichten erkennbar,
- fehlende Proportionen durch nachträglich erfolgte An- und Umbauten,
- offene Raumkanten, die den Blick in ungeordnete Hofbereiche freigeben,
- wichtige Blickbeziehungen zur Talsohle und zur See sind zum großen Teil verbaut und durch Wildwuchs gestört,
- private Freiflächen an der Ostseite in ungepflegtem Zustand,
- Treppe zur Bachpromenade in gefährbringendem Zustand,
- ungestalteter Zutritt zur Ostseetrasse,
- Oberflächengestaltung der Straße aus ortstypischen Materialien.

Bachpromenade

- wichtigster und einziger befahrbarer Weg von der Bergstraße (nördl. Bereich der Altstadt) zur Ostsee,
- unbefestigte Straße,
- verbaute und vermauerte Grünbereiche,
- ungepflegte Gartengestaltung im südlichen Bereich (Ostseite),
- Eingangsbereich zur Uferpromenade ungepflegt und ungestaltet,
- fehlende Terrassennutzung und -gestaltung,
- verrohrter Steinbach.

Karlstraße ("Karlsplatz")

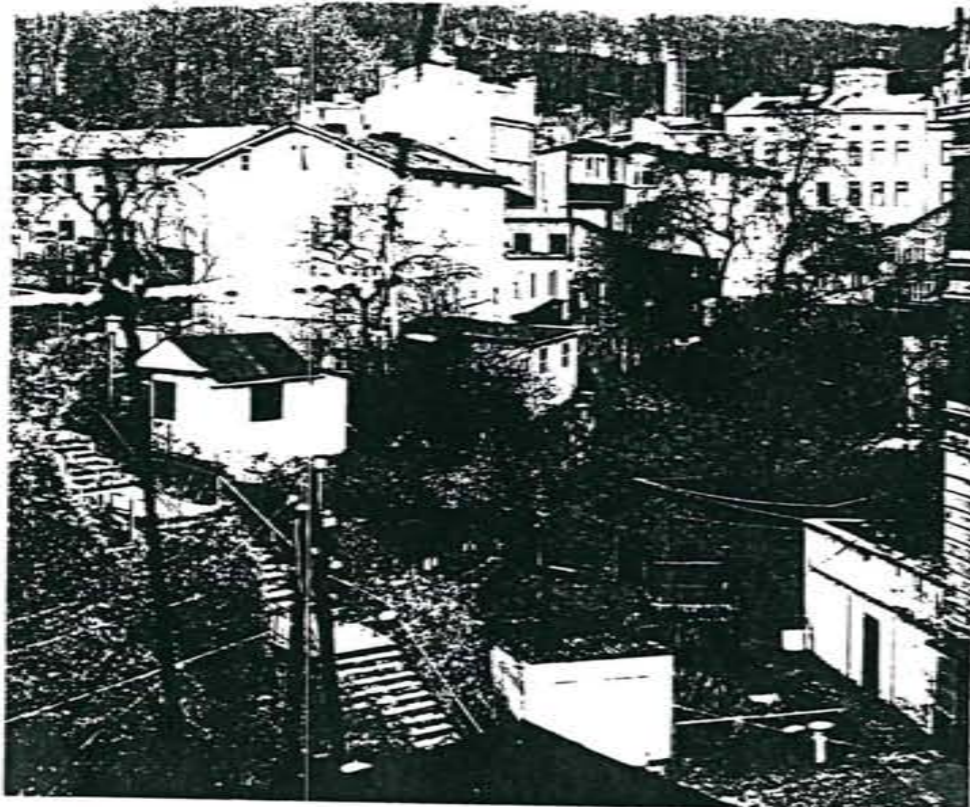
- unbefriedigend genutzter und ungepflegter Freiraum durch Baulücke entstanden,
- ehemalige Bäckerei als Glasbläserei genutzt; ungeordneter, unansehnlicher Baukörper in desolatem Zustand,
- unbefestigter Platz,
- schlecht gestaltete Maueransicht (durch Privatinitiative),
- z.T. unbefestigter Weg und desolater Treppe zur Luxemburgstraße.

Wiener Cafe

- wichtiger Bestandteil der Uferpromenade,
- Ruine.

Molenfuß

- ehemals wichtiger Strandbereich,
- jetzt ungeordnetes Gewerbegebiet,
- "wilder" Parkplatz,
- unmaßstäblicher Baukörper (Netzboden),
- keine Uferbeziehung.



5. Nutzungskonzept

5.1 Bauliche Nutzung

Neben der Verkehrsberuhigung der Altstadt ist es erforderlich, durch Nutzungsänderung vorhandener Substanz und durch ergänzende Neubebauung eine Belebung des Marktbereiches, der Uferpromenade, des Strandbereiches zu erreichen.

Das Gebiet der Altstadt ist im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

Entsprechend dieser Funktion wurden im Rahmenplan die Teilbereiche spezifiziert.

Alter Markt

- Rückführung des Zentralhotels und des Nordischen Hofes zur ursprünglichen Nutzung als Hotel bzw. Pension mit speziellen gastronomischen Einrichtungen.
- Ergänzende Bebauung der Westseite des Marktes, Nutzung für den Einzelhandel (kleine Einrichtungen, spezieller Bedarf).
- Bevorzugte Nutzung der Erdgeschoßzonen der im Marktbereich liegenden Gebäude für Einzelhandelseinrichtungen unterschiedlicher Art.
- Daneben ist auch in diesem Bereich die Wohnfunktion unbedingt zu erhalten.

Uferzone zwischen bewaldetem Hang im Westen und im Osten

- Rückführung zur historischen Nutzung: Hotels, Gaststätten, unter Ausschluß neuer städtebaulich schädlicher Nutzungen wie z.B. Vergnügungstätten, Spielhallen,
- Wiederaufbau des Wiener Cafe unter Berücksichtigung der alten Nutzung und Baustruktur,
- Neubau eines Hotels mit Gaststätten am Standort des "Miramare" oder östlich davon,
- Instandsetzung bzw. Neubau der Terrassen an der Strandpromenade.

Hangbebauung westlich und östlich des Marktes/ Ringstraße

- Wohnen mit Beherbergungsanteil, nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtung,
- Ergänzung der Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauungsstruktur und der Aspekte der Denkmalpflege: Ringstr., Rosa-Luxemburg-Str. (Ostseite).

Bereich Seestraße/ Krusestraße/Brahmsstraße

- längerfristige Aussiedlung des Gewerbebetriebes und Nutzung der Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Reservefläche unter anderem für die notwendige Erweiterung der Verwaltungseinrichtung Rathaus,
- im Bereich Ringstraße/Krusestraße und Brahmsstraße Ersatzstandorte für Wohnbebauung (offene Bebauung) mit Pensionsanteil möglich (Wohnen muß jedoch dominieren!).

Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr

- Geländeeinschnitt zwischen Bergstraße 3 u. 4
- Freifläche zwischen Bergstr. 10 u. 12, Parkhaus
- Lücke Rosenstraße 10
- unrationell genutzte Fläche mit Einzelgaragen im Karl-Liebknecht-Ring
- Standort von zur Zeit Einzelgaragen in der Ringstraße

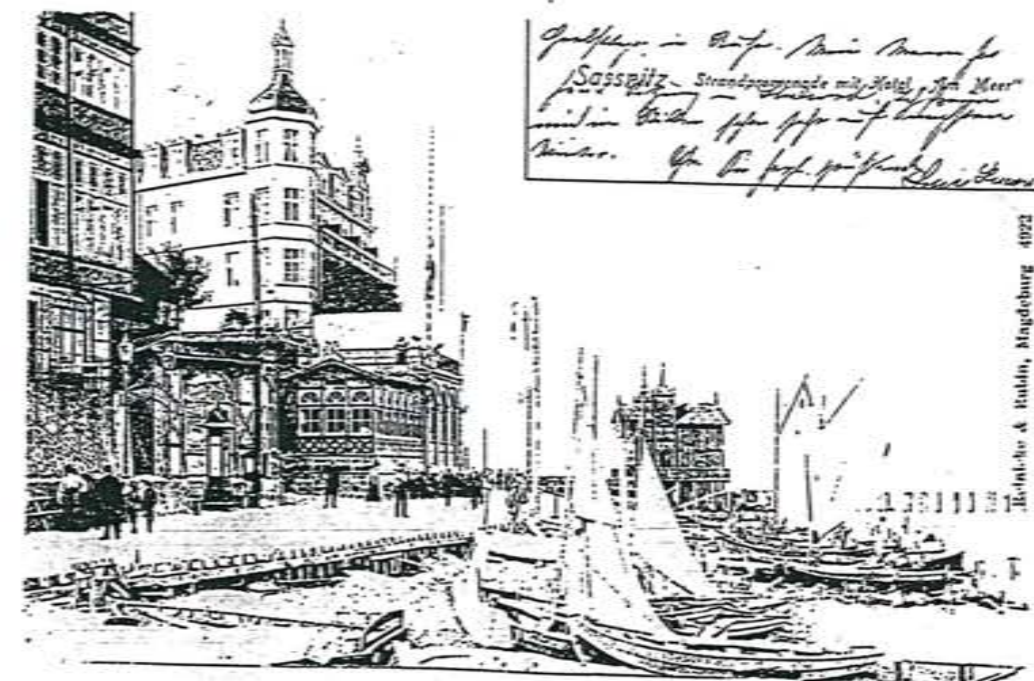
In der weiteren Planung ist noch zu prüfen, inwieweit diese ausgewiesenen Flächen rationell mit einer höchstmöglichen Stellplatzkapazität eventuell als Gemeinschaftsanlagen zu nutzen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, daß sich Parkhäuser und dergleichen an die vorhandene Struktur im Maß der baulichen Nutzung anzupassen haben.

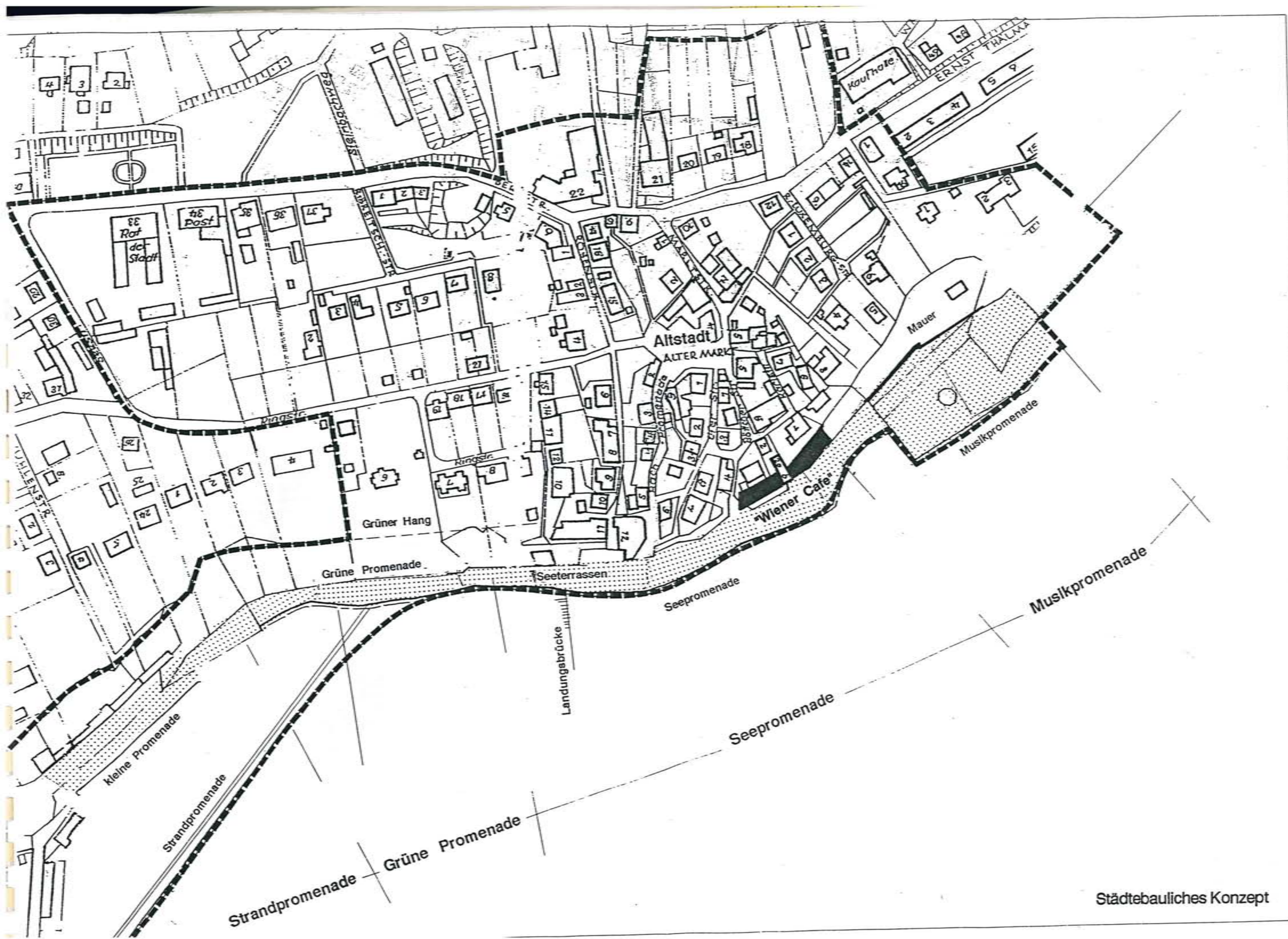
5.2 Nutzung der Freiräume

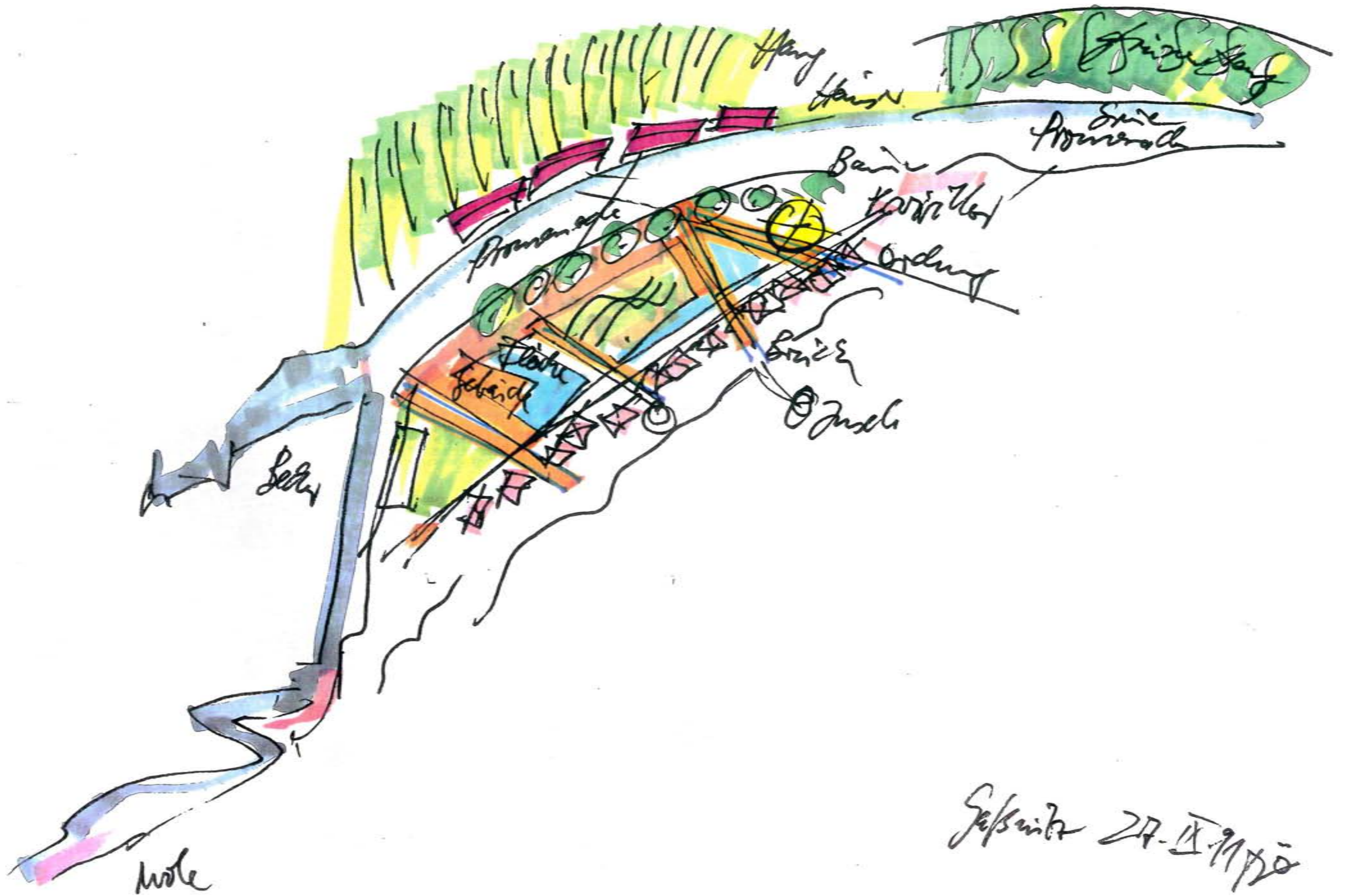
Charakteristisch für die Altstadt von Sassnitz sind sehr große Grün- und Freiflächen. Diese zu erhalten und zu gestalten ist eines der grundsätzlichen Planungsziele. Dabei sind die unterschiedlichen Arten zu berücksichtigen:

bewaldete Hänge im Uferbereich

Die Hänge sind nicht zu bebauen. Der Bewuchs - clematis vitalba - zwischen überwiegend Buchen und im östlichen Teil Rubinien ist zu schützen. Beim Wiederaufbau des "Miramare" ist sorgsam mit dem Bewuchs umzugehen.





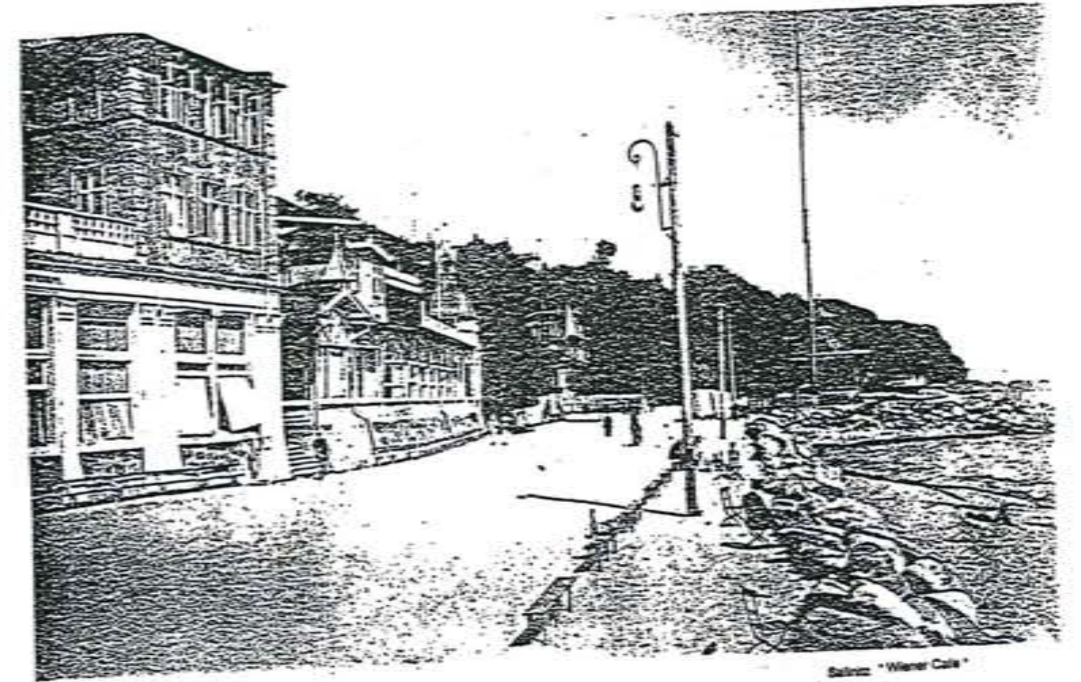


September 27-1970

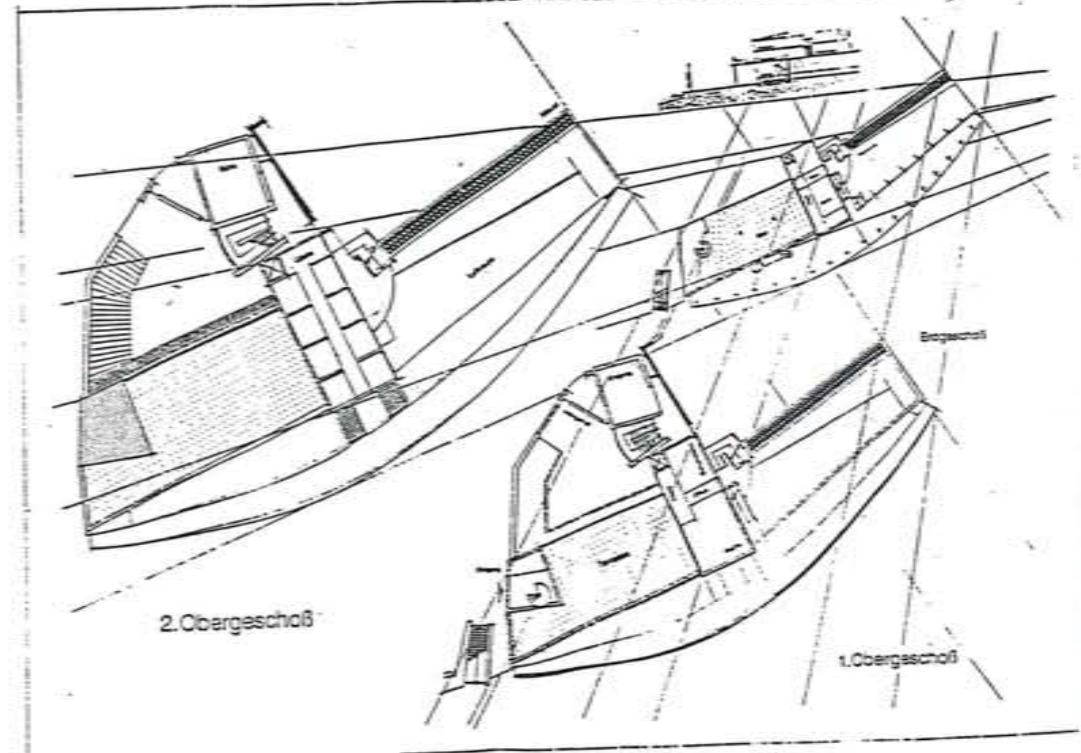
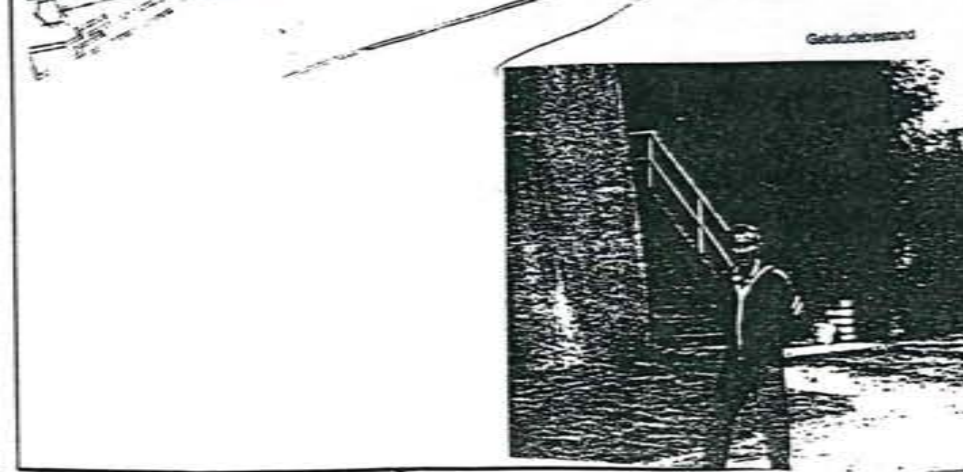
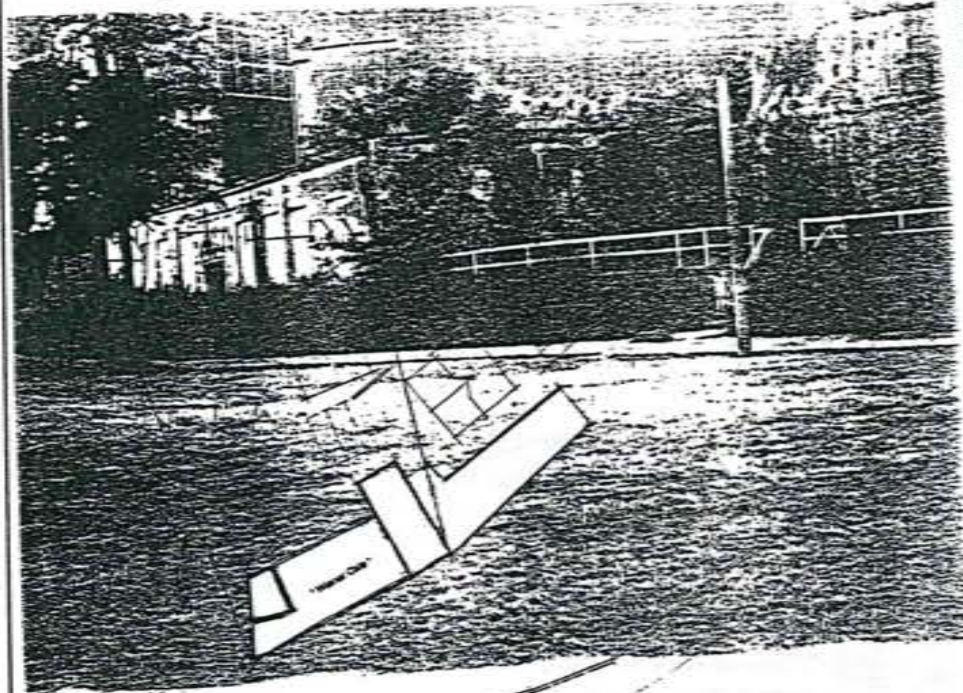
STÄDTEBAULICHE STUDIE
WIENER CAFE

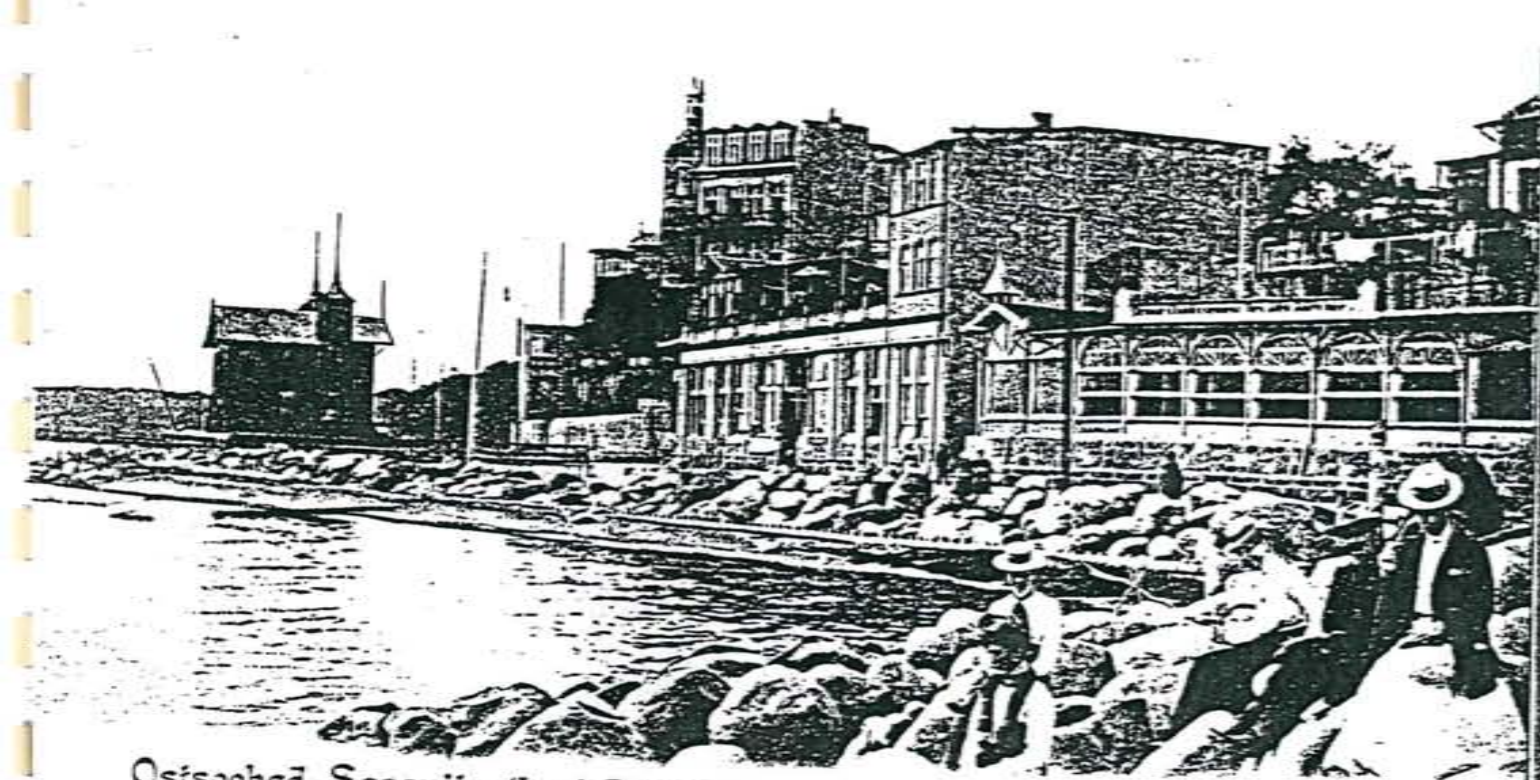


Gruss aus dem Seeschloss Sassenitz a. Rügen
1902



Sassenitz - "Wiener Cafe"

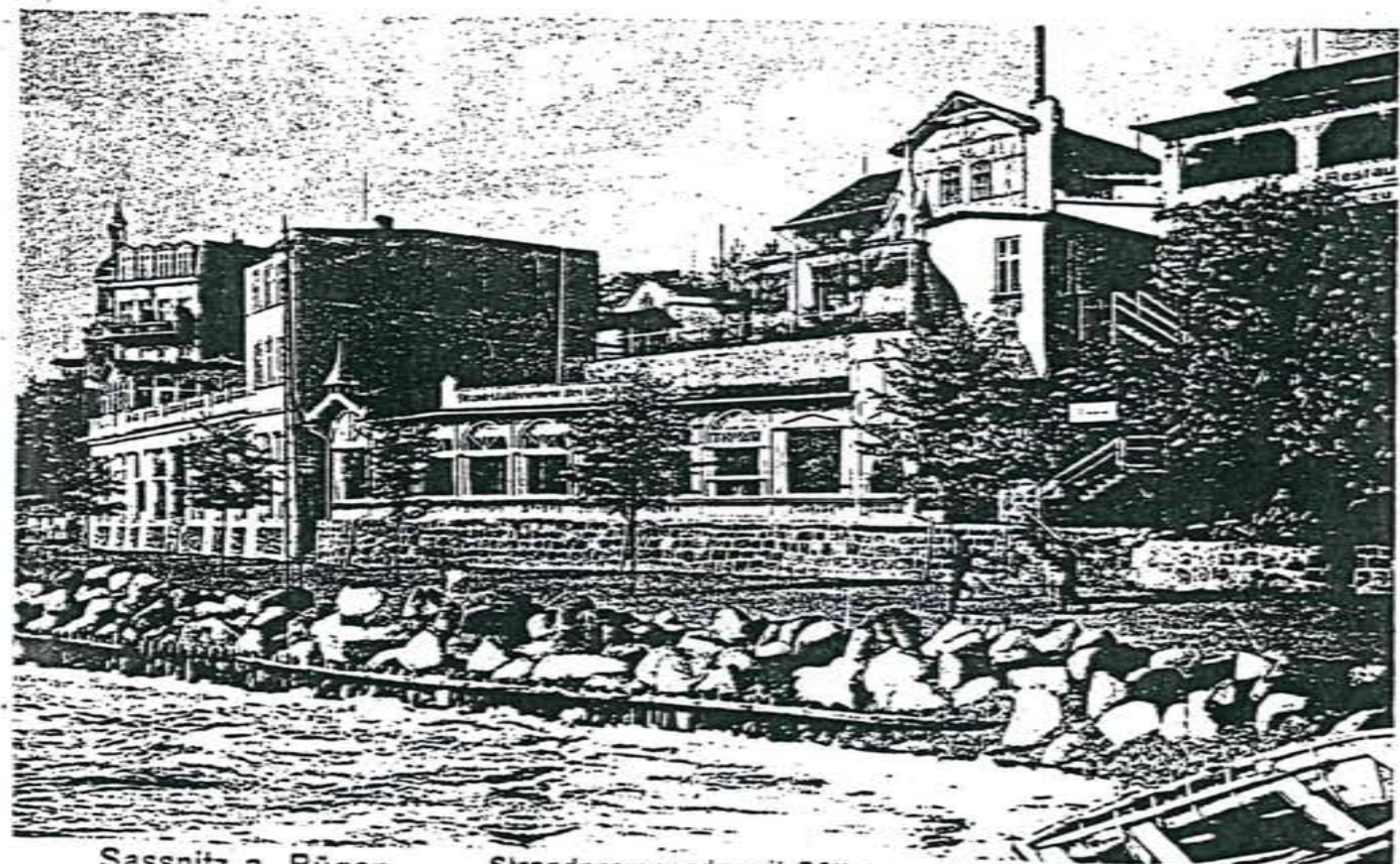
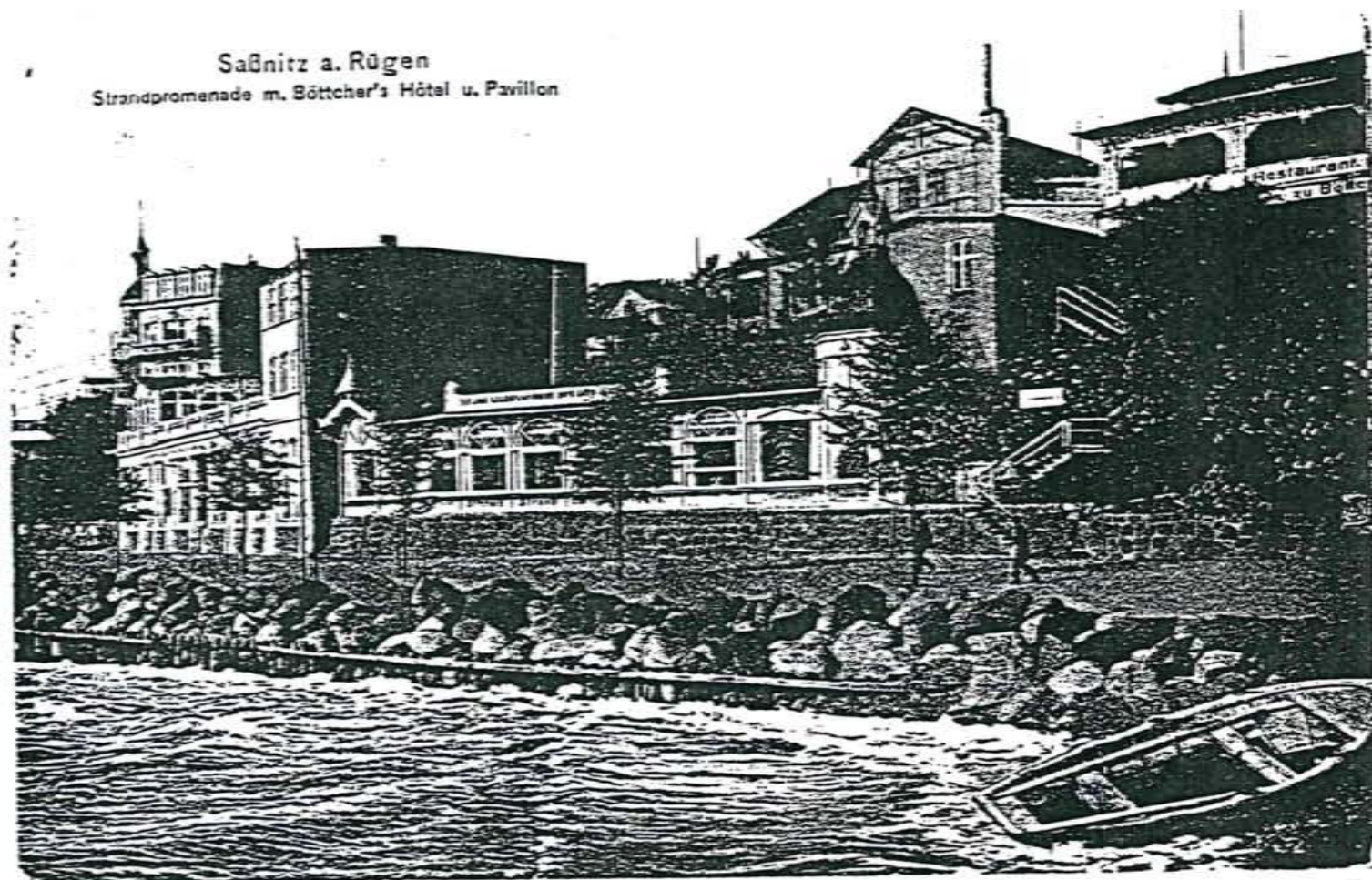




Ostseebad Sassnitz (Insel Rügen)

Am Strande

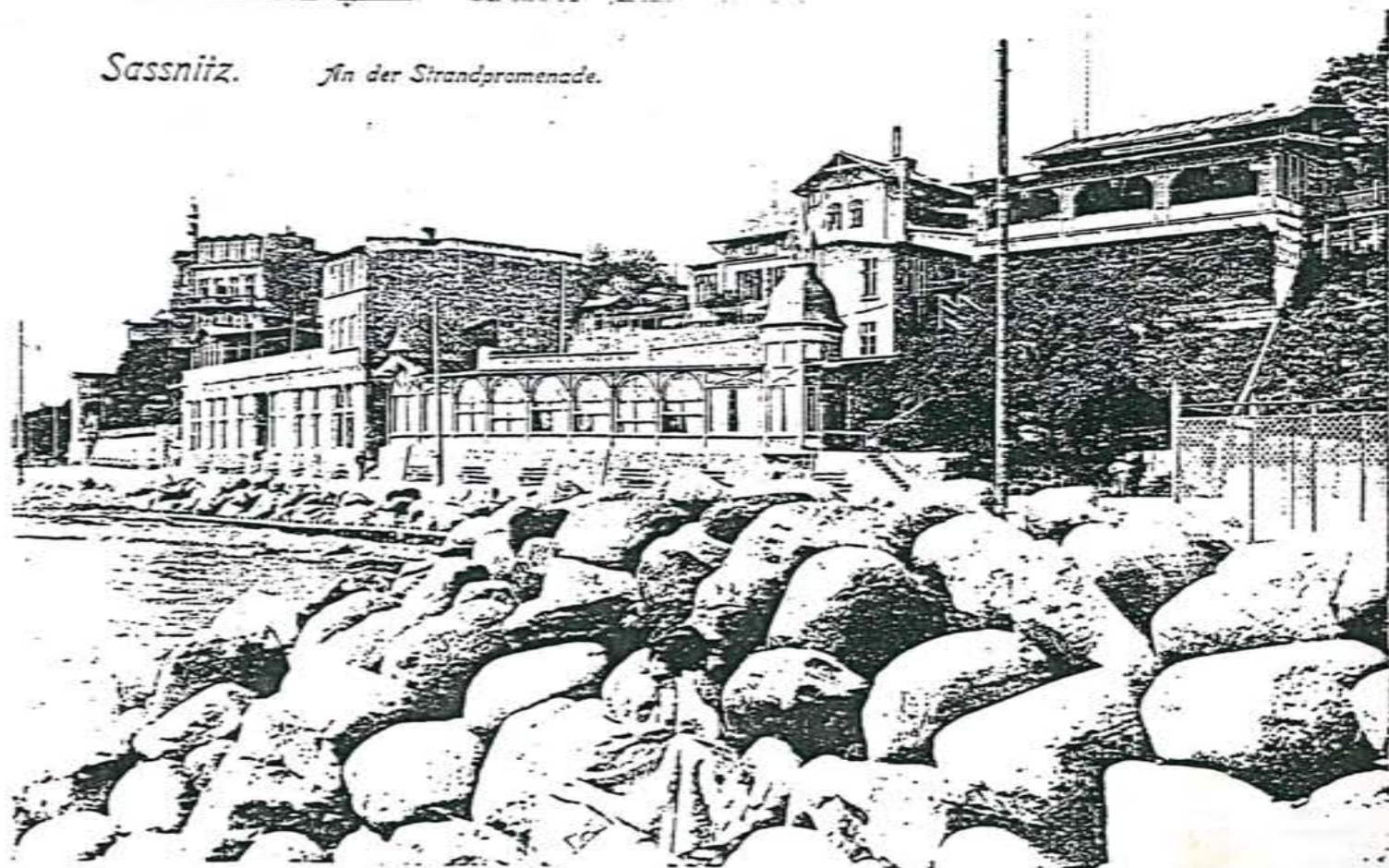
Sassnitz a. Rügen
Strandpromenade m. Böttcher's Hotel u. Pavillon



Sassnitz a. Rügen

Strandpromenade mit Böttchers Hotel und Pavillon

Sassnitz. In der Strandpromenade.





SASSNITZ

ALTSTADT

Städtebaulicher Rahmenplan
Nutzungsplan

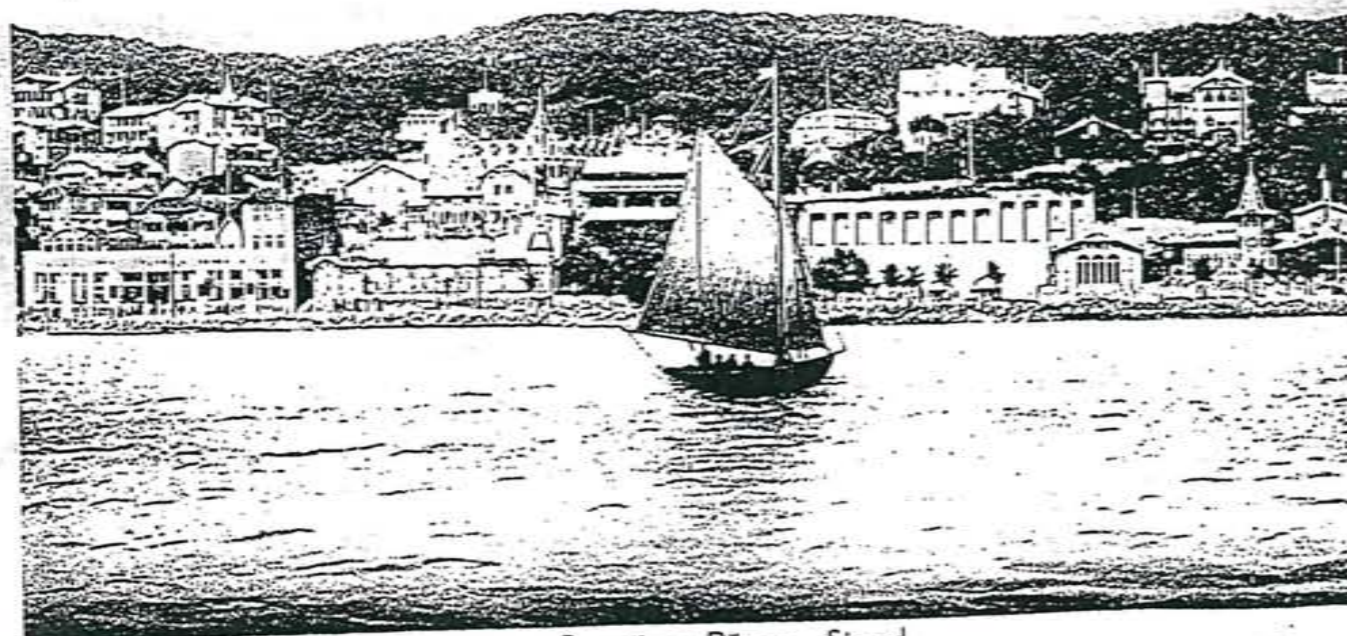
- Wohnen mit teilweise
Beherbergungsgewerbe
- Gemeinbedarf
- Einzelhandel im Erdgeschoß
- Gewerbe
- Gaststätten
- Gaststätten mit Beherbergung
- Grün- und Freiflächen,
öffentlich/privat
- wichtige Bäume, Bestand/geplant
- bewaldete Hänge
- Wasser
- Terrassen
- Uferzone
- stark versiegelte Flächen
- Straßen und Plätze
- Flächen für den ruhenden
Verkehr
- innerörtliche
Hauptverkehrsstraße
- Anliegerstraßen, verkehrsfrei
- städtebaulich wertvolle Gebäude
- Gescholzzahl
- Wege
- Treppen

Maßstab 1:500



Sassnitz a. Rügen - Strand

53



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 Bebauungsstruktur 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 der 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. Die fehlenden Raumkanten (Bachpromenade 1 und 2) müssen durch an die vorhandene Struktur angepaßte Bebauung wieder geschlossen werden. Als abrundendes Element ist der Pavillon neben der Treppe unbedingt erforderlich.

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 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

- Rosenstraße 10 (Lücke zwischen Ostseeterrasse und Rosenstraße 9) Parkhaus oder Palette mit mindestens 2 Parketagen für Pensionsgäste und eventuell für Anwohner Rosenstraße 9.
- Ringstraße
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-Liebnecht-Ring
Gemeinschaftsanlage für Anlieger an Stelle der störenden Garagen

Maßnahmen fließender Verkehr

Als innerörtliche Hauptverkehrsstraßen sind von ihrer Anlage her geeignet und notwendig

Bergstraße/Lindenstraße
Seestraße
Karl-Liebnecht-Ring

Anliegerstraßen/Wohnstraße

Ringstraße
Brahmsstraße

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



SASSNITZ

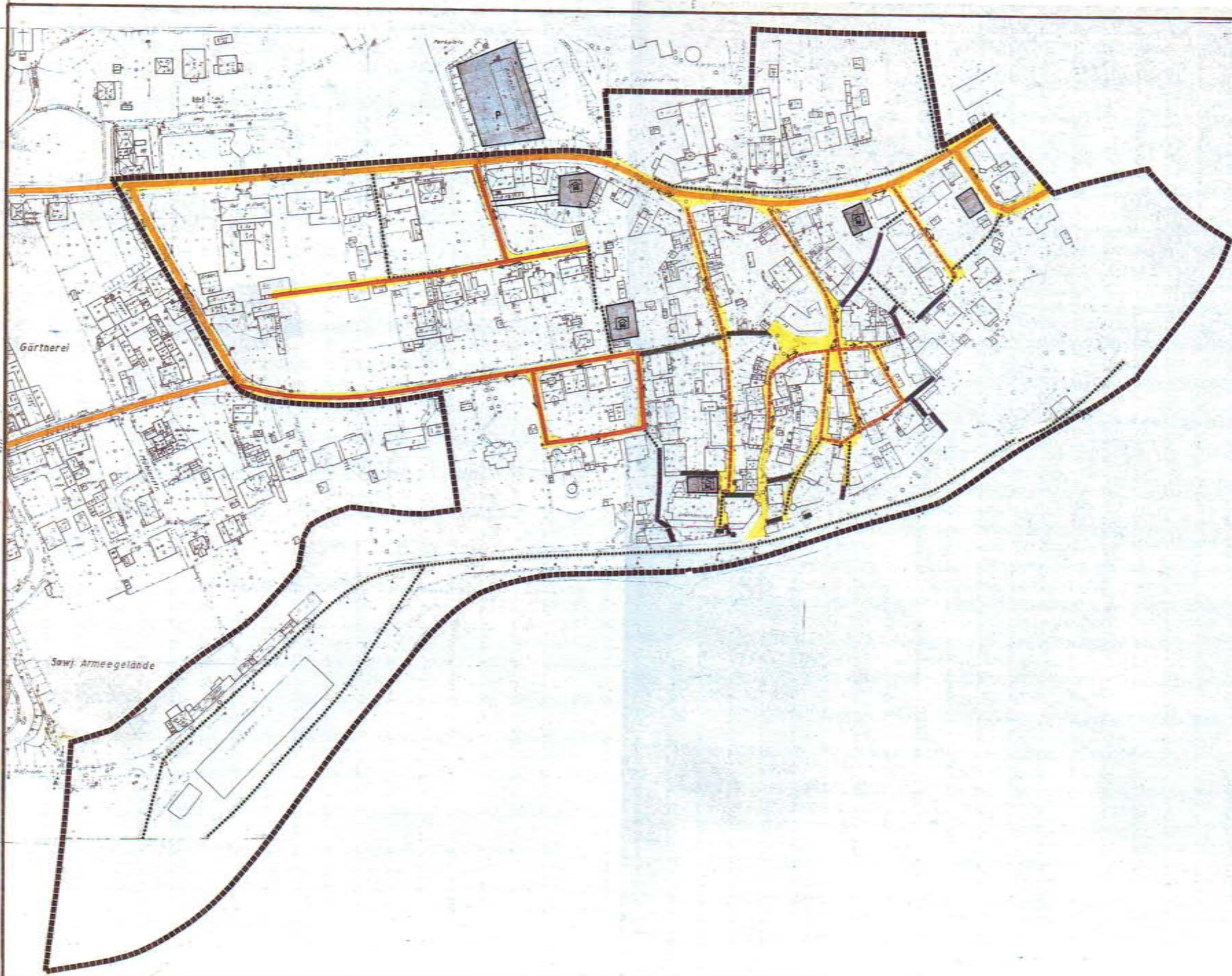
Altstadt

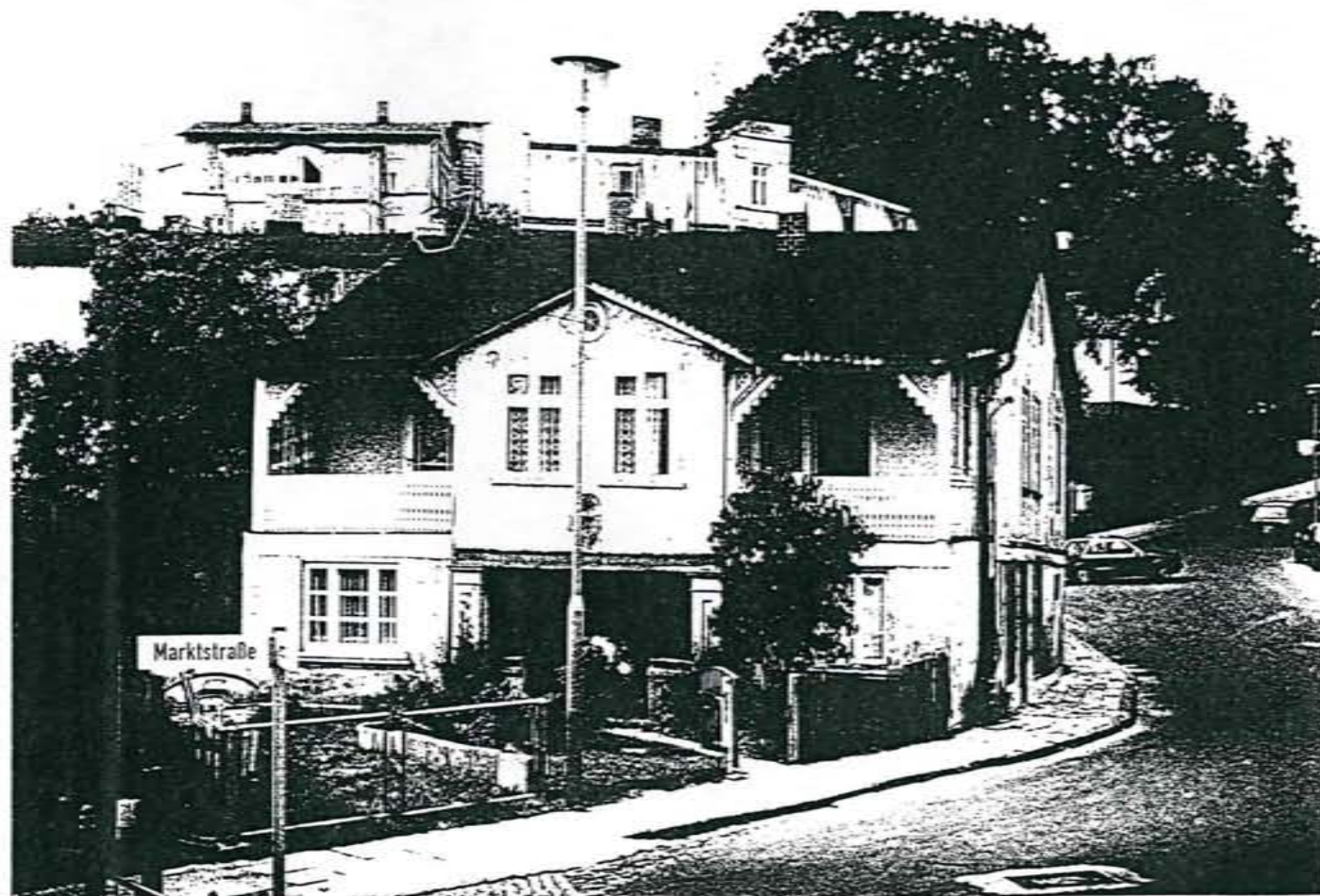
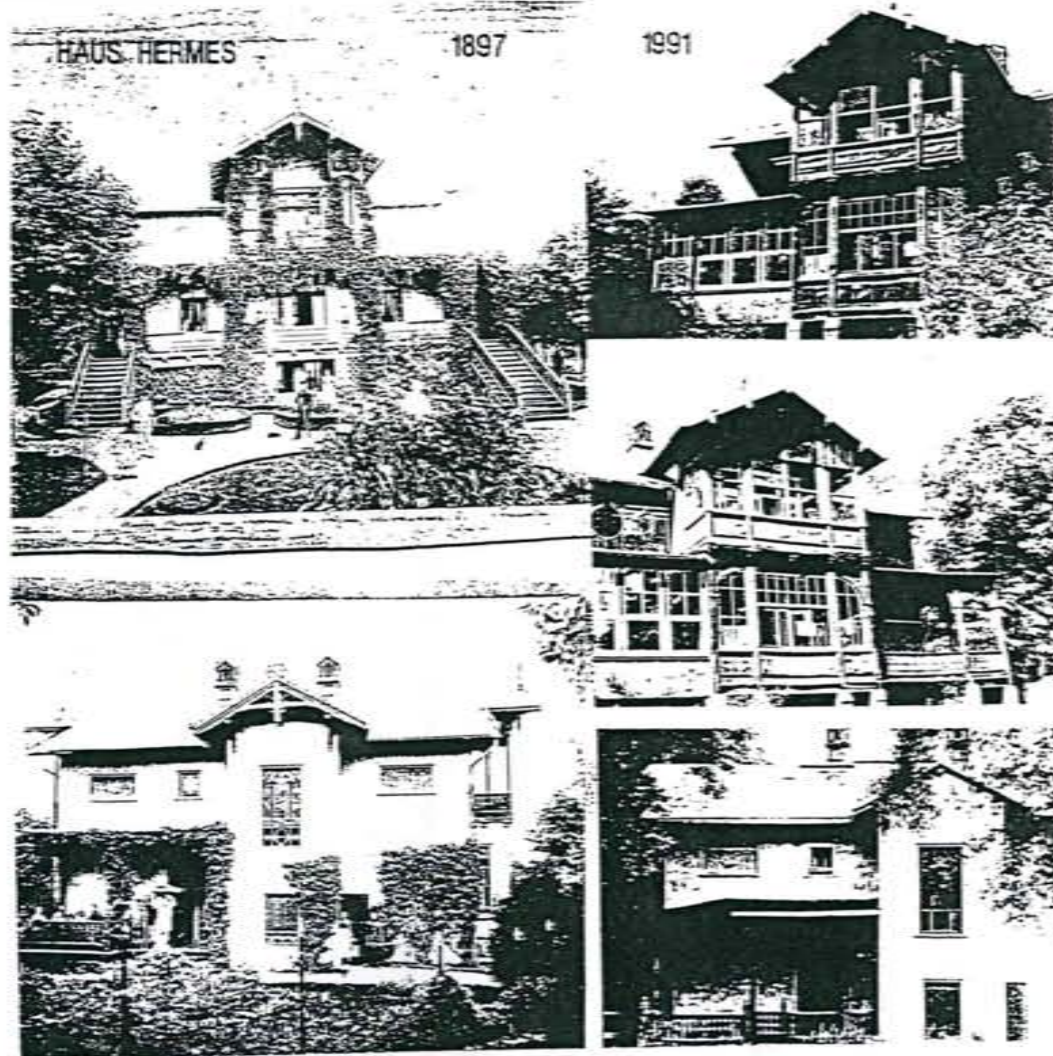
Städtebaulicher Rahmenplan



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





7. Gestaltungskonzept

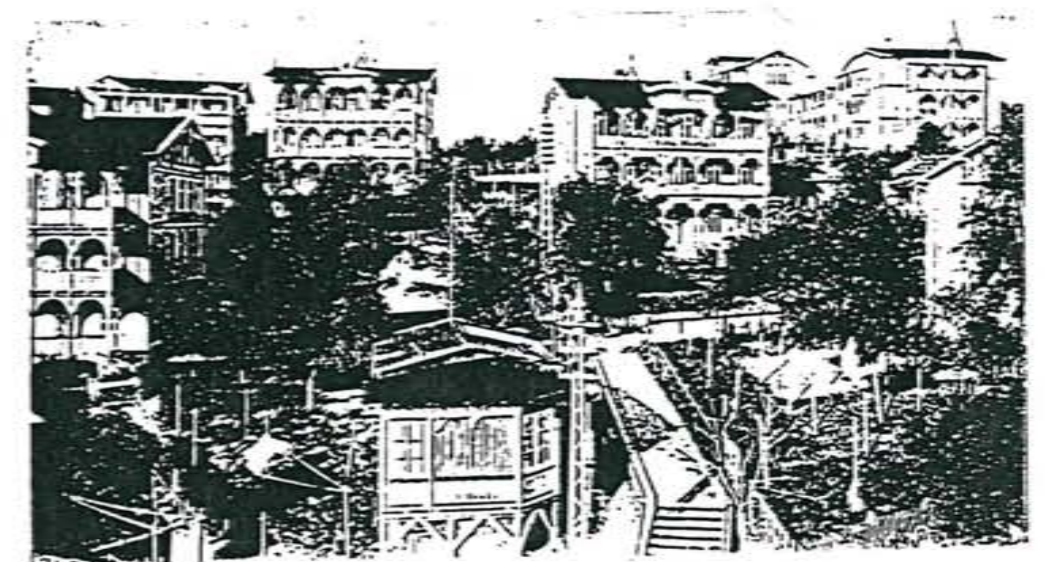
7.1 Ziele

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

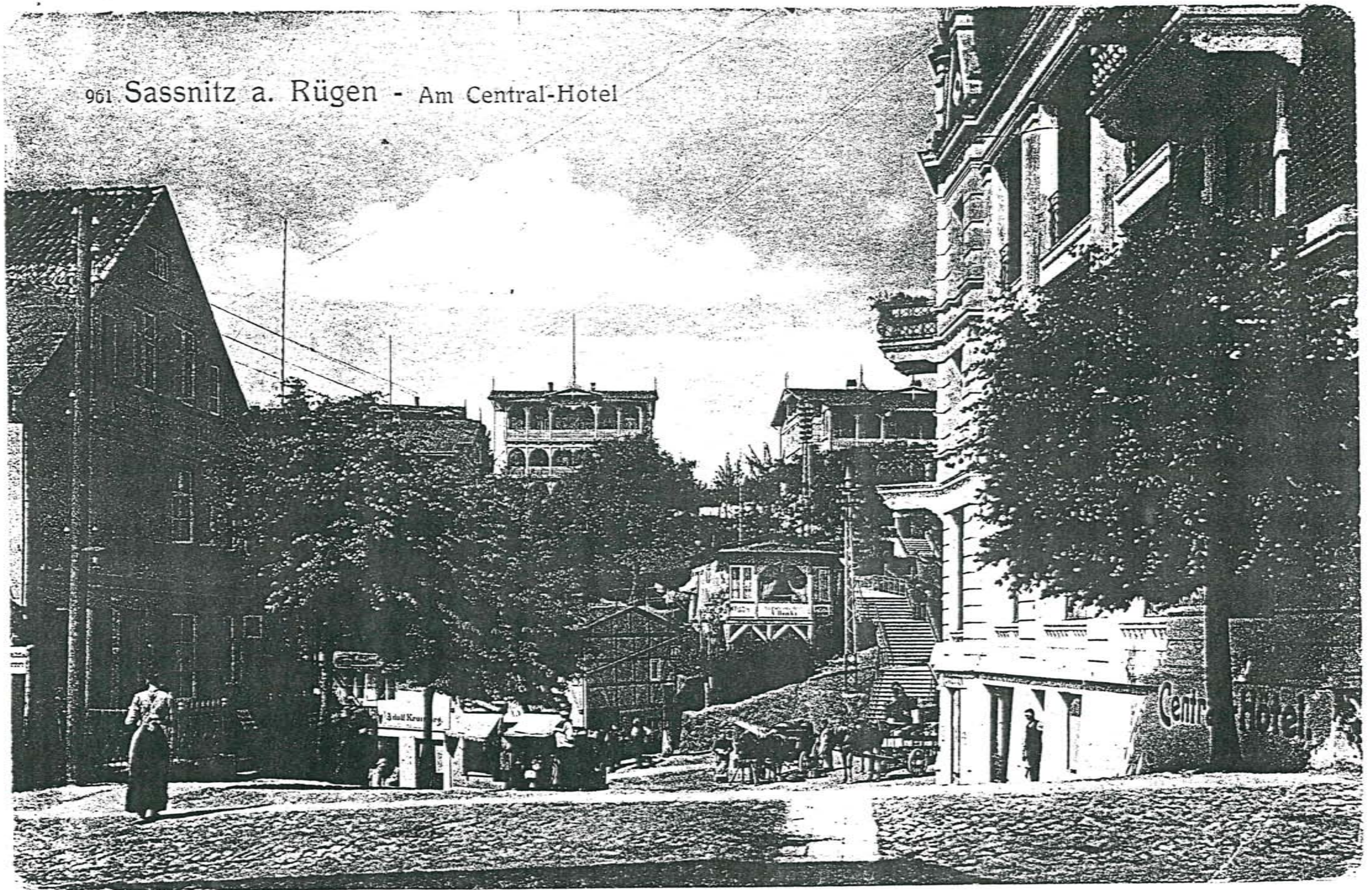
Für die Altstadt Sassnitz ist das langfristige Ziel die Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Ortsbildes. Diese Ziele sind im Plan festgehalten. Die Sicherung und die Erhaltung der historischen Altstadt als Stadtzentrum bzw. Flächendenkmal ist vorrangiges Ziel der Erneuerung. Wesentliche und unbedingt zu erhaltende bzw. wieder zu belebende Gestaltungselemente der Altstadt sind die Holzveranden, Balkone, Türmchen und die Seeterassen.

Das Gebiet der Altstadt kann in 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, drei- bis viergeschossig wie eine schützende Mauer zwischen See und Altstadt.
4. 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.
Der ehemalige attraktive Strandbereich mit seinen Badeanstalten bildet die Grundlage der geplanten Entwicklung der Altstadt und muß unbedingt wieder die ursprüngliche Funktion erhalten. Im Rahmen von Vertiefungsplanungen werden zur Zeit Vorschläge zur Nutzung und Gestaltung des Strandbereiches erarbeitet.



961 Sassnitz a. Rügen - Am Central-Hotel

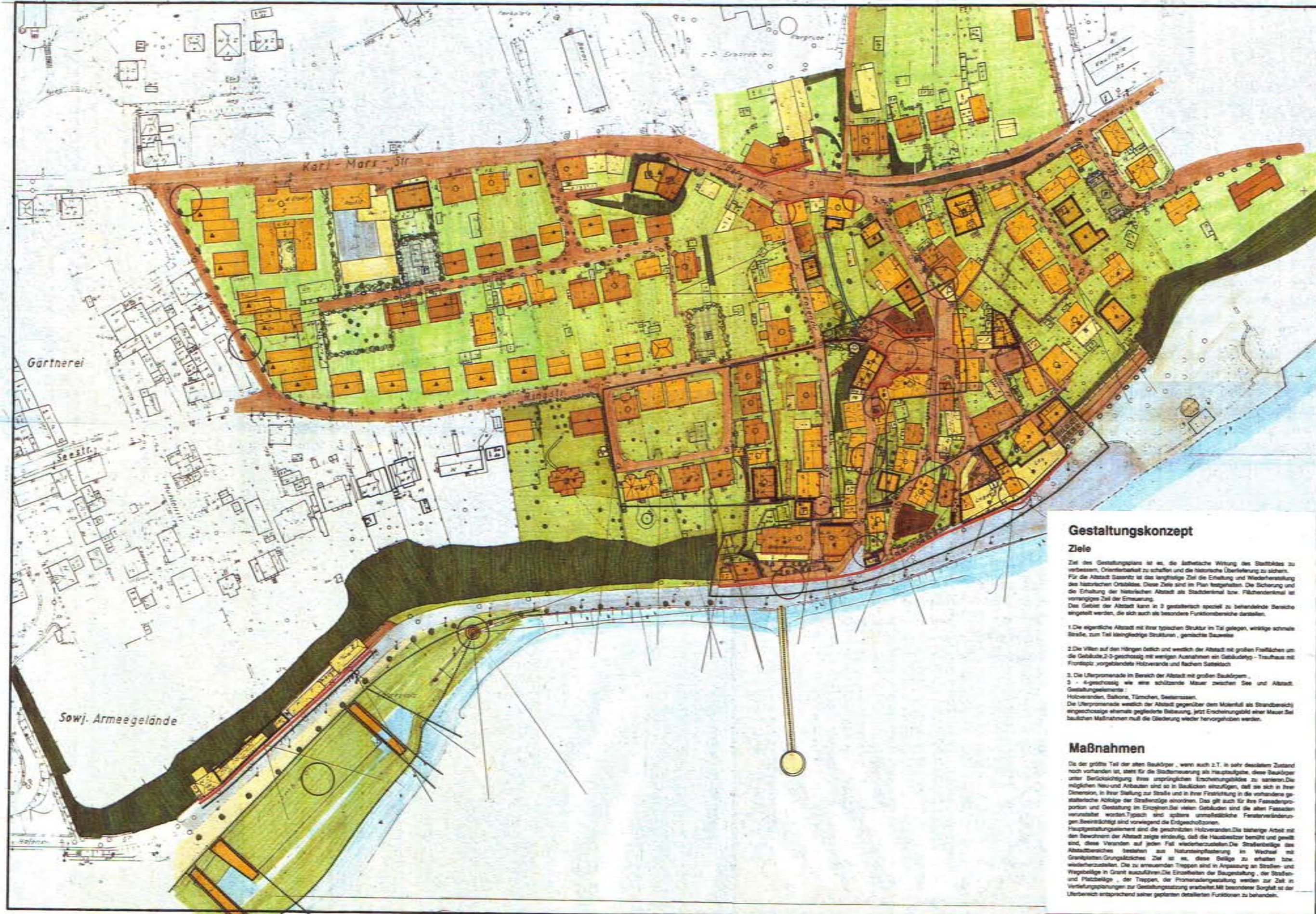


SASSNITZ

ALTSTADT

Städtebaulicher Rahmenplan

Gestaltungsjahr: 1971



- 1-geschossige Bebauung
- 2-geschossige Bebauung
- 3-geschossige Bebauung
- 4-geschossige Bebauung
- städtelbauliche wichtige Baukörper
- Wiederherstellung, Neu- und Umgestaltung von Baukörpern
- Aufwertung, Neugestaltung von Platz-, Straßenräumen und Terrassen
- durch Bäume
- durch Mauern zu schließende Raumkanten
- durch Hecken
- Fassadenkorrekturen, Wiederherstellung von Holzveranden
- aufzuwertende Promenadenbereiche
- Wasserflächen
- 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 Nebenanlagen genutzt sind oder anders genutzte Flächen
- besondere Sorgfaltsbereiche des Stadtbildes
- bedeutende Einzelbaukörper

Gestaltungskonzept

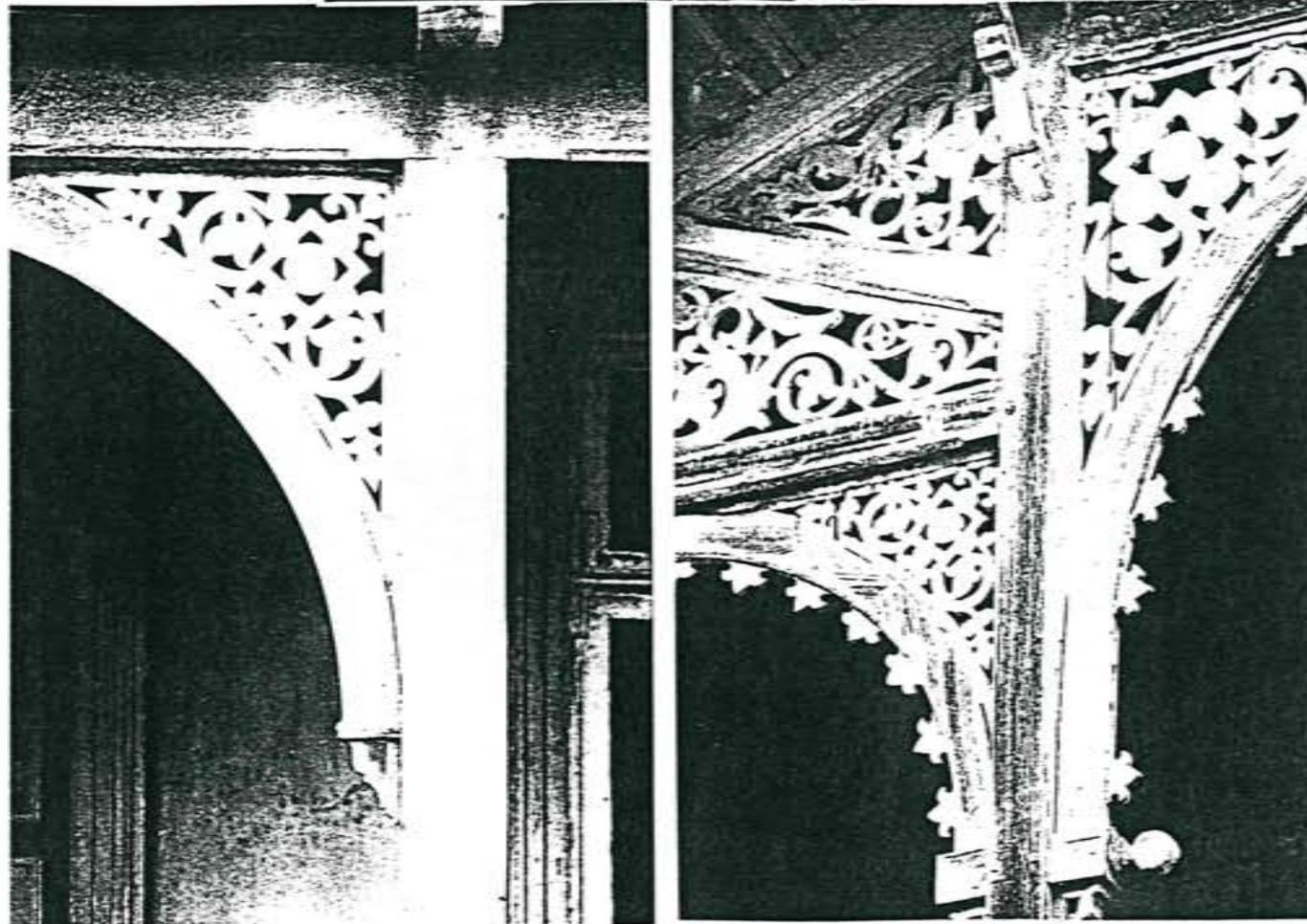
Ziele

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 Stadtzentrum bzw. Flächendenkmal ist vorrangige 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, wertvolle 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 Gebäude mit Traufhaus mit Frontplatz, vorgelagerte Holzverände und flachen Seitentisch
3. Die Uferpromenade im Bereich der Altstadt mit großen Baukörpern, 3 - 4-geschossig wie eine schützende Mauer zwischen See und Altstadt. Gestaltungselemente: Holzverände, Balkone, Türmchen, Seilrampen. Die Uferpromenade westlich der Altstadt gegenüber dem Molenfeld als Strandbereich eingeschossige ehemals gegliederte Bebauung, jetzt Erscheinungsbild einer Mauer. Bei baulichen Maßnahmen muß die Gliederung wieder hervorgehoben werden.

Maßnahmen

Da der größte Teil der alten Baukörper, wenn auch z.T. in sehr dekultem Zustand noch vorhanden ist, steht für die Stadterneuerung als Hauptaufgabe, diese Baukörper unter Berücksichtigung ihres ursprünglichen Erscheinungsbildes zu sichern. Die möglichen Neu- und Anbauten sind so in baulichen einzuflügen, daß sie sich in ihrer Dimension, in ihrer Stellung zur Straße und in ihrer Firsthöhe 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 Erdgeschossebenen. Hauptgestaltungsmaßstab sind die geschichteten Holzverände. Die bisherige Arbeit mit den Bewohnern der Altstadt zeigt eindeutig, daß die Hausbesitzer bemüht und gewillt sind, diese Verände auf jeden Fall wiederherzustellen. Die Straßenzüge des Altstadtbereiches bestehen aus Natursteinpflasterung in Wechsel mit Granitplatten. Grundsätzliches Ziel ist es, diese Belege zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die zu erneuernden Treppen sind in Anpassung an Straßen- und Wegebelege in Granit auszuführen. Die Einzelheiten der Baugestaltung, der Straßen- und Platzbelege, der Treppen, der Promenadengestaltung werden zur Zeit in Vertiefungsplanungen zur Gestaltungsplanung erarbeitet. Mit besonderer Sorgfalt ist der Uferbereich entsprechend seiner geplanten detaillierten Funktionen zu behandeln.



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.

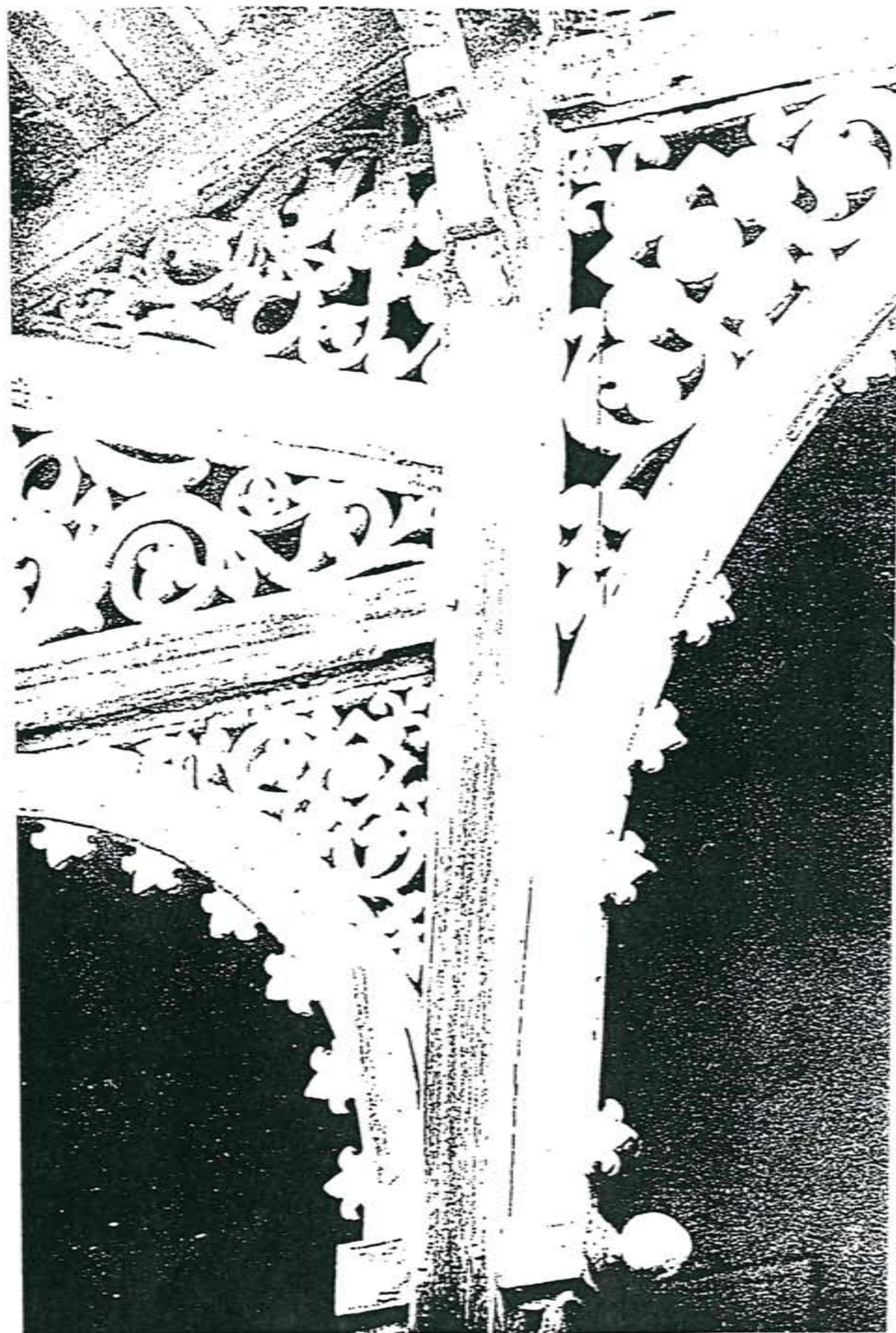
Die Straßenbeläge des Altstadtbereiches bestehen aus Natursteinpflasterung im Wechsel mit Granitplatten. Grundsätzliches Ziel ist es, diese Beläge zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die zu erneuernden Treppen sind in Anpassung an Straßen- und Wegebeläge in Granit auszuführen. Die Einzelheiten der Baugestaltung, 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 wurde auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung die Altstadt von Sassnitz von der Oberen Denkmalbehörde als Flächendenkmal bestätigt. Das städtebauliche Ensemble einschließlich der Uferzone ist in seiner Gesamtheit unbedingt zu erhalten und entsprechend der historischen Bezüge zu gestalten. Das trifft besonders für das Gestaltungselement 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., Uferstraße 3, 4 u. 5)

Um den Belangen der Denkmalpflege gerecht zu werden, sind im Rahmen der Stadtsanierung folgende Ziele zu berücksichtigen:

1. Vorhandene Gebäude, die die historische Entwicklung der Altstadt dokumentieren, erhalten und instandsetzen.
2. Verunstaltete Gebäude rückbauen und Fassaden korrigieren.
3. Straßen-, Platz- und Wegestruktur erhalten und erneuern unter Berücksichtigung historischer Materialien.



4. Erhaltung und Erneuerung des Systems der Treppen und Stützmauern.
5. Wiederbelebung des Strandbereichs ("Molenfuß") für die Erholung.
6. Erneuerung der Uferpromenade unter Berücksichtigung der Baustrukturen von etwa 1920.
7. Revitalisierung des Steinbaches im Bereich nördlich des Marktes.
8. Ergänzung der Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustrukturen.

Abgrenzung des Flächendenkmals

Als Flächendenkmal wurden die, das Stadtbild prägenden Bereiche, in denen sich die Entwicklung vom Fischerdorf zum Badeort dokumentiert, vorgeschlagen:

1. Das gesamte "Altsiedelgebiet".
2. Der Teil des Niesiedelgebietes mit den zwischen 1877 und 1895 entstandenen Pensionen östlich und westlich der Liete (siehe Skizze).
3. Der Bereich, in dem 1901 die großen Hotels errichtet wurden (siehe "historische Entwicklung").

Einzeldenkmale

Als Einzeldenkmale wurden Gebäude ausgewählt, die die bauliche Entwicklung dokumentieren oder dominierende Bedeutung für die Altstadt haben.

Bergstraße 8
Bergstraße 9
Rosenstraße 4
Uferstraße 1
Karlstraße 8
Nebengebäude aus Fachwerk Böttcherstraße 1

Marktstraße 7
Uferstraße 7
Ringstraße 6
Rathaus Hauptgebäude

SASSNITZ



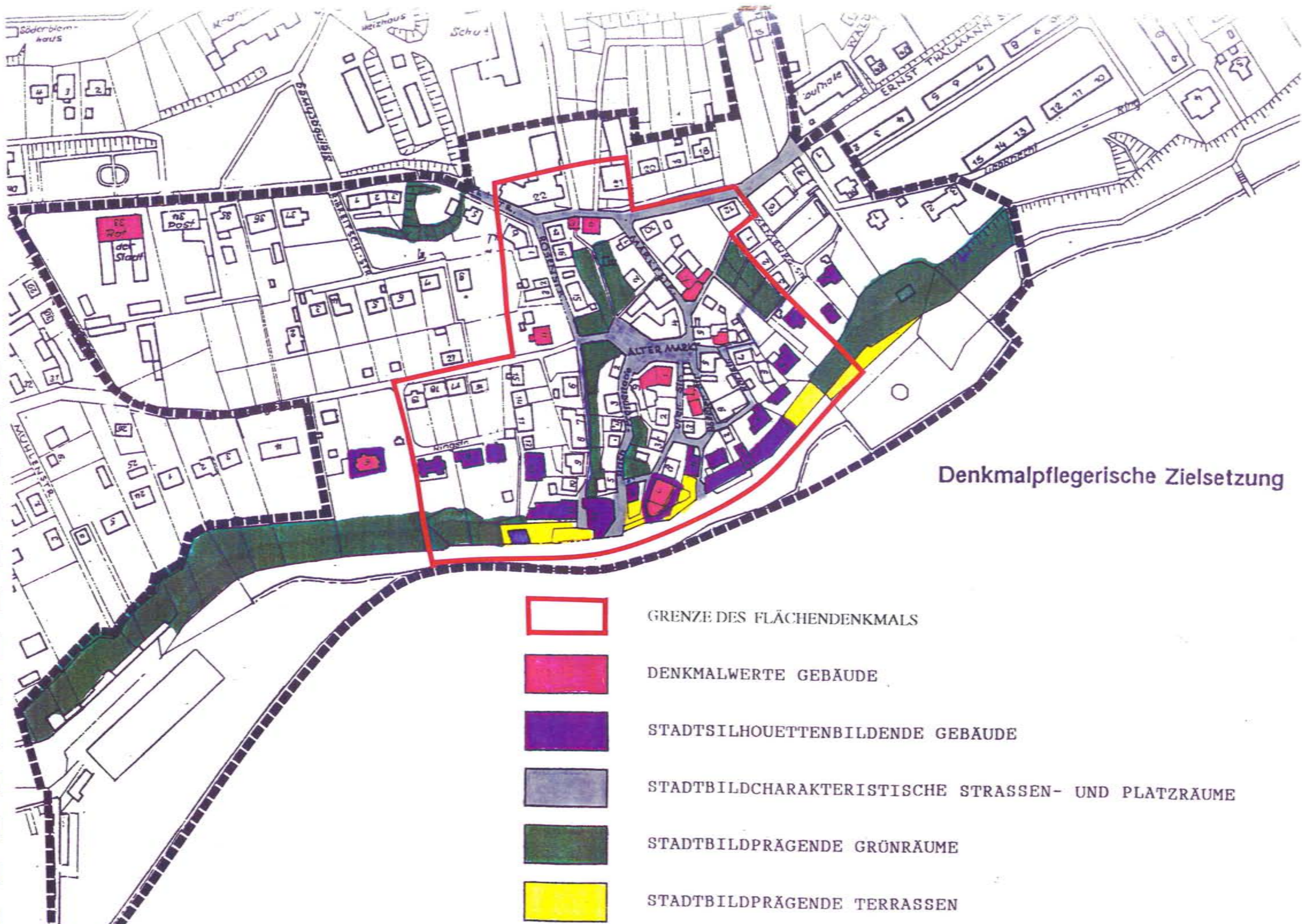
Altstadt

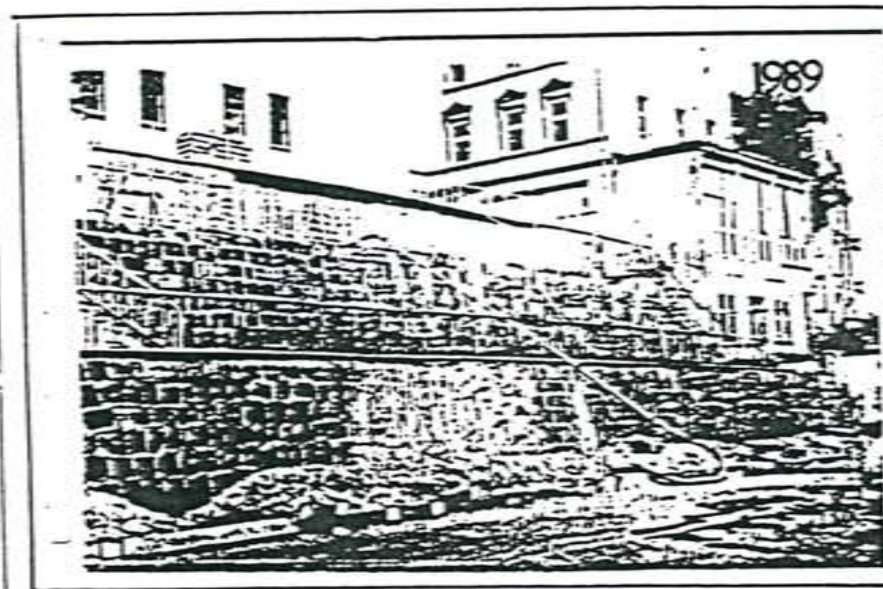
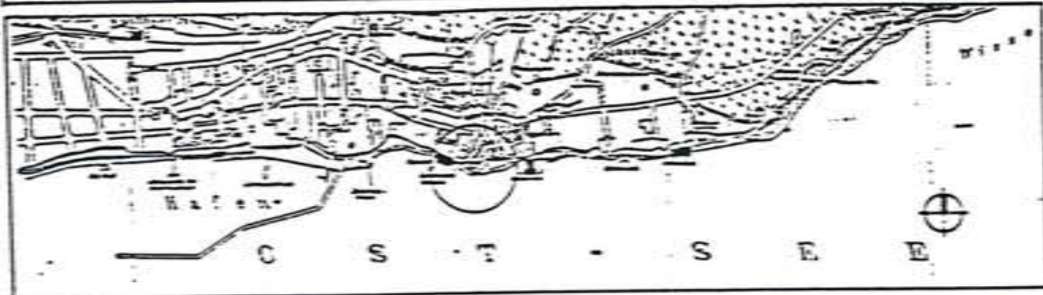
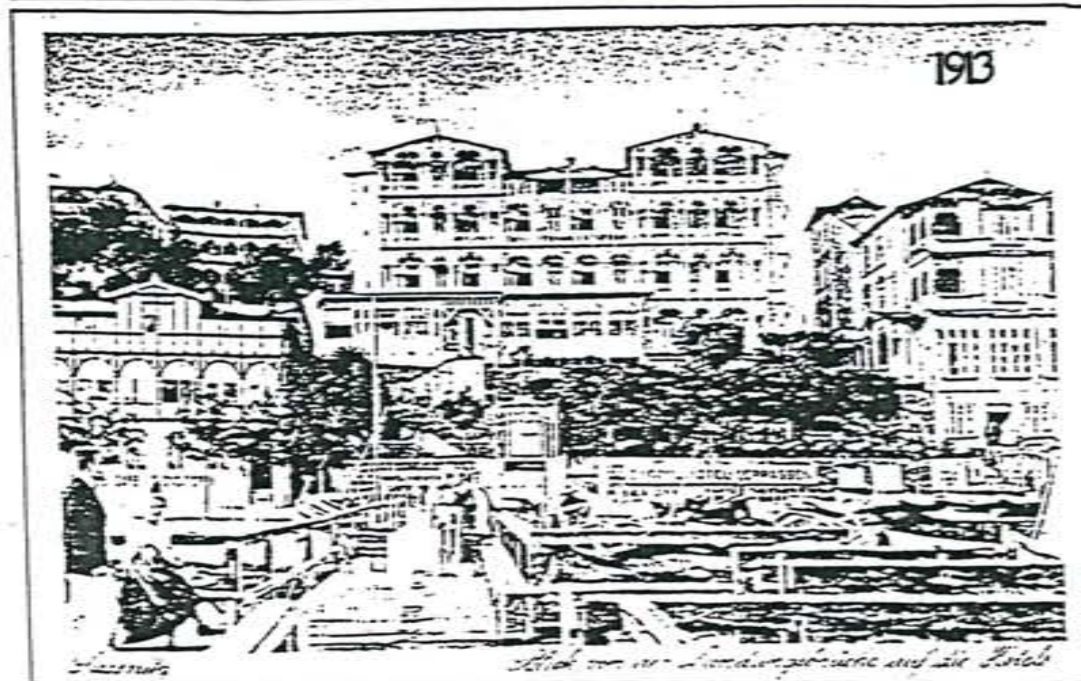
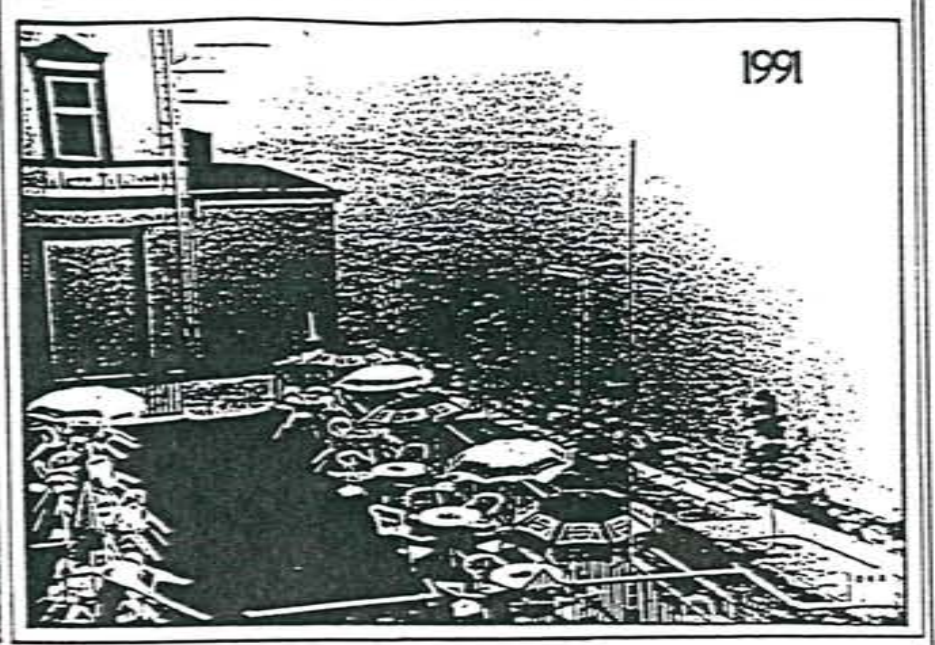
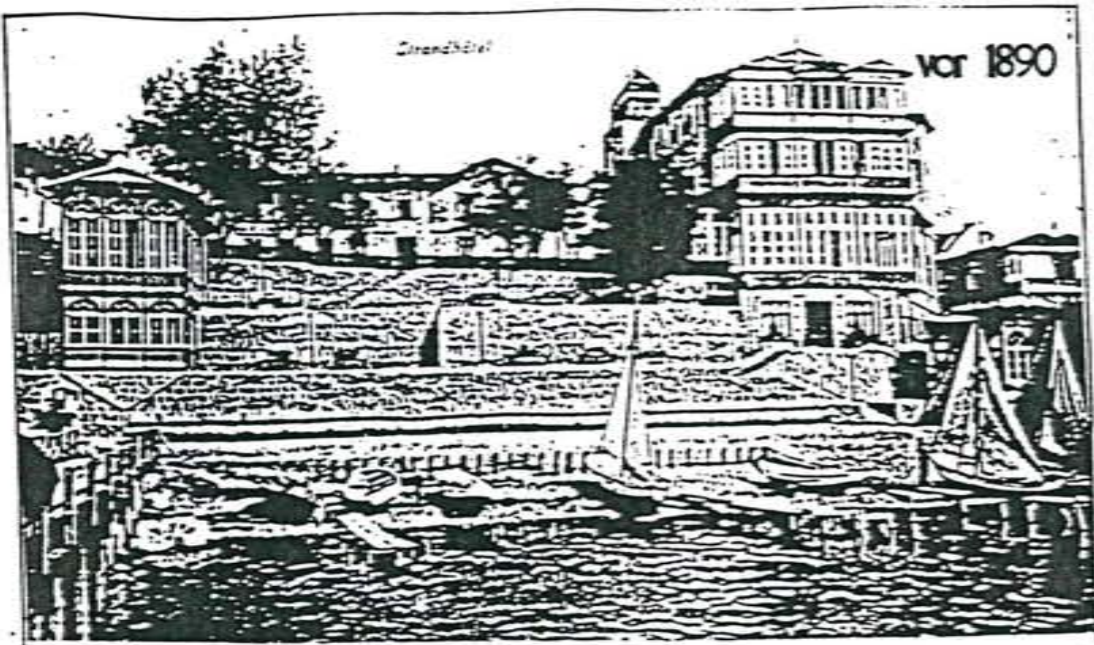
Städtebaulicher Rahmenplan

Denkmalpflegerische Zielsetzung

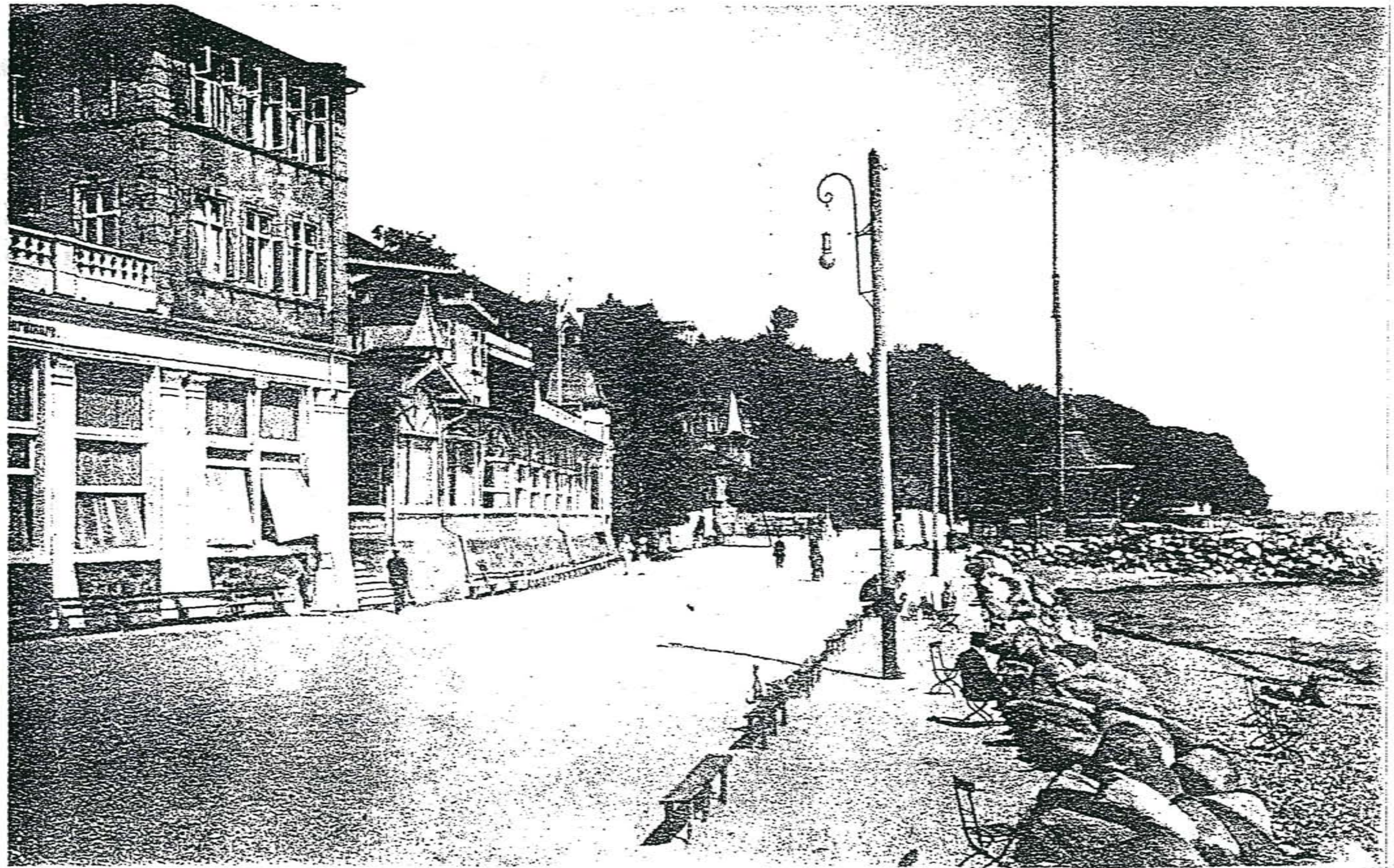
-  Denkmalwürdige Gebäude
-  vorgeschlagener Bereich des Flächendenkmals
-  stadtbildcharakteristische Straßen- u. Platzräume, §9(1) DSchG
-  Stadtbildcharakteristische Gewässer
-  städtebaulich wichtige Gebäude
-  städtebaulich wertvolle Gebäude
-  stadtbildzerstörende Bebauung
-  die Stadtsilhouette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







HOTEL FÜRSTENHOF -- OSTSEETERRASSE



Saßnitz • Wiener Cafe •

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

Modernisierungsvoruntersuchungen

In Auftrag gegeben:

- Rosa-Luxemburg-Str. 1, 2, 3, 5, 6
Böttcherstr.5
Bergstr. 7, 8, 9, 10
Rosenstraße 4
Ringstr. 11, 19, 21
Uferstr.4
Karlstr. 1, 5
Bachpromenade 3, 6
Marktstraße 5

Sicherungsmaßnahmen

- Bergstraße 22
Freitreppen

8.2 Neuordnungsschwerpunkte

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



8.3 Prioritäten für die weitere Durchführung

A Kurzfristige Maßnahmen

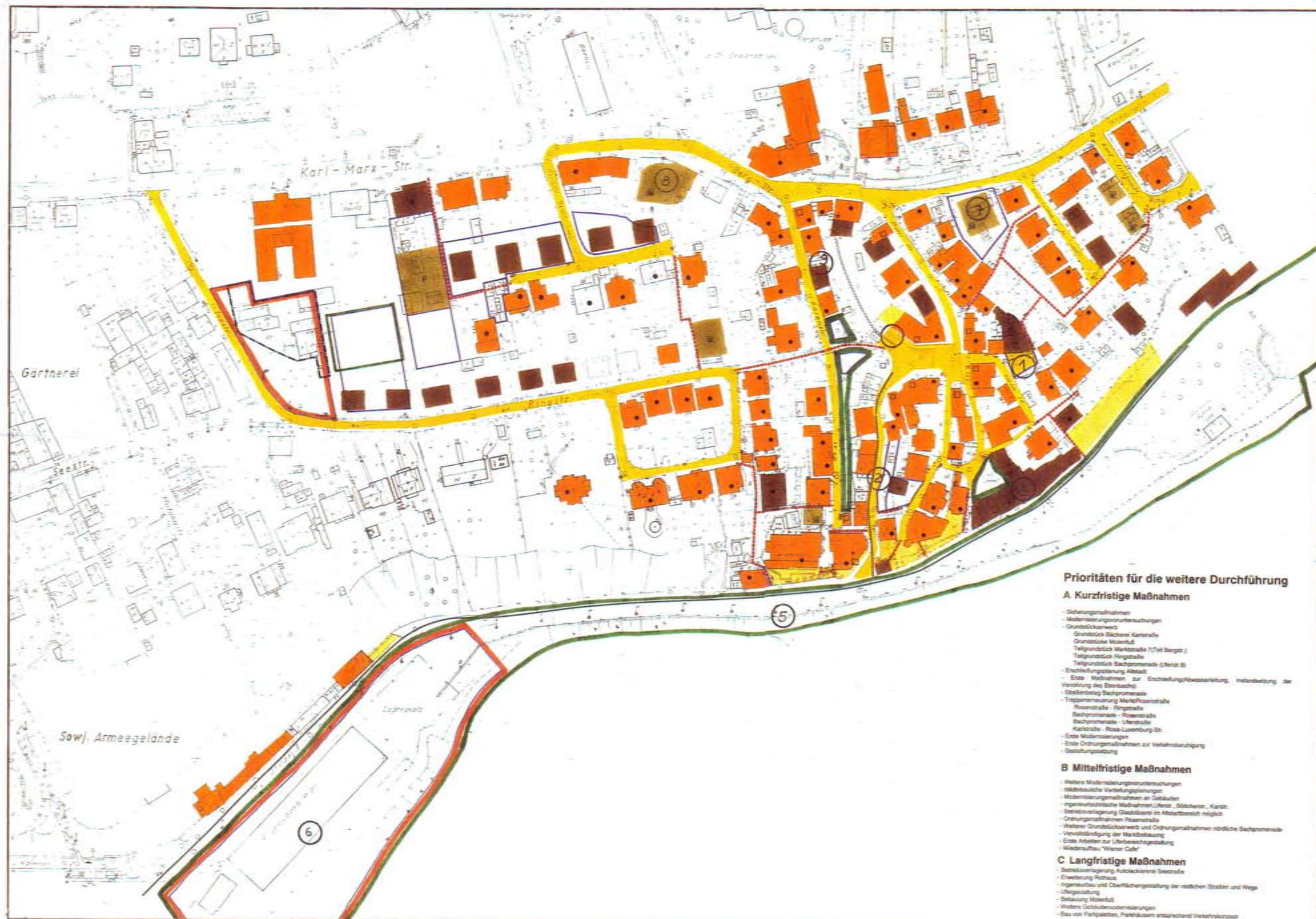
- Sicherungsmaßnahmen
- Modernisierungsvoruntersuchungen
- Grundstückserwerb
 - Grundstück Bäckerei Karlstraße
 - Grundstücke Molenfuß
 - Teilgrundstück Marktstraße 7 (Teil Bergstr.)
 - Teilgrundstück Ringstraße
- Erschließungsplanung Altstadt
- Erste Maßnahmen zur Erschließung (Abwasserleitung, Instandsetzung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

B Mittelfristige Maßnahmen

- Weitere Modernisierungsvoruntersuchungen
- städtebauliche Vertiefungsplanungen
- Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden
- Ingenieurtechnische Maßnahmen, Uferstr., Böttcherstr., Karlstr.
- 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

ALFSTADT
Städtebaulicher Rahmenplan
Durchführungsjahr

- Modernisierungsmaßnahmen
- möglicher Neubau oder wesentliche Umgestaltung des Baukörpers
- Nutzungsänderung von Gebäuden
- Umnutzung der EG für Einzelhandel und Gastronomie
- Verlagerung von Betrieben
- Wiederherstellung 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
- Wiederaufbau von 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
- 8 Bergstraße (zwischen Nr. 3 u. 4)
- 9 Rosenstraße 15 bis Treppe

Prioritäten für die weitere Durchführung

A Kurzfristige Maßnahmen

- Sicherungsmaßnahmen
- Modernisierungsvoruntersuchungen
- Grundstückserwerb
 - Grundstück Bäckerw. Kaminstraße
 - Grundstücke Molenfuß
 - Teilgrundstück Marktstraße (Teil Bergstr.)
 - Teilgrundstück Ringstraße
 - Teilgrundstück Bachpromenade (Nördl. B.)
- Erschließungsplanung Altstadt
 - Erste Maßnahmen zur Erschließung/Abwasserleitung, Instandsetzung der Verrohrung des Steinbachs
 - Stellplatzbau Bachpromenade
 - Treppenerneuerung Markt-/Promenade
 - Rosenstraße - Ringstraße
 - Bachpromenade - Rosenstraße
 - Bachpromenade - Uferstraße
 - Kaminstraße - Rosa-Luxemburg-Str.
- Erste Modernisierungen
- Erste Ordnungsmaßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- Gestaltungsplanung

B Mittelfristige Maßnahmen

- Weitere Modernisierungsvoruntersuchungen
- städtebauliche Verteilungspläne
- Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden
- ingenieurtechnische Maßnahmen (Netz, Sockelstr., Kanäl.)
- Betriebsüberlegung Glasbläsern im Altstadtbereich möglich
- Ordnungsmaßnahmen Rosenstraße
- Weiterer Grundstückserwerb und Ordnungsmaßnahmen nördliche Bachpromenade
- Verwirklichung der Marktbebauung
- Erste Arbeiten zur Uferwiesengestaltung
- Wiederaufbau "Wiener Cafe"

C Langfristige Maßnahmen

- Betriebsüberlegung Autoblockierw. Oststraße
- Erweiterung Rathaus
- Uferneubau und Oberflächengestaltung der nördlichen Straßen und Wege
- Ufergestaltung
- Sanierung Molenfuß
- Weitere Gebäudemodernisierungen
- Bau von Parkplätzen, Parkhäusern entsprechend Verkehrskonzept

Maßstab 1:500