

<p>fed. Senator/-in: S 4 - Stadtplanung, Bau, Klimaschutz und Mobilität</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität</p>	<p>Beteiligt: Sportamt Eigenbetrieb TZR & W Ortsamt Nordwest 1 Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Umwelt- und Klimaschutz</p>
---	---

**Anpassung des B-Plans 01.SO.151 Gewerbe- und Sondergebiet
“Wohnmobilplatz Warnemünde“ auf der ehemaligen Deponie**

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.03.2024	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Kenntnisnahme
16.04.2024	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
06.03.2024	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
11.04.2024	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
17.04.2024	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Am 13.09.2023 beschloss die Bürgerschaft den Antrag Nr. 2023/AN/4513 des Ortsbeirates Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen. Durch diesen Antrag sollte geprüft werden, inwiefern der Warnemünder Anglerverein e.V. an seinem jetzigen Standort in der Verlängerung des Weidenwegs in Warnemünde dauerhaft gehalten werden kann. Durch eine Festsetzung im Bebauungsplan 01.SO.151 ist die Fläche SO/B 2 zwar für den Vereinsstandort vorgesehen, jedoch nur temporär, bis die Erschließung der im Norden festgesetzten Gewerbegebiet abgeschlossen ist.

zu 1.

Die Prüfung des Beschlussinhaltes des Antrages Nr. 2023/AN/4513 hat ergeben, dass für die mittel- bis langfristige Sicherung des Warnemünder Anglervereins e.V. eine Änderung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 01.SO.151 nicht erforderlich ist.

Laut Festsetzung Nr. 2.1 ist das betreffende Sondergebiet „Bootslager“ und die darin zulässigen Nutzungen nur bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet GE 4 zulässig. Eine Umsetzung des Bebauungsplans ist derzeit aber nicht absehbar, da es erheblicher Investitionen bedarf, um das Gebiet zu entwickeln. Nicht nur der Ausbau der Straßen (bestehender Weidenweg und Planstraßen) ist dabei zu betrachten, sondern ggf. auch die Sanierung der Flächen GE 1, 2, 3a und 4 sowie der Ausbau der technischen Infrastruktur und weiterer Maßnahmen. Sowohl für die Stadt, als auch für einen potenziellen Investor ist die Umsetzung der Planung aktuell unverhältnismäßig kostenintensiv. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Status Quo mit den Bestandsgaragen im festgesetzten Gewerbegebiet für eine bisher nicht absehbare Zeit bestehen bleibt.

Laut Festsetzung Nr. 1.2 ist ein Vereinsgebäude nur als fliegender Bau zulässig. Auch weitergehende Regelungen der Festsetzung Nr. 1.2 zielen darauf ab, dass die Nutzungen/baulichen Anlagen unkompliziert rückbaubar sind. In Ausnahmefällen kann aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität eine Befreiung von bestimmten Festsetzungen in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der vorhandenen Deponie sind ggf. spezielle Auflagen für die Bau- und anschließende Nutzungsphase durch das Amt für Umwelt und Klimaschutz zu bestimmen. Ggf. müssen bauliche Veränderungen durch einen Deponiesachverständigen im Vorfeld der Maßnahme evaluiert werden, um einen nachteiligen Effekt auf den Deponiekörper ausschließen zu können.

Im Ergebnis dieser Prüfung nimmt das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt nun Gespräche mit dem Warnemünder Anglerverein e.V. auf, um einen langfristigen Mietvertrag zu schließen. Dabei werden sowohl das Sportamt als auch das Amt für Umwelt- und Klimaschutz beteiligt.

zu 2.

a) Camping liegt weiter im Trend und verzeichnete deutschlandweit auch in 2022 neue Zuwächse. Auch Mecklenburg-Vorpommern erlangte ein Plus von 6,6%. Vom Nischenthema zum Megatrend wandelte sich dabei weiterhin das Reisen im Wohnmobil/Campervan, insbesondere seit der Corona Pandemie.

Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit den vier Seebädern sind die aktuellen Parkplätze in der Hochsaison regelmäßig gefüllt mit Campern. Allein der Parkplatz Mittelmole, bewirtschaftet durch die WIRO, hält 80 Stellflächen zur Verfügung. In den Spitzen der Saison werden jedoch bis zu 100 Fahrzeuge täglich gezählt. Somit übersteigen die eingehenden Anfragen dabei die Stellplatzkapazitäten des Parkplatzes Mittelmole zum Teil deutlich.

b) Für die zukünftige Bereitstellung von Wohnmobil-Stellplätzen wird mit dem Wohnmobilplatz Warnemünde-West (B-Plan 01.SO.195) geplant.

c) Mit der Schaffung des Wohnmobilplatzes Warnemünde-West mit ca. 75 geplanten Stellplätzen erfolgt eine annähernde Kompensation der Stellplätze, die mit Bebauung der Mittelmole entfallen werden.

Die Nachfrage nach Reisen mit dem eigenen Wohnmobil bzw. im Campervan wird auch in den kommenden Jahren anhalten. Viele Reisende kommen dabei aus dem benachbarten Ausland wie Dänemark, Schweden oder den Niederlanden, wo Wohnmobilreisen eine gewachsene Tradition darstellen.

In der Ausweisung eines Reisemobil-Stellplatz ist dabei grundsätzlich die Vorhaltung attraktiver Versorgungsmodalitäten zu beachten. Aufgrund der mangelnden attraktiven Stellplätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock weichen aber schon heute viele Gäste auf die angrenzenden Urlaubsgebiete entlang der Ostseeküste aus.

Die sanierten Flächen SO/CW 1 und SO/B 2 des Bebauungsplans 01.SO.151 werden von der Tourismuszentrale als wenig attraktive Standorte für einen Wohnmobilplatz eingeordnet. Dies liegt sowohl an der Lage (Abstand zum Strand), als auch an der vorhandenen Deponie.

Somit besteht aus touristischer Sicht nach wie vor die Aufgabe, mindestens eine weitere geeignete Fläche für eine Wohnmobil- bzw. Caravanstellplatzanlage in Strandnähe zu definieren und diese durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

Obwohl die Umsetzung des vorhandenen Bebauungsplans derzeit nicht absehbar ist, wird seitens des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität von einer Änderung/Neuaufstellung des B-Plans aktuell abgeraten. Der ausschlaggebende Punkt für diese Entscheidung ist die ehemalige Mülldeponie auf der sich das Plangebiet befindet. Laut dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz ist die Deponie immer noch aktiv und stößt im Gebiet SO/CW 1 durch zwei festgesetzte Deponiefenster Gase aus. Diese Fenster sind zwar eingezäunt, dennoch besteht in unmittelbarer Nähe eine gewisse

Gefahrenlage, weshalb einer Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit kritisch begegnet wird. Es ist derzeit keine potenzielle Nutzung der Fläche bekannt, die sowohl wirtschaftlich, als auch hinsichtlich der vorhandenen Situation mit der Deponie zu empfehlen ist.

zu 3.

Da von einer Änderung des Bebauungsplans abgeraten wird, sind keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

zu 4.

Auch ohne Änderung des Bebauungsplans kann durch das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt dem Warnemünder Anglerverein e. V. ein Mietvertrag angeboten werden (siehe Punkt 1).

Finanzielle Auswirkungen: keine

Eva-Maria Kröger

Anmerkung Sitzungsdienst: Beratungsfolge Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus auf Bitte des Ausschusses vom 03.04. auf den 06.03.2024 vorgezogen. 03.1/Wo. 26.02.202

Anlagen
Keine