

Beschlussvorlage	Datum: 14.03.2019
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	

Beschluss über die Zielstellungen bei der Erarbeitung des Entwurfs für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.172 "Mittelmole Warnemünde"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.04.2019	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Vorberatung
23.04.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
24.04.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
09.05.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
15.05.2019	Bürgerschaft	Entscheidung
14.08.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung

- zurückgezogen am 4. Juni 2020 -

Beschlussvorschlag:

Die Erarbeitung des Entwurfs für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.172 „Mittelmole Warnemünde“ soll unter Bezugnahme auf den Beschluss Nr. 2014/AN/0070 unter Beachtung folgender Kriterien fortgesetzt werden:

1. Beschränkung der Wohnnutzung, auf maximal 300 Wohneinheiten, die überwiegend im nordwestlichen Teil der Mittelmole anzusiedeln sind,
2. niedrige, aufgelockerte Wohnbebauung im südwestlichen Teil der Mittelmole zwischen Gleisanlage und Alter Strom,
3. Differenzierung der höhenmäßigen Entwicklung:
 - a. Differenzierte Höhenstaffelung des „Quintetts“ (Gebäudeensemble an der Nordspitze der Mittelmole im Bereich des Seglerhafens) auf Firsthöhen zwischen 16,20 m und maximal 22,00 m (zum Vergleich WIRO-Hochhaus 26,60 m)
 - b. Differenzierte Höhenstaffelung der zentralen Wohnbebauung im westlichen Bereich auf 2-4 Geschosse, im Hofbereich auf 3-4 Geschosse und im östlichen Bereich auf 2-5 Geschosse
 - c. Differenzierte Höhenstaffelung der überwiegend maximal zweigeschossigen Bebauung am Park westlich der Bahngleise
 - d. Höhe der Bebauung östlich der Bahngleise maximal 17 m über Gelände,
4. Maßvolle Bebauungsdichte und großzügige Freiflächen,

5. Keine Errichtung eines Hochhauses,
6. Planungsrechtliche Zulässigkeit eines multifunktionalen Veranstaltungsraumes für 200 Personen,
7. Weitgehende Beschränkung der kreuzfahrtbedingten Einzäunung der östlichen Kaikante der Mittelmole auf den südlichen Teil.
8. Die Planung eines weiteren Großschifflichegeplatzes im Bereich des ehemaligen Werftbeckens erfolgt im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens und des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 01.SO.203 „Am Werftbecken“.
9. Beachtung von Sichtachsen zwischen Altem Strom und Seekanal,
10. Durchführung geeigneter Verfahren zur Gewährleistung seebadtypischer Gebäudeästhetik und Berücksichtigung der Zielvorgaben der Energiewende

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2010/BV/1716 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.172
"Mittelmole Warnemünde"

Sachverhalt:

Die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 01.SO.172 ist zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Mittelmole dringend geboten. Die in dem Beschluss Nr. 2014/AN/0070 genannten Kriterien zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens werden bei der Planaufstellung beachtet, dabei werden die meisten Punkte vollständig erfüllt. Einigen Kriterien wird jedoch nur teilweise bzw. in abgewandelter Form entsprochen. Dies ist das Ergebnis einer internen Prüfung, welche die Stadtverwaltung gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin WIRO im Zuge der Überarbeitung der Planungen aus dem Jahr 2014 durchgeführt hat. Am 13.07.2017 erteilten Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen und des Ortsbeirates Warnemünde dem Oberbürgermeister und der WIRO einen Auftrag zu einer dementsprechenden Überarbeitung der städtebaulichen Varianten. Die Ergebnisse wurden dem Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen, dem Bau- und Planungsausschuss, dem Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung und dem Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus im November 2018 vorgestellt und dort positiv aufgenommen. In der folgenden Erläuterung sind die Zitate aus dem Beschluss Nr. 2014/AN/0070 kursiv gesetzt.

Bei der Funktionalität der Mittelmole sind die umliegenden Bereiche, insbesondere im angrenzenden Werftbereich, mit einzubeziehen. Ziel muss es sein, die von der Mittelmole zu bedienenden Funktionen nicht als „Insellösung“, sondern im Zusammenhang mit dem Strukturkonzept und als Teil seiner Fortschreibung für Warnemünde festzulegen.

⇒ Die Mittelmole wird hinsichtlich ihrer Funktionalität im Zusammenhang mit dem Ortsteil Warnemünde betrachtet. Dies wird sowohl durch die Fortschreibung und Umsetzung des Strukturkonzeptes als auch durch den Masterplan „Am Seekanal“, welcher den Bereich der Mittelmole und des ehemaligen Werftgeländes umfasst, abgebildet und gewährleistet.

Dabei sind die Vorgaben der Auslobung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb der Mittelmole, des Strukturkonzeptes für Warnemünde, des Parkraumkonzeptes, des Energie- und Umweltschutzkonzeptes 2015 und des Tourismuskonzeptes 2022 konsequent einzuhalten.

Dies bedeutet insbesondere:

1. *Beschränkung der Wohnnutzung auf maximal 300 Wohneinheiten, die im nordwestlichen Teil der Mittelmole anzusiedeln sind,*

⇒ Diesem Punkt wird entsprochen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wurde im Zuge der Planungen gegenüber dem ersten Wettbewerbsergebnis, in welchem bis zu 450 Wohneinheiten möglich gewesen wären, auf maximal 300 Wohneinheiten reduziert. Damit wurde diesem Punkt entsprochen.

Die Ansiedlung der Wohnnutzung war von vornherein im nordwestlichen Teil der Mittelmole vorgesehen und ist auch weiterhin gegeben. Der Umgang mit möglicherweise darüber hinaus gehenden Wohnbauflächen wird unter Pkt. 2 betrachtet.

2. *keine Wohnbebauung im südwestlichen Teil der Mittelmole zwischen Gleisanlage und Alter Strom,*

⇒ Diesem Punkt wird nicht bzw. nur zum Teil entsprochen.

In der o.g. Auslobung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb war eine Wohnbebauung im südwestlichen Teil der Mittelmole zwar nicht vorgesehen aber auch nicht explizit ausgeschlossen (vgl. Auslobung S. 35: „Das Wohnen soll vorzugsweise im Nordwesten realisiert werden (...)“)

Die im ersten Preis des Wettbewerbs vorgeschlagene Wohnbebauung am Park wurde in den folgenden Diskussionen teilweise generell und teilweise auch lediglich hinsichtlich ihrer Dimensionierung in Frage gestellt. Diese Ambivalenz spiegelte sich auch in den öffentlichen Planungswerkstätten am 16. und 17.07.2014 wider.

In der auf den o.g. Bürgerschaftsbeschluss folgenden Überarbeitung des Funktionsplanes wurde daher im Bereich des Parks eine deutliche Reduktion sowohl der Baumasse als auch der Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen. Damit wurde sowohl der Intention der Auslobung hinsichtlich des Umgangs mit dem städtebaulichen Wettbewerb entsprochen (vgl. Auslobung S. 28: „Es ist vorgesehen, das Wettbewerbsergebnis als Entwurfsgrundlage für den „Bebauungsplan Mittelmole“ zu nutzen“) als auch den geäußerten Bedenken hinsichtlich der

Baumassen bzw. der Anzahl der Wohneinheiten Beachtung geschenkt.

3. *Beschränkung der Gebäudehöhe auf der westlichen Seite auf 3, auf der östlichen Seite auf maximal 4 Geschosse,*

⇒ Diesem Punkt wird zum Teil entsprochen.

Bezogen auf die Höhe des Quintetts (das Gebäudeensemble an der Nordspitze der Mittelmole im Bereich des Seglerhafens) wurde die Höhenreduzierung auf 3-4 Geschosse nicht umgesetzt. Das im ersten Preis des Wettbewerbs vorgeschlagene Gebäudeensemble orientierte sich hinsichtlich der Höhe am bestehenden WIRO-Hochhaus (8 Geschosse, Höhe bis 29,6 m). Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs auf Basis des o.g. Beschlusses wurden die Gebäudehöhen erheblich reduziert, das Ensemble wurde in der Höhe gestaffelt und liegt nun mit Höhen zwischen 16,20 m und 22,00 m deutlich unterhalb der Höhe des WIRO-Hochhauses.

Bezogen auf die Höhe der zentralen Wohnbebauung im Nordwesten der Mittelmole ist im westlichen Bereich eine Höhe von 2-4 Geschossen, im Hofbereich eine Höhe von 3-4 Geschossen und im westlichen Bereich zum Seekanal eine Höhe von 2-5 Geschossen vorgesehen.

Die Höhe der Bebauung am Seekanal (Terminal, Parkhaus, Bebauung nördlich der Fährtasche Hohe Düne) wurde an die Höhe des bestehenden Terminalgebäudes angepasst, dessen Höhe rd. 17 m über Gelände beträgt.

4. *maßvolle Bebauungsdichte und großzügige Freiflächen,*

⇒ Diesem Punkt wird entsprochen.

Die vorliegende Planung sieht großzügige Freiflächen vor, was durch eine Konzentration der Bebauung im Nordwesten der Mittelmole möglich wird. Insgesamt ergibt sich so eine maßvolle Bebauungsdichte für die Mittelmole.

5. *keine „Landmarke“ auf der Mittelmole, die die derzeitige Silhouette nachhaltig verändert,*

⇒ Diesem Punkt wird entsprochen.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde mit „Landmarke“ ein Hochhaus mit einer Höhe von über 60 m, welches nach dem Wettbewerb noch in den Entwurf eingefügt worden war, bezeichnet. Das Hochhaus wurde aus dem Entwurf herausgenommen. Die Errichtung weiterer Hochhäuser im Sinne der Landesbauordnung (Gebäude mit einer Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, von im Mittel mehr als 22 m über der Geländeoberfläche) ist nicht vorgesehen.

6. *Schaffung eines ganzjährig nutzbaren, multifunktionalen Veranstaltungsraumes für 200 Personen;*

⇒ Diesem Punkt wird entsprochen, soweit dies planungsrechtlich möglich ist.

Die Unterbringung eines multifunktionalen Veranstaltungsraumes für 200 Personen ist nach der bisherigen Planung an mehreren Stellen möglich. Aus stadtplanerischer Sicht ist ein Veranstaltungsraum am günstigsten im Bereich der Bebauung nördlich der Fähre Hohe Düne am Seekanal anzusiedeln. Die Schaffung eines solchen Raumes ist jedoch keine planerische bzw. planungsrechtliche sondern eine investive Maßnahme. Planungsrechtlich soll die Zulässigkeit eines solchen Veranstaltungsraumes gesichert werden.

7. *Weitgehende Beschränkung der kreuzfahrtschiffbedingten Einzäunung der östlichen Kaikante der Mittelmole auf den südlichen Teil,*

⇒ Diesem Punkt wird entsprochen.

Durch die Ansiedlung der Kreuzfahrtterminals im südöstlichen Teil der Mittelmole und die angestrebte Entwicklung eines weiteren Liegeplatzes im Bereich des ehemaligen Werftbeckens wird der Schwerpunkt für den Kreuzfahrtbetrieb nach Süden verschoben. Perspektivisch soll die kreuzfahrtbedingte Einzäunung im Norden der Mittelmole entfallen.

8. *Beplanung eines weiteren Großschiffliergeplatzes im Bereich des gegebenenfalls umzugestaltenden Werftbeckens,*

⇒ Diesem Punkt wird entsprochen.

Die Planungen für einen Großschiffliergeplatz im Bereich des ehemaligen Werftbeckens werden im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans 01.SO.203 „Am Werftbecken“ und im „Planfeststellungsverfahren für die Umnutzung des ehemaligen Werftbeckens und angrenzender Flächen in Rostock-Warnemünde“ berücksichtigt.

9. *strikte Beachtung der Sichtbeziehungen und Sichtachsen zwischen Altem Strom und Seekanal,*

⇒ Diesem Punkt wird entsprochen, soweit dies im Zuge einer Bebauung der Mittelmole möglich ist.

10. *Schaffung einer seebadtypischen Gebäudeästhetik, die sich von austauschbarer „Würfelarchitektur“ (wie z. B. Molenfeuer oder Friedrich-Franz-Bahnhof) deutlich unterscheidet und die auch den Vorgaben der Energiewende und ihrer Zielvorgaben bis 2015 entspricht.*

⇒ Diesem Punkt wird entsprochen.

Im Zuge der weiteren Planung werden architektonische Wettbewerbe und vergleichbare Verfahren durchgeführt, um eine qualitativ hochwertige Architektur zu gewährleisten. Verbindliche Vorgaben der Energiewende und ihrer Zielvorgaben werden berücksichtigt.

Bei der Durchführung der weiteren Planung sind folgende Kriterien zu beachten: Einbeziehung des Ortsbeirates Seebad Warnemünde, Diedrichshagen in die konkrete Funktions- und Gestaltungsplanung der Mittelmole,

⇒ Diesem Punkt wird entsprochen.

regelmäßige Durchführung von öffentlichen Informations- und
Beteiligungsveranstaltungen hierzu in Warnemünde,

⇒ Diesem Punkt wird entsprochen, sobald neue Erkenntnisse bzw. Planungen
vorliegen.

Installierung einer „Bürgerwerkstatt“ (z. B. nach dem Vorbild in Bremen-Vegesack) mit dem
Ziel, Ideen sowie Gestaltungs- und Funktionsvorschläge der Bürger in die vorzunehmenden
Planungen einzubeziehen. Ergebnisse der Bürgerwerkstatt - auch für ein auf der Basis des
Strukturkonzepts entstehenden Entwicklungskonzepts für Warnemünde - können über den
Ortsbeirat zur Beschlussfassung eingebracht werden und mit Beschluss der Bürgerschaft
zur Rechtsverpflichtung für die gesamte Verwaltung werden.
Eine bedarfsgerechte Beteiligung wird sichergestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen
Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

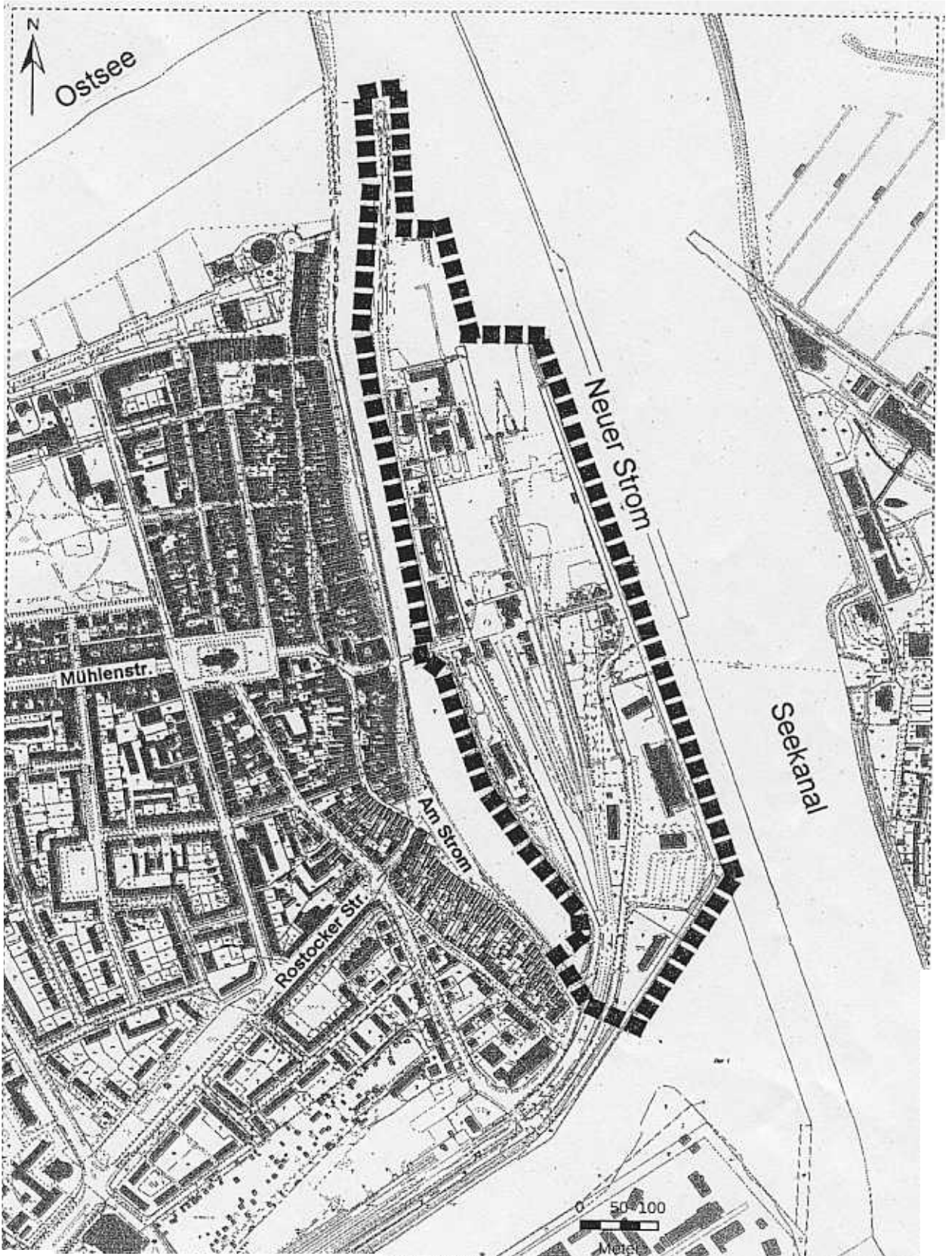
liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben

Roland Methling

Anlage:

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 01.SO.172 "Mittelmole Warnemünde"
Übersichtsplan