

Warnemündes neues Gesicht?

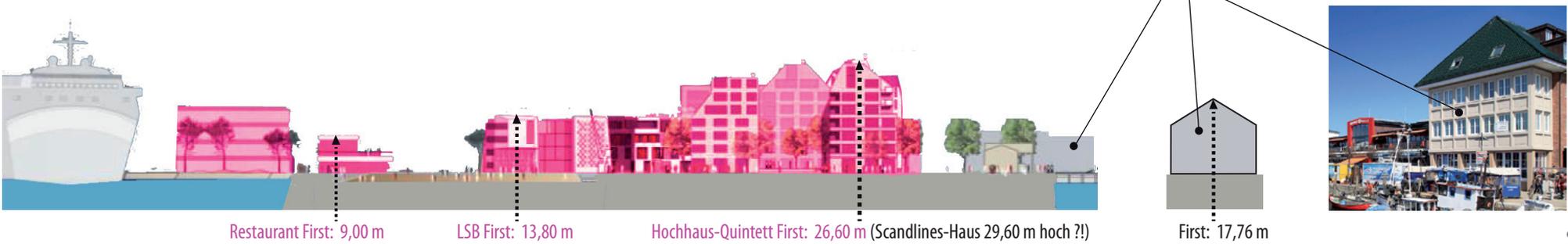
Weder als „Insellösung“ noch als „Groß Klein Nord“: Die Mittelmole soll maßvoll entwickelt und passend zum Ort sensibel bebaut werden. Diese Vorgaben sind seit 2014 per Bürgerschaftsbeschluss konkret in 13 Planungs- und Verfahrenspunkten festgelegt. Doch daran halten sich Verwaltung und WIRO bis heute nicht. Weil nicht nur Hochhaus-Quintett, Riesen-Parkhaus oder Wohnbauten von Nord- bis Südende massiv gegen die Kriterien des Mittelmole-Beschlusses verstoßen, soll dieser nun gekippt werden! Einem Neubaugebiet laut WIRO-Plan wollen OB + Stadtplanung so im Nachhinein einen demokratisch legitimierten Rahmen verschaffen. Die fatalen Folgen für Ortsbild und Flair werden allein beim Höhenvergleich mit alter Waggonhalle oder großem Fischerei-Verwaltungsgebäude am Alten Strom erahnbar.



Mittelmole-> im Vorher-Nachher-Vergleich



Höhen der geplanten Mittelmolen-Silhouette -> Ansicht von Norden



Bildquellen: Amt für Stadtplanung aus interner Planungsbrochure 13.07.2017 | www.wiro.de

Mittelmole Südende inkl. verbauter Sichtachsen -> mit Wohnhäusern zwischen Park am „Alten Strom“ und Gleisanlage



Reihenhäuser am Südende „Alter Strom“



Detailblick auf Südende „Alter Strom“

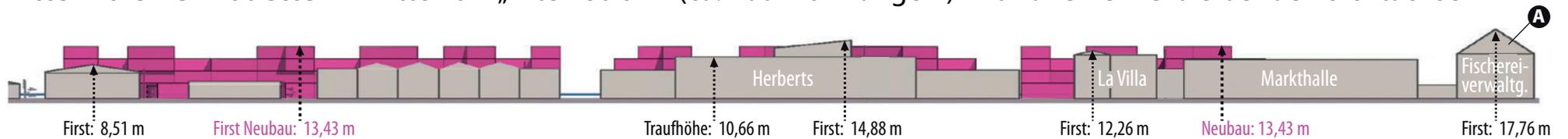
Neben den 36 Wohneinheiten (WE) am Park für „besonderes Wohnen“ (farblich oben markiert) sind ca. 200 WE in der Mitte des Alten Stroms geplant. Drei der fünf Hochhäuser im Norden der Mittelmole sind für weitere 60 WE vorgesehen. Zusammen mit einem neuen Hotel + Scandlinesgebäude bilden diese ein Hochhausquintett.



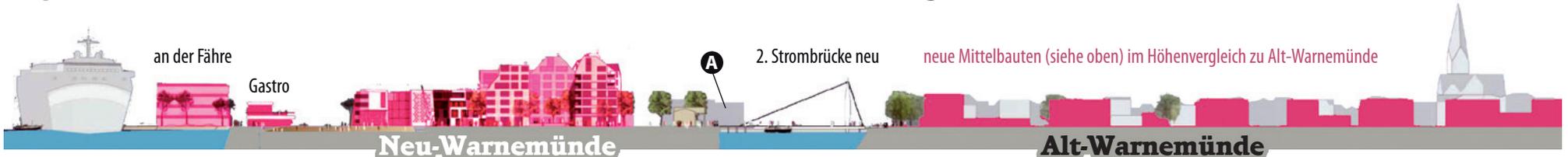
Gebäude (A) bisher platzbeherrschend: Fischereiverwaltung an der Bahnbrücke

Um den drohenden Verlust des einmaligen Warnemünder Ortsbildes + Flairs zu veranschaulichen, wurden die geplanten Bauten farblich etwas gegenüber den qualitativ schlechten Abbildungen der internen Planungspapiere hervorgehoben.*

Mittelmolen-Silhouette -> Mitte vom „Alten Strom“ (ca. 200 Wohnungen) mit nur einer verbleibenden Sichtachse



Geplante Mittelmolen-Silhouette -> Ansicht von Norden im Höhenvergleich von Neubau Mitte und Alt-Warnemünde



*Einsicht in nichtöffentliche Planung von Stadtverwaltung + WIRO -> www.conexeum.de/Praesentation-170713-0B.pdf

Beschluss Nr. 2014/AN/0070 vom 1.10.2014 der Bürgerschaft zur Mittelmole

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die bisher entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vorgenommenen Planungen zur Bebauung der Mittelmole fortzuführen, unter Beachtung der nachfolgenden Kriterien:

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 im nordwestlichen Teil der Mittelmole anzusiedeln sind,
2. keine Wohnbebauung im südwestlichen Teil der Mittelmole zwischen Gleisanlage und Alter Strom,
3. Beschränkung der Gebäudehöhe auf der westlichen Seite auf 3, auf der östlichen Seite auf maximal 4 Geschosse,
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 Kaikante der Mittelmole auf den südlichen Teil,
8. Beplanung eines weiteren Großschiffliegeplatzes im Bereich des gegebenenfalls umzugestaltenden Werftbeckens,
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 Seebad Warnemünde, 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. Ergebnisse der Bürgerwerkstatt - auch für ein auf der Basis des Strukturkonzeptes entstehenden Entwicklungskonzeptes für Warnemünde - können über den Ortsbeirat zur Beschlussfassung eingebracht werden und mit Beschluss der Bürgerschaft zur Rechtsverpflichtung für die gesamte Verwaltung werden.

Sachverhalt bzw. Begründung der Beschlussvorlage durch den Ortsbeirat Warnemünde (OBR W'mde)

In mehreren Veranstaltungen der letzten Wochen und Monate, insbesondere am 14. April und 8. Mai 2014, die von jeweils mehreren Hundert Personen besucht waren, ist die tiefe Enttäuschung vieler Bürger zum Ausdruck gekommen, wie wenig und wie im Ergebnis falsch sie über Warnemünde entscheidende und bedeutsame Bau- und Planungsvorhaben unterrichtet worden sind bzw. wie anders sich die Umsetzung von vorgestellten Bauvorhaben in der Realität dargestellt hat.

Beispiele

Bebauung Kurpark: Die Sorgen, Anregungen und Forderungen wurden in den Wind geschlagen – die Realität hat all den Bedenken Recht gegeben. Außerhalb der Saison steht dort jetzt ein unbewohnter, schwarzer Gebäudekomplex.

B-Plan Molenfeuer: Der B-Plan widerspricht in seiner konkreten Umsetzung dem Strukturkonzept und dem Parkraumkonzept sowie insbesondere auch der in mehreren Veranstaltungen vom Investor und von Mitarbeitern der Stadtverwaltung vorgestellten beabsichtigten Nutzung. Dazu sind teilweise Baugenehmigungen contra legem erteilt worden. Denn die Genehmigung von Wohnungsbau setzt laut B-Plan das Vorhandensein eines Lärmschutzriegels voraus, der bis heute nicht vorhanden ist.

Entwurf B-Plan Strand: Die allgemein gewollte maßvolle (an 2 oder 3 Standorten) feste Bebauung des Strandes, welche für die qualitative Entwicklung des Strandes unverzichtbar ist und die seinerzeit fest zugesagt worden war, wurde scheinbar zurückgenommen. Der B-Plan-Entwurf war nach nahezu 7 Jahren Planungsphase mehr oder weniger wieder am Ausgangspunkt angelangt.

Diese Erfahrungen haben neben der genannten Enttäuschung auch zu einem massiven Vertrauensverlust in die Verlässlichkeit der Verwaltung geführt, ja zu Misstrauen, Resignation und Verdrossenheit.

Vor diesem Hintergrund ist die massive und noch wachsende Protestbewegung zum Thema Mittelmole zu sehen.

Die Warnemünder – und nicht nur diese – haben große Sorge, dass die Mittelmole in einer extensiven Weise und in einem Baustil „zubetoniert“ wird, welcher der Bedeutung Warnemündes nicht gerecht wird, das Flair Warnemündes zerstört und die Attraktivität dieses Aushängeschildes in hohem Maße beschädigt – mit unübersehbaren auch wirtschaftlichen Folgen für Warnemünde und die Hansestadt Rostock.

Darüber hinaus wird für die Mittelmole eine „Insellösung“ abgelehnt und gefordert, dass die Beplanung der Mittelmole in ein Gesamtkonzept für Warnemünde eingebunden wird, insbesondere auch unter Einbeziehung von Teilen des für die Kreuzfahrtschiffe dringend benötigten angrenzenden Werftgeländes und unter Berücksichtigung des geltenden Strukturkonzepts und des Tourismuskonzeptes.

Dabei geht es nicht nur um die Funktionalität, sondern in noch viel stärkerem Maße um die Art der Bebauung.

Bebauungsdichte, Gebäudehöhe, Sichtbeziehungen und Gebäudeästhetik sind wesentliche Punkte, die einer klaren Festlegung unter Beachtung des Bürgerwillens bedürfen.

So beschlossen in der Ortsbeiratssitzung am 13. Mai 2014 mit 7 Dafür- und 1 Dagegen-Stimmen.