

Alte Markt  
28.9.9

SASSNITZ Altstadt RAHMENPLAN





# SASSNITZ

## Altstadt



## RAHMENPLAN

Planverfasser:  
Architektur- und Planungsbüro  
Dr. Mohr Rostock  
Rosa-Luxemburg-Straße 19  
18055 Rostock

Auftraggeber:  
GSOM mbH  
Treuhänderischer Sanierungs-  
träger der Stadt Sassnitz  
Waldmeisterstraße 6  
18546 Sassnitz

Fortschreibung  
und Aktualisierung  
September 1994

## 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
- 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

### 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
  - Plan: Oberflächengestaltung der Freiräume
- 7.3. Belange des Denkmalschutzes
  - Plan: Denkmalpflegerische Zielsetzung
  - Plan: Dachlandschaft
- 7.4. Farbgestaltung

### 8. Maßnahmen- und Durchführungskonzept

- 8.1. Bisherige Maßnahmen
- 8.2. Neuordnungsschwerpunkte
- 8.3. Prioritäten für die weitere Durchführung  
Plan: Durchführungsplan



## 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. 09. 1990
- Bürgerbeteiligung in Form von  
· Bürgerversammlung am 02. 07. 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
  - Wirtschaftsausschußam 20. 08. 1991

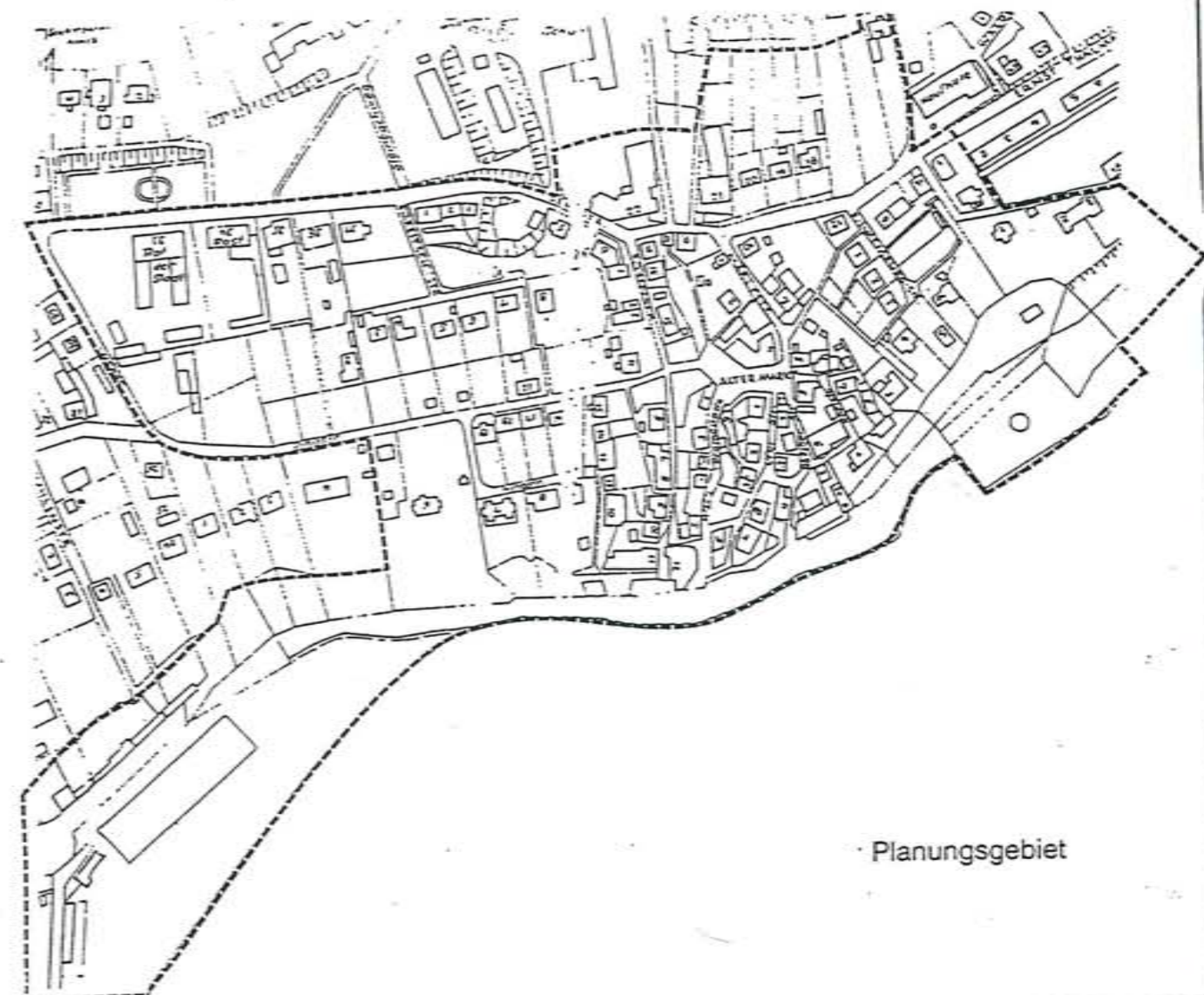
- Bestätigung des Rahmenplans durch die Stadtverordnetenversammlung am 10. 10. 1991

- 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

- das Ergebnis der Stadtbildanalyse (Oktober 1993) für die Altstadt von Sassnitz sowie Gegebenheiten und Bedingungen, die im Laufe vertiefter Planungen auftraten, ergaben die Notwendigkeit, die Rahmenplanung zu aktualisieren und fortzuschreiben.

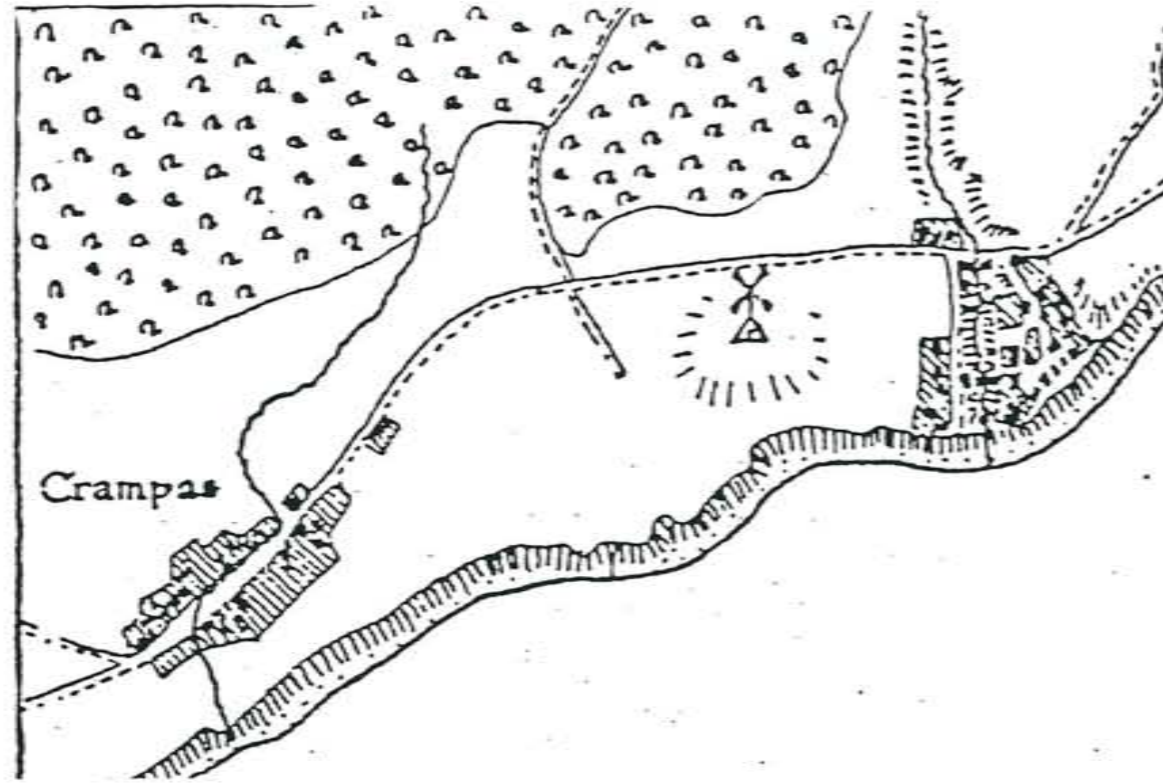




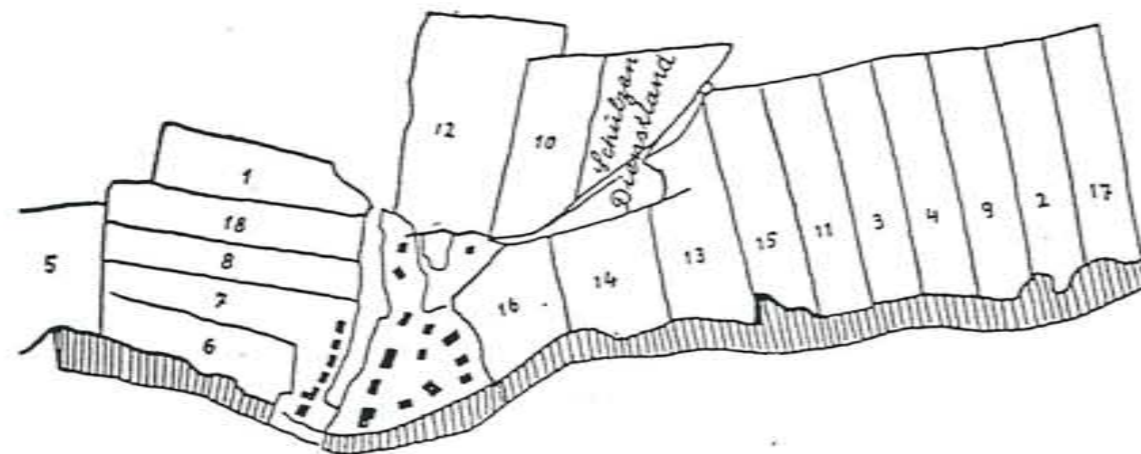
## 2. Besondere Probleme der Altstadt Sassnitz

### 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 Stubnitz, fließt südwärts durch Sassnitz über den "Markt", durch die heutige Bachpromenade und mündet unweit des Strandhotels 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 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.

### 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

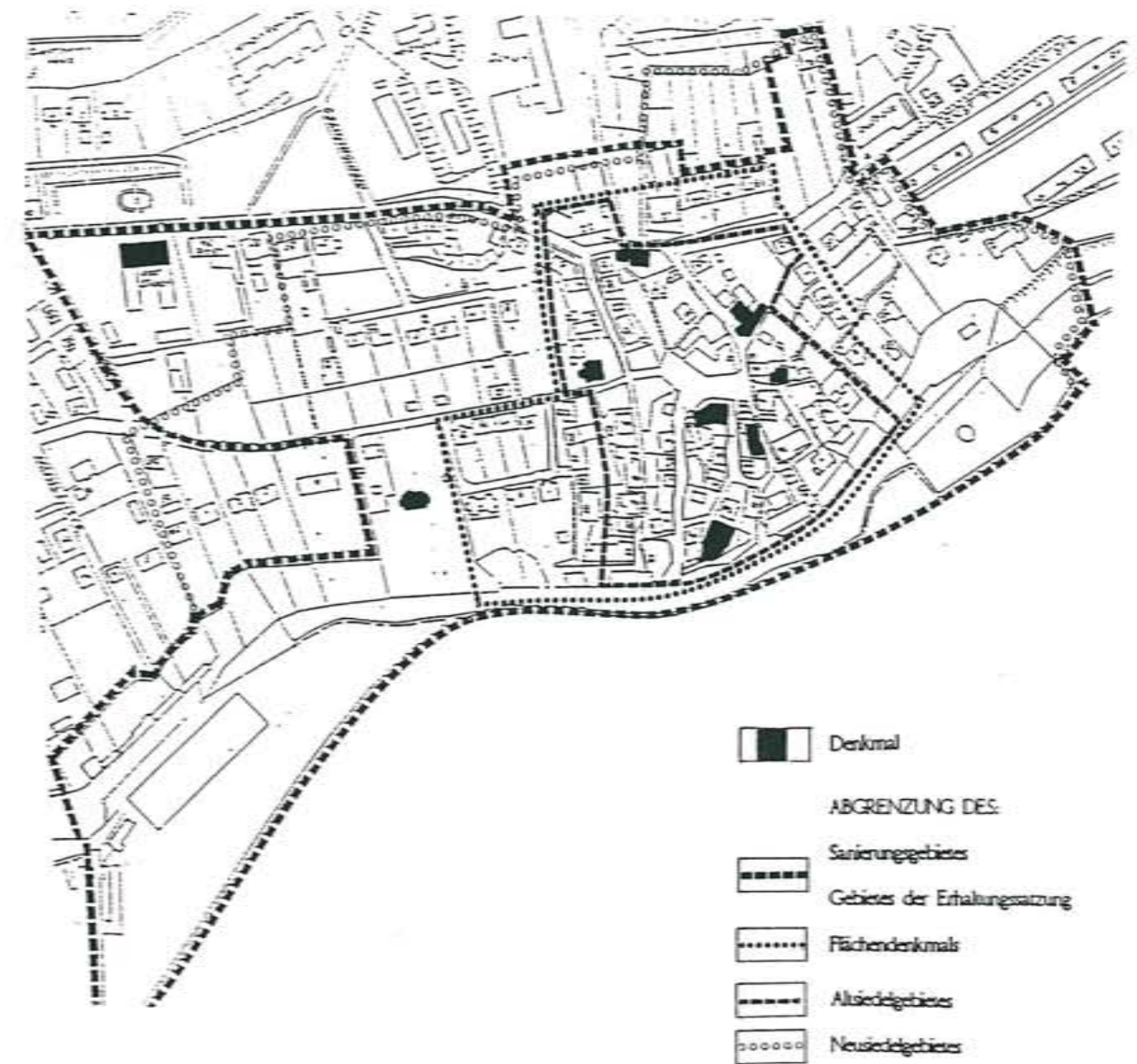
1824 wird als Gründungsjahr des Badeortes angesehen

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 50 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 Pensionsgebäude erhielten erst durch späteres Aufstocken ihre endgültige Größe.  
Die zwischen 1884 - 1855 entstandenen Pensionen wurden später durch Veranden ergänzt. Nach 1885 wurden 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 Planungsgebietes

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

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

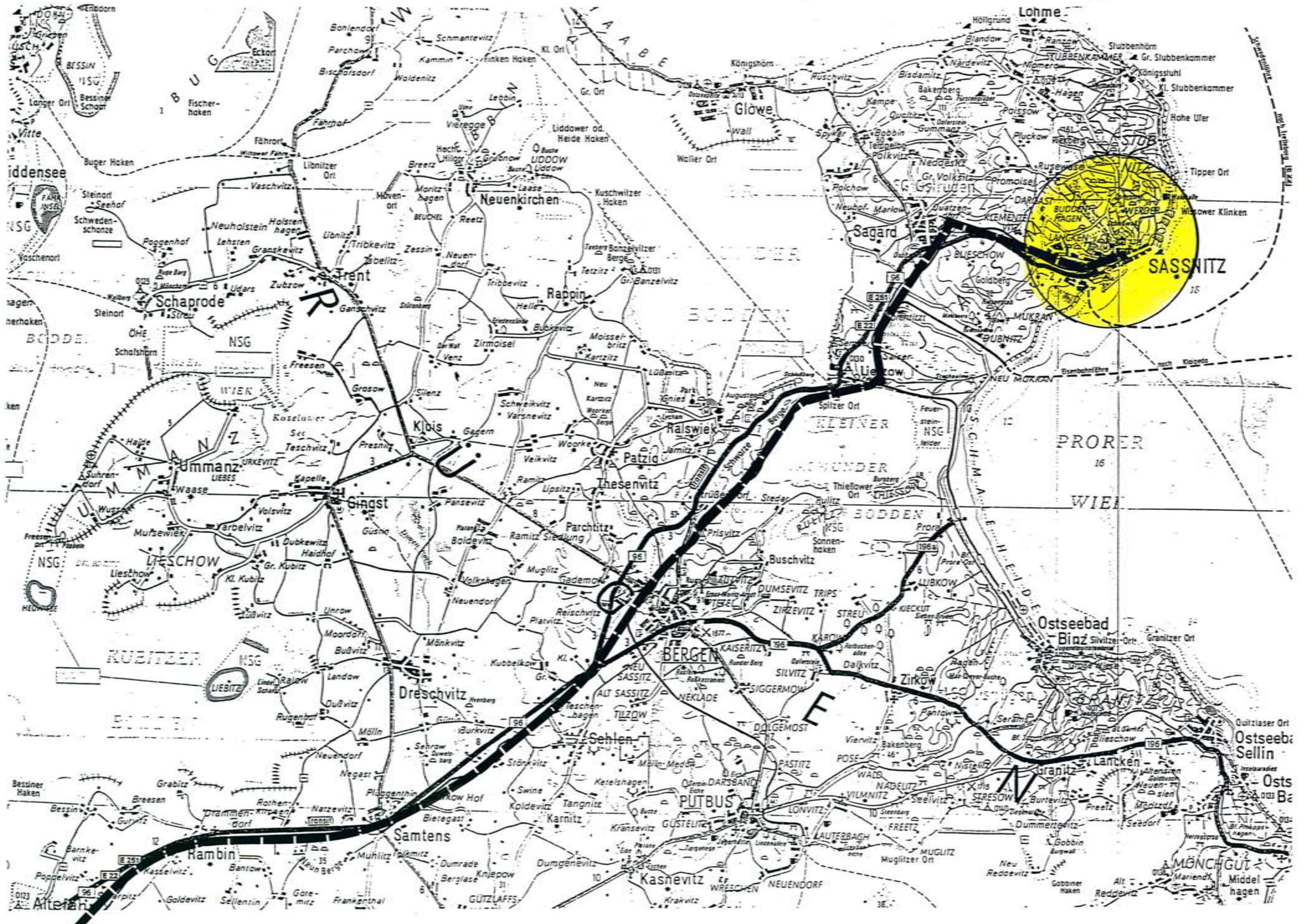
Bedingt durch die besondere geographische Lage ist die Funktion, die die Stadt für das Umland zu erfüllen hat, weitaus bedeutender, als es einem Unterzentrum zukommt.

Verkehrsanbindungen:

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



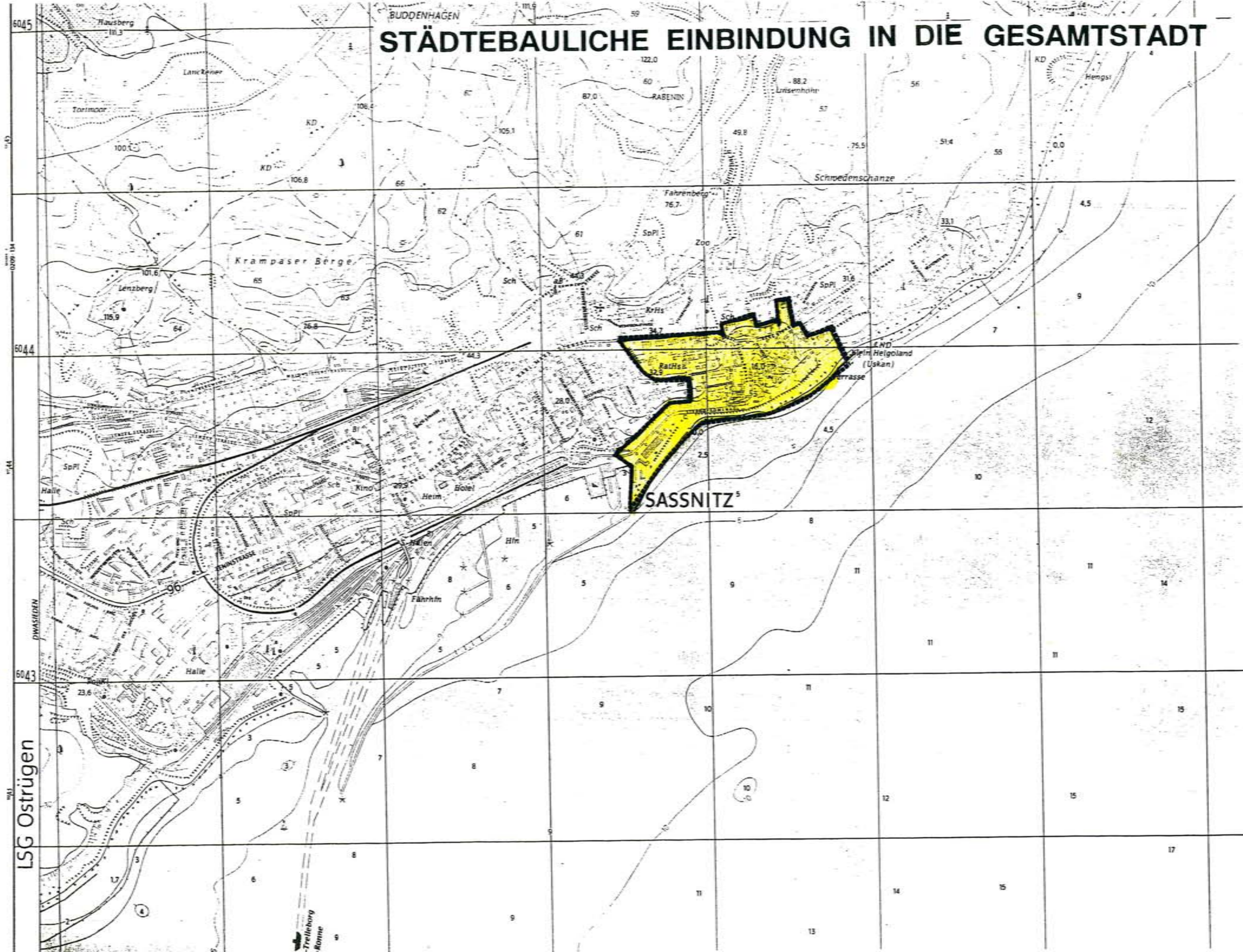
# Städtebauliche Einbindung - regionale Bezüge -





BUDDENHAGEN

# STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG IN DIE GESAMTSTADT







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 in Verbindung mit Pensionsnutzung,
- Hauptziehungspunkt für Touristen und Badegäste,
- Schwerpunkt der aktiven Erholung für die Stadt Sassnitz durch Gestaltung des Molenfußes und der Uferpromenade

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 Sanierungsgebiet weisen noch immer sehr starke bauliche Schäden auf; Modernisierungsaufwand: 100 % oder mehr der vergleichbaren Neubaukosten.
- 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.

#### Mängel in Nutzung und Standortverteilung

- generelle Unterversorgung mit attraktiven, das Gebiet bedienenden Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie,
- fehlende Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- 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.

#### Stadt-, Stadtgestaltstörungen

- Baulücken besonders im zentralen Bereich der Altstadt (Bergstraße),
- unmaßstäbliche, ortsuntypische Baukörper entstanden durch Ersatzbebauung und Umbauten in den vergangenen Jahren (Nebengebäude, Ausbauten),
- schlecht gestaltete oder fehlende Raumkanten,
- mangelhafte Aufenthaltsqualität auf Plätzen und in Straßen,
- mangelhafte Integration von Landschaftselementen und Stadt, ungestalteter und z. T. schlecht gestalteter Uferbereich,
- gestörte Fassadenbilder durch falsche Materialwahl und geänderte Fensteröffnungen, fehlende Fassaden- oder Fenstergliederungen,
- wertvolle Blickbeziehungen durch ungeordnete Hofbebauung und z.T. zu hohen Bewuchs 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.

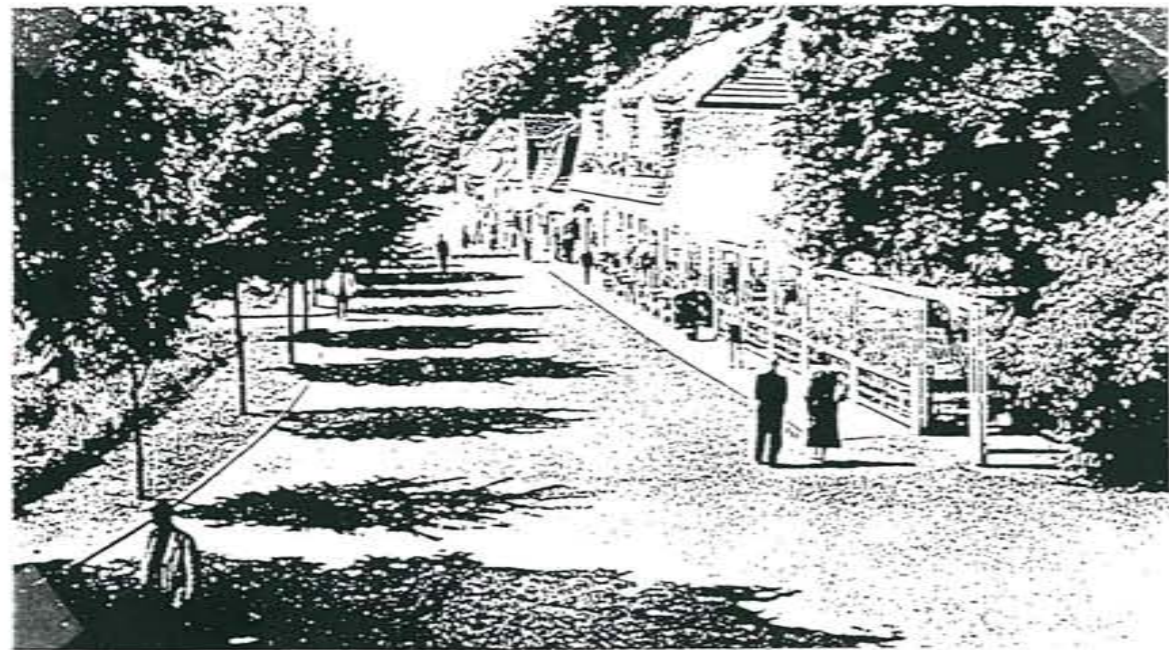
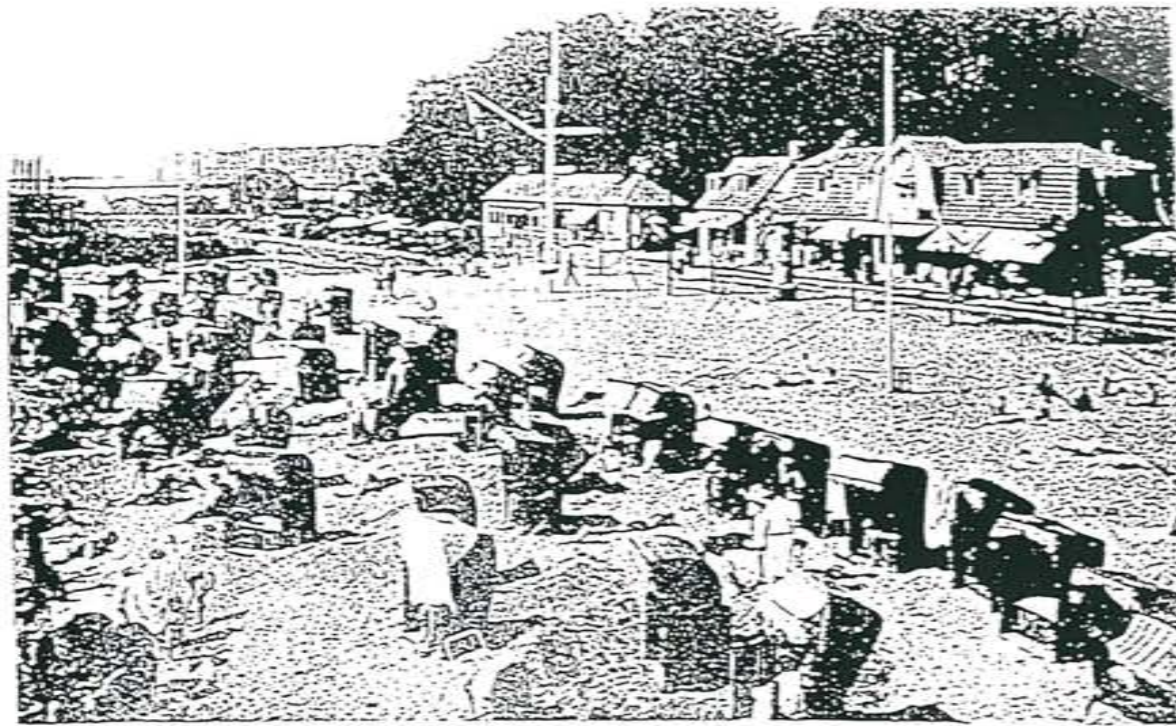
### 3. Planungsziele

#### 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, überbaubare Grundstücksflächen zu verändern.

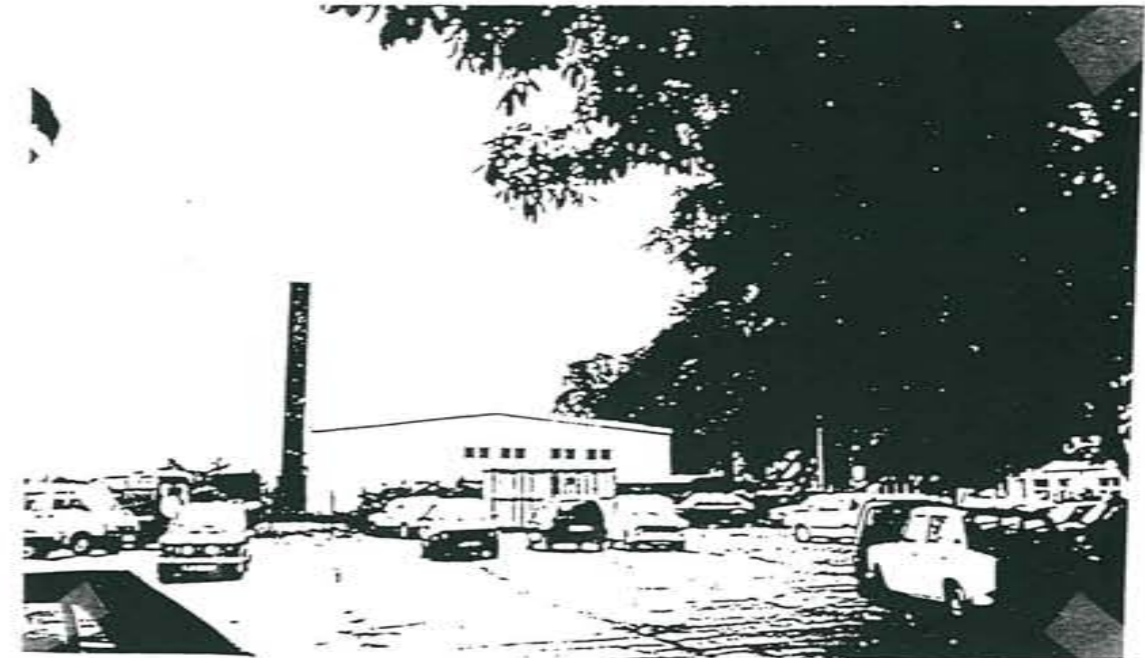




### 3.1.1 Verbesserung der Wohnnutzung

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-Liebkecht-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.





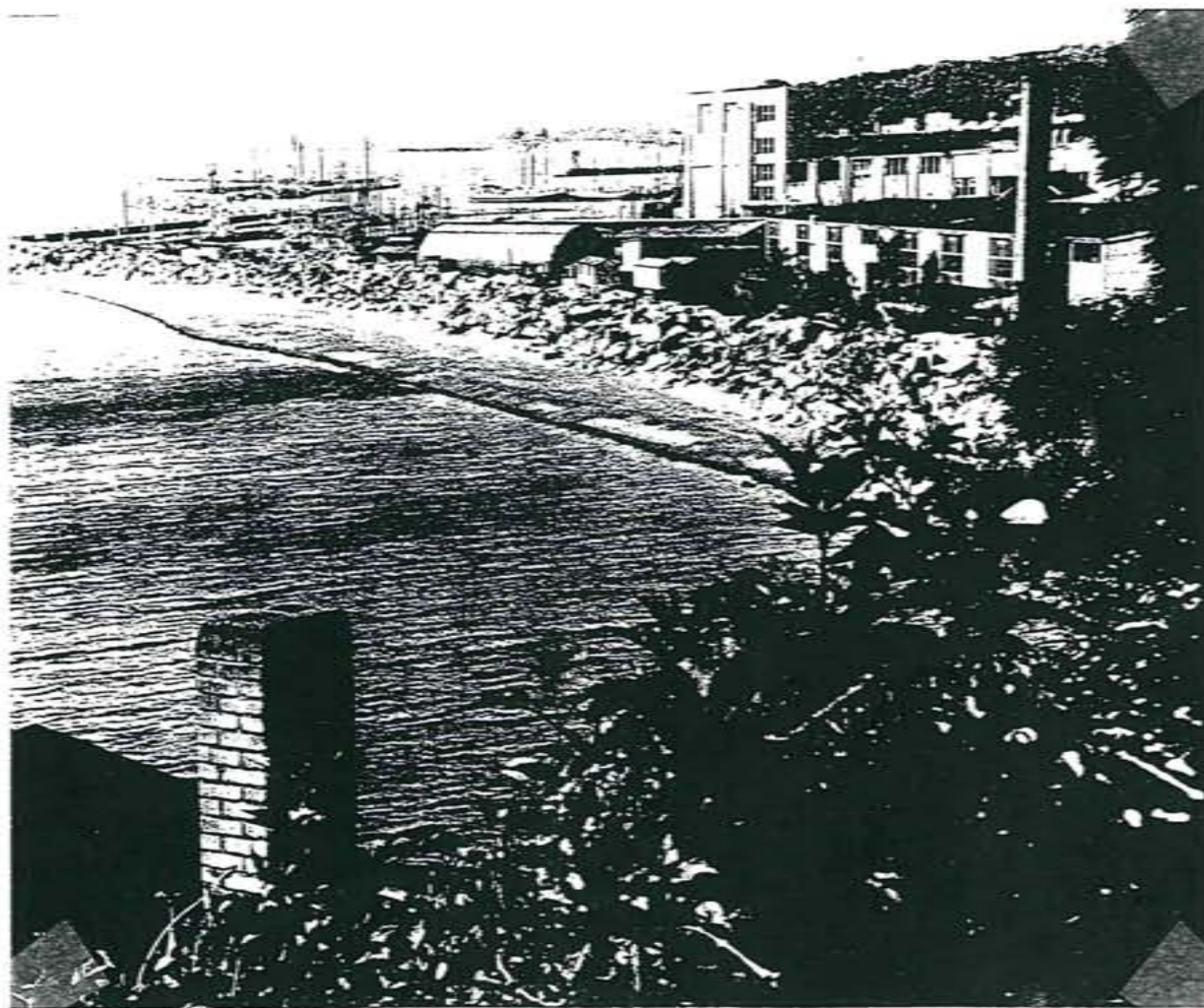
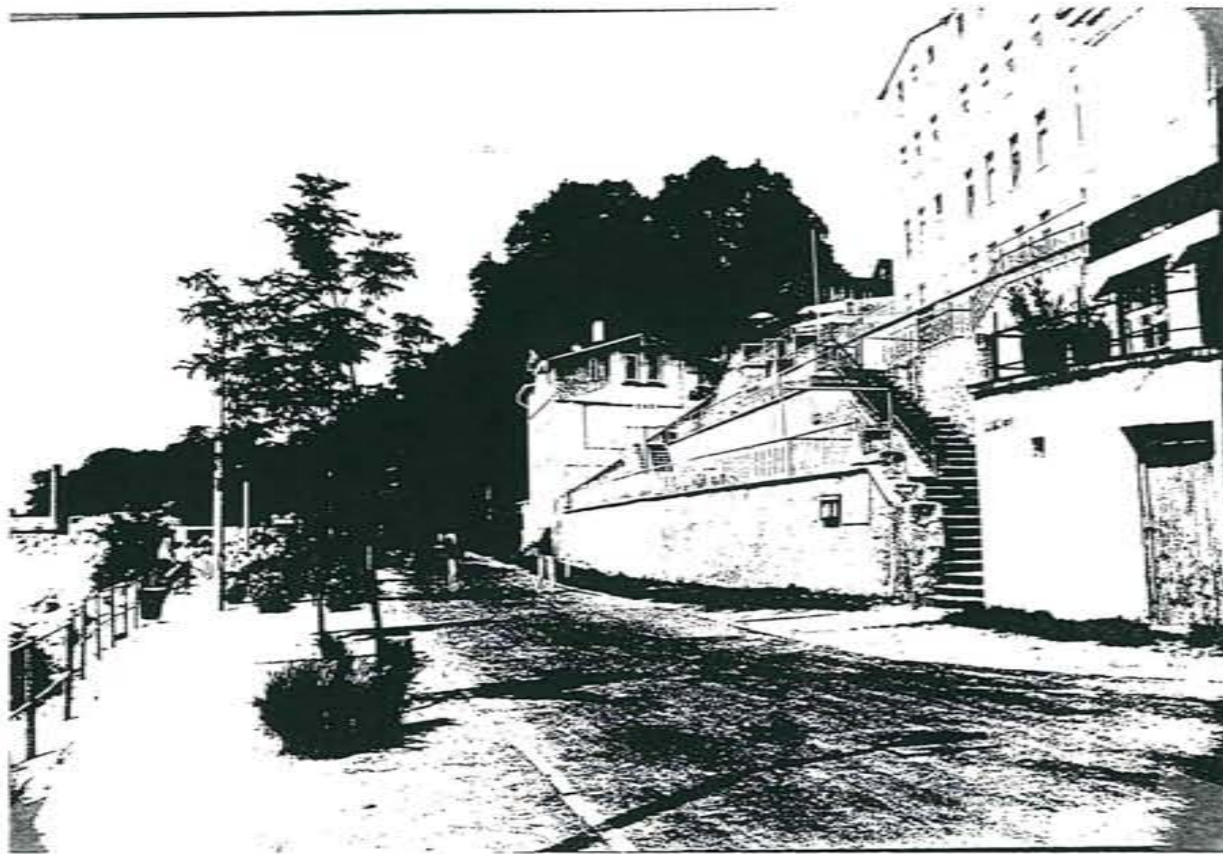
### 3.2. Ziele der Sanierung

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, um den fortschreitenden Verfall der Hochbausubstanz aufzuhalten: Bestandssicherung, 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 und zum Ortsbild passenden Materialien sowie Maßnahmen zur Verkehrsbefreiung,
- Schaffung von Park- und Stellflächen zur Versorgung des Gebietes,
- 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 Hofbereiche,
- Schaffung von Wohnungen als Ersatz von Umnutzungen von Wohngebäuden,
- Neugestaltung der Uferpromenade und des für die Freizeitgestaltung wichtigen Bereiches „Molenfuß“.





#### 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 Erholungsgebiet am "Molenfuß" wurde mit Ordnungsmaßnahmen als erstem Schritt zur Gestaltung des Bereiches begonnen.

Noch bietet der Bereich mit dem ehemaligen „Netzboden“ einen ungeordneten Anblick. Darunter leidet die vorhandene sehr schöne Promenadenbebauung, da der Blick zum Ufer verbaut ist.

Der erste Bauabschnitt der Oberflächengestaltung der Strandpromenade ist fertiggestellt, der zweite und dritte Bauabschnitt ist in Vorbereitung.

Die Gebäude befinden sich noch immer 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.

Die durchgeführten Maßnahmen der letzten 3 Jahre haben das Erscheinungsbild der Altstadt noch nicht positiv verändern können.

Das vorhandene Netz der Treppen, Straßen, Plätze, Wege und Böschungsmauern ist in der alten Struktur noch völlig erhalten. Im Rahmen von Städtebauförderungsmaßnahmen wurden 4 Treppenanlagen erneuert. Der Zustand und das verwendete Material der restlichen Treppen und der 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 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.

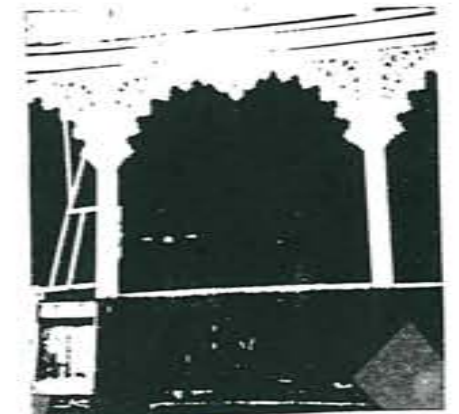
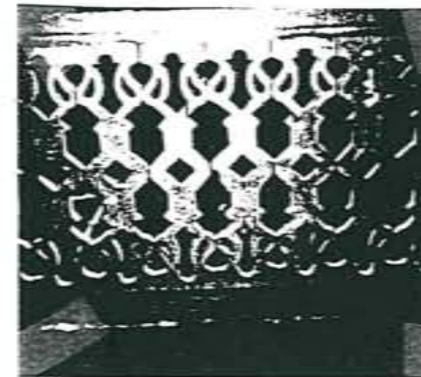
Die geschnitzten Holzveranden sind zum Teil noch vorhanden, aber in der Regel in einem erneuerungswürdigen Zustand.

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

Daneben sind noch einige wenige Fachwerkgebäude (meist Nebengebäude) alten Ursprungs zu finden (Böttcherstraße, Uferstraße, Rosa-Luxemburg-Straße).

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

- wichtiger Zugang zur Altstadt,
- im nördlichen Eingangsbereich zur Rosenstraße unattraktive Gebäude (Bergstraße 7, Rosenstraße 15 und 16),
- zwischen den Wohngebäuden eine unübersichtliche, ungeordnete Hofbebauung in schlechtem Zustand, keinerlei Gestaltungsabsichten erkennbar,
- fehlende Proportionen durch nachträglich erfolgte An- und Umbauten,
- offene Raumkanten, die den Blick in ungeordnete Hofbebauung 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,
- Zutritt zur Ostseetrasse ungestaltet,
- Oberflächengestaltung der Straße aus ortsuntypischen Materialien

##### Bachpromenade

- wichtigster und einziger befahrbarer Weg von der Bergstraße (nördl. Bereich der Altstadt) zur Ostsee,
- im Rahmen der Städtebauförderungsmaßnahmen erneuert,
- verbaute und vermauerte Grünbereiche,
- ungepflegte Gartengestaltung im südlichen Bereich (Ostseite),
- verrohrter Steinbach

##### "Karlsplatz"(Karlsstraße)

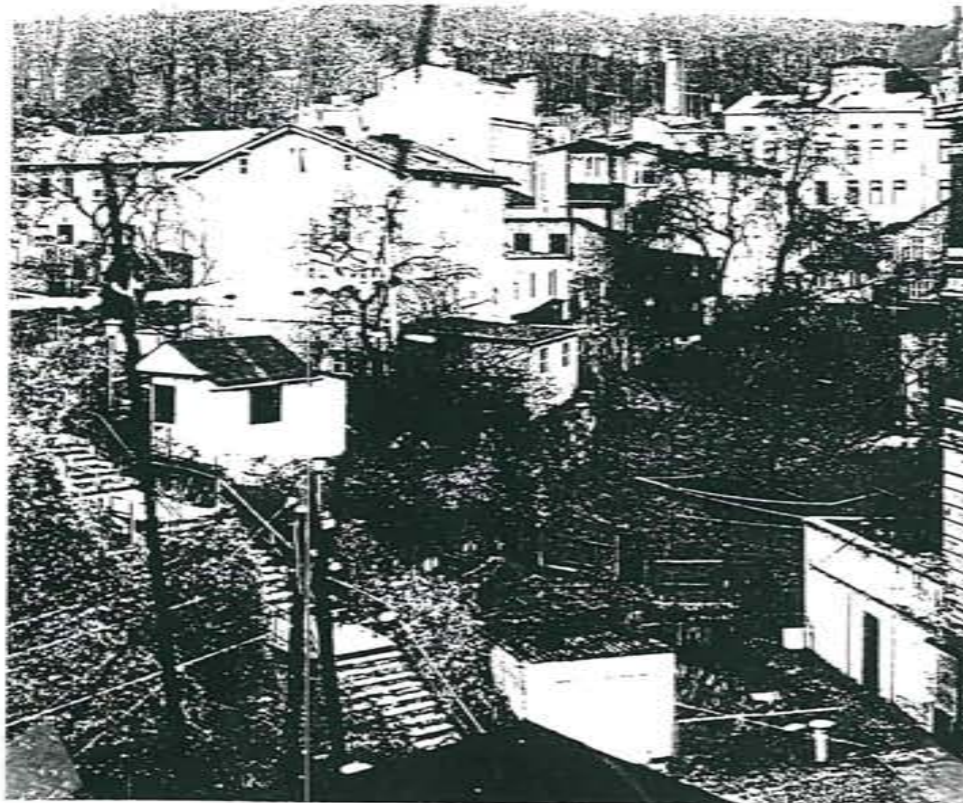
- unbefriedigend genutzter und ungepflegter Freiraum durch Baulücke entstanden,
- ehemalige Bäckerei als Glasbläserei genutzt; ungeordneter, unansehnlicher Baukörper in desolatem Zustand,
- unbefestigter Platz, unbefriedigende Nutzung als Parkplatz
- z.T. unbefestigter Weg und desolater Treppe zur Luxemburgstraße

##### Wiener Cafe

- wichtiger Bestandteil der Uferpromenade
- Ruine

##### Molenfuß

- ehemals wichtiger Strandbereich
- jetzt ungeordnetes Gewerbegebiet
- "wilder" Parkplatz
- unmaßstäblicher Baukörper (Netzboden)
- unbefriedigende Uferbeziehung
- erste Ordnungsmaßnahmen zur Beräumung des Bereiches





## 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) in Kombination mit Wohnnutzung im Obergeschoß,
- bevorzugte Nutzung der Erdgeschoßzonen der im Marktbereich liegenden Gebäude für Einzelhandelseinrichtungen und Gastronomie unterschiedlicher Art,
- daneben ist auch in diesem Bereich die Wohnfunktion unbedingt zu erhalten,
- Aufwertung des Zugangs zur Bachpromenade durch Modernisierung der Bachpromenade 6 einschließlich Nebengebäude aus Fachwerk, Nutzung als Galerie im Zusammenhang mit Verkauf und Gastronomie.

#### Uferzone zwischen bewaldetem Hang im Westen und im Osten

- Rückführung zur historischen Nutzung: Hotels, Gaststätten unter Ausschluß neuer städtebaulich schädlicher Nutzung, wie z.B. Vergnügungstätten, Spielhallen,
- Wiederaufbau des Wiener Cafes unter Berücksichtigung der alten Nutzung und Baustruktur,
- Wiederaufbau der Gaststätte „Miramare“ unter Berücksichtigung der alten Proportionen, kein Hotel,
- Instandsetzung bzw. Neubau der Terrassen an der Strandpromenade,
- funktionelle Aufwertung der Uferpromenade.

#### Hangbebauung westlich und östlich des Marktes/ Ringstraße

- Wohnen mit Beherbergungsanteil, nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtung,
- Ergänzung der Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur und der Aspekte der Denkmalpflege: Ringstraße, Rosa-Luxemburg-Straße (Ostseite).
- Die gegenwärtige Entwicklung in diesen Bereichen führt deutlich zu einer Verdrängung der Wohnfunktion. Im Interesse der Erreichung der Sanierungsziele muß diese Entwicklung unterbunden werden.

#### Bereich Seestraße/ Krusestraße/Brahmsstraße

- 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 Bergstraße 10 und 12, Parkhaus
- Lücke Rosenstraße 10
- unrationell genutzte Fläche mit Einzelgaragen im Karl-Liebknecht-Ring

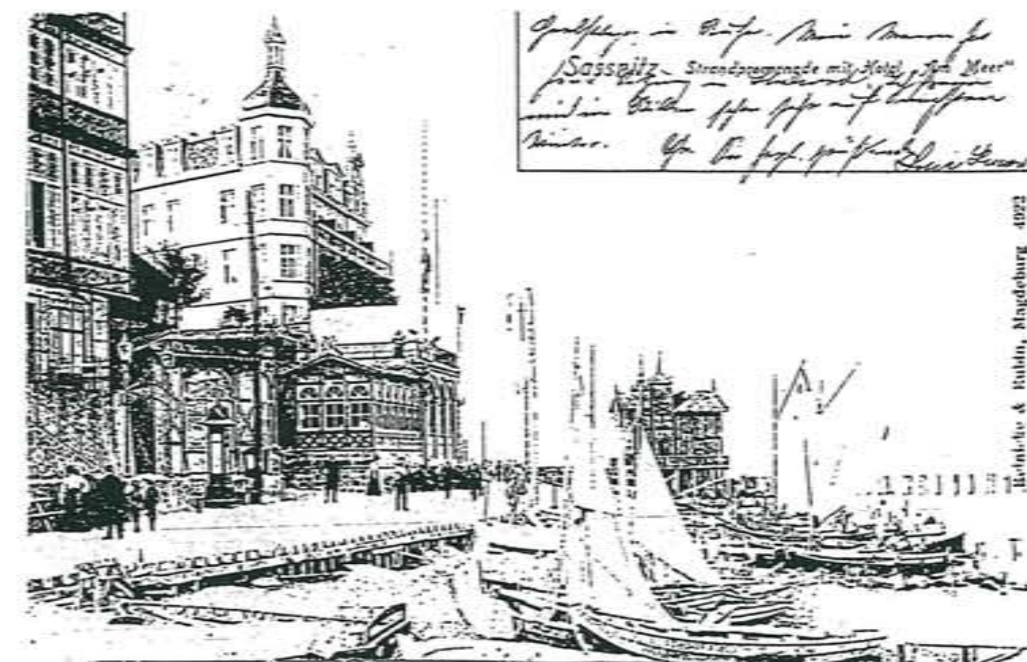
In der weiteren Planung ist noch zu prüfen, inwieweit diese ausgewiesenen Flächen rationell mit einer höchstmöglichen Stellplatzkapazität, eventuell als Gemeinschaftsanlagen, zu nutzen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, daß sich Parkhäuser und dergleichen an die vorhandene Struktur im Maß der baulichen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

























# SASSNITZ

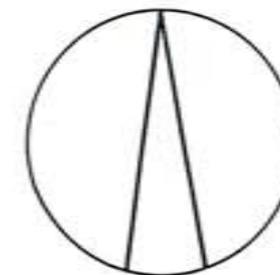


Altstadt

Städtebaulicher Rahmenplan

## Nutzungskonzept

-  Grenze des Rahmenplangebietes
-  Wohnen
-  Wohnen mit anteiligem Pensionsgewerbe
-  Gemeinbedarf
-  Einzelhandel (spezielle Läden) im Erdgeschoß
-  Gastronomie im Erdgeschoß
-  Kultur
-  Beherbergung
-  Gastronomie
-  Dienstleistungen
-  bewaldete Hänge
-  Meeresbad, Freizeitgestaltung
-  öffentliche Grün- und Freiflächen
-  private Grün- und Freiflächen
-  wichtige Bäume
-  Wasser
-  Strand
-  Uferpromenade
-  Terrassen
-  Fußwege
-  Treppen
-  Verkehrsflächen
-  Fußgängerbereich
-  ruhender Verkehr
-  Parkplätze
-  Parkhäuser



Originalmaßstab M 1 : 1000

APR

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-a/d  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock,  
Tel.: 464219, Fax.: 4934727

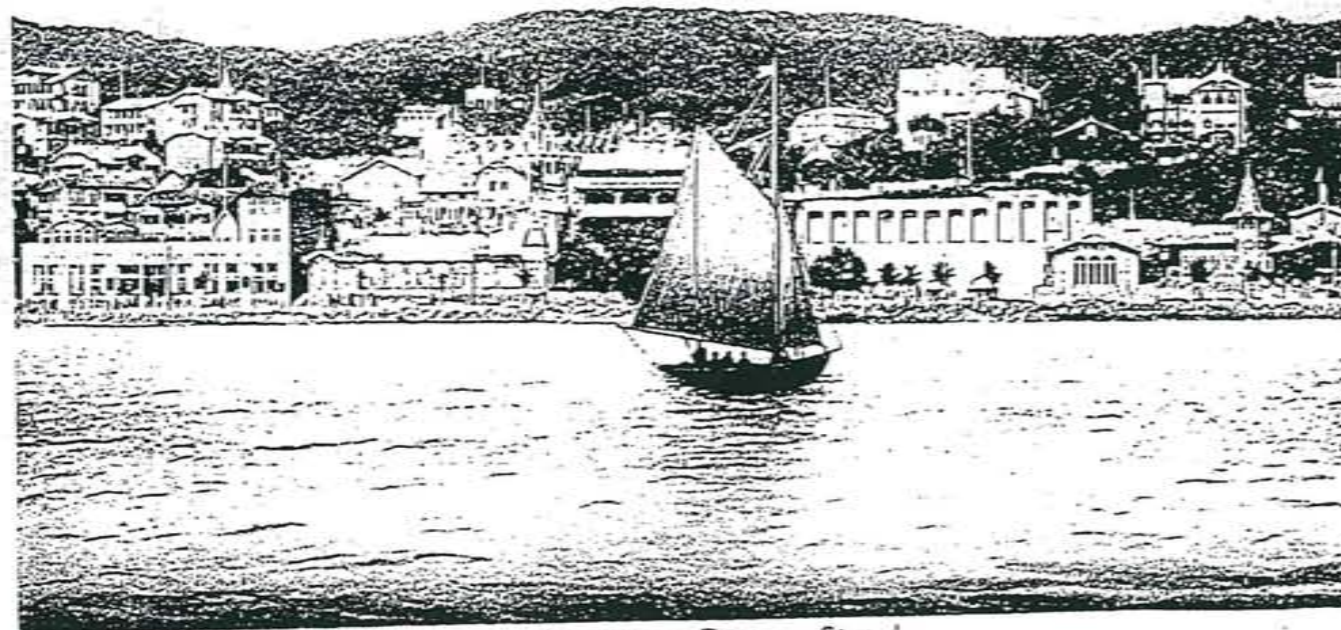








Sassnitz a. Rügen - Strand



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 Rosa-Luxemburg-Straße/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 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 zum Zentralhotel) mit Gestaltungselementen versehen werden. Das geschlossene alte Straßenbild ist unbedingt zu erhalten. Die fehlenden Raumkanten (Bachpromenade 1 und 2) müssen durch eine 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 Bergstraße 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.
- 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 Haupteinsparung sind von ihrer Anlage her geeignet und notwendig

Bergstraße/Lindenstraße,  
Seestraße,  
Schuldt-Kruse-Straße

### Anliegerstraßen/Wohnstraße

Ringstraße  
Brahmsstraße  
Rosa-Luxemburg-Straße  
Karl-Liebnecht-Straße

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

### Fußgängerbereiche

Strandpromenade  
Karlsplatz





# SASSNITZ

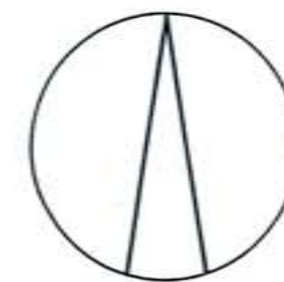


Altstadt

Städtebaulicher Rahmenplan

## Verkehrskonzept

-  Grenze des Rahmenplangebietes
-  innerörtliche Haupterschließungsstraße
-  Anliegerstraße
-  Anliegerstraßen und Plätze mit maßgeblicher Aufenthaltsfunktion
-  Fußgängerbereich
-  Treppen
-  Wege
-  verkehrsberuhigter Bereich
-  Flächen für den ruhenden Verkehr
-  Parkplatz
-  Parkgarage / Parkhaus
-  Fahrtrichtung

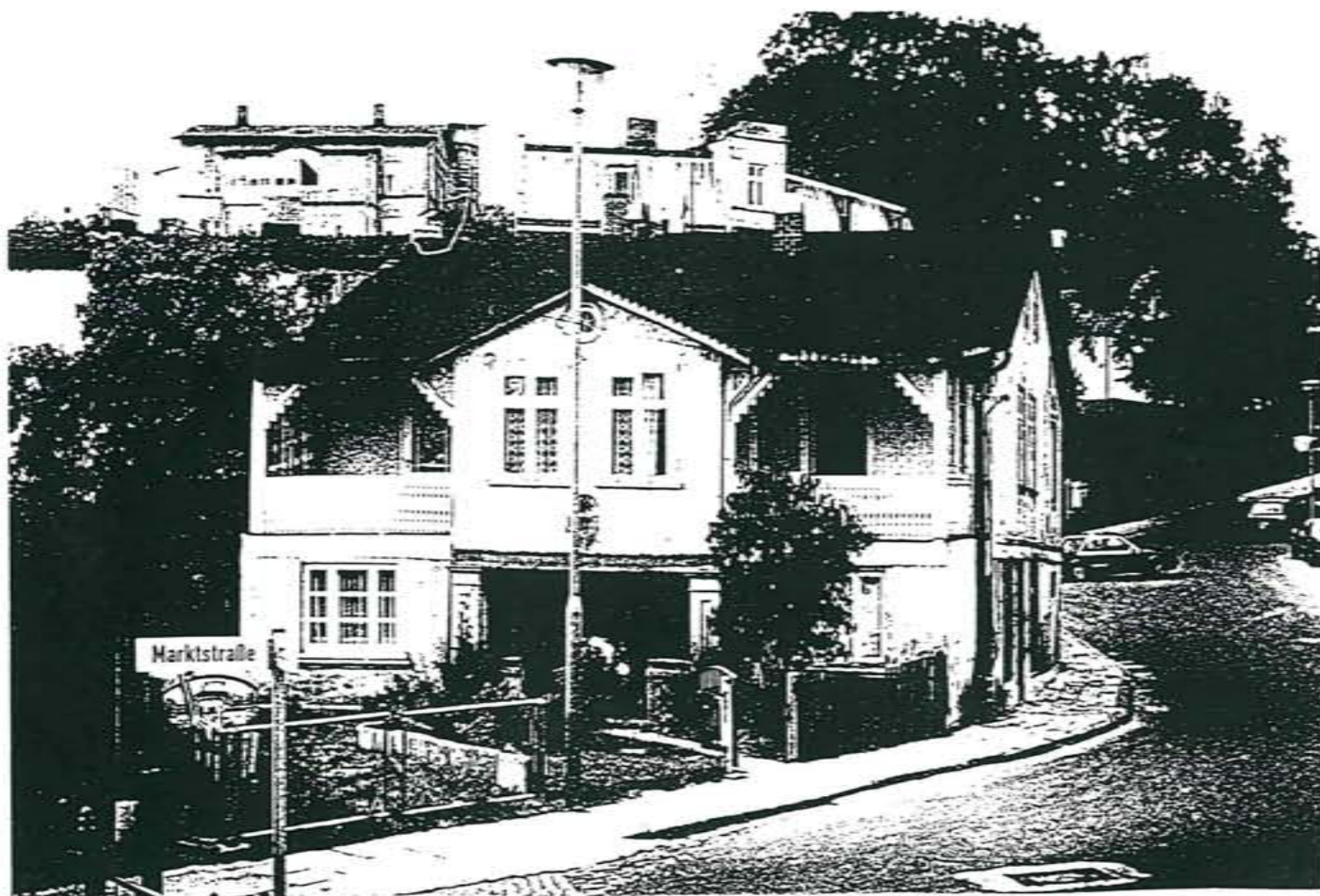
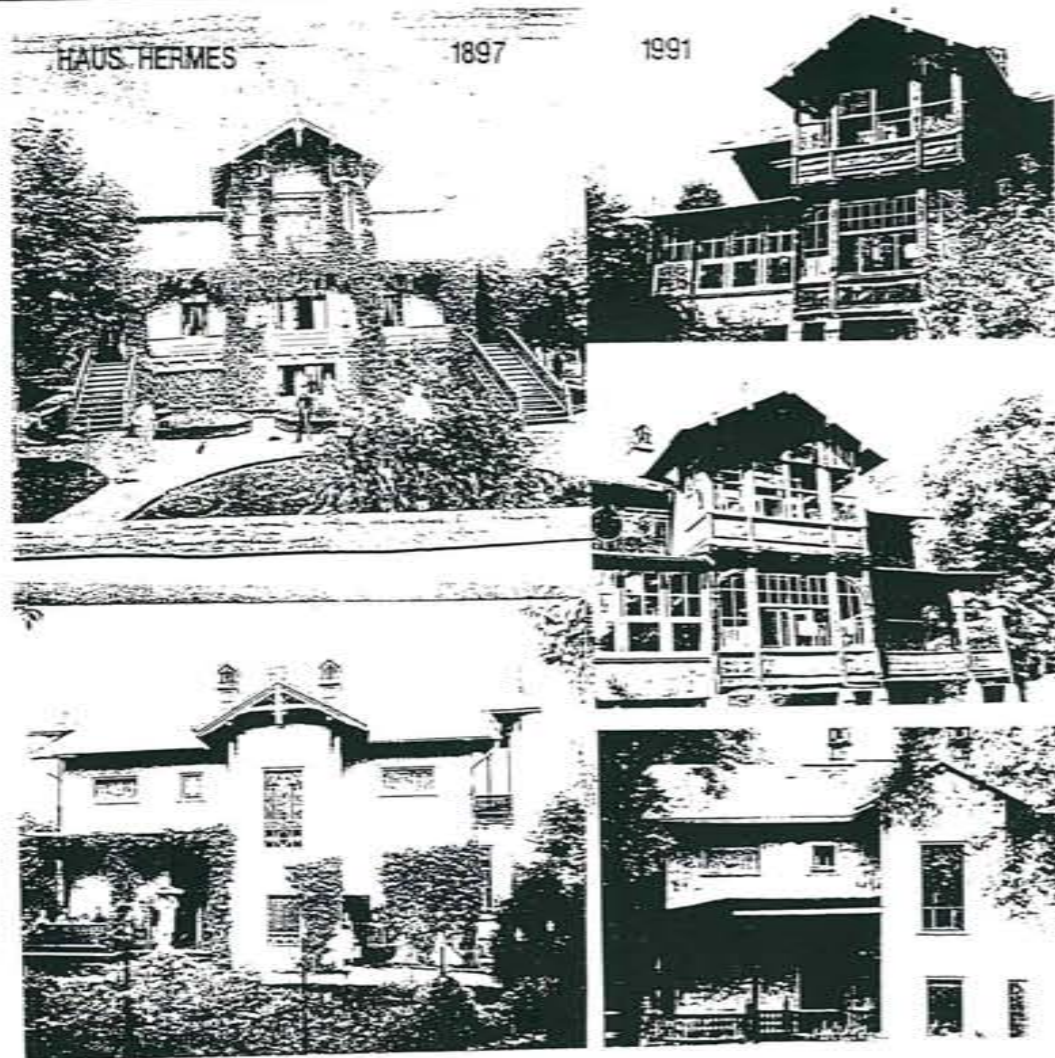


Originalmaßstab M 1 : 1000

APR

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-a/d  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock,  
Tel.: 454219, Fax.: 4934727





## 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. Wesentliche, unbedingt zu erhaltende bzw. wieder zu belebende Gestaltungselemente der Altstadt sind die Holzveranden, Balkone, Türmchen und die Seeterassen.

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 Straßen, 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, vorgeblendeter 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.
4. Die Uferpromenade westlich der Altstadt gegenüber dem Molenfuß (ehemals Strandbereich), 1-geschossige ehemals gegliederte Bebauung, jetzt Erscheinungsbild einer Mauer. Bei baulichen Maßnahmen muß die Gliederung wieder hervorgehoben werden.  
Der ehemals 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.
































# SASSNITZ

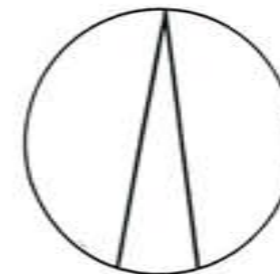


Altstadt

Städtebaulicher Rahmenplan

## Gestaltungskonzept

-  Grenze des Rahmenplangebietes
-  silhouettenbildende Gebäude
-  Dachform
-  1-geschossige Bebauung
-  2-geschossige Bebauung
-  3-geschossige Bebauung
-  4-geschossige Bebauung
-  Terrassen
-  Ergänzung der Blockstruktur durch maßgerechte Neubebauung
-  Pavillon und sonstige Anlagen aus transparenten Materialien
-  Raumbegrenzung durch
-  Zäune
-  Hecken
-  Mauern
-  stadtbildprägende Grünflächen und Vorgärten gestaltete Hofbereiche
-  Rasen
-  gestaltete Freiflächen
-  Platz- und Straßenräume
-  Wasser
-  Bach
-  stadtbaulich besonders betonte Bereiche
-  Brunnen
-  Bäume
-  stadtbildprägende bewachsene Hänge
-  Treppen
-  Fußwege
-  Parkplatz mit Rasengittersteinen



Originalmaßstab M 1 : 1000

APR

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-a/d  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock,



### NUTZUNGSKONZEPT

-  öffentliche Grünflächen
-  öffentliche Freiflächen
-  private Freifläche
-  Gaststätten, sportliche Betätigung, Versorgung, Hallenbad
-  Winterfreibad
-  Promenaden
-  Fußwege - Verbindungen zwischen den Funktionsbereichen
-  Cafe
-  Kultur, Verwaltung, Dienstleistungen
-  Bäume
-  Strand
-  Seesteg
-  Seepavillon







**GESTALTUNGSKONZEPT**

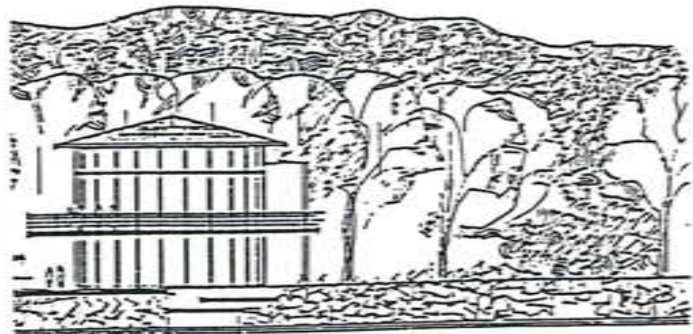
Alle Gebäude sind grundsätzlich in transparenter Bauweise mit überwiegendem Anteil an Glasflächen auszuführen, damit keine Mauersituation vor der See entsteht.

- Gebäude eingeschossig
- Gebäude zweigeschossig
- Terrassen
- Hauptzugänge zu den Gebäuden
- Zugänge zur Windpromenade
- neu zu pflanzende Bäume (Robinien oder Akazien)
- Gestaltete Grünfläche
- Besonders gestaltete Platzräume und Fußgängerbereiche
- gestaltete Freifläche
- Sitz- und Ruhebereich (kann gastronomisch genutzt werden)
- Steinpackung erhalten
- Strand in der natürlichen Beschaffenheit als Steinstrand belassen
- Windpromenade, Seestege, Strandzugänge aus Holz

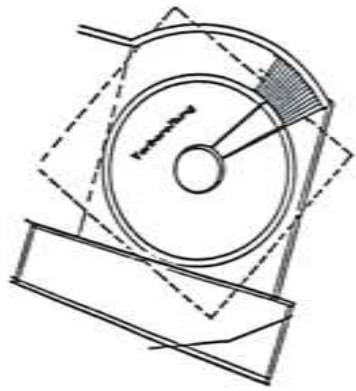


# GESTALTUNGSVORSCHLAG MOLENFUSS

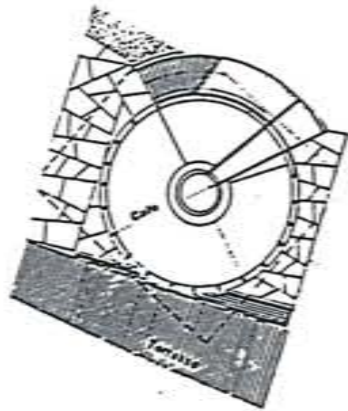
## DETAIL GLASPAVILLON - CAFE



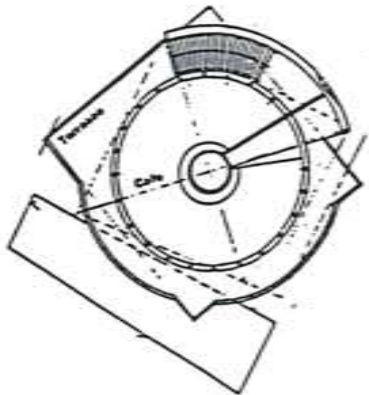
Ansicht von See



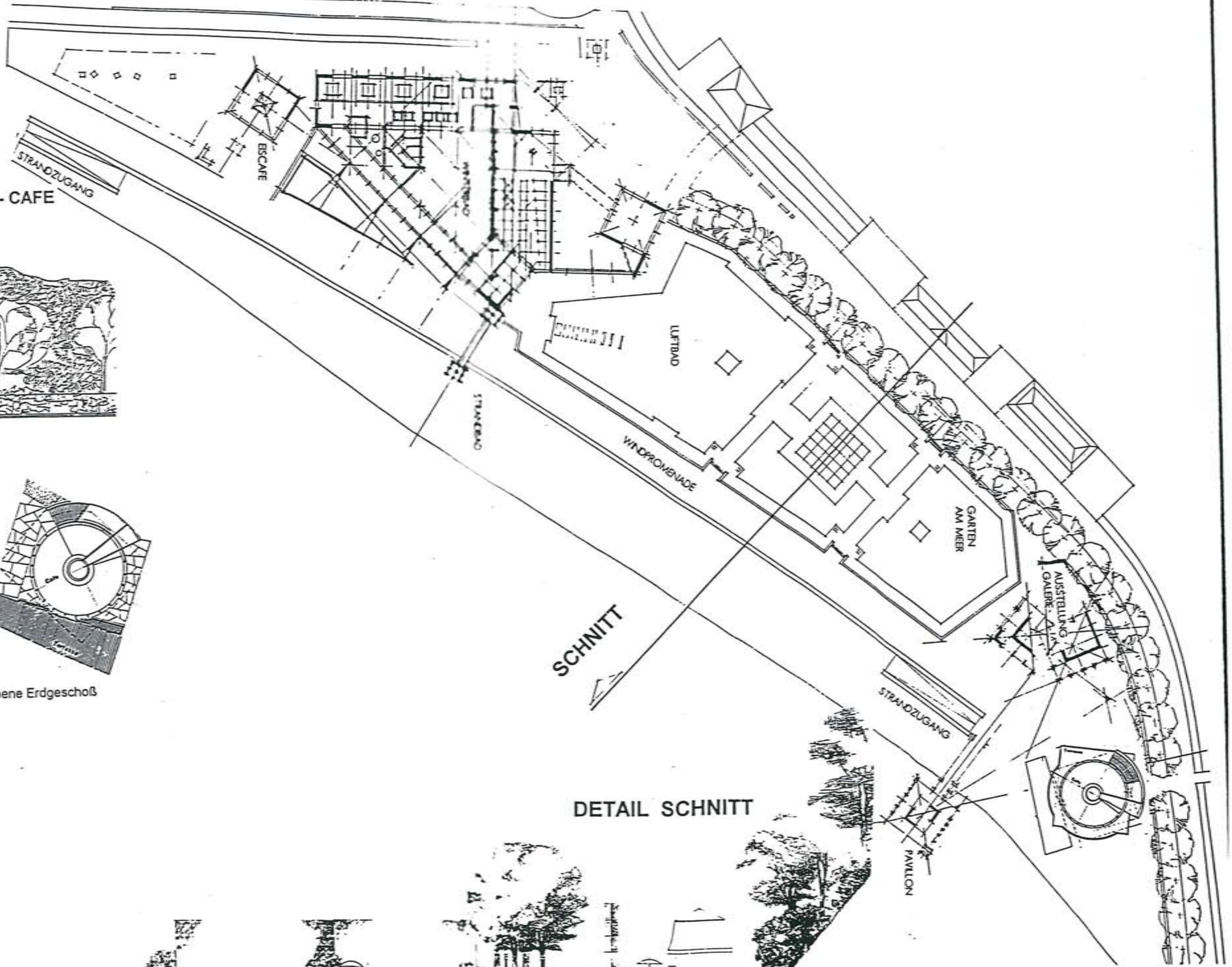
Ebene Untergeschoß



Ebene Erdgeschoß



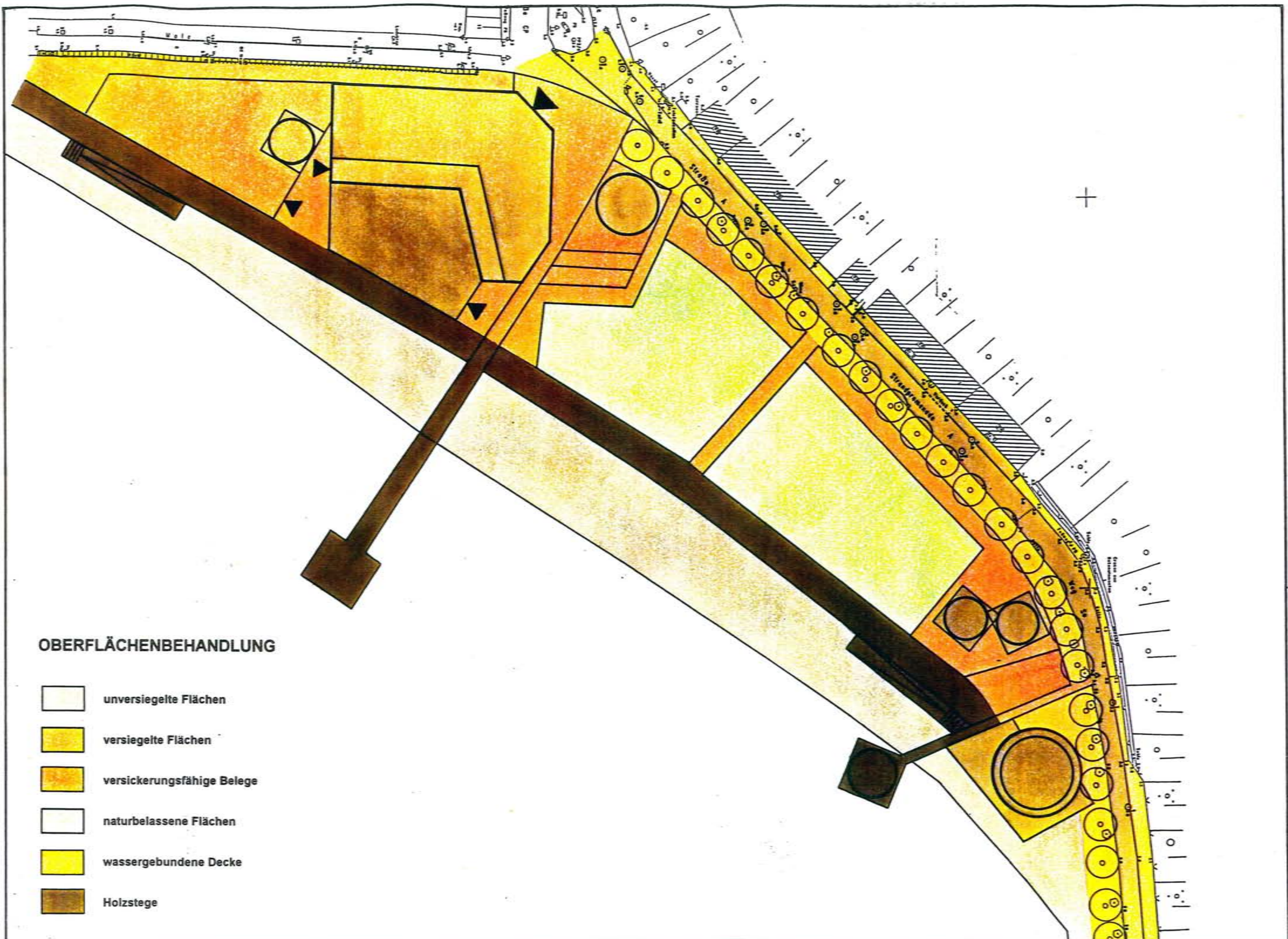
Ebene Obergeschoss



SCHNITT

DETAIL SCHNITT





**OBERFLÄCHENBEHANDLUNG**

- unversiegelte Flächen
- versiegelte Flächen
- versickerungsfähige Belege
- naturbelassene Flächen
- wassergebundene Decke
- Holzstege



# SASSNITZ



Altstadt

Städtebaulicher Rahmenplan

## Oberflächengestaltung

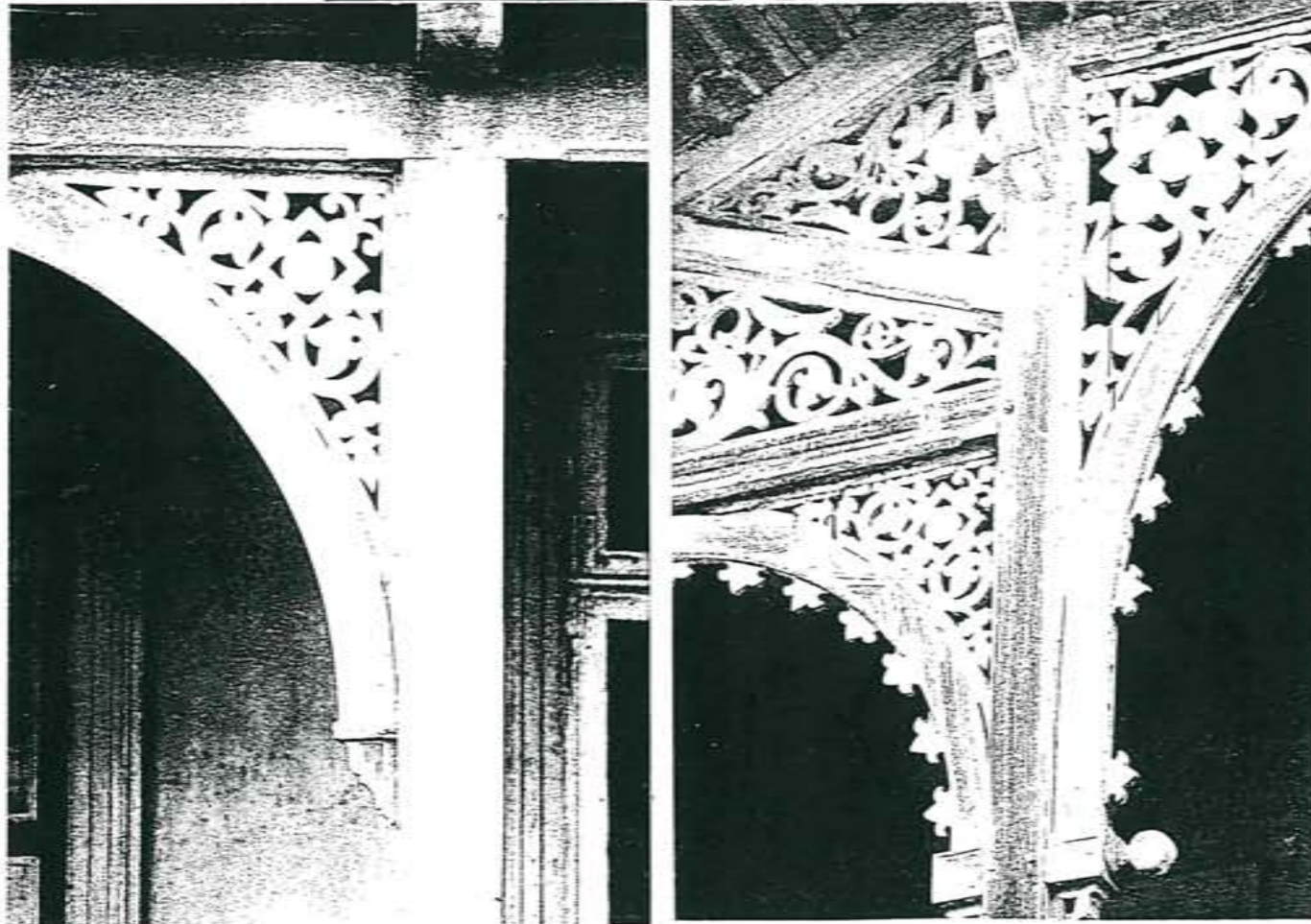
-  Grenze des Rahmenplangebietes
-  Naturstein in Wildpflasterverlegung/  
Lesestein
-  Mittelstreifen gut begehbare Natur-  
steinpflaster, an den Rändern Lesesteine
-  Granit-Großpflaster in Kombination  
mit Lesesteinpflaster
-  mittig großformatige Platten aus Granit,  
an den Seiten Lesestein
-  Natursteinpflaster, Kombination mit  
Betonplatten
-  großformatige Platten aus Granit
-  Kombination groß- und kleinformatiger  
Granitplatten
-  Kombination mit Bewuchs
-  Natursteinpflaster - Kleinpflaster,  
Gehbereiche: Kombination Betonplatten  
und Naturstein möglich
-  Parkplatzbefestigung mit Rasengittersteinen  
oder ähnlichem Material
- Treppenanlagen aus:
  -  Granitblockstufen
  - Treppen - Weg - Anlage:
    -  Granitpflasterstufen

Originalmaßstab M 1 : 1000

APR

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-aid  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock,  
Tel.: 454219, Fax.: 4934727





## 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. Hauptgestaltungselemente sind die geschnitzten Holzveranden. Die bisherige Arbeit mit den Bewohnern der Altstadt zeigt 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

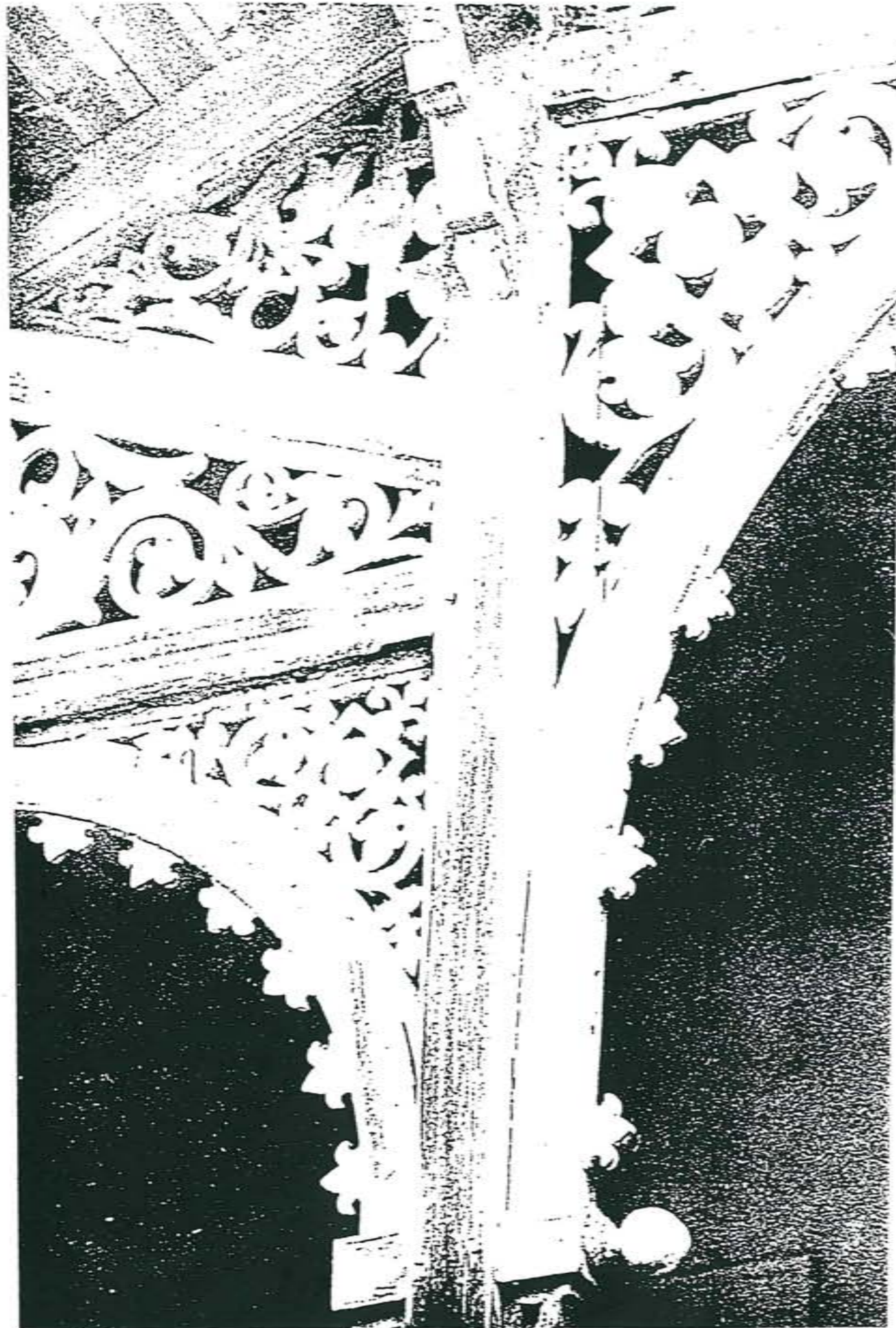
Auf Grund der Einmaligkeit der topographischen und baulichen Bedingungen wurde auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung die Altstadt von Sassnitz von der Oberen Denkmalbehörde als Flächendenkmal bestätigt.

Das städtebauliche Ensemble einschließlich der Uferzone ist in seiner Gesamtheit unbedingt zu erhalten und entsprechend der historischen Bezüge zu gestalten. Das trifft besonders für 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: Anthrazitfarbene oder schwarze Bitumenbahnen oder -schindeln, Schiefer (Ringstraße 6 u. 7, Bergstraße 21, evtl. Bergstraße 6), rotbraune Keramikziegel (Uferstraße 1, 3 und 4, Böttcherstraße 1/Nebengebäude, Karlstraße 8, Marktstraße 4).

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 unter Berücksichtigung historischer Materialien erhalten und erneuern.
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 „Neusiedelgebietes“ 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, 17, 18, 19, 20, 21  
Bergstraße 9  
Rosenstraße 4  
Uferstraße 1  
Nebengebäude aus Fachwerk Böttcherstraße 1  
Brahmstraße „Villa Anna“  
Marktstraße 7 (ehemals Hotel „Tourist“)  
Uferstraße 7  
Ringstraße 6  
Rathaus Hauptgebäude  
Post



# SASSNITZ

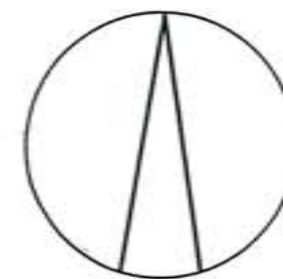


Altstadt

Städtebaulicher Rahmenplan

Denkmalpflegerische Zielplanung

-  Grenze des Rahmenplangebietes
-  Gebäude unter Denkmalverdacht
-  Bereich des Flächendenkmals
-  stadtbildcharakteristische Straßen- und Platzräume
-  stadtbildcharakteristische Gewässer
-  städtebaulich wichtige Einzelbaukörper
-  Ortsbildprägende Veranden
-  Gebäude mit stadtbildprägender Ensemblewirkung
-  die Stadtsilhouette bildende Gebäude (von der Seeseite)
-  stadtbildcharakteristische Grünräume
-  stadtbildprägende Terrassen



Originalmaßstab M 1 : 1000

APR

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-ald  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock,  
Tel.: 454219, Fax.: 4934727



# SASSNITZ

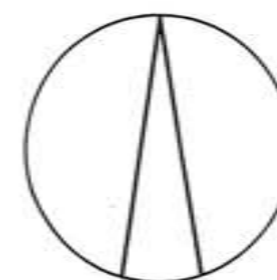


Altstadt

Städtebaulicher Rahmenplan

## Dachlandschaft

-  Grenze des Rahmenplangebietes
-  Türmchen
-  Dachform
- Dachneigung**
  -  flaches Satteldach bis ca. 25° Neigung
  -  Satteldach von 26° bis 35° Neigung
  -  Satteldach ab 40°
  -  Mansarddach
- Dachdeckung**
  -  Bitumen, Schwarz
  -  Dachziegel, Rotbraun
  -  Schiefer
  -  Dachziegel, Graubraun bis Anthrazit



Originalmaßstab M 1 : 1000

APR

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-a/d  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock,  
Tel.: 454219, Fax.: 4934727



#### 7.4. Farbgestaltung

Entsprechend der Etappen der baulichen Entwicklung der Altstadt vom Fischerdorf zum Modebad, kann die Farbgebung der Fassaden in 3 Bereiche eingeordnet werden:

1. Uferbereich von der Hafenstraße bis einschließlich Kurplatz sowie die Bebauung der Hangkanten

Bei diesem Bereich handelt es sich um die silhouettenbildenden Gebäude der Altstadt. Aus der Sicht der Stadtbildpflege sowie aus historischer Sicht ist hier als Fassadenfarbe reinweiß einzusetzen. Das betrifft die geputzten Teile der Fassade, die Holzverblendungen und Veranden sowie die Fenster. Die Farbgestaltung der Türen muß von Fall zu Fall entschieden werden.

2. Innenbereich der Altstadt

Helle Farben, die Veranden müssen nicht zwingend reinweiß sein, Holzöne sind möglich. Kräftige Farben sind ausgeschlossen. Die konkrete Farbgebung ist von Fall zu Fall zu entscheiden. In diesem Bereich gibt es einzelne vom typischen Gebäudebestand abweichende Sonderformen (z. B. Fachwerk mit Klinkerausfachung), die in ihrer ursprünglichen Farbgebung erhalten werden müssen.

3. Randbereiche der Altstadt:

Ringstraße, Rosa-Luxemburg-Straße, Karl-Liebknecht-Ring, Bergstraße

Gebäude in diesem Bereich müssen nicht reinweiß sein, eine leichte Abtönung ist möglich.

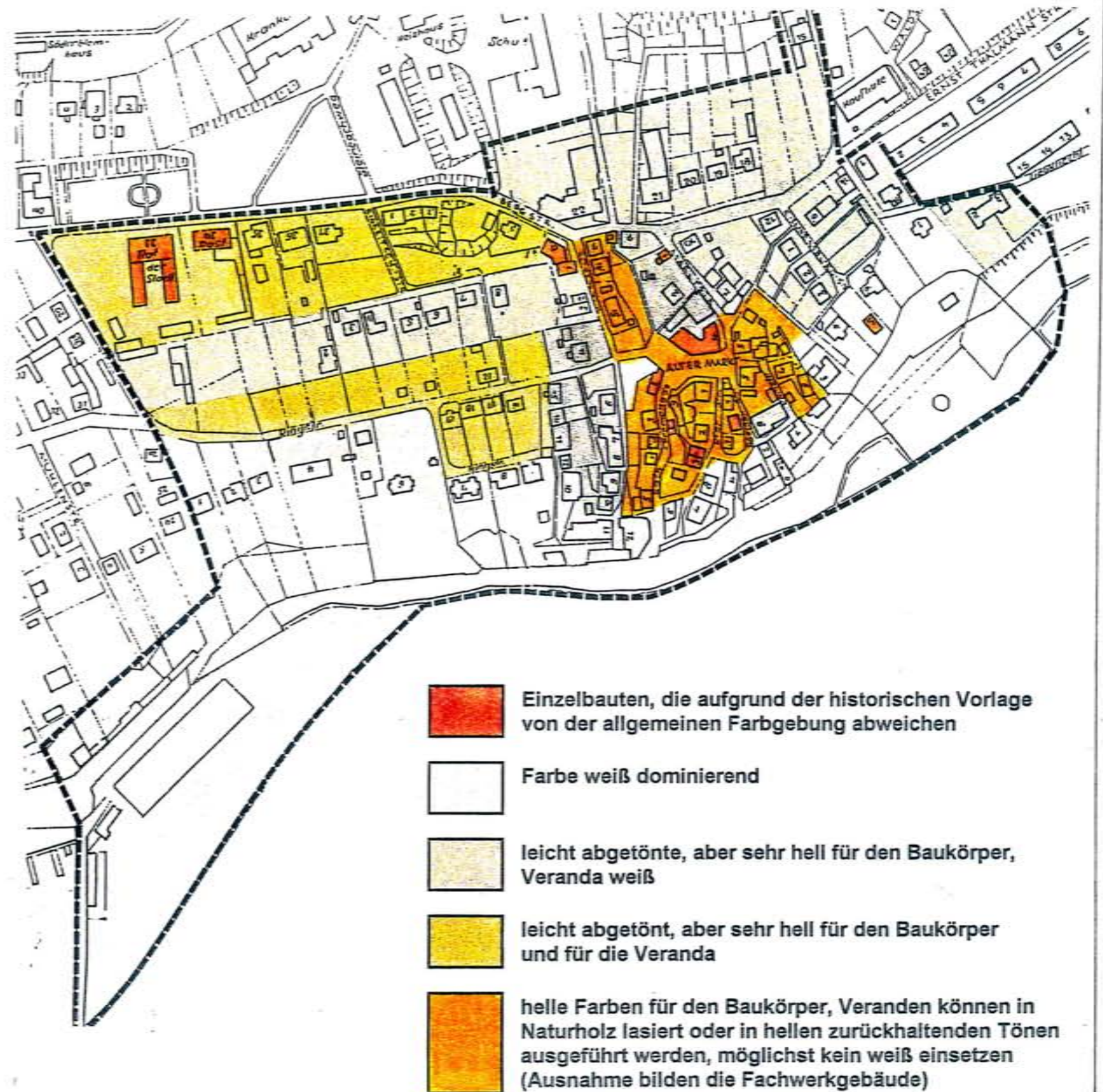
Die Veranden im Bereich der Bergstraße und der Ringstraße 10 - 15 sollen weiß sein. Die Veranden der Ringstraße 16 - 19 können wie die im Bereich 2 behandelt werden.

Zwischen der farblichen Gestaltung der Bereiche 2 und 3 kann eine deutliche Abstufung erkennbar sein; das heißt, die Gebäude in der Liete können dunkler sein, als die der Außenbereiche.

Die Sonderformen aller Bereiche - Markstraße 4, Bergstraße 6 sowie Rosenstraße 1, Markstraße 1, Böttcherstraße 1a, Bachpromenade 1, 2 und 6, Rosa-Luxemburg-Straße 5 - sind entsprechend der historischen Vorlage zu behandeln.

Diese Aussagen, mit Ausnahme der zur Uferbebauung, können nur als Anhaltspunkte dienen. Eine konkrete Festlegung muß von Fall zu Fall im Zusammenhang mit der Freiraumgestaltung getroffen werden.

Die Farbgestaltung muß in jedem Fall so gewählt werden, daß die Ensemblewirkung der einzelnen Bereiche nicht gestört wird.





## 8. Durchführungskonzept

### 8.1. Bisherige Maßnahmen

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

#### Modernisierungsvoruntersuchungen und Kurzgutachten

##### In Auftrag gegeben:

Rosa-Luxemburg-Straße 1, 2, 3, 5  
Böttcherstraße 5, 1, 4  
Bergstraße 7, 8, 9, 6, 20, 21  
Rosenstraße 4  
Ringstraße 19,7  
Uferstraße 4, 1  
Karlstraße 1, 5  
Bachpromenade 3, 6  
Marktstraße 5, 2, 7

#### Sicherungsmaßnahmen

Bergstraße 22  
Kurplatz  
Bergstraße 9

#### Erschließungsanlagen

Treppenanlagen:  
Markt - Rosenstraße  
Rosenstraße - Ringstraße  
Uferstraße - Bachpromenade  
Bachpromenade - Rosenstraße und Treppenvorplatz

Bachpromenade  
Strandpromenade 1. BA

### 8.2. Neuordnungsgebiete

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

### 8.3. Prioritäten für die weitere Durchführung

#### (A) Kurzfristige Maßnahmen

- Sicherungsmaßnahmen
- Modernisierungsvoruntersuchungen
- Ortsbildkorrektur
- Grundstückserwerb
  - Grundstück Bäckerei Karlstraße
  - Grundstück Ringstraße
- Erschließungsplanung Altstadt
- Gestaltung Böttcherstraße, Uferstraße, Karlstraße
- Treppenanlage Karlsplatz /Rosa - Luxemburg - Straße
- Modernisierungen
- Ordnungsmaßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- Gestaltungssatzung/Gestaltungsfibel
- Gestaltung Strandpromenade
- Ordnungsmaßnahmen am Molenfuß
- Befestigung von Stützmauern

#### (B) Mittelfristige Maßnahmen

- Weitere Modernisierungsvoruntersuchungen
- Weitere Platz-, Wege- und Treppengestaltung
- Marktgestaltung
- städtebauliche Vertiefungsplanungen
- Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden
- Gestaltung des Molenfußes
- Ordnungsmaßnahmen Rosenstraße
- Weiterer Grundstückserwerb und Ordnungsmaßnahmen nördliche Bachpromenade
- Vervollständigung der Marktbebauung
- Wiederaufbau "Wiener Cafe"
- Hangbefestigung

#### (C) Langfristige Maßnahmen

- Erweiterung Rathaus
- Ingenieurbau und Oberflächengestaltung der restlichen Straßen und Wege
- Gestaltung des Kurplatzes
- Bebauung Molenfuß
- Weitere Gebäudemodernisierungen
- Bau von Parkgaragen, Parkhäusern entsprechend Verkehrskonzept



# SASSNITZ



Altstadt

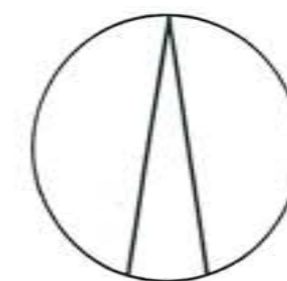
Städtebaulicher Rahmenplan

## Maßnahmekonzept

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

### Neuordnungsschwerpunkte

- 1 Karlsplatz
- 2 Alter Markt (Nordseite)
- 3 Strandpromenade
- 4 Molenfuß
- 5 Bergstraße (zwischen Nr. 10 und 12)
- 6 Bergstraße (zwischen Nr. 3 und 4)
- 7 Rosenstraße
- 8 private Freiflächen



Originalmaßstab M 1 : 1000

**APR**

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-ald  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock,  
Tel.: 454219, Fax.: 4934727



# SASSNITZ






Altstadt

Städtebaulicher Rahmenplan

Abgeschlossene und in Durchführung befindliche Maßnahmen



-  Bodenerwerb / Grunderwerb
-  Freilegung von Grundstücken
-  Erschließungsanlagen
-  fertiggestellt
-  in Arbeit
-  geplant
-  Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung
-  Maßnahme fertiggestellt
-  Maßnahme in Arbeit
-  Instandsetzung und Modernisierung vorgesehen
-  Grenze des Sanierungsgebietes

APR

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-S1-a/d  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock,  
Tel.: 454219, Fax.: 4934727