

# **Funktionsplan Mittelmole**

## **Stand der Planung**

### **zur Klärung offener Punkte**

**13. Juli 2017**  
**Rathaus BR II**



# Entwicklung der Mittelmole!

Bebauungsplan

Bebauungsplanverfahren

Beschluss der Bürgerschaft über die Ziele des Funktionsplans

Klärung offener Fragen

## Funktionsplan

Bürgerschaft beschließt Überarbeitung Funktionsplan 10 Punkte

Planungswerkstätten Funktionsplan

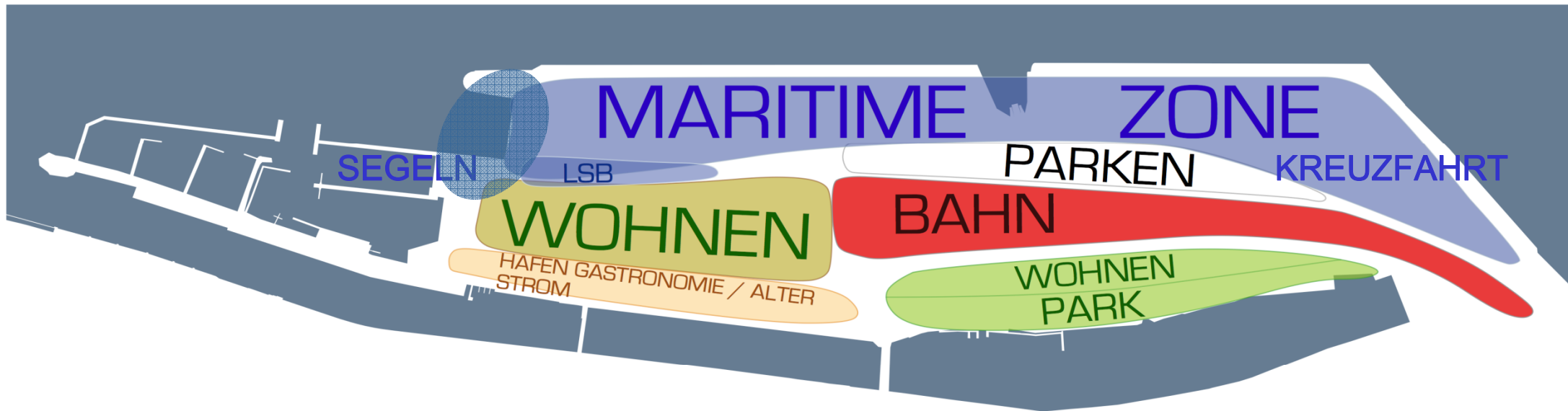
Forum Mittelmole

Wettbewerb

Aufstellungsbeschluss B-Plan

## Strukturkonzept

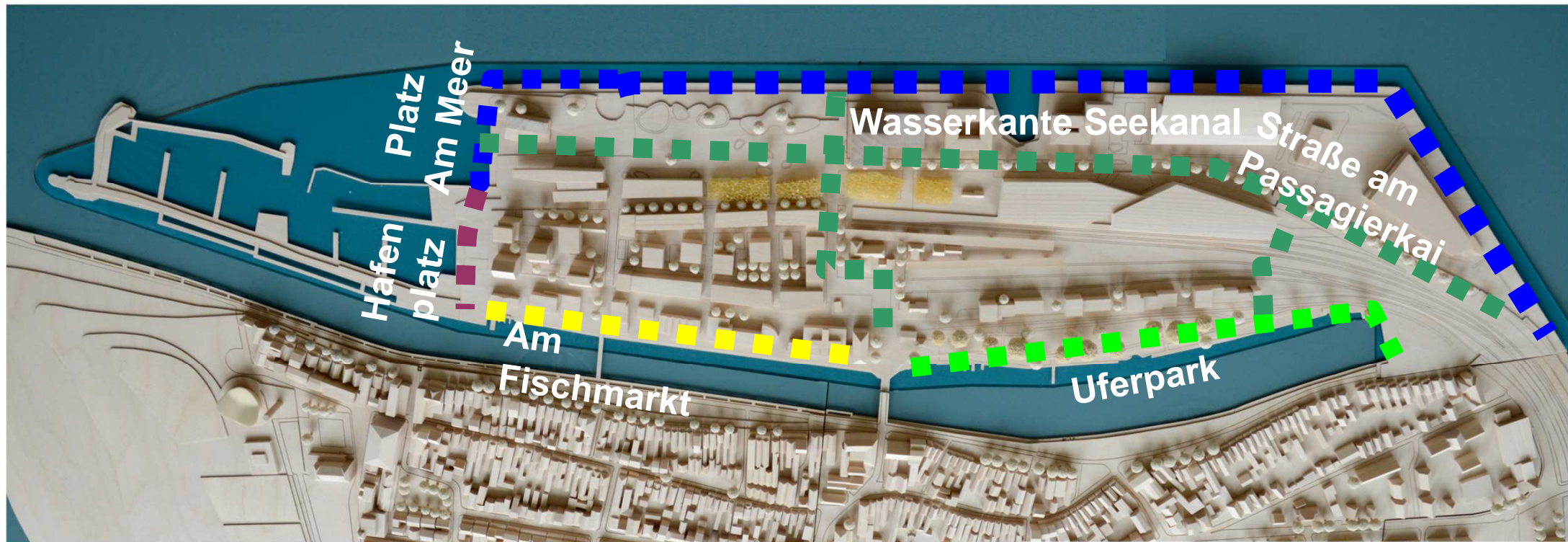




SCHICHTUNG FUNKTIONSPLAN M. 1:1000 BEREICH MITTELMOLE

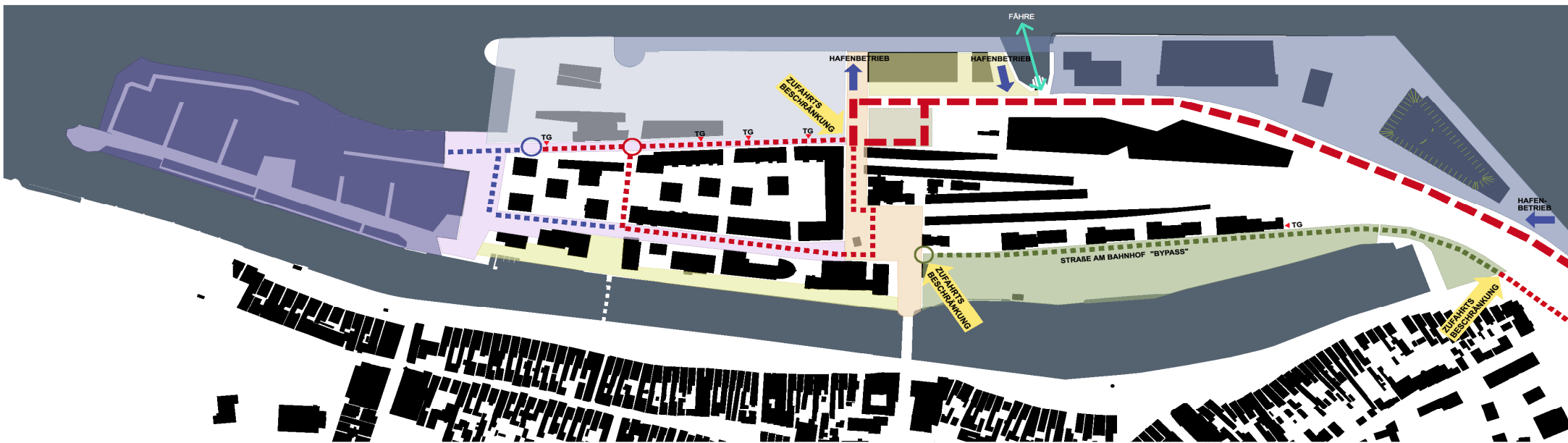
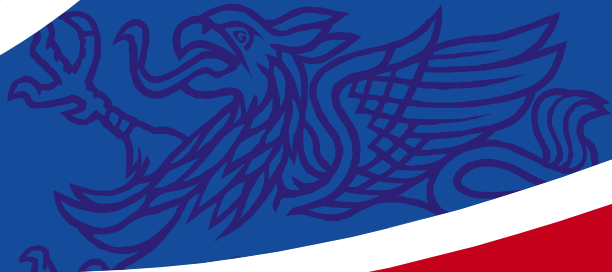
**Städtebauliches Prinzip: „Zwiebelprinzip“**  
**Schichtung Nutzungen und Maßstäblichkeit**

**Nutzungsverteilung**



**Zugänglichkeit der Wasserkanten**

**Promenaden und Rundwege**



Legende:

- K F Z Hohe Frequenz, unbeschränkt.
- - - K F Z beschränkt Bewohner / Gewerbetreibende
- - - K F Z beschränkt Gewerbetreibende / Wassersport.
- - - K F Z beschränkt für Bewohner / Gewerbetreibende (Nutzung in Hochwasserfall)
- VERBINDERFAHRE: Hohe Düne - Warnemünde

VERKEHRERSCHLIEßUNG K F Z M. 1: 1000

# Erschließung Verkehr



HANSESTADT ROSTOCK



Legende:

- OFFENTLICHES PARKEN -  
Temporär bei Veranstaltungen
- PRIVAT PARKEN WASSERSPORT
- PRIVAT PARKEN HERO
- PARKHAUS HERO
- PARKEN WOHNEN 1.UG
- PARKEN HOTEL 1.UG
- TAXI
- BUS
- OFFENTLICHES PARKEN: PARKHAUS

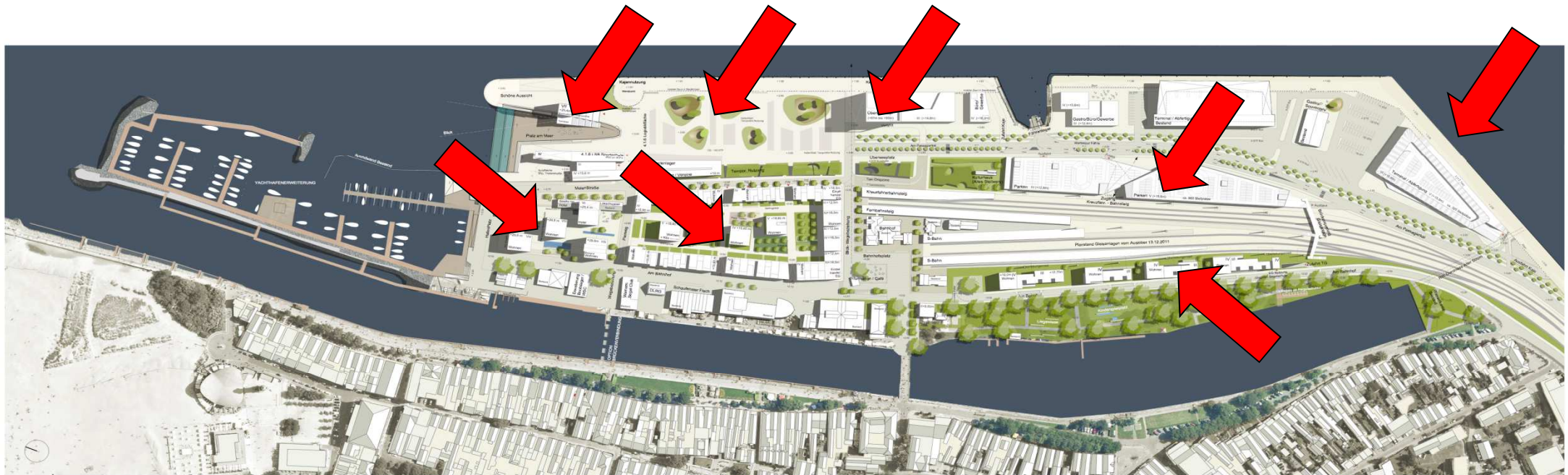
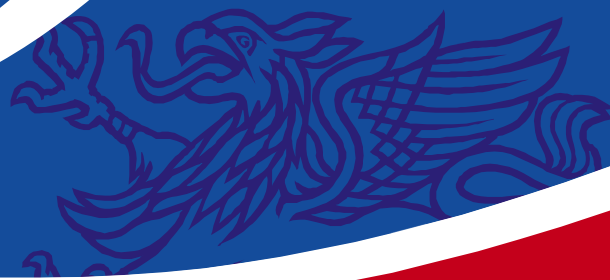
RUHENDER VERKEHR M. 1:1000

# Parken KFZ

## Überwiegende Zustimmung zu den Themen

- **Nutzungsverteilung (außer Wohnen in einigen Bereichen)**
- **Verteilung der Freiflächen**
- **Erschließung**





FUNKTIONSPLAN M. 1:1000 BEREICH MITTELMOLE  
(Darstellung Gleisanlage DB auf Grundlage DWG/PDF vom Auslober, Stand 13.12.2011)

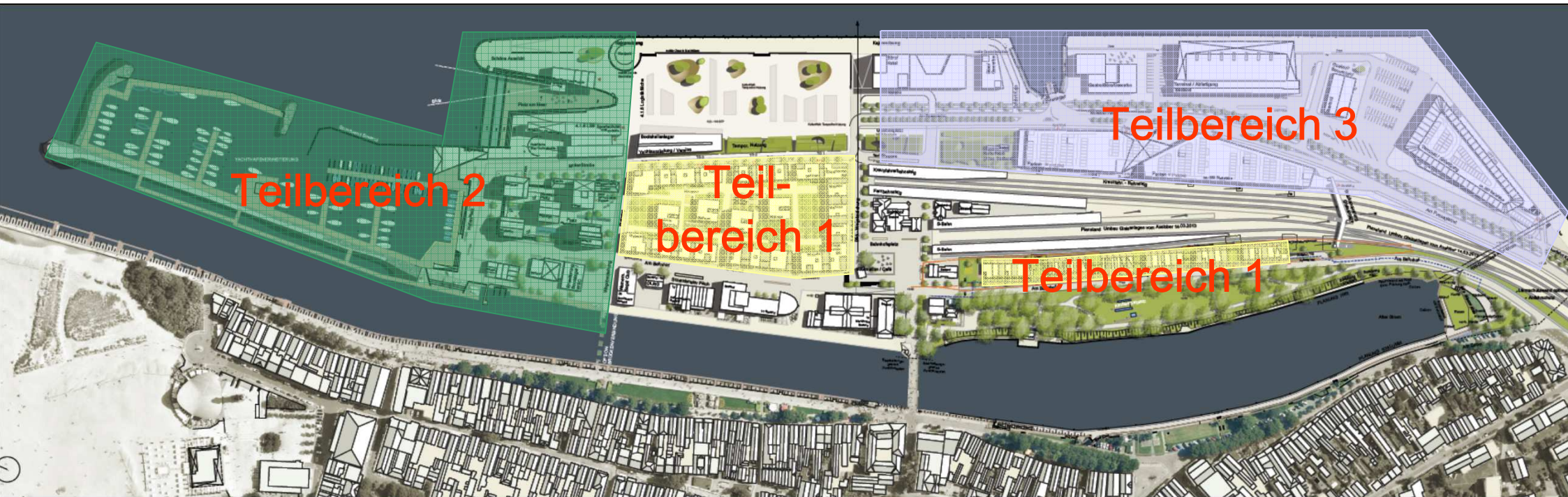
## Kritikpunkte der Diskussion Planungsworkstätten Sommer 2014 Basis für Antrag OBR und Bürgerschaftsbeschluss Herbst 2014

## **10 Punkte aus Bürgerschaftsbeschluss**

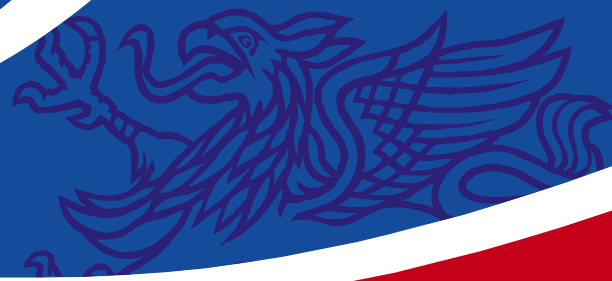
- 1. 300 Wohneinheiten**
- 2. Keine Wohnbebauung am Park**
- 3. Gebäudehöhe max. 3 – 4 Geschosse; Westseite 3, Ostseite 4**
- 4. Maßvolle Bebauungsdichte**
- 5. Keine „Landmarke“**
- 6. Veranstaltungsraum 200 Personen**
- 7. Beschränkung der Einzäunung Kreuzfahrt auf südlichen Teil**
- 8. Großschiffsliegeplatz im Werftbecken**
- 9. Sichtachsen beachten**
- 10. Seebadtypische Gebäudeästhetik**

## Vergleich Planung mit Bürgerschaftsbeschluss

1. 300 Wohneinheiten ▶ **Ja, incl. Quintett & Wohnen am Park**
2. Wohnbebauung am Park ▶ **Teilweise - Reduzierung erfolgt**
3. Gebäudehöhe 3 – 4 Geschosse ▶ **Teilweise - nicht Quintett u. am Seekanal**
4. Maßvolle Bebauungsdichte ▶ **Ja, Dichte reduziert ggü. Vorgängerentwurf**
5. Keine „Landmarke“ ▶ **Teilweise – Quintett hat Höhe wie ehem. Scandlines)**
6. Veranstaltungsraum 200 Personen ▶ **Ja, Unterbringung möglich**
7. Beschränkung der Einzäunung Kreuzfahrt auf südlichen Teil ▶ **Teilweise, im Norden temporäre Einzäunung möglich**
8. Großschiffsliegeplatz im Werftbecken ▶ **Ja, in Vorbereitung**
9. Sichtachsen beachten ▶ **Ja, soweit möglich**
10. Seebadtypische Gebäudeästhetik ▶ **Wettbewerbe**



### 3 Teilbereiche



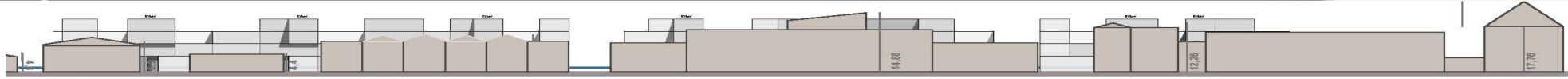
**Teilbereich 1**

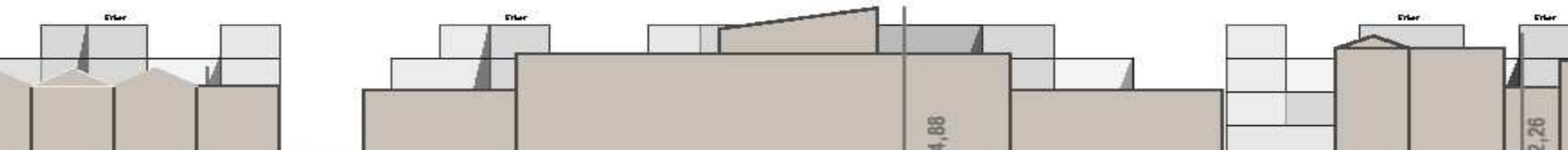
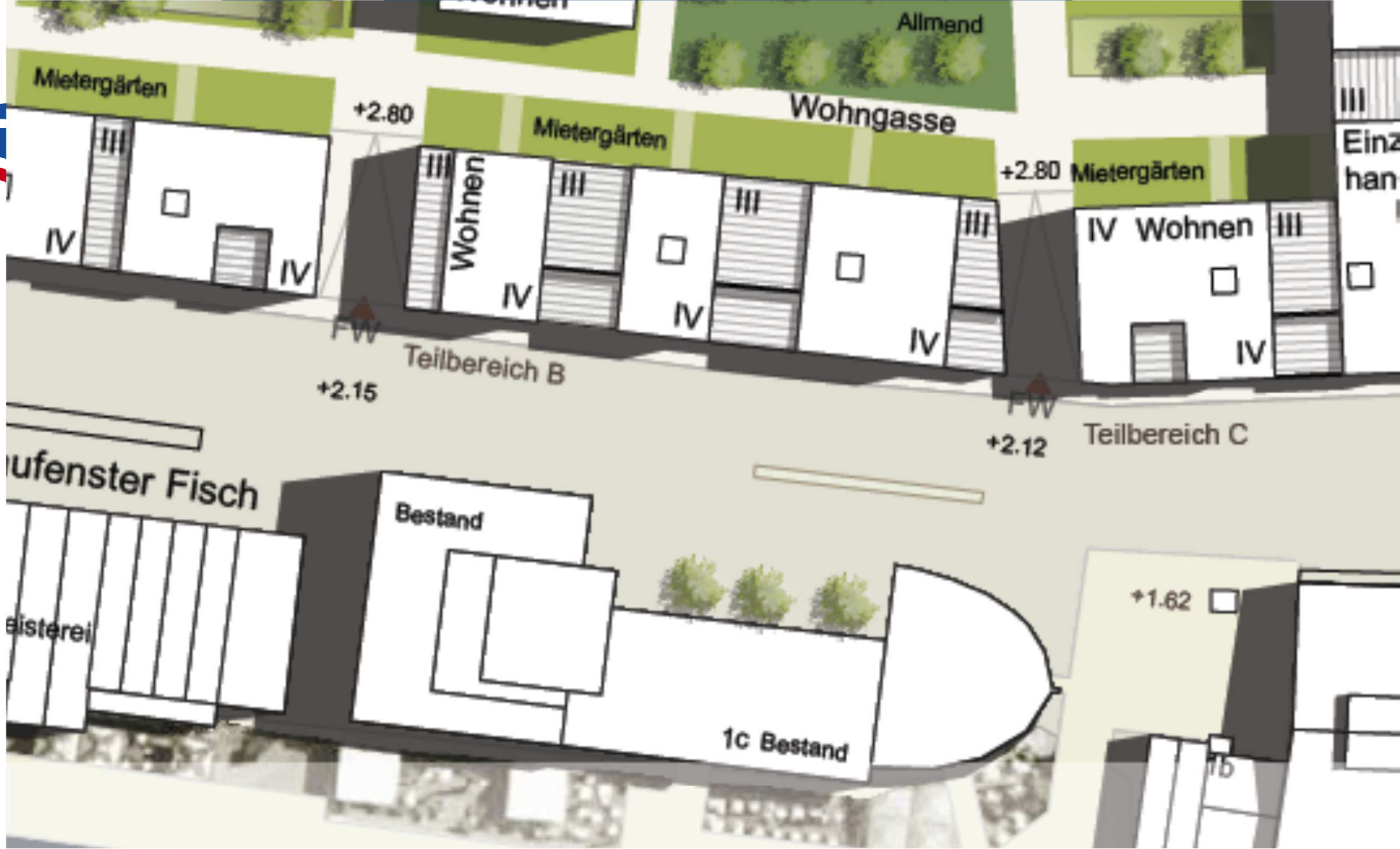
**Wohnen in der Mitte und am Park**



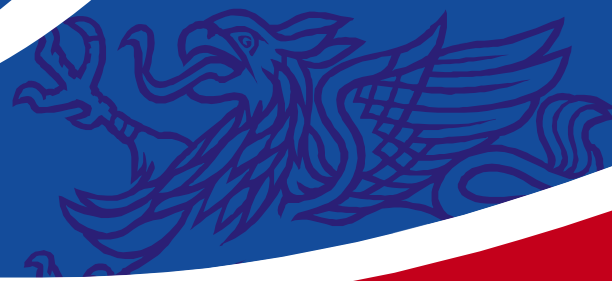
## Wohnen in der Mitte

- 3 – 4 Geschosse
- kleinteilige Wohnbebauung
- ca. 200 Wohneinheiten
- Blickbeziehungen möglich









## Teilbereich 1

## Wohnen am Park

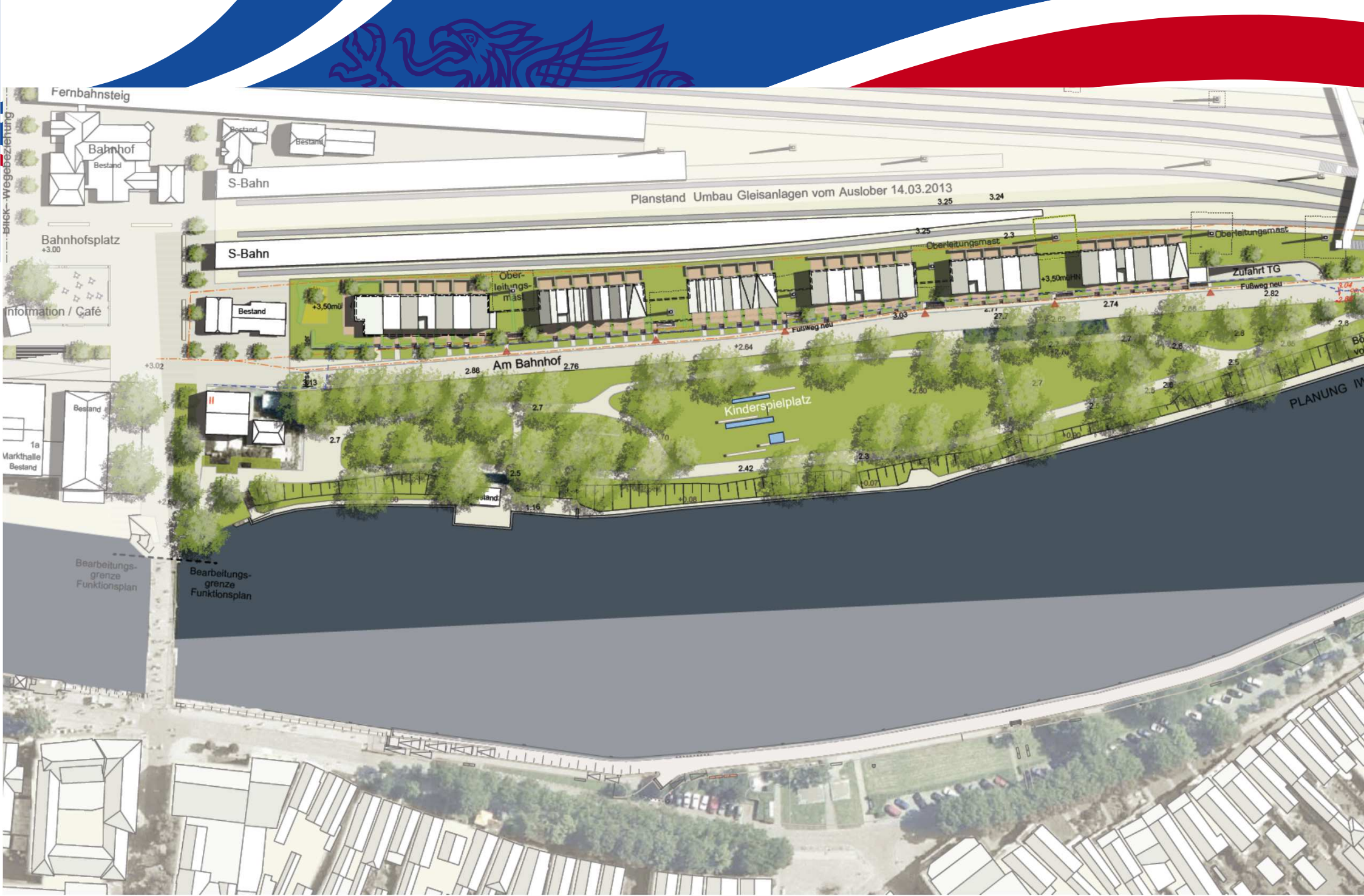


## **Pro** Wohnen am Park

- Gegenüber für Bebauung Alter Strom
- Park in urbanem Umfeld
- besonderes Wohnen, 36 Wohnungen
- Schallschutz für Park

## **Contra** Wohnen am Park

- Lautes Wohnen
- Wohnen beeinträchtigt Parknutzung
- Wohnen erzeugt Verkehr
- Fläche besser dem Park zuschlagen



Planstand Umbau Gleisanlagen vom Auslober 14.03.2013

Fernbahnsteig

S-Bahn

S-Bahn

Bahnhofsplatz +3.00

Information / Café

Bestand

1a Markthalle Bestand

Bearbeitungs-grenze Funktionsplan

Bearbeitungs-grenze Funktionsplan

Am Bahnhof

Kinderspielplatz

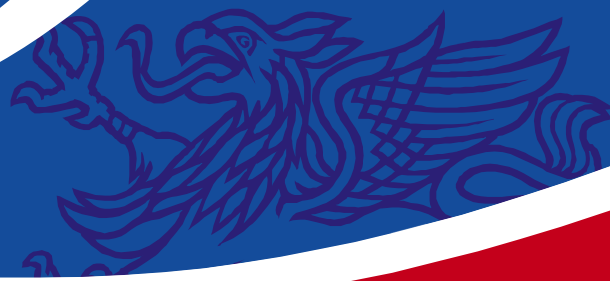
Oberleitungsmast

Oberleitungsmast

Zufahrt TG

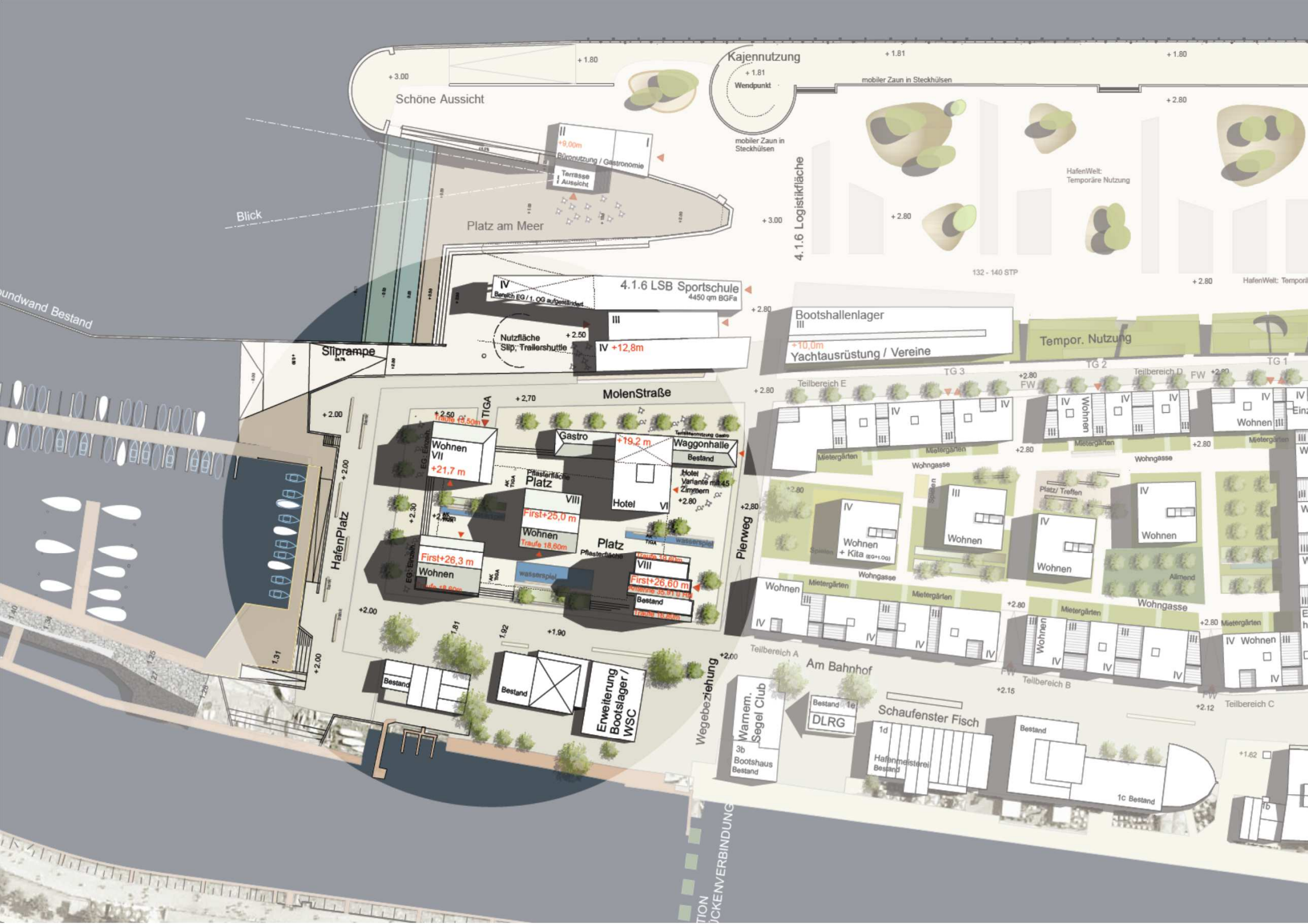
PLANUNG W





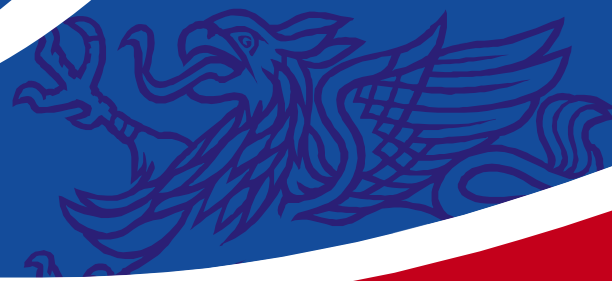
## Teilbereich 2 Nordspitze – Segeln, Kaikante und Quintett











## **Pro** Quintett

- Quintett als maßvolle städtebauliche Dominante
- Identität stiftend für ein neues Weiterbauen Warnemündes
- Stadt zum Wasser orientiert
- besondere Wohnform als Ergänzung des Gesamtangebots

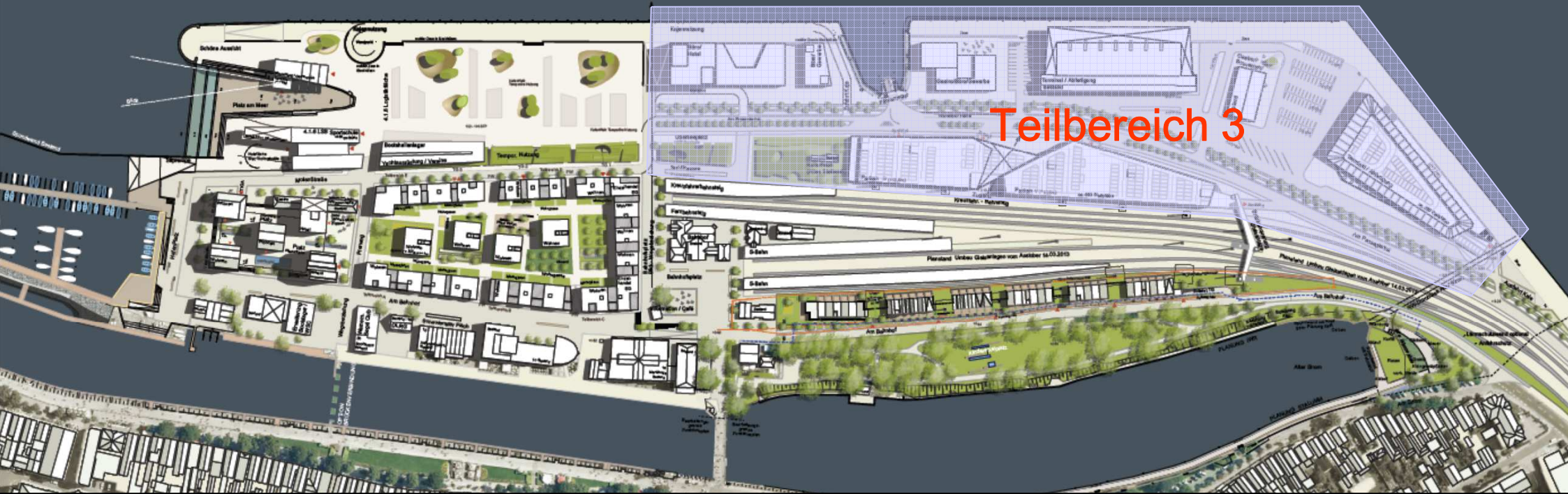
## **Contra** Quintett

- Quintett dominiert historisches Warnemünde
- Nutzungsmöglichkeit der Flächen beim Segelhafen eingeschränkt
- private Nutzung Wohnen zu dicht am Wasser

MIT SIMULATION MASSENSTUDIE FUNKTIONSPLAN

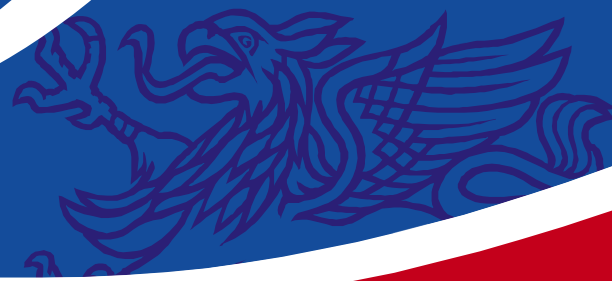






## Erschließung, Parken, Kreuzfahrt, Deutsche Bahn

- Nutzungsverteilung
- Kein Hochhaus, Gebäude max. Höhe wie Kreuzfahrtterminal (16 m)
- Veranstaltungsraum - Anbindung
- Erschließung konzentrieren
- Kreuzfahrt Entwicklung nach Süden – Entwicklung Werftbecken / Werft
- Parken pro und contra



## Pro Parkhaus

- Anbindung
- Zentrale Lage
- Anwohnerparken

## Contra Parkhaus

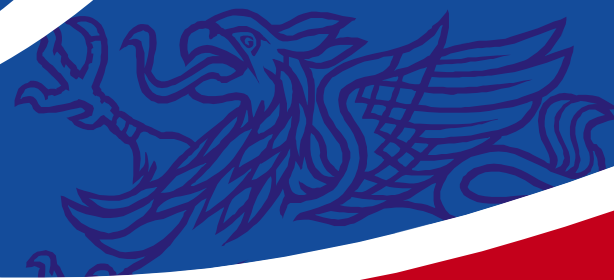
- Blickbeziehung beeinträchtigt
- Größe

## Vergleich Planung mit Bürgerschaftsbeschluss

1. 300 Wohneinheiten ▶ **Ja, incl. Quintett & Wohnen am Park**
2. Wohnbebauung am Park ▶ **Teilweise - Reduzierung erfolgt**
3. Gebäudehöhe 3 – 4 Geschosse ▶ **Teilweise - nicht Quintett u. am Seekanal**
4. Maßvolle Bebauungsdichte ▶ **Ja, Dichte reduziert ggü. Vorgängerentwurf**
5. Keine „Landmarke“ ▶ **Teilweise – Quintett hat Höhe wie ehem. Scandlines)**
6. Veranstaltungsraum 200 Personen ▶ **Ja, Unterbringung möglich**
7. Beschränkung der Einzäunung Kreuzfahrt auf südlichen Teil ▶ **Teilweise, im Norden temporäre Einzäunung noch möglich**
8. Großschiffsliegeplatz im Werftbecken ▶ **Ja, in Vorbereitung**
9. Sichtachsen beachten ▶ **Ja, soweit möglich**
10. Seebadtypische Gebäudeästhetik ▶ **Wettbewerbe**



## Aktuelle Entwicklungen



# Auf Wiedersehen!

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**Informationen unter  
<http://www.rostock.de/stadtentwicklung>**

**Mail: [mittelmole@rostock.de](mailto:mittelmole@rostock.de)**