

Areal Mittelmole Rostock-Warnemünde

in der Hansestadt Rostock

zweiphasiger städtebaulicher Wettbewerb als offener Wettbewerb in der ersten Phase und mit bis zu 15 teilnehmenden Büros in der zweiten Phase

Aufgabenstellung

Stand 26.09.2011

(gemäß Anregungen des Bürgerforums I und der Beratung am 22.09.2011)

ausgelobt durch die

Hansestadt Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Holbeinplatz 14

18069 Rostock

In Zusammenarbeit mit der

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Lange Straße 38

18055 Rostock

1 Städtebauliche Zielsetzung

- Schaffung eines als Entrée repräsentativen Quartiers mit eigenständiger Identität
- Einpassung in das räumliche Umfeld; auch im Höhenmaßstab
- Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude und des historischen Orts Warnemünde, Freihalten des Bahnhofvorplatzes
- Auseinandersetzung und kreativer Umgang mit den gegebenen baulichen Strukturen (z.B. Fährbecken, Wagenschuppen, ehemaliges Scandlines-Gebäude)
- Erhaltung wichtiger Blickbeziehungen und Berücksichtigung der Silhouette der Mittelmole sowie Warnemündes (Leuchtturm, „Warnemünder Teepott“, Hotel Neptun als prägende Wahrzeichen, Kreuzliner als temporäre Wahrzeichen)
- Beachtung des Hochwasserschutzes

Wohnnutzung und Immissionsschutz

- Schaffung eines Wohnstandorts im nördlichen Bereich der Mittelmole mit etwa 100 - 300 Wohneinheiten zur ganzjährigen Belegung der Mittelmole
- Entwicklung eines urbanen, generationsgemischten Wohnquartiers mit vielfältigem Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen
- Ausschluss von überwiegend saisonal genutzten Ferienwohnungen
- Die Planung der Wohnhäuser darf die überwiegend durch Schifffahrt und Gewerbe geprägte Umgebung nicht einschränken; zukünftige Erweiterung muss möglich bleiben
- Konzeption der Wohnbebauung unter Berücksichtigung des erforderlichen Schallschutzes

Einzelhandel, Dienstleistung, Beherbergung und Gastronomie

- Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich der Bahnhofsachse um ca. 1.000 m² möglich
- Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Wettbewerbsgebiet wird ausgeschlossen
- Anordnung zusätzlicher Beherbergungsflächen mit 200 - 300 Betten möglich
- konzeptabhängige Erweiterung der Gastronomie- und Dienstleistungsflächen möglich

Kultur und Tourismus

- Entwicklung wirtschaftlich tragbarer Angebote für Anwohner und Touristen zur ganzjährigen Belegung der Mittelmole insbesondere in der Vor- und Nachsaison
- Entwicklungsmöglichkeit eines Bürgerzentrums für Bürger/Vereine (und Touristen) mit ganzjährig nutzbarem Veranstaltungsraum für bis zu 200 Personen in freier Trägerschaft
- Die Planung einer Sport- oder Eventhalle für Großveranstaltungen wird ausgeschlossen

Gebäudeökologie und Klimaschutz

- Berücksichtigung des Klimaschutzrahmens, Beschluss Bürgerschaft 2010
- Ausrichtung und günstiges Verhältnis Hüllfläche zu Rauminhalt (kompakte Bauweise/ökologisch sinnvolles A/V-Verhältnis)
- Dachbegrünungen möglich

2 Verkehrsplanerische Zielsetzung

- Sicherstellen von Anbindung und Erreichbarkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen
- Gewährleistung der Funktions- bzw. Leistungsfähigkeit der zukünftigen Verkehrsanlagen
- Planung eindeutiger und sicherer Lösung für alle Verkehrsteilnehmer, hier auch Berücksichtigung großer Besucherströme
- Berücksichtigung der von der DB AG geplanten Umgestaltung der Bahnanlagen
- Berücksichtigung der in Realisierung befindlichen Planungen zum ÖPNV-Verknüpfungspunkt Warnemünde Werft

Fuß- und Radwegeverbindungen

- optimale Ausgestaltung des Rad- und Fußwegenetzes (Prinzip der kurzen Wege, Verknüpfung mit unmittelbarem Umfeld, Anbindung an Uferbereiche, Besucherlenkung)
- Weiterentwicklung der städtebaulich übergeordneten Bahnhofsachse
- Schaffung einer barrierefreien Verbindung zwischen Bahnhofsvorplatz und Seekanal
- Untersuchung einer Fußgängerquerung der S- und Fernbahnschienen am Südende der Mittelmole zur Verbindung Alter Strom und Neuer Strom

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- Integration eines ÖPNV-Erschließungspunkts für eine Buslinie zur Anbindung des Bahnhofs und der Fähr- bzw. Schiffsanlegestellen am Neuen Strom an den Ortskern

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Verlagerung der verkehrlichen Haupteinschließung des Wettbewerbsgebiets auf Straße Am Passagierkai und Verlängerung der Straße Am Passagierkai nach Norden zur Erschließung der nördlichen Mittelmole
- Lösungsvorschläge für die konflikträchtigen Kreuzungsbereiche Am Passagierkai/Fähranleger und Am Bahnhof/Bahnhofsvorplatz/Drehbrücke
- Erhalt der Straße Am Bahnhof als zweite Zuwegung für die Mittelmole, ggf. Einschränkung der Befahrbarkeit

Ruhender Pkw-Verkehr

- Erarbeitung eines zusammenhängenden Stellplatzkonzepts
- Entwicklung kreativer und ortsbildverträglicher Lösungen für den ruhenden Verkehr mit Anbindung an die Straße Am Passagierkai
- Erhalt der heute auf der Mittelmole vorhandenen Anzahl an Park- und Stellplätzen sowie Ergänzung um die durch die Neubebauung erforderlichen Stellplätze
- Ortsbildverträgliche Integration der notwendigen Stellplätze für Anlieger, Segler und die neue Wohn- und Gewerbenutzung nördlich des Bahnhofs

Taxi-Stellplätze

- Anordnung eines Taxistands zur Anbindung des Bahnhofs und der Fähr- bzw. Schiffsanlegestelle/n am Neuen Strom

Ein- und Ausstiege für Reisebusse

- Planung von 3 - 4 zentrumsnahen Ein-/Ausstiegen für Reisebusse

3 Freiraumplanerische Zielsetzung

- Erarbeitung eines zusammenhängenden Freiflächen- und Begrünungskonzepts
- Schaffung von Platz- und Promenadenbereichen für Erholungs-, soziale, kulturelle und repräsentative Funktionen
- Die Wasserkanten sollen weitestgehend zugänglich bleiben bzw. gemacht werden
- Aufwertung und Anbindung der Grünanlage am Alten Strom an die Bahnhofsachse bzw. den Bahnhofsvorplatz, ggf. Erweiterung in Richtung Bahnlinie mit Integration der Straße Am Bahnhof
- Kritische Auseinandersetzung mit den im Park vorhandenen baulichen Strukturen, Maßnahmen zur Belebung des Parks bei gleichzeitiger Stärkung der Grünanlagen
- Stärkung des städtebaulich markanten Kontrasts zwischen dem grünen Ufer im Park und dem steinernen, bebauten Ufer an der Stromwestseite
- Behutsame Weiterentwicklung des am Süden des Alten Stroms gelegenen Sportbootareals unter Berücksichtigung der Grünflächen und der Vorgaben des Denkmalschutzes

Private Grünflächen

- Konzeption privater und flexibel nutzbarer, halböffentlicher Freiräume für die Wohnbebauung mit hoher Aufenthaltsqualität
- Im Bereich der Wohnnutzung ist der Freiraum entsprechend dem für die Mittelmole gewünschten repräsentativen städtebaulichen Charakter zu gestalten
- Keine Isolierung des Wohnquartiers gegenüber dem städtischen Umfeld
- Nachweis ausreichend großer Kinderspielflächen

Hafenbezogene Nutzungen am Seekanal

- Erhalt und Entwicklung des Kreuzfahrtbereichs WCC im Südosten der Mittelmole
- Erhalt des Anlegers der Fähre nach Hohe Düne
- Verbesserung der Anbindung und Verbreiterung der Kaianlagen am Seekanal im nordöstlichen Bereich der Mittelmole
- Nutzung der nordöstlichen Kaianlagen für Ausflugschiffe sowie bei Mehrfachanläufen für kleinere Kreuzfahrtschiffe mit temporärem Sicherheitszaun
- Die Kai- und Hafenanlagen sind als Teil des Freiflächenkonzepts dem Bedarf des Hafenbetriebs entsprechend anzupassen und gleichwohl als ganzjährig flexibel nutzbare Bereiche mit urbanem Charakter auszubilden

Sportboot- und Yachthafen sowie Segel- und Sportschulbereich

- Neuordnung des Segelsportbereichs inkl. der Gebäude und Flächen der Landessportschule des Landessportbundes Mecklenburg-Vorpommern
- Als Teil des Freiflächenkonzepts ist die temporäre Bereitstellung von verschiedenen Flächen mit insgesamt 9.000 m² im Umfeld des Segelsportareals zur Warnemünder Woche und zu Segelmeisterschaften (für Zeltaufbau und zeitgleiche Unterbringung von Caravans) einzuplanen