

Nachtrag Beschlussvorlage	Datum: 10.05.2019	
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
14.05.2019	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Vorberatung
15.05.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

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:

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.

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 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 „Landmarke“ auf der Mittelmole, die die derzeitige Silhouette nachhaltig verändert
6. Schaffung eines ganzjährig nutzbaren, multifunktionalen Veranstaltungsraumes für 200 Personen;
7. Weitgehende Beschränkung der kreuzfahrtschiffbedingten Einzäunung der östlichen Kaianlage der Mittelmole auf den südlichen Teil;
8. Bepanung eines weiteren Großschifflicheplatzes im Bereich des gegebenenfalls umzugestaltenden Werftbeckes;
9. strikte Beachtung der Sichtbeziehungen und Sichtachsen zwischen Altem Strom und Seekanal
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.

Bei der Durchführung der weiteren Planung sind folgende Kriterien zu beachten:

1. Einbeziehung des Ortsbeirates SeebadWarnemünde / Seebad Diedrichshagen in die konkrete Funktions- und Gestaltungsplanung der Mittelmole;
2. Regelmäßige Durchführung von öffentlichen Informations- und Beteiligungsveranstaltungen hierzu in Warnemünde;
3. 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. Dabei soll auf der Basis des Strukturkonzepts Warnemünde ein Entwicklungskonzept für Warnemünde entwickelt werden, welches eine Selbstbindung für die gesamte Verwaltung darstellt.

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

Nr. 2010/BV/1716 vom 13.04.2011 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. Zwei 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.

Die Punkte 1 und 4 bis 10 des Ursprungsbeschlusses der Bürgerschaft 2014/AN/0070 bleiben unverändert bestehen und müssen demzufolge nicht näher erläutert werden.

Dem Punkt 2 des Beschlusses Nr. 2014/AN/0070 *„keine Wohnbebauung im südwestlichen Teil der Mittelmole zwischen Gleisanlage und Alter Strom“* wird nicht 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.

Dem Punkt 3 des Beschlusses Nr. 2014/AN/0070 *„Beschränkung der Gebäudehöhe auf der westlichen Seite auf 3, auf der östlichen Seite auf maximal 4 Geschosse“* wird nicht 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.

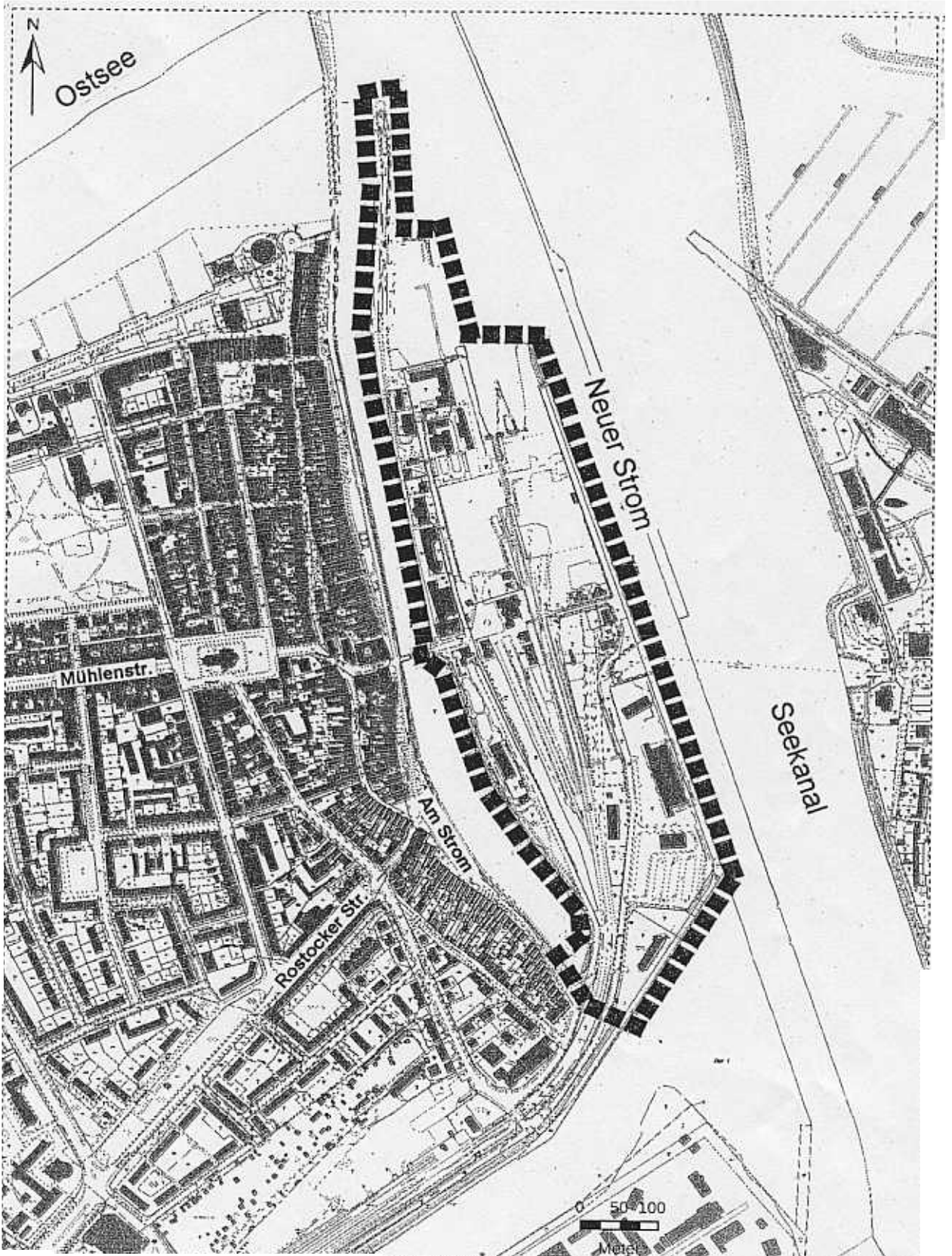


werden nachfolgend angegeben

Roland Methling

Anlage:

Übersichtsplan



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