

1. Fortschreibung Strukturkonzept Warnemünde und Hohe Düne

Zusammenfassung der Veranstaltung und Ergebnisse

Offene Zukunftswerkstatt Warnemünde und Hohe Düne

am 21.07.2016 im Technologiepark Warnemünde



Rostock, November 2016

Inhalt:

I.	Anlass, Ziel und Aufgabe der Zukunftswerkstatt	2
II.	Themen- und Fragestellungen sowie zusammengefasste Ergebnisse der Arbeitsgruppen	5
III.	Fazit und Ausblick	30
Anhang:	Plandarstellungen der Arbeitsgruppen	33

I. Anlass, Ziel und Aufgabe der Zukunftswerkstatt

Seit Februar des Jahres 2016 wird gemeinsam mit den Warnemünder Bürgerinnen und Bürgern, den verschiedenen Fachämtern, den Fachexperten aus Wirtschaft, Wissenschaft, Einrichtungen und Institutionen Rostocks und Warnemündes sowie mit Interessierten die 1. Fortschreibung des Strukturkonzeptes Warnemünde entwickelt und erarbeitet.

Am 1. April 2016 begann mit einer großen Auftakt- und Open-Space-Veranstaltung zur Konzeptfortschreibung der breit angelegte Beteiligungsprozess, der in mehreren unterschiedlichen Formaten fortgeführt wurde, wie drei öffentliche Fachforen zu den Themen „Städtebau + Ortsbild, Wohnen und Infrastruktur“, „Wirtschaft + Gewerbe, Kreuzschiffahrt und Tourismus“ sowie „Verkehr + Parken“, verschiedene Expertengespräche mit Warnemünder Einrichtungen und Institutionen, einer Haushaltsbefragung „Rund um die Dänische Straße“ mit zwei Quartiersgesprächen und mündete vorerst in der Zukunftswerkstatt Warnemünde, die am 21. Juli 2016 im Technologie-Zentrum (TZW) durchgeführt wurde.

Aufgabe dieser Veranstaltungen war es, gemeinsam den verschiedenen Bewohnern und Akteuren die Ausgangssituation Warnemündes 2016 mit ihren Stärken und Schwächen zu beleuchten, die einzelnen aktuellen Entwicklungs- und Investitionsabsichten in und für Warnemünde aufzugreifen und in ein zusammenhängendes Entwicklungskonzept für Gesamtwarnemünde zu überführen sowie die zwischen 2010 und 2016 erfolgten und nicht erfolgten Projekte und Maßnahmen zu bilanzieren.

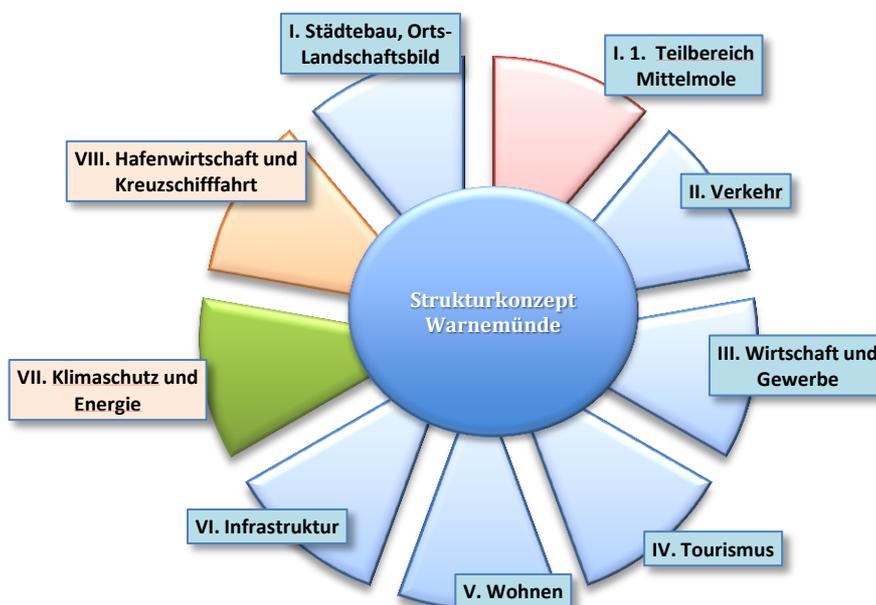
In einem weiteren Schritt sollten im Rahmen einer Zukunftswerkstatt die Überprüfung der bislang der Entwicklung Warnemündes zugrunde gelegten Entwicklungsziele und -leitbilder vor dem Hintergrund der anstehenden und herausgearbeiteten Aufgaben und Entwicklungsoptionen überprüft und gegebenenfalls bestätigt und aktualisiert werden. Zudem sollten auch aufgrund von ausgebliebenen Entwicklungen oder von neu sich herausgebildeten Aufgaben neue Entwicklungsziele und Leitbilder für die einzelnen Handlungsfelder diskutiert und definiert werden.

Auf der Zukunftswerkstatt am 21. Juli 2016 wurde nun die begonnene Leitbild- und Zieldiskussion anhand einer Reihe ausgewählter Fragestellungen, die alle Handlungsfelder betreffen, durch insgesamt 9 Arbeitsgruppen vertiefend fortgesetzt.

Die Arbeitsgruppen, die im Format sogenannter „World-Cafés“ durchgeführt wurden, waren jeweils mit Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus verschiedenen Bereichen der Fachverwaltung, aus Institutionen und Einrichtungen wie die WIRO, der HERO, der IHK oder mit Vertretern des Ortsbeirates oder mit interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern heterogen besetzt. Insgesamt lag die Teilnehmerzahl im Durchschnitt bei 8 Personen pro Arbeitsgruppe. Insgesamt lag die Teilnehmerzahl der Zukunftswerkstatt bei rd. 80 Personen.

Alle neun Arbeitsgruppen hatten den gleichen Arbeitsauftrag, d.h. es sollten alle bisherigen Handlungsfelder durch die Arbeitsgruppen behandelt werden. Die für die Fortschreibung vorgesehenen neu aufgenommenen Handlungsfelder VII „Klimaschutz und Energie“ sowie VIII „Hafenwirtschaft und Kreuzschiffahrt“ wurden hierbei nicht explizit bearbeitet bzw. hinterfragt. Die diesbezüglichen Fragestellungen wie z.B. zum Thema „Werftareal/ -becken“ und „Kreuzschiffahrt“ wurden im Kontext des bisherigen Handlungsfeldes III „Wirtschaft und Gewerbe“ aufgegriffen. Ebenso spielten diese Aspekte im Zusammenhang mit der Entwicklung der Mittelmole eine wichtige Rolle und wurden daher auch im Zusammenhang mit dem Handlungsfeld „Städtebau und Orts- und Landschaftsbild“ behandelt.

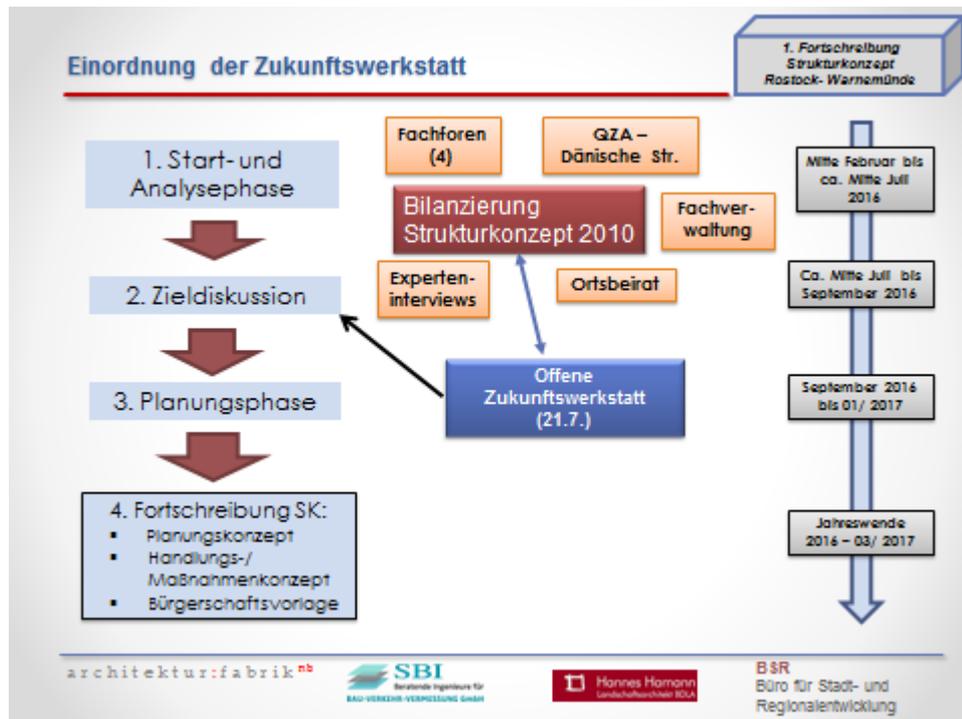
Abb. 1: Alte und neue Handlungsfelder des Strukturkonzeptes Warnemünde



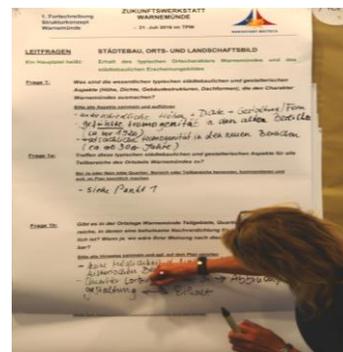
Wichtig war zu Beginn der Veranstaltung zu vermitteln, welchen Platz bzw. Verfahrensschritt einerseits die Zukunftswerkstatt im Rahmen des Gesamtprozesses einnimmt und anderer-

seits wie die Ergebnisse bzw. Antworten der Arbeitsgruppe in die weitere Ausarbeitung der Fortschreibung des Strukturkonzeptes einfließen.

Abb. 2: Einordnung der Zukunftswerkstatt in den Gesamtprozess



Demzufolge werden alle Ergebnisse der Zukunftswerkstatt, d.h. alle Arbeitsgruppen- und Diskussionsergebnisse ebenso wie die aus dem bisherigen Prozess gewonnenen Ergebnisse in die Ziel- und Leitbilddiskussion eingebunden und bestimmen somit die Festlegung der aktualisierten und ggf. neuen Entwicklungsziele der künftigen Ortsentwicklung Warnemündes. Insofern bilden die auf der Zukunftswerkstatt erarbeiteten Ergebnisse eine wichtige Grundlage zur Abwägung und Bilanzierung der Entwicklungsziele für die 1. Fortschreibung des Strukturkonzeptes Warnemünde.



II. Themen- und Fragestellungen sowie zusammengefasste Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Zur Aktualisierung, Überprüfung und gegebenenfalls Neuformulierung der Entwicklungsziele für die nächste Entwicklungsphase Warnemündes wurden die bisher den jeweiligen Handlungsfeldern zugrunde gelegten Leitziele aus verschiedenen Blickwinkeln hinterfragt. Dabei sollten die Arbeitsgruppen die Leitziele inhaltlich konkretisieren, anpassen oder eventuell umformulieren. Kontroverse Betrachtungen und Beurteilungen in den jeweiligen Arbeitsgruppen sollten dabei festgehalten und dokumentiert werden. Ferner sollten eventuell neue Leitziele und Entwicklungsansätze (sofern räumlich darstellbar) auf den zur Verfügung gestellten Übersichtsplänen von Warnemünde und Hohe Düne verortet bzw. dargestellt werden.

Für das umfangreiche Aufgabenpaket, bestehend aus rd. 30 Fragestellungen, hatten die Arbeitsgruppen etwa zweieinhalb Stunden Zeit. Aufgrund der heterogen besetzten Arbeitsgruppen, der sich inzwischen veränderten Betrachtungen und Beurteilungen sowie auch aufgrund der mittlerweile eingetretenen Veränderungen in Warnemünde gab es zu einer Reihe zentraler Themen- und Fragestellungen sehr umfangreiche und intensive aber auch in Teilen kontroverse Diskussionen, so dass die zur Verfügung stehende Zeit vollständig zur Beantwortung aller Fragen genutzt wurde.

Für das **Handlungsfeld I „STÄDTEBAU und ORTSBILD“** wurden folgende Haupt- bzw. Leitziele bearbeitet und hinterfragt. Zunächst zu den Aspekten Städtebau und Erscheinungsbild; anschließend folgen dann Fragen zu den Themen Grün- und Freiflächen sowie auch zum Bereich Mittelmole:

⇒ **Erhalt des typischen Ortscharakters Warnemündes und des städtebaulichen Erscheinungsbildes**

Aufgaben- und Fragestellung für die Arbeitsgruppen waren hierzu:

- 1) *Was sind die wesentlichen typischen städtebaulichen und gestalterischen Aspekte (Höhe, Dichte, Gebäudestrukturen, Dachformen), die den Charakter Warnemündes ausmachen?*
 - a. *Treffen diese typischen städtebaulichen und gestalterischen Aspekte für alle Teilbereiche des Ortsteils Warnemündes zu?*
 - b. *Gibt es in der Ortslage Warnemünde Teilgebiete, Quartiere, Blockinnenbereiche, in denen eine behutsame Nachverdichtung für Wohnungsbau möglich ist? Wenn ja, wo wäre Ihrer Meinung nach dieses möglich und vertretbar?*

⇒ **Ausschluss von Hochbebauung (max. 4-Geschosse) und Silhouette Warnemündes erhalten**

Aufgaben- und Fragestellung für die Arbeitsgruppen waren hierzu:

- 2) *Gibt es Ihrer Meinung nach Standorte in Warnemünde, die eine höhere Geschossigkeit als 4-Geschosse vertragen, ohne dass die Silhouette Warnemündes beeinträchtigt wird?*

⇒ **Zusammenhängende Gestaltung der Ortsmitte mit Kirchenplatz und Mühlenstraße**

Aufgaben- und Fragestellung für die Arbeitsgruppen waren hierzu:

- 3) *Sollte Ihrer Meinung nach eine öffentliche Diskussion um eine Straßenraumerneuerung und -gestaltung der Mühlenstraße aufgegriffen werden?*

⇒ **Gestaltung der Ortseingänge An der Stadtautobahn und im Bereich Parkstraße-Friedhof- Rohrmann'sche Koppel**

Aufgaben- und Fragestellung für die Arbeitsgruppen waren hierzu:

- 4) *Welche wesentlichen baulichen und gestalterischen Aspekte und Bestandteile sind bei der Aufwertung der jeweiligen Ortseingangssituationen zu berücksichtigen?*

Diese vier Leitziele und die darauf bezogenen Fragestellungen stellen zunächst einen ersten Teil der zum Handlungsfeld I „Städtebau + Ortsbild“ nachgefragten Leitziele dar. Anschließend folgen noch Leitziele und Nachfragen zu den Themen: „Grün- und Freiflächen“ und „Mittelmole“

Die zuvor aufgeführten Fragestellungen wurden von allen 9 Arbeitsgruppen behandelt und beantwortet. Zusammenfassend hat sich aus den Arbeitsgruppenergebnissen hierzu folgendes Bild ergeben:

- ☛ Der **Erhalt des typischen Ortscharakters** und des städtebaulichen Erscheinungsbildes ist allen Gruppen ein großes Anliegen. Wichtig ist hierbei, dass sich die (Neu-) Gestaltung an dem bestehenden Ortsbild orientieren soll.

Als charakteristische Aspekte gelten Satteldächer, eine kleinteilige, aufgelockerte und niedrige Bebauung mit ca. 3-4 Geschossen, die den historischen Stil im Sinne des Alten Stoms und der Alexandrinenstraße wahrt.

Als zentraler Punkt wird die Kirche verstanden. Nicht in allen Quartieren treffen die als typisch definierten Merkmale zu. Als untypisch bis unpassend werden das Gebiet „Molenfeuer“ und das „Dünenquartier“ empfunden mit der hier realisierten sogenannten „Würfelarchitektur“ mit ihren ausschließlichen Flachdächern.

Eine bauliche Nachverdichtung wird für den historischen Ortskern abgelehnt. Als mögliches Verdichtungsareal wird die Mittelmole gesehen, während eine Nachverdichtung in den innerörtlichen Blockstrukturen meist abgelehnt wird.

Wie bereits erwähnt, wird von den meisten eine Geschosshöhe von **3-4 Stockwerken** als verträglich empfunden, um die typische Silhouette Warnemündes zu wahren. Ausnahmen hierzu wurden sehr kontrovers diskutiert. Als mögliche Bereiche werden der Hotelbereich (Neptun, a-ja Resort), der Ortsrand, das Werftareal und die Mittelmole gesehen.

Als „**charakteristische Quartiere**“ und hiermit verbundene Elemente wurden von den einzelnen AGs wie folgt benannt:

AG 1:

- Werftdorf: 3-4 Geschosse, MFH, Satteldach, offene Blockbebauung
- Mittelmole: gewerbliche Bebauung, bis 8-Geschosse, Wassersport, Verkehrsknotenpunkt
- Innerörtliche Quartiersbebauung: 4-Geschosse, Satteldach, Blockrandbebauung
- Bäderbereich: Bädervillen, Hotelgewerbe, vorw. 3-4 Geschosse mit Ausnahmen (Neptun)
- Fischerdorf: Kapitänshäuser, hohe Dichte, max. 3-Geschosse, Satteldach
- Gartenstadt: EFH

AG 2:

- Höhe: max. 4 Geschosse
- Dichte: kein neues Molenfeuer, Freiflächen zwischen der Bebauung
- Strukturen: keine Würfelarchitektur
- Dachformen: keine Flachdächer

AG 3:

- Erhalten des Vorhandenen, des Historischen
- Neubau im alten Stil
- Konsequente Umsetzung der Erhaltungssatzung
- Keine großen Flächen am Ortsrand für den Neubau bereitstellen

AG 4:

- Ein Mix aus allen Formen der Bebauung

AG 5:

- Unterschiedliche Höhen und Dichten und Gestaltungen und Formen
- Gefühlte Homogenität in den alten Bereichen (vor 1920)
- Tatsächliche Homogenität in den neuen Bereichen (ca. ab 30er Jahren)

AG 6:

- Höhe: 1,5 – 5 Geschosse

- Dichte: kleinteilig bis aufgelockert
- Gebäudestruktur und Dachformen: kleinteilig und Satteldächer
- Villen + Hotels + FeWo, Steildächer
- Bürgerhäuser, Satteldächer + Flachdächer
- Blockbebauung, aufgelockert + Satteldächer

AG 7:

- Kleinteiligkeit
- „Das“ Typische gibt es nicht
- Ursprung Alter Strom + Achtereeg

AG 8:

- Typische Quartiersbebauung (Form, Höhe, Fassade, Dichte)
- Einhalten/ Berücksichtigen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
- Eindrucksvolles Ortsbild mit Wiedererkennungswert erhalten

AG 9:

- Zentraler Punkt – Kirche (als Landmarke Silhouetten-Wirkung erhalten)
- Historischer Kern: Am Strom, Alexandrinenstraße kleinteilige Bebauung
- Größerer Wohnungsbau, Blöcke, Zeilen, Ende 19. Jh.-Mitte 20. Jh.
- Überall Steildächer außer Molenfeuer
- Neptunhotel – a ja Ressort ausreichend als Hochpunkte

Die öffentliche Diskussion um die Straßenraumerneuerung und -gestaltung der **Mühlenstraße** soll nach einhelliger Meinung wieder aufgegriffen werden. Folgende Aspekte sollten in diesem Zusammenhang Berücksichtigung finden:

- a) Klärung der „Baumfrage“,
- b) Gehwegsanierung,
- c) Belebung und Entwicklung einer Fußgängerzone.

Im Zuge der Diskussion um die Aufwertung hat sich ein neues Ziel herauskristallisiert: **Städtebauliche Aufwertung von Straßenräumen im Ortskern**. Hierunter fallen u.a. der Georginenplatz mit Georginenstraße, der 2. Bauabschnitt der Seestraße, die Kurhausstraße und die Schillerstraße. Entscheidend hierfür ist die Bereitstellung finanzieller Mittel. Für die Gestaltung des Georginenplatzes und der Seestraße liegen bereits Ausführungspläne vor und eine mögliche Finanzierung ist in Aussicht.

Im Ortskern bildet ein Schwerpunkt die **Sanierung von Gehwegen und Straßen**. Hier handelt es sich um ein Querschnittsthema, das sowohl diesem Handlungsfeld (Gestaltung) als auch dem Handlungsfeld „Verkehr“ (Funktion, Barrierefreiheit) zugeordnet werden muss. Im Handlungsfeld „Verkehr“ wird dieses Ziel erneut aufgegriffen.

Die **Gestaltung der Ortseingänge** umfasst auch in Teilen eine inhaltliche Überschneidung mit dem Handlungsfeld „Verkehr“, da hier vor allem die verkehrlichen Aufgaben des ankommenden Straßenverkehrs, das Auffangen und Verteilen der Verkehrsströme sowie die Parksituation vor dem Ort zu sichern sind. Zudem soll von den Ortseingängen die **Silhouette** Warnemündes erkennbar bleiben und nicht durch den Bau von Hochhäusern beeinträchtigt werden – ein etwaiges Parkhaus könnte sich hier in das Bild mit einer Höhe von 4 Geschossen einfügen. Die Eingangssituation Warnemündes An der Stadtautobahn sollte in jedem Fall attraktiver gestaltet werden.

Die nachgefragten Aspekte „eventuelle Nachverdichtungspotenziale in Warnemünde“ sowie „Standorte, die eine höhere Geschossigkeit vertragen“ wurden von den Arbeitsgruppen zum Teil sehr unterschiedlich gesehen, so dass die Positionen der AG hier nochmals im Einzelnen aufgeführt werden sollen.

Zunächst zu den AG-Ergebnissen in Bezug auf „**Standorte, die für eine bauliche Nachverdichtung infrage kämen**“:

AG 1:

- TZW – alter Sportplatz, Mittelmole
- Prüfung: Flachdächer im Quartier, Staffelgeschosse
- Universitätsbereich
- Bereich Jugendherberge/ Parkplatz

AG 2:

- Nein, keine Nachverdichtungspotenzialflächen

AG 3:

- Blockinnenbebauung wird abgelehnt
- jede Nachverdichtung wird abgelehnt
- auf der Mittelmole kann gebaut werden

AG 4:

- Im Ortskern keine Nachverdichtung möglich; Randlage ja

AG 5:

- Keine Möglichkeit der Nachverdichtung im historischen Bereich
- Quartier Lortzing/ Rostocker Straße → Abbruch/ Neugestaltung ⇔ Erhalt soziale Mischung
- möglicher Neubau: Mittelmole
- Randbereiche z.B. Kleingärten zur Diskussion, ebenso Diedrichshagen südl. L22

AG 6:

- Es gibt „Lücken“ zur Bebauung, aber zu Lasten von Grünflächen und Kleingärten

AG 7:

- Nein, es gibt keine Nachverdichtungspotenziale in Warnemünde

AG 8:

- Innerorts nicht
- Richtung Diedrichshagen ja

AG 9:

- Ja Mühlenstraße
- Garagenhöfe Weidenweg
- Rostocker Straße, Grünanlage erhalten
- Mittelmole
- Gartenstraße

Jetzt zu den AG-Ergebnissen in Bezug auf „**Standorte, die eine höhere Geschos-
sigkeit vertragen, ohne die Silhouette Warnemündes zu beeinträchtigen**“:

AG 1:

- Ja im Bereich Hotelbereich (Neptun, aja-Ressort),
- Mittelmole: 3 – Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen/Enthaltung
- ansonsten nein

AG 2:

- Nein

AG 3:

- Max. 4-Geschosse, angepasst an die Quartiershöhe

AG 4:

- Randlage möglich → keine Beeinträchtigung
- Ortskern kann es möglich sein, z.B. Mittelmole

AG 5:

- Werftbecken ja, Bereich Mittelmole ist strittig

AG 6:

- Mittelmole
- alter Sportplatz
- Einzelprüfung bei Staffelgeschossen im Quartiersbereich

AG 7:

- Nein, aber schicke Landmarke sollte möglich sein (*kontrovers diskutiert in der AG!*)
- Höhe soll in Meter festgelegt werden (ca. 12 m) und sich am Bestand orientieren

AG 8:

- Historischer Kern = nein
- Mittelmole = punktuell → Diskussion ! (max. 25m-28m)
- Werftgelände = ja
- Ortseingänge = Parkstraße nein, B103 Diskussion

AG 9:

- Mittelmole punktuell höher, Silhouette beachten
- keine Hochhäuser
- Ortseingang Süd/ An der Stadtautobahn als Torsituation möglich

Nun zum Bereich „**Grün- und Freiflächen, einschl. Plätze und Rundwege**“ mit dem zugeordneten Leitziel und den von den Arbeitsgruppen zu behandelnden Fragestellungen:

⇒ **Bestehende Park- und Grünanlagen ggf. verbessern, erneuern und pflegen sowie attraktive Rundwege, Plätze und Freiflächen anlegen**

Aufgaben- und Fragestellung waren hierzu:

- 5) *Sind aus Ihrer Sicht bestehende Park- oder Grünanlagen besonders auszubessern, zu erneuern oder zu pflegen?*
- 6) *Wo sollten Ihrer Meinung nach in Warnemünde neue Fuß- und Radwegeverbindungen und/ oder -Rundwege angelegt werden? Und wie sollten diese in etwa verlaufen?*

Generell wird dem Thema „Grünflächen, Parks, Plätze und Rundwege“ eine sehr wichtige Bedeutung beigemessen. Bezüglich des Erhalts von bestehenden **Parks und Grünanlagen** sind hierbei die Pflege, Aufwertung sowie die Sauberkeit nach Auffassung aller Gruppen besonders hervorzuheben. Dies gilt hauptsächlich für den Arankapark, den Stephan-Jantzen-Park und den Kurpark.

Für den Arankapark wurden zusätzlich folgende Verbesserungsvorschläge gemacht:

- a) Entwicklung zu einem Park,
- b) Verbesserung des Spielplatzes,
- c) kein Wald.

Im Stephan-Jantzen-Park soll die ehemalige Teichanlage reaktiviert werden. Zudem sollte der Georginenplatz landschaftsgärtnerisch aufgewertet und gestaltet werden. Ebenso die Grünflächen an der Rostocker Straße sollten erhalten und gestalterisch aufgewertet werden.

Zu dem Thema „**Rundwege**“ kamen viele Vorschläge und Anmerkungen. Häufig wurde der Wunsch nach einem Rundweg auf der Mittelmole geäußert, der zudem unbedingt eine Querung über die Bahngleise am Süden der Mittelmole erhalten sollte.

Darüber hinaus wurde großen Wert auf einen öffentlichen Weg bzw. auf einen Moorwanderweg gelegt, der durch das Diedrichshäger Moor führen soll. Ein weiterer Vorschlag ist ein Rundweg für Fußgänger und Radfahrer am westlichen Rand der Kleingärten, von der Stadtautobahn zur Parkstraße, zum Strand und zum Bereich des Friedhofs/ Weidenweg. Dabei ist es wichtig, eine von den Fußwegen getrennte klare Radwegführung zu definieren. Besonders gilt dies für den Ostseeküstenradweg. Ein weiteres Augenmerk liegt auf der Instandsetzung und Komplettierung des Ost-West-Radweges und der Schaffung eines Nord-Süd-Radweges (von der Stadtautobahn).

Abschließend zum Handlungsfeld I „Städtebau und Ortsbild“ wurde der Bereich „**Mittelmole**“ durch die Arbeitsgruppen behandelt, orientiert an den folgenden Leitfragen:

- ⇒ **Die Mittelmole als gemischtes Gebiet für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Beherbergung und Erlebnisbereiche entwickeln, wobei Wohnen eine nachrangige Bedeutung haben soll**

Aufgaben- und Fragestellung war hierzu:

- 7) *Sind Sie der Auffassung, dass dieser Grundsatz nach wie vor für die Entwicklung der Mittelmole verfolgt werden soll?*

- ⇒ **Der Planungsbereich der Mittelmole soll künftig nach Süden um das Werftbecken und Teile des umliegenden Werftareals erweitert werden**

Aufgaben- und Fragestellung war hierzu:

- 8) *Was sollte Ihrer Meinung nach in dem um das Werftbecken und angrenzender Bereiche erweiterten Planungsbereich der Mittelmole an Nutzungen und Funktionen eingeordnet werden?*

Eine weitgehende Übereinstimmung in den Arbeitsgruppen herrschte, dass auf der **Mittelmole eine feinkörnige Nutzungsmischung** entstehen sollte, die aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Beherbergung, Sport- und Erlebnisbereichen bestehen sollte, wenngleich die Funktion „Wohnen“ auf der Mittelmole nach wie vor strittig gesehen wird.

Die Hälfte der Arbeitsgruppen spricht sich für eine Wohnnutzung auf der Mittelmole aus. Eine Gruppe spricht sich grundsätzlich dagegen aus, während die anderen drei Gruppen dem Wohnen, wenn überhaupt, nur eine nachrangige Bedeutung einräumen. Aufgrund des Wohnraummangels in Warnemünde, vor allem von preiswertem Wohnraum, werden insgesamt weitere Wohneinheiten benötigt, wofür die Mittelmole als ein Standort durchaus in Frage kommt. Das Wohnraumangebot sollte jedoch auf jeden Fall verschiedene Ziel- bzw. Nachfragegruppen ansprechen. Generell wird das Areal der Mittelmole als Anziehungspunkt für Einheimische und Besucher gesehen, so dass das Angebot um die Themen attraktive Frei- und Erlebnisbereiche, Gastronomie, Sport, Kreuzschiffahrt und aber auch Parken erweitert werden könnte.

Zur Diskussion standen zudem weitere Nutzungsoptionen, die mit der **Erweiterung des Planungsbereichs der Mittelmole nach Süden unter Einbeziehung des Werftbeckens** und der daran angrenzenden Flächen des ehemaligen Werftgeländes in die nähere Betrachtung rücken.

Eine vorrangige Nutzung wird in diesem Bereich vor allem dem Kreuzschiffahrtbetrieb und allgemein der maritimen Nutzung eingeräumt. Dazu gehören v. a. die Schaffung von Liegeplätzen für die Schiffe und Kreuzfahrtschiffe, Flächen für die logistische Infrastruktur (Anlieferungen, Busse) und die entsprechende Verkehrsinfrastruktur. Als weitere Funktionen wurden vorgeschlagen: ein zusätzlicher Kreuzfahrtterminal, Industrie- und Gewerbebauten für Schiffbau, Schiffsausrüster, Hafen und Dienstleistungen sowie maritimes Gewerbe, ein Schifffahrtsmuseum, ein öffentliches Schwimmbad, ein Angelterminal, Bootsverleih sowie Parkplatzflächen.

Zur Unterlegung der mehrheitlichen Meinung, dass auf der Mittelmole eine **urbane Nutzungsmischung** entwickelt werden sollte, die alle angestrebten Nutzungen aufgreift, sind nochmals die Ergebnisse der Arbeitsgruppen im Einzelnen dargestellt (s. Frage 7):

AG 1:

- Nutzungsmischung Ja, da große Fläche, die Verträglichkeit der Feinkörnigkeit muss geprüft werden; 4 Ja-Stimmen für Wohnen, 2 Nein-Stimmen gegen Wohnen

AG 2:

- Nutzungsmischung Ja, jedoch es besteht ein Konflikt: es gibt Wohnraummangel in Warnemünde von 500 WE, jedoch soll Wohnen auf der Mittelmole nachrangige Bedeutung haben?!

AG 3:

- Nutzungsmischung Ja, Wohnungen auf der Mittelmole sind wichtig

AG 4:

- Nutzungsmischung Ja, aber auch Fährgeschichte auf der Mittelmole darstellen

AG 5:

- Begrenzte Nutzungsmischung ohne Wohnfunktion, jedoch Veranstaltungsflächen und Fährgeschichte auf der Mittelmole darstellen

AG 6:

- Nutzungsmischung Ja, Wohnraumangebote für verschiedene Zielgruppen schaffen

AG 7:

- Das Hauptziel Nutzungsmischung um Parken und Parkhäuser erweitern

AG 8:

- Nutzungsmischung ja, aber Wohnen sehr nachrangig

AG 9:

- Alle Funktionen gleichberechtigt; Ergänzungen von Verkehr, Sport und Kreuzschiffahrt



Als nächste Thematik wurde in den neun Arbeitsgruppen das **Handlungsfeld II „VERKEHR“** behandelt und dabei zunächst das bisherige Oberziel, den Ortskern Warnemündes stark verkehrsberuhigt zu entwickeln, hinterfragt:

⇒ **Entwicklung eines stark verkehrsberuhigten Ortskern**

Aufgaben- und Fragestellung war hierzu:

- 9) *Welche Straßen oder Quartiere sind Ihrer Meinung nach innerhalb oder auch außerhalb des Ortskerns Warnemünde stärker verkehrlich zu beruhigen und warum?*

Fast alle Arbeitsgruppen befürworten die angestrebte Verkehrsberuhigung im Ortskern von Warnemünde. Hierzu wäre jedoch als eine wesentliche Grundlage die abschließende Entwicklung und Umsetzung des Parkraumkonzeptes notwendig.

Viele sehen entsprechend des vorliegenden Parkraumkonzeptes die Lösung im Ausbau von P+R-Systemen und der Schaffung von Parkraum an den Ortseingängen, so dass die Autos bereits dort abgestellt werden können und so erst gar kein Park-Such-Verkehr im Ortskernbereich entstehen kann.

⇒ **Erarbeitung und Umsetzung eines neuen Parkraumkonzeptes zur Vermeidung von Parksuchverkehr und zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs**

Aufgaben- und Fragestellung war hierzu:

- 11) *Wo wären aus Ihrer Sicht sinnvolle und bedarfsgerechte Standorte für eines oder mehrere Parkhäuser/ Stellplatzanlagen, die ggf. auch als P+R-Standorte bzw. für Umsteigemöglichkeiten auf Bus oder Bahn geeignet sind?*
- 11a) *Ist das zurzeit geltende Bewohnerparken im Ortskern zu erweitern?*

Um die Lösung „**Umsetzung des neuen Parkraumkonzeptes und Neuordnung des ruhenden Verkehrs**“ zu unterstützen, wäre u.a. der Parkplatz an der „Rohrman’schen Koppel“ entsprechend als P+R-Stellplatzanlage zu stärken und herzurichten. Ebenso wurde in diesem Zusammenhang auch der Erhalt des Garagenkomplexes am Weidenweg über das Jahr 2020 hinaus als sinnvoll und wünschenswert angesehen. Darüber hinaus wurden als potenzielle dezentrale Standorte für Stellplatzanlagen das Werftgelände, die Mittelmole und die Hohe Düne genannt.

Das **Bewohnerparken** sollte nach Ansicht von der Hälfte der Arbeitsgruppen nicht erweitert werden, 2 Gruppen sprechen sich dafür aus und die anderen 2 schlagen modifizierte Lösungen im Sinne von Anwohnerparken im Parkhaus und eine Reduzierung der Ausnahme genehmigungen vor.

Die **verkehrliche Beruhigung von Straßen und Quartieren im Ortskern** werden von allen Arbeitsgruppen befürwortet. Hierzu zählen die Seestraße und die Mühlenstraße unter Beachtung der Ver- und Entsorgung der Gewerbeeinheiten, die Straßen rund um Am Markt, die Heinrich-Heine-Straße, die Fritz-Reuter-Straße, die Poststraße und die Alte Bahnhofsstraße. Zur Unterstützung der Verkehrsberuhigung sollten regelmäßig Geschwindigkeitskontrollen durchgeführt werden.

Zur Verdeutlichung und Verortung der vornehmlich benannten Straßen und Quartierbereiche, die verkehrsberuhigt werden sollten, seien nachfolgend die Ergebnisse der einzelnen Arbeitsgruppen aufgeführt (s. Frage 9):

AG 1:

- Seestraße, Mühlenstraße, ► unter Beachtung der „Ver- und Entsorgung“ der Gewerbeeinheiten

AG 2:

- Ja wichtig und besonders im historischen Ortskern, vor allem durch Park-Such-Verkehre verursacht! Strandbesucher müssen durch ausreichend Parkmöglichkeiten am Ortseingang abgefangen werden!

AG 3:

- Ja, konsequent und umfassend den Ortskern beruhigen; dafür auch Ausbau des P+R-Systems und vor allem Parkhäuser am Ortsrand bauen

AG 4:

- Den gesamten Park-Suchverkehr am Ortsrand abfangen; Mühlenstraße, Seestraße, Dänische Straße, Kurhausstraße, Heinrich-Heine-Straße, Fritz-Reuter-Straße

AG 5:

- Verdrängung des privaten Autoverkehrs aus dem Ortskern (Urlauber), vor allem aus den kleinen Straße; deshalb auch Erhalt des Garagenkomplexes am Weidenweg über 2020 hinaus und zwar unbefristet

AG 6:

- Der Ortskern muss beruhigt werden, sowohl für Bewohner als auch im Sinne des Tourismus

AG 7:

- Seestraße, Heinrich-Heine-Straße, Wachtlerstraße; verstärkt Geschwindigkeitskontrollen durchführen

AG 8:

- Die Quartiersbereiche rund um Am Markt sollten dringend verkehrsberuhigt werden, einschl. Fritz-Reuter-Straße

AG 9:

- Der alte Ortskern muss umfänglich verkehrsberuhigt werden sowie auch der ruhende Verkehr, vor allem für die Fritz-Reuter-Straße, Heinrich-Heine-Straße, Poststraße, Alte Bahnhofsstraße

Wie im Handlungsfeld I „Städtebau + Ortsbild“ schon erwähnt, ist die **Erneuerung von Straßen und Gehwegen** (Frage 10) ein wichtiges, jedoch auch übergreifendes Ziel.

⇒ **„Erneuerung und Sanierung der Geh- und Radwege sowie einiger Straßen im Ortskern“**

Aufgaben- und Fragestellung war hierzu:

- 10) *Welche Straßen und welche Fuß- und Radwege sind Ihrer Meinung nach neben den bereits in der Planung befindlichen Straßen (Seestraße 2. BA/ Straße Am Leuchtturm, Georgienstraße/-platz) zu erneuern/ neu zu gestalten?*

Dieses Ziel steht in enger Verbindung zu dem verkehrlichen Ziel „Straßen und Quartiere im Ortskern verkehrlich zu beruhigen“, weil hiermit auch u.a. die Fragen von Barrierefreiheit, der Verringerung von barriereartigen Hindernissen, hohe Bordsteinkanten, mangelnde Querungshilfen/ -möglichkeiten, etc. im Straßenraum behandelt bzw. bearbeitet werden muss.

Fast übereinstimmend wurde von allen Arbeitsgruppen hierbei die Mühlenstraße an erster Stelle als zu sanierende Straße genannt. Es folgen die Friedrich-Franz-Straße, Fritz-Reuter-Straße, Poststraße, Gartenstraße, Kurhausstraße, Dänische Straße, Paschenstraße, John-Brinkmann-Straße, Strandweg, Schillerstraße, Kurhausstraße, Laakstraße, Am Markt und die Rostocker Straße.

Ein weiteres Instrument zur Einschränkung des Autoverkehrs wäre eine **Verbesserung des ÖPNV-Angebots** in Verbindung mit einem entsprechenden P+R-Angebot. Hier wäre eine Kombinationen aus Parkticket und gleichzeitigem Fahrschein anzustreben. Auch könnte ein Shuttlebus zwischen den P+R-Standorten und dem Ortskern eingerichtet werden. Denkbar wären zudem

- a) eine Verlängerung der Straßenbahn von Lichtenhagen über Diedrichshagen,
- b) eine Stärkung der Buslinien 36 und 37,
- c) eine höhere Taktung der Busse sowie
- d) die Einführung von Elektrobussen.



Als nächstes Handlungsfeld wurde in den neun Arbeitsgruppen der „**TOURISMUS**“ behandelt und dabei zunächst das strategische wichtige Oberziel, die inhaltliche Verzahnung des aktuellen Tourismuskonzeptes 2022 mit der Fortschreibung des Strukturkonzeptes Warnemünde bearbeitet:

⇒ **Inhaltliche Verzahnung von Strukturkonzept Warnemünde mit dem Tourismuskonzept der Hansestadt Rostock**

Aufgaben- und Fragestellungen waren u.a. hierzu:

- 13) *Welche wesentlichen touristischen Belange und Anforderungen (z.B. Besucherlenkung) sollten in der Fortschreibung des Strukturkonzeptes besonders berücksichtigt und herausgestellt werden?*
- 16) *Hat sich Ihrer Meinung nach diese Forderung mit dem mittlerweile errichteten a-ja-Ressort erledigt? Wenn nicht, wo wäre Ihrer Meinung nach ein geeigneter Standort für ein neues Schwimmbad?*
- 15) *Welche weiteren saisonverlängernden Maßnahmen sollten Ihrer Meinung nach künftig in Warnemünde durchgeführt werden?*
- 14) *Was sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Punkte und Anforderungen, die ein „Umsetzungskonzept Strand“ besonders verfolgen sollte – d.h. von der Sauberkeit über Angebote bis zu verschiedenen nutzbaren Strandabschnitten?*
- 18) *Sollten Ihrer Meinung nach weitere Großveranstaltungen und Events in Warnemünde durchgeführt werden und wenn ja, wo und in welcher Form?*

Eine Zielstellung im Handlungsfeld Tourismus der Fortschreibung des Strukturkonzeptes stellt darauf ab, einige **touristische Belange und Anforderungen**, die das Tourismuskonzept der Hansestadt Rostock 2022 für den Bereich Warnemünde vorsieht, verstärkt zu beachten und mit weiteren, vor allem operativen Zielsetzung der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Ortsentwicklung zu befördern und zu verzahnen.

Von drei der neun Arbeitsgruppen wird an erster Stelle der zu berücksichtigenden touristischen Anforderungen die Umsetzung eines geeigneten Parkraumkonzeptes gefordert, das den Park-Such-Verkehr von Besuchern frühzeitig steuert, lenkt und durch ausreichend Stellplatzanlagen am Ortsrand auffängt und dadurch die touristische Attraktivität Warnemündes stärkt.

Zudem sollten attraktive Wegeverbindungen inklusive eines Leitsystems zwischen Sehenswürdigkeiten, Strand, Naturräumen und Erlebnisbereichen hergestellt und ausgebaut werden. Darüber hinaus sollte die Abstimmung bezüglich der Eventplanungen in Warnemünde optimiert, der Gesundheits- und Wellness-Tourismus ausgebaut sowie ein öffentliches Schwimmbad errichtet werden.

Bezüglich des Themas Schwimmbad sprechen sich insgesamt 6 Gruppen grundsätzlich für ein neues **Schwimmbad** aus, womit sich die „alte“ Forderung in Hinblick auf ein attraktives Schwimmbad, das im a-ja Resort 2012 wieder eröffnet wurde, für die meisten noch nicht erledigt hat. Jedoch differenzieren die Ansichten bezüglich eines Schwimmbadstandortes. Aus Sicht der sechs AG kämen folgende Standorte infrage: der Arankapark, der Ortsrand von Warnemünde, die Mittelmole, das Werftbecken, Lichtenhagen wie auch insgesamt der Nordwesten der Hansestadt. Alternativ wurde von einer Arbeitsgruppe die Errichtung eines Badebootes mit einem schwimmenden und beheizbaren Becken vorgeschlagen.

Ein Schwimmbad wird zudem als geeignete **saisonverlängernde Maßnahme** angesehen. Die Vorschläge für saisonverlängernder Maßnahmen sind vielfältig: mehr Sport- und Gesundheits- bzw. Wellnessangebote, eine Eishalle, maritime Ausstellungen, Galerien, Skateranlagen im Küstenwald und am Strand sowie die Schaffung einer attraktiven Veranstaltungsfläche mit entsprechenden Angeboten. Lediglich eine Arbeitsgruppe spricht sich insgesamt gegen saisonverlängernde Maßnahmen aus. Im Einzelnen haben die Arbeitsgruppen folgende Vorschläge erarbeitet (*Frage 15*):

AG 1:

- Die festen und bestehenden Veranstaltungen in guter Qualität durchführen, das reicht!

AG 2:

- Neue Schwimmhalle/ mit See-/ Meerwasserheilbad im Kreuzfahrthafen, Laufwege (Marathon, Jogger, Skater...); Eishalle!

AG 3:

- Ruhephasen einhalten, mehr besinnliche Veranstaltungen, maritime Ausstellungen/ Galerie, Multifunktionsgebäude auf der Mittelmole, z.B. in Verbindung mit dem Hotel

AG 4:

- Skateranlagen nach Wilhelmshöhe und an den Strand, verschiedene Sport- und Gesundheitsangebote (z.B. Bewegungsparcours) im Küstenwald und am Strand

AG 5:

- Attraktive Veranstaltungsfläche (evtl. auf der Mittelmole) anlegen und gestalten und regelmäßig bespielen

AG 6:

- Eine Schwimmhalle und eine Tagungsstätte mit öffentlich zugänglichen Räumen

AG 7:

- Mehr Wellnesstourismus und mehr verschiedene Events (u.a. Klassik)

AG 8:

- Ein multifunktionales Gebäude mit Veranstaltungsräumen, Ausstellungsflächen, Treffpunktmöglichkeiten

AG 9:

- Keine saisonverlängernden Maßnahmen, doch saisonverlängernde Maßnahmen, aber ... (*kontroverse Diskussion in der AG*)

An das „**Umsetzungskonzept Strand**“ werden unterschiedliche Anforderungen gestellt. Schwerpunktthemen sind hier zum einen die regelmäßige und sorgfältige Strandreinigung und zum anderen ein ausreichendes Angebot an sanitären Anlagen (ausreichende Anzahl attraktiver, kostenloser aber überwachter Toiletten).

Genannt wurden außerdem barrierefreie Strandzugänge bzw. besondere Strandzugänge für Kinderwagen und Rollstuhlfahrer), frei nutzbare Strandabschnitte, eine ganzjährige Strandnutzung, eine Gliederung des Strandes entsprechend der Nutzung (Strandkörbe, Sport und Spiel, Ruhebereiche, etc.), die Einzäunung der Dünen, keine dauerhaften Bebauungen am Strand sowie Verhinderung einer „Überkommerzialisierung“ des Strandes.

Fünf der neun Arbeitsgruppen sprechen sich gegen die Initialisierung und Ausrichtung weiterer **Großveranstaltungen und Events** aus, da die Fülle der derzeitigen Großveranstaltungen und Events als ausreichend angesehen wird und aus Gästesicht ein Gleichgewicht zwischen Kur und Erholung gewahrt werden sollte.

2 Arbeitsgruppen sind zwiegespalten, da sie auf der einen Seite eine Attraktivitätssteigerung sehen und auf der anderen Seite die dadurch weiteren möglicherweise entstehenden Lärmbelastigungen, die zum Stören der Gäste aber auch der Bewohner Warnemündes führen könnten. Weitere 2 Arbeitsgruppen sehen eine Angebotserweiterung von Veranstaltungen direkt am Strand sowie auch „Kaffeehaus“-Konzerte im Kurhausgarten.

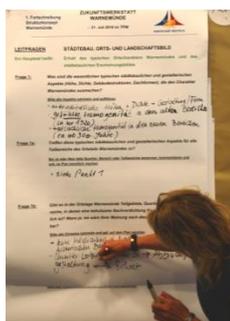
Das Thema Nutzung, Qualität und Zustand des „Kurhausgarten“ wurde im Rahmen der Zukunftswerkstatt im Kontext „Tourismus“ speziell hinterfragt, da dieses Thema für die Fortschreibung des Strukturkonzeptes eine möglicherweise weiterhin bestehende Zielsetzung darstellt: *„Verbesserung und Attraktivitätssteigerung der Kurhausgartennutzung, der Kurhausgartenangebote und Pflege der Kurhausgartenanlage im Sinne eines Kaffeehausgarten“*

- 17) *Ist Ihrer Meinung nach diese Forderung berechtigt und wenn ja, welche Verbesserungen oder Maßnahmen sollten durchgeführt werden?*

Der Kurhausgarten stellt aus Sicht aller Arbeitsgruppen ein hohes und erweitertes Nutzungspotenzial dar, das sowohl auf die Gäste und Touristen als auch die Bewohner Warnemündes (über das Saisonende hinaus) ausgerichtet sein sollte.

Fünf der neun Arbeitsgruppen sprechen sich für eine modifizierte jedoch verbesserte Nutzung aus. Sie sehen das ausbaufähige bzw. nutzungsintensivere Potenzial vor allem in einer verbesserten gastronomischen Bewirtschaftung sowie in einem erweiterten standortangemessenen Veranstaltungs-Repertoire wie z.B. Kaffeehausgartenkonzerte, Freiluftkino, Public-Viewing oder Senioren-Events.

Zwei Arbeitsgruppen messen dem Kurhausgarten keine hohe Priorität bei oder wollen ihn als Ort der Ruhe erhalten; zwei weitere Arbeitsgruppen haben sich gefragt, ob der Kurhausgarten und seine Kaffeehausgartennutzungsoptionen überhaupt noch zeitgemäß sind.



Als nächster inhaltlicher Bereich wurde in den Arbeitsgruppen das **Handlungsfeld „WOHNEN“** behandelt und hierbei der Fokus auf die Hinterfragung und Beurteilung der zwei für die Fortschreibung des Strukturkonzeptes wesentlichen Zielsetzungen gelegt:

- ⇒ **Bereitstellung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen (Nachholbedarf von ca. 500 WE) für bedarfsgerechten, differenzierten und bezahlbaren Wohnungsneubau**
- ⇒ **Stärkung und Ausbau der Wohnungsbestandsgebiete in Warnemünde mit Erhalt preisgünstigen Wohnens sowie altersgerechter, barrierearmer und -freier Wohnraumanpassung**

Aufgaben- und Fragestellungen waren u.a. hierzu:

- 19) *Wo sind Ihrer Meinung nach in Warnemünde oder Hohe Düne geeignete Flächen für Wohnungsneubau vorhanden?*
- 20) *Für welche Zielgruppen sollten in Warnemünde und Hohe Düne künftig Wohnraumangebote gebaut werden?*

- 21) Welche Bedeutung hat Stärkung und Ausbau der Wohnungsbestandsgebiete für Warnemünde und welche Maßnahmen sind notwendig, um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und eine eventuelle Verdrängung von Miethaushalten zu verhindern?

Insgesamt sehen fünf Gruppen die **Entwicklung neuer Wohnbauflächen** auf der Mittelmole. Als weitere potenzielle Neubaugebiete werden genannt: angrenzend an die Ortslage Diedrichshagen, in der Erweiterung von Groß-Klein-Nord, in Hohe Düne östlich vom Gebiet Tonnenhof anschließend sowie am westlichen Ortsrand von Warnemünde.

Als **Hauptzielgruppe** werden dabei bis auf eine Ausnahme junge Familien angesehen, wobei der Zuzug speziell gefördert und unterstützt werden soll. Der Wohnraum sollte dabei erschwinglich sein, so dass insgesamt eine soziale Durchmischung in Warnemünde und Hohe Düne forciert werden kann. Die Antworten hierzu im Einzelnen:

AG 1:

- Wohnungsbau für alle Zielgruppen, preiswert und exklusiv!

AG 2:

- Bezahlbaren Wohnraum besonders für junge Familien fördern!

AG 3:

- Ansprache aller Zielgruppen, jedoch Zuzug besonders junger Familien unterstützen!

AG 4:

- Junge Familien gezielt fördern; die anderen kommen von alleine!

AG 5:

- Besonders Mietwohnungsbau für alle Schichten bauen; keine Eigentumswohnungen mehr, sind ausreichend vorhanden!

AG 6:

- Junge Familien fördern, Zielgruppenbindung unterstützen (Bsp. freiw. Feuerwehr, Unternehmens- bzw. Betriebswohnungen)!

AG 7:

- Soziale Mischung im Wohnungsneubau anstreben, vor allem junge Familien ansprechen (*hierzu wurde in der AG weiterer Diskussionsbedarf gesehen*)!

AG 8:

- Bezahlbare Wohnungen für Familien sowie barrierefreie Wohnungen!

AG 9:

- Bezahlbaren Mietwohnungsbau besonders für Singles und junge Arbeitnehmerfamilien!

Aus Sicht der meisten Arbeitsgruppen kommt dem Ziel **„Stärkung des Wohnungsbestandes in Warnemünde“** eine große Bedeutung zu. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte nach Meinung der meisten Gruppen in erster Linie die Rückabwicklung von Ferienwohnungen in Mietwohnungen erfolgen sowie der Anteil an Ferienwohnungen limitiert werden.

Ferner muss das **Angebot an (bezahlbarem) Mietwohnraum** deutlich erhöht werden, wobei aus Sicht einer Reihe von Arbeitsgruppen interessanter Weise die Förderung genossenschaftlicher Modelle unterstützend Anwendung finden sollten. Diskussionswürdig wird darüber hinaus die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen bzw. dessen Verhinderung gesehen.

Hierzu ebenfalls die Ergebnisse der Arbeitsgruppen im Einzelnen:

AG 1:

- Die Stärkung und der Ausbau der Wohnungsbestandsgebiete in Warnemünde können nur durch Vermehrung des Angebotes und durch Förderung erfolgen! Erhalt preisgünstigen Wohnraums ist aufgrund der Erfordernis des barrierefreien Um-/Ausbau nur begrenzt umsetzbar.

AG 2:

- Eine Stärkung der Wohnungsbestandsgebiete wird vor allem durch die Verhinderung der Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum erreicht (*hierzu wurde in der AG weiterer Diskussionsbedarf gesehen*).

AG 3:

- Keine Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen sowie eine Rückführung von Ferien- in Mietwohnungen! Unterstützung und Förderung genossenschaftlichen Wohnens!

AG 4:

- Hier ist vor allem die öffentliche Hand gefordert, das Ziel „Stärkung und Ausbau der Wohnungsbestandsgebiete“ umzusetzen; zudem sollten in Warnemünde und Hohe Düne verstärkt genossenschaftliche Modelle zum Einsatz kommen, dessen Umsetzung ebenfalls von Seiten der öffentlichen Hand (z.B. durch gezielte Beratung, Wohnbauförderung) unterstützt werden sollte.

AG 5:

- Zweckgebundener Wohnraum, spezielle Zielgruppenansprache, differenzierte Bodenpreisgestaltung (anhand von Wohnkonzepten), selbstgenutzten Wohnraum und dessen Sanierung fördern

AG 6:

- Rückabwicklung von Ferienwohnungen in Mietwohnungen, Anwendung der Mietpreisbremse!

AG 7:

- Anteil der Ferienwohnungen begrenzen, hohen Anteil an Mietwohnungen bauen, Einsatz der Mietpreisbremse, Einsatz von Wohnungsbaugenossenschaften!

AG 8:

- Ansatz des Strukturkonzeptes ist richtig und wichtig; Angebot an Wohnraum muss dringend erhöht werden (Preisregulierung durch Angebot + Nachfrage)!

AG 9:

- Große Bedeutung hat preisgünstiger Wohnungsneubau, Bestandsoptimierung durch barrierearmen/ -freien Umbau, sozialorientierte Mietenanpassung



Im Anschluss an die Bearbeitung der Fragen zum Thema Wohnen in Warnemünde wurde in direkter inhaltlicher Verbindung dazu das **Handlungsfeld „INFRASTRUKTUR“** durch die neun Arbeitsgruppen bearbeitet. Hierbei stand zunächst folgendes (vorläufige) Leitziel im Vordergrund der Bearbeitung:

- ⇒ **Entwicklung und Ausbau eines familien- und bewohnerfreundlichen Wohnumfeldes wie evtl. weitere Kitas, Sport- und Spielmöglichkeiten, Seniorenangebote, Jugendeinrichtungen u.ä.**

Dabei sollten durch die Arbeitsgruppen sowohl die Frage nach der Beurteilung der derzeitigen „**Qualität eines familienfreundlichen Wohnumfeldes**“ beantwortet werden als auch die Frage von Verbesserungen bezüglich **Ausstattung und Behebung eventueller Defizite** (Frage 22). Die Qualität des Wohnumfeldes aus familienperspektivischer Sicht wird von allen Arbeitsgruppen insgesamt zwischen gut bis befriedigend bewertet.

Ausbaufähig sind z.B. die Entstehung von Ruhezeiten im Park am Alten Strom, die Schaffung von Jugendangeboten und Bewegungsflächen für alle Generationen, der Ausbau und die Verbesserung der Spielplätze, die Einrichtung einer Kinderbetreuung im TZW und der Erhalt der Heinrich-Heine-Grundschule sowie die Errichtung eines generationsübergreifenden Begegnungszentrums. Letzteres befinden immerhin acht der neun Arbeitsgruppen als einen wichtigen Bestandteil und Zielsetzung der Fortschreibung des Strukturkonzepts. Als möglichen Standort sehen die meisten Arbeitsgruppen ein **Bürger- und Begegnungszentrum** auf der Mittelmole.

Nachfolgend die Beurteilungen und Antworten der Arbeitsgruppen im Einzelnen:

AG 1:

- Die Wohnumfeldqualität und -situation ist gut; es fehlen lediglich Ruhezeiten; diese sind auszubauen, z.B. Park am Alten Strom.
- Die Einrichtung eines Bürger- und Begegnungszentrum ist für Warnemünde wichtig; Standort könnte Mittelmole sein oder ein anderer zentraler Standort mit guter Verkehrsanbindung.

AG 2:

- Die Qualität und Ausstattung des Wohnumfeldes ist nicht befriedigend; es fehlen vor allem Jugendangebote und die Spielplätze müssten verbessert und dringend „aktualisiert“ werden.
- Ja, Warnemünde braucht ein kulturell ausgerichtetes Bürger- und Begegnungszentrum; Standort sollte die Mittelmole sein; bei diesem Zentrum sollte es eine Konzentration der Nutzer geben, wie z.B. beim Kolpingzentrum.

AG 3:

- Die Situation wird mit der Note drei beurteilt; es sollten besonders Senioren-/ Bewegungsplätze geschaffen werden, Wasserspielplätze; die Grundschule H.-Heine-Straße ist grundsätzlich zu erhalten und wenn möglich zu erweitern.
- Ein Bürgerzentrum für Warnemünde ist ein wichtiges Ziel; es sollte wirtschaftlich selbsttragend sein; der Standort Mittelmole sollte geprüft werden.

AG 4:

- Die Situation ist insgesamt als gut zu bezeichnen; es fehlen Jugendangebote und die Spielplätze bedürfen einer Erneuerung und Anpassung.
- Ein Bürger- und Begegnungszentrum ist kein Hauptziel für Warnemünde.

AG 5:

- Die Ausstattung und Qualität des Wohnumfeldes ist mit 2–3 zu bewerten; Es besteht ein Bedarf an Kita-Plätzen in Warnemünde; das TZW hat Bedarf an einer Kindereinrichtung/ Kindergarten.
- Ja, ein Bürgerzentrum ist wichtig und dieses sollte auf der Mittelmole entstehen.

AG 6:

- Das Wohnumfeld ist nicht wirklich familienfreundlich; Qualität und Ausstattung ist 3-4, weil Jugendangebote fehlen, kleinere wohnungsnah Angebote für Kinder unterschiedlichen Alters, es sollten Spiel- und Sportplatz-/ Bolzplatzareale für größere Kinder angelegt werden (12-16-J.); mehr Sportvielfalt.
- Bürgerzentrum ja, vorhandene Angebote vernetzen, Raum-/Platzdefizite ausgleichen bzw. vorhandene Potenziale nutzen und bekanntmachen vor dem eigentlichen Neubau; z.B. die Wagonhalle hierfür nutzbar machen oder Flächen im Bahnhofsgebäude dafür erschließen.

AG 7:

- Das Angebot müsste erneuert und ausgebaut werden; Qualität und Ausstattung des Wohnumfeldes bekommt die Note 2–3.
- Warnemünde bräuchte ein Bürger- und Begegnungszentrum; das Bahnhofsgebäude könnte dafür neu genutzt werden.

AG 8:

- Die Familienfreundlichkeit des Wohnumfeldes wird mit gut bezeichnet; es fehlen wohnungsnah, kleinteilige Spiel- und Freizeitangebote in der 2. und 3. Reihe.
- In Warnemünde fehlt ein multifunktionales kulturelles Begegnungszentrum, das auch von kleinen Vereinen und Gruppen genutzt werden kann; die vorhandenen Angebote sind z.T. überfüllt, Platzmangel, etc.!

AG 9:

- Insgesamt Bewertung 3; es fehlen quartiersbezogene, wohnungsnah Inseln für Familien für Freizeit, Bewegung, Spiel- und Sport; insgesamt Aufwertung und zur Verbesserung des Wohnumfeldes
- Ja, es fehlt ein Begegnungszentrum mit Angeboten für Jugendliche und Senioren; Standort vgl. Funktionsplan Mittelmole.

Das letzte von den Arbeitsgruppen im Rahmen der Zukunftswerkstatt zu bearbeitende Handlungsfeld ist das **Handlungsfeld „WIRTSCHAFT UND GEWERBE (einschl. KREUZSCHIFFFAHRT)**. Hierzu sollten aus dem bisherigen vorläufigen Zielkatalog folgende Leitziele für dieses Handlungsfeld durch die AGs bearbeitet werden:

- ⇒ **Ausbau und Stärkung der Kreuzschifffahrt am Standort Warnemünde**
- ⇒ **Erweiterung und Weiterentwicklung des TZW westlich und östlich der Stadtautobahn**
- ⇒ **Erweiterung und Belebung des Einzelhandels in Warnemünde**

Aufgaben- und Fragestellungen waren u.a. hierzu:

- 24) *Welche Rahmenbedingungen der Ortsentwicklung sind zu setzen, um die Kreuzschifffahrt in Warnemünde verträglich zu entwickeln?*
- 25) *Wäre die baulich-räumliche Weiterentwicklung des TZW im Ortseingangsbereich von Warnemünde (Sportplatzfläche) ein geeigneter Standort und wäre eine gewerbliche Weiterentwicklung auf der gegenüber liegenden Seite der Stadtautobahn ebenfalls anzustreben?*
- 26) *Benötigt Warnemünde weitere Einzelhandelsflächen und wenn ja, an welchen Standorten?*

Um die **Rahmenbedingungen für die verträgliche Entwicklung der Kreuzschifffahrt** zu erfüllen und gegebenenfalls erst noch herzustellen, sehen die meisten Arbeitsgruppen an erster Stelle die Klärung von infrastrukturellen Kompensationserfordernissen sowie auch in diesem Zusammenhang die Durchführung einer Verträglichkeitsuntersuchung, die die gegenwärtige Situation auf Umweltbelange, Gästeaufkommen, Nachhaltigkeit und logistische und infrastrukturelle Gegebenheiten ermitteln soll.

Zur **Optimierung der Situation im eventuell „neuen Kreuzfahrthafen“** werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Ausbau lokaler Versorgungs- und auch touristischer Infrastrukturen (Einzelhandel, attraktive Wegeführungen und Aufenthaltsbereiche), bessere Anbindungen zu Bahn und Flughafen schaffen, dezentrale Parkmöglichkeiten mit Shuttle-System, Ausbau des Werftbeckens zur Flächenerweiterung für Kreuzfahrtschiffe und -logistik.

In diesem Zusammenhang haben sich die Arbeitsgruppen aber auch für **einen zusammenhängenden, qualitativen Ausbau von Mittelmoles und Werftareal** anstelle eines reinen quantitativen „solitären“ Ausbaus des Kreuzschifffahrtbereiches ausgesprochen.

Nachfolgend hierzu die Antworten der Arbeitsgruppen im Einzelnen:

AG 1:

- Anzustreben ist eine nachhaltige, umweltfreundliche Versorgung der Kreuzfahrtschiffe; alle Emissionen sind im Bereich der Liegeplätze auf Minimum zu reduzieren; es ist ein attraktives Wegenetz/ Aufenthaltsbereiche für die Touristik anzulegen; ausreichende Versorgung mit Einzelhandel und Logistik vor Ort sowie gute Anbindung an die Bahn sind zu berücksichtigen; ebenso sind hier ausreichend Kommunikationsnetze zu berücksichtigen wie Mobil- und Festnetz sowie WLAN-Hotspots.

AG 2:

- Es sollte eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt werden, inwieweit die vorhandene Infrastruktur Warnemündes wie auch die Anforderungen an die bestehenden Wohn-, Lebens- und Umweltqualität angepasst, weiterentwickelt bzw. durch Maßnahmen ausgeglichen werden muss. In jedem Fall ist die Infrastruktur vor Ort zu entwickeln und anzupassen sowie auch die Entwicklungen auf der Mittelmole mit denen im Werftareal abgestimmt und abgeglichen werden sollten.

AG 3:

- In jedem Fall sind die Lärm- und Schadstoffbelastungen zu reduzieren; zudem sollte das Werftbecken und angrenzende Flächen mit weiteren Schiffs Liegeplätzen und logistischen Flächen ausgebaut werden, der Mittelmole-Ausbau sollte jedoch unter dem Ausbau des Kreuzfahrthafens nicht leiden, der ist ebenso sehr dringend; in diesem Zusammenhang ist auf die erforderliche Bahnquerungen am südlichen Ende Alter Strom hinzuweisen; ferner ist auf eine Entzerrung der Spitzenanlaufzeiten der Kreuzfahrer hinzuwirken.

AG 4:

- Zu beachten sind: ausreichend Landstrom für die Kreuzfahrtschiffe, die Konzentration bzw. das Abfangen des Anreiseverkehrs am Ortsrand und am Werftbecken sowie die Verbindung zum Flughafen stärken (u.a. durch eine Bahnlinie).

AG 5:

- Die Belastungsgrenzen ermitteln (von Personen/ Passagieren/ Gästeaufkommen, Lärm-/Abgas-Emissionen); zudem ist in diesem Zusammenhang eine Leitbilddiskussion zu Warnemünde zu führen.

AG 6:

- Die Frage der ausreichenden infrastrukturellen Rahmenbedingungen für die Kreuzschiffahrtentwicklung und die Frage der Belastbarkeit und Kom-

penstrationsmöglichkeiten durch die Ortsentwicklung Warnemündes sind kurzfristig im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu klären.

AG 7:

- Ausreichende Regelung der Logistikflächen für die Kreuzfahrtschiffe im Werftareal, die Infrastruktur ist insgesamt anzupassen, Fragen der Kompensation und des quantitativen Ausbaus sind im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu klären.

AG 8:

- Das Werftbecken sollte nicht quantitativ ausgebaut werden; vielmehr sollten die Bereiche und Flächen aufbereitet und aufgewertet werden, Landstromanschlüsse sollten geschaffen werden, die Anzahl der Kreuzfahrtschiffe begrenzen, Forcierung umweltfreundlicher Antriebsarten für die Schiffe fördern.

AG 9:

- Umgehend sollte eine Verträglichkeitsuntersuchung zwischen der Entwicklung der Rahmenbedingungen zur Kreuzschifffahrt und der Kompensation und Verträglichkeit der Ortsentwicklung angestellt werden; darüber hinaus sollten entsprechend des Parkraumkonzeptes dezentrale Parkmöglichkeiten sowie ein Shuttle-System eingerichtet werden; der Kreuzfahrthafen sollte eine separate Zufahrt mit Anbindung an die Stadtautobahn erhalten.

Bei der Frage der angestrebten Erweiterung und Weiterentwicklung des TZW westlich und östlich der Stadtautobahn waren sich die Arbeitsgruppe so gut wie alle einig, dass vor allem die baulich-räumliche **Erweiterung des TZW** auf der nordöstlichen Seite des Ortseingangsbereiches im Bereich des ehemaligen Sportplatzes äußerst sinnvoll ist und zügig angegangen werden sollte.

Ebenso waren sich fast alle Arbeitsgruppen darüber einig, dass eine Fortsetzung der gewerblichen Entwicklung auf der gegenüberliegenden Seite der Stadtautobahn erfolgen muss, die zu einer zusammenhängenden nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Gesamtlösung in diesem Bereich beitragen sollte.

Ergänzend hierzu könnte noch der Bau eines Kindergartens, eines P+R-Standortes sowie eine Fläche für Arbeit und Wohnen hinzugefügt werden.

Bei der Hinterfragung und Bearbeitung des letzten Leitziels zu diesem Handlungsfeld „**Erweiterung des Einzelhandels in Warnemünde**“ waren sich ebenfalls alle Arbeitsgruppen einig, dass eine Belebung des Einzelhandels durch eine Erweiterung und Qualifizierung des Einzelhandelsangebotes wünschenswert und gezielt erfolgen sollte.

Als einen ganz wichtigen und zu entwickelnden Standort für einen künftigen Einzelhandelsstandort wird fast übereinstimmend die Mittelmole benannt.

Als weitere potenzielle Einzelhandelsstandorte die erweitert, qualifiziert und attraktiv weiterentwickelt werden sollten, werden im Ortseingang An der Stadtautobahn aber auch im Bereich Hohe Düne gesehen. Darüber hinaus wird vor allem im Hinblick auf die Attraktivitätssteigerung und Verbesserung des Einzelhandelssortimentes besonders der Bereich Mühlenstraße und der Bahnhofsvorplatz hervorgehoben.



III. Fazit und Ausblick

Die Zukunftswerkstatt im Rahmen der 1. Fortschreibung des Strukturkonzeptes Warnemünde war ein wesentlicher inhaltlicher Baustein im Zusammenhang mit der Bilanzierung des bisherigen und des neu auszurichtenden Zielkataloges als Grundlage für die verbindliche und zusammenhängende Weiterentwicklung Warnemündes innerhalb der jeweiligen Handlungsfelder.

Zum anderen hat die Zukunftswerkstatt auch deutlich gemacht, dass das gewählte Format mit den damit verbundenen Arbeitsgruppeneinsatz sehr effektiv war und einen sehr umfangreichen inhaltlichen „Output“ geliefert hat.

Die verschiedenen inhaltlichen Ergebnisse, die sich aus der Beantwortung der 26 Leitfragen zu den sechs Handlungsfeldern ergeben haben und die von 9 Arbeitsgruppen mit insgesamt rd. 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmern erarbeitet wurden, werden in den weiteren Ausarbeitungs- und Abwägungsprozess des neuen handlungsfeldbezogenen Zielkataloges zur 1. Fortschreibung des Strukturkonzeptes konkret mit einfließen.

Im Sinne des Fazits kann festgehalten werden, dass der Großteil aller handlungsfeldbezogener Hauptziele von den inhaltlichen Ausführungen der Arbeitsgruppen größtenteils unterstützt werden.

Neben der nochmaligen Deutlichmachung und Hervorhebung, dass die Bewahrung des städtebaulichen Charakters Warnemündes und seiner typischen Bebauungsstruktur eine wesent-

liche Grundorientierung für die weitere städtebauliche Entwicklung Warnemündes sein sollte, war demgegenüber ein deutliches Votum der Mehrheit der Arbeitsgruppen für eine städtebauliche Verbesserung und gestalterische Aufwertung von zentralen Straßenräumen im Ortskern und der Ortseingänge, vor allem An der Stadtautobahn, sowie für eine zügige städtebauliche und nutzungsgemischte Entwicklung der Mittelmole deutlich geworden.

Ebenso gab es eine fast einhellige und damit deutliche Unterstützung für die Umsetzung eines geplanten Parkraumkonzeptes mit dem Ziel eines stark verkehrsberuhigten Ortskerns, von an dezentralen Standorten am Ortsrand errichteten Stellplatzanlagen und einem von einem starken ÖPNV bedienten P+R-Systems.

Auch wenn eine große Übereinstimmung und Unterstützung von wesentlichen Leitzielen der künftigen Ortsentwicklung Warnemündes und Hohe Düne im Rahmen dieser Zukunftswerkstatt festgestellt werden konnte, wurden einige Themen und Inhalte herausgearbeitet, die unterschiedliche Auffassungen in der Öffentlichkeit bzw. Fachöffentlichkeit verdeutlichen respektive potenzielle Nutzungskonflikte aufzeigen.

Nach wie vor bestehen unterschiedliche Haltungen und Positionen wie auch potenzielle Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung der Mittelmole, besonders bei dem Thema Wohnen. Hier stellt sich vor allem die Frage der verträglichen Quantität und der Verortung der Wohnfunktion auf der Mittelmole.

Auch beim Thema künftige Entwicklung des Kreuzfahrttourismus am Standort Warnemünde stellt sich die ambivalente Frage: wie viele und vor allem gleichzeitige Schiffsanläufe von Kreuzfahrern und ein damit verbundenes Gästeaufkommen kann Warnemünde verträglich verkraften?

Weitere Kontroversen bestehen bezüglich der verträglichen Durchführung aber auch der passenden Verortung weiterer Großveranstaltungen und Events in Warnemünde. Auch ein möglicher Veranstaltungsort „Strand“ wird teilweise als ungeeignet angesehen bzw. es gibt hinsichtlich einer geordneten und strukturierten Strandnutzung mit einer guten infrastrukturellen und eventuellen baulichen Ausstattung unterschiedliche Ansichten.

Arbeitsgruppenübergreifender Konsens herrschte demgegenüber, dass sowohl der Strand als auch die Grün- und Parkanlagen in Warnemünde einer regelmäßigen Pflege weiterhin bedürfen, dass eine Reihe von Straßen und Gehwege dringend ausgebaut und barrierefrei gestaltet werden müssen, dass die Wiederaufnahme der öffentlichen Diskussion um die Gestaltung und Weiterentwicklung der Mühlenstraße kurzfristig erfolgen sollte und dass neben einem kostengünstigen Wohnungsneubau, der auch genossenschaftliches Wohnen vor-

sehen sollte, vor allem auch der Wohnungsbestand als attraktiver Mietwohnungsbestand in Warnemünde gestärkt und weiterentwickelt werden soll.

Insgesamt hat die Zukunftswerkstatt detaillierte Ergebnisse und Erkenntnisse über die Neuausrichtung und Nachjustierung aber auch hinsichtlich der Bestätigung von Entwicklungszielen als Grundlage für die Fortschreibung des Strukturkonzeptes geliefert. Ebenso haben die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt wesentliche Fragestellungen und Aspekte geliefert, die im weiteren Ausarbeitungsprozess noch weiter erörtert und diskutiert werden müssen.

Es ist vorgesehen bis Anfang 2017 die handlungsfeldbezogene Zieldiskussion abzuschließen. Hierfür werden bis zum Jahresende 2016 noch drei öffentliche Fachforen zu den Themen: „Städtebau + Ortsbild, Wohnen und Infrastruktur“ (Forum 1), „Wirtschaft, Gewerbe und Tourismus“ (Forum 2) sowie „Verkehr“ (Forum 3) durchgeführt. Hierbei sollen dann auch erste Umsetzungsmaßnahmen und Projekte gemeinsam mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern erarbeitet und festgelegt werden.

Abschließend gilt ein ausdrücklicher Dank an alle Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die an der Zukunftswerkstatt und in den Arbeitsgruppen aktiv mitgemacht haben.

ANHANG

⇒ PLAN-DARSTELLUNGEN DER ARBEITSGRUPPEN

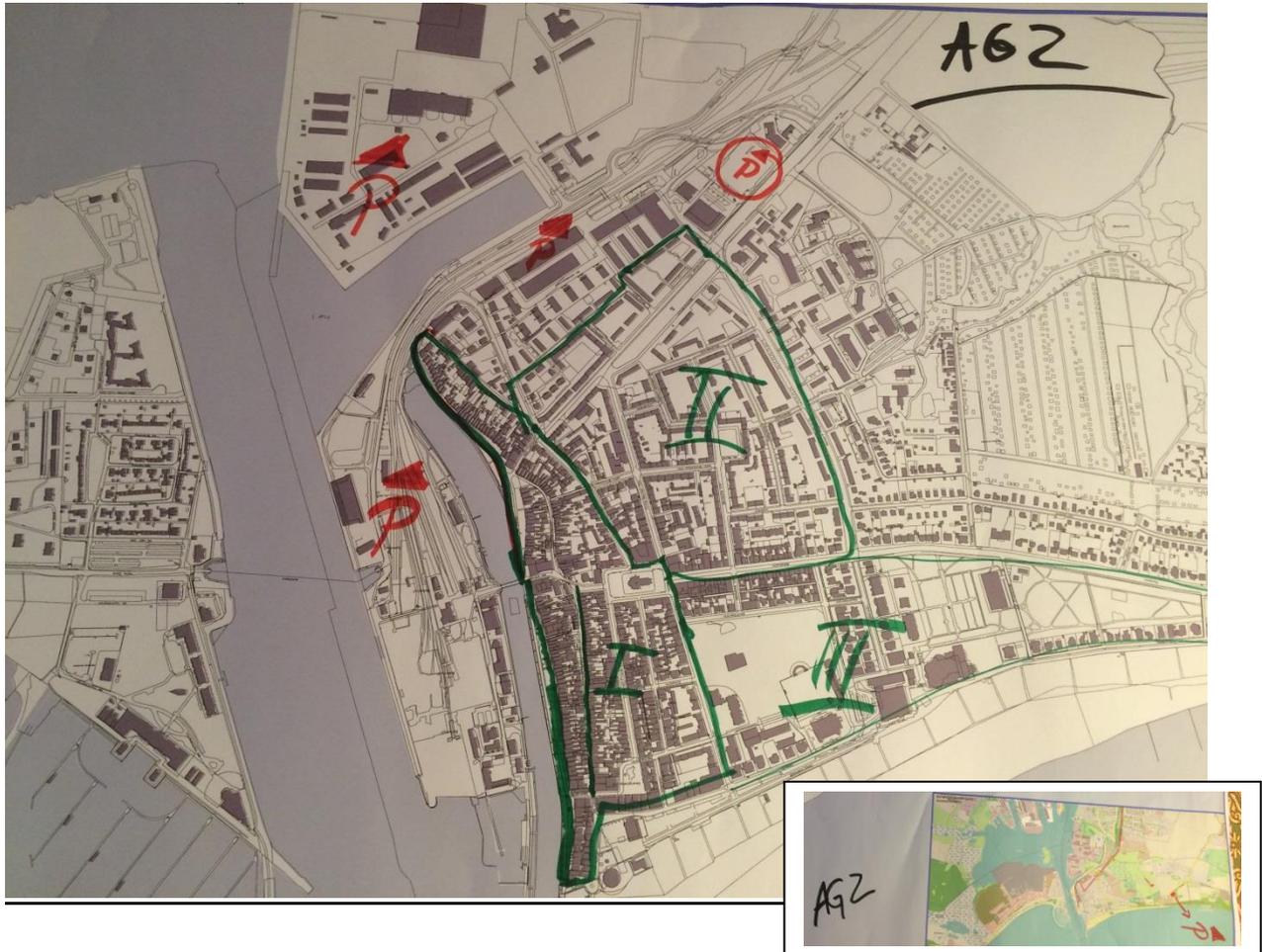
Nicht alle Arbeitsgruppen haben Plandarstellungen als Unterstützung oder Ergänzung ihrer textlichen Beiträge zur Beantwortung der Leitfragen verwendet bzw. angefertigt.

Insofern konnten nachfolgend nicht von allen Arbeitsgruppen Plandarstellungen abgebildet bzw. dokumentiert werden.

Arbeitsgruppe 1:



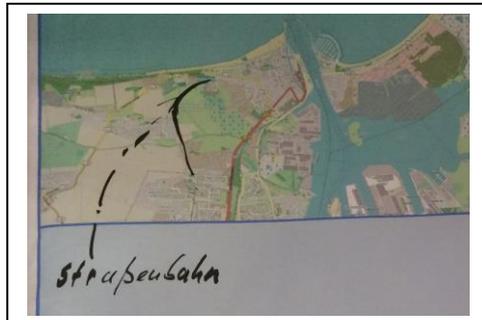
Arbeitsgruppe 2:



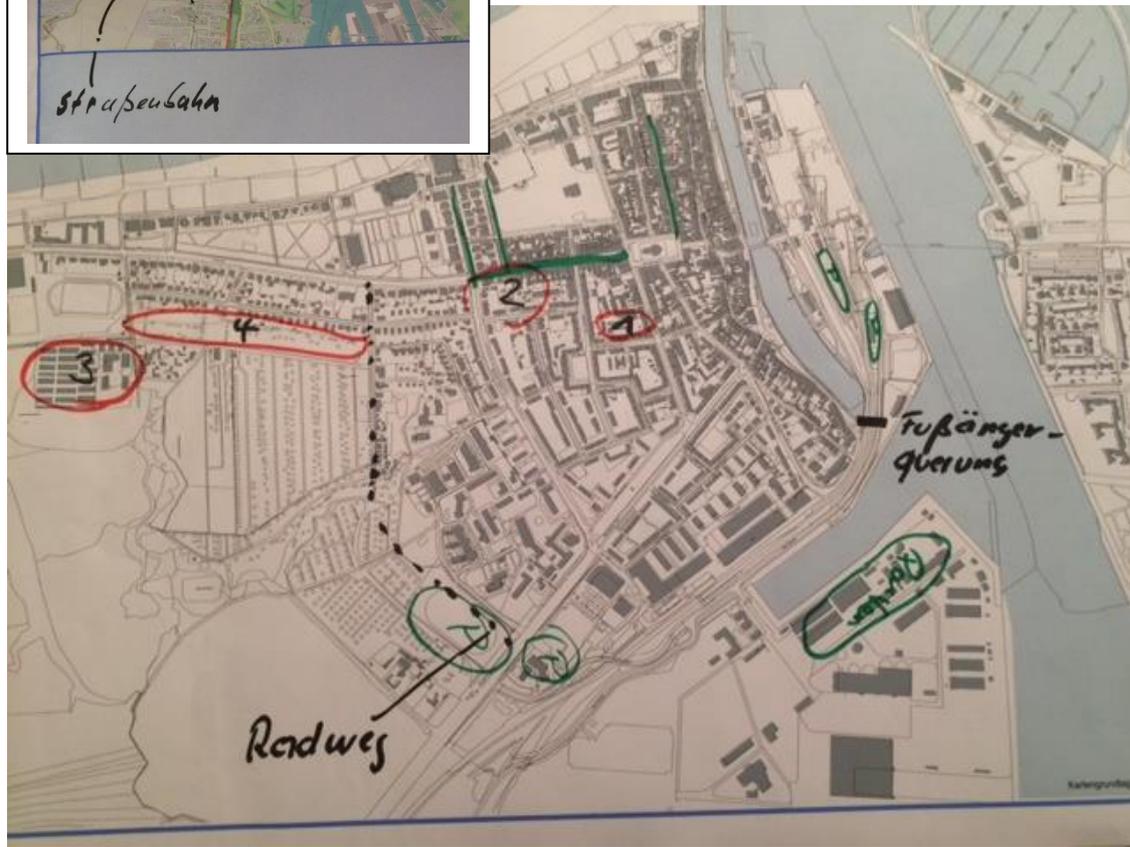
Arbeitsgruppe 3:



Arbeitsgruppe 4:



1 – 2 = Nachverdichtungspotenzial
3 – 4 = potentieller Wohnungsbaustandort



Arbeitsgruppe 6:

