

Beschlussvorlage	Datum: 16.11.2010	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Eigenbetrieb TZR & W Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Nordwest 1 Tief- und Hafenbauamt		
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.172 "Mittelmole Warnemünde"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.02.2011	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Diedrichshagen (1)	Vorberatung
23.02.2011	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
24.02.2011	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
01.03.2011	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
09.03.2011	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet der Mittelmole in Warnemünde soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Gebiet wird begrenzt

im Norden: durch das Nordende der Mittelmole,
im Osten: durch die Unterwarnow,
im Süden: durch das südliche Ende der Straße „Am Strom“ und
deren Verlängerung,
im Westen: durch den Alten Strom von Warnemünde.

Der als **Anlage** beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung folgender Planungsziele schaffen:
 - Die Neuordnung und städtebauliche Aufwertung der ca. 21 ha großen Fläche im Hinblick auf die zentrale Bedeutung der Mittelmole für die gesamte Entwicklung des Ortsteils Warnemünde sowie der Hansestadt Rostock.
 - Die Beachtung der engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung mit dem historischen Stadtkern des Seebades Warnemünde bei der Entwicklung der Nutzungen auf der Mittelmole.
 - Die Sicherung und Entwicklung vorhandener wasserbezogener Nutzungen. U.a. sind die mangelhafte Erschließung und der Mangel an Hinterland bzw. Logistikflächen im nördlichen Teil der Kaianlagen (P1-6) für Pkw- und Zulieferverkehr für die Kreuzfahrtschiffe zu beseitigen. Der Segelstandort ist planungsrechtlich zu sichern und entsprechend seiner Notwendigkeit auszubauen.
 - Die bauliche Nutzung von Teilen des nördlichen, noch bahngewidmeten Kernbereichs, der bislang zum Teil als Pkw-Stellplatzfläche genutzt wird, unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen.
 - Der Ersatz von wegfallenden Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches. Für die Stellplätze sind innerhalb des Gebiets Flächen für den Ersatz der entfallenden Stellplätze vorzusehen.
 - Die Erleb- und Begehrbarkeit der Uferbereiche für die Öffentlichkeit ist dabei zu gewährleisten und ggf. auszudehnen.
 - Die verkehrliche Erschließung ist, auch aufgrund der Planfeststellung des neuen „Verknüpfungspunkts Warnemünde“, für den Bereich der Mittelmolenhalbinsel unter den verschiedenen Nutzungen neu zu ordnen.
 - Die Sicherung und Entwicklung der Grünverbindung Bahnhofsanlagen einschließlich der Uferbereiche an der Südostseite des Alten Stroms als öffentlich nutzbare und erlebbare Grünfläche.
 - Die Freistellung bislang bahngewidmeter Teilbereiche auf Grund ihrer Funktionslosigkeit (u.a. durch die Aufgabe des Fahrbetriebs) und Zuführung zu einer neuen Nutzung.
3. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ein Grünordnungsplan zu erarbeiten.
4. Bereits aufgrund des Umfangs der festgesetzten Bauflächen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen.
5. Zur Erkundung der immissionsschutzfachlichen Möglichkeiten und Grenzen einer möglichen Ansiedlung von Wohnen und Beherbergungsbetrieben angesichts von Industrie und Schifffahrt in der unmittelbaren Umgebung wird neben vorhandenen Informationen eine schalltechnische Untersuchung zu beauftragen sein.
6. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird entsprechend der Notwendigkeit im Rahmen der Ortsbeiratssitzungen oder durch weitere geeignete Veranstaltungen durchgeführt.
7. Die notwendige Qualität der städtebaulichen und hochbaulichen Gestaltung ist durch geeignete Wettbewerbsverfahren nach RPW 2008 zu gewährleisten.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 2 KV M-V
§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse: keine

Sachverhalt:

Die Mittelmole ist durch ihre zentrale Lage innerhalb Warnemündes und durch die wichtigen Verkehrsfunktionen für die Hansestadt Rostock für deren beider Entwicklung von herausragender Bedeutung.

Mit Blick auf

- die bestehenden Nutzungen und Funktionen im Bereich des Verkehrs (Kreuzfahrtterminal, Bahn, Stellplätze für Pkw, Reisebusse, Caravans etc.),
- ihre enge räumliche und funktionale Verknüpfung mit dem historischen Stadtkern des Seebades Warnemünde,
- sowie in Bezug auf die künftigen, die Stadt ergänzenden Nutzungen (Verkehr, Wohnen, Tourismus, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Veranstaltungen, Segelsport) kommt der städtebaulichen Entwicklung der Mittelmole eine Schlüsselfunktion für die Zukunft des Ortsteiles Warnemünde zu.

Aus der Fortschreibung des Strukturkonzeptes Warnemünde 2010 wurde im Rahmen der umfangreichen Analyse und den Beteiligungsverfahren das oben dargestellte Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans abgeleitet.

Der Flächenumfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt insgesamt ca. 21 ha.

Finanzielle Auswirkungen:

- Planungskosten, einschließlich Kosten für Gutachten und Wettbewerbe
- Kosten zur Sicherung einer ausreichenden öffentlichen Erschließung
- Unterhaltungskosten für herzustellende öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

Roland Methling

Anlage/n: Lageplan