

Erläuterungsbericht zum Konzept der Marina Olpenitz sowie Darstellung der Zweckbestimmungen und Nutzungen des geplanten SO 2.9

1. Veranlassung

Im Rahmen einer geplanten B-Planänderung sollen die landseitig erworbenen Grundstücke und die Wasserfläche der Marina Olpenitz zu einem Sondergebiet 2.9 (SO 2.9) zusammengefasst werden. Dabei wird der geplante Geltungsbereich nahtlos zwischen Land und Wasser verbunden.

Die Erläuterung soll die Darstellung des geplanten Gesamtkonzeptes des marinen Dienstleistungszentrums in Olpenitz unterstützen. Weiter soll dieses Dokument zur Definition der benötigten Zweckbestimmungen und Nutzungen des Geltungsgebietes dienen.

Angestrebt wird, die Marina in einem SO 2.9 zusammenzufassen und die Zweckbestimmungen und Nutzungen schriftlich in der Begründung zur B-Planänderung zwischen Wasser und Land zu differenzieren.

Daher dient dieses Dokument der Präsentation der Marina und der Definition der benötigten Nutzungen für ein wirtschaftliches Gesamtkonzept.

2. Wasserfläche und Steganlagen

Die heutige Gesamtfläche der Marina überlappt mit den ehemals festgesetzten SO 2.1 & 2.4 in Teilbereichen. Bezüglich der geplanten Steganlagen und der Wasserflächen besteht das vormals angedachte SO 2.3 (Hotelinsel). Daher muss hier die Zweckbestimmung und die geplanten Nutzungen für das neue SO 2.9 (Wasserfläche) entsprechend definiert werden.

Zweckbestimmung:

Die Wasserfläche des SO 2.9 dient der Etablierung eines Yachthafens nach modernsten Maßstäben und der Errichtung eines allumfassenden marinen Dienstleistungszentrums. Dies beinhaltet im Bereich der Steganlagen Anlegemöglichkeiten für Boote unterschiedlicher Größe, inklusive einer entsprechenden Infrastruktur mit Sanitäreinrichtungen, Tankstelle (Diesel/Benzin), Hafenmeisterbüro und der Möglichkeit eines Sozial- /Clubraums auf dem nördlichen Steg ausleger. Unter dem Aspekt der marinen Dienstleistung sollen die großen, derzeit östlich geplanten Steganlagen, zusätzliche Serviceleistungen am Boot ermöglichen, hierzu werden diese in ihrer Bauweise als befahrbar geplant.

Erläuterung:

Die Steganlagen und die Wasserfläche sind das Herzstück des Hafens. Es ist geplant eine Marina zu erstellen, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Dazu weicht das Steglayout vom typischen Hafenbild ab und soll durch seine Geschlossenheit ein besonders ansprechendes Ambiente erzeugen. Um den Komfort hoch und die Wege kurz zu halten sind WC-Anlagen auf Pontons innerhalb der Steganlagen geplant. Um das Bild abzurunden ist am nördlichen Steg ein Ausleger geplant, der die Möglichkeit für Clubräume im kleinen Maßstab wahren soll. Durch die besondere Lage auf dem Wasser, und an einer der Hafeneinfahrten, wird das Bild eines modernen und besonderen Hafens abgerundet. Aufgrund der besonderen Voraussetzungen, hier auf Basis eines Pontons zu arbeiten, ist die Größe sehr limitiert und sollte als zusätzliches Element in Form von Sozialräumen des Yachtclubs gesehen werden. Diese würden dann aber ein Infrastrukturelement bilden.

welches das Erlebnis „Marina Olpenitz“, durch Veranstaltungen für Wassersportinteressierte und Gäste, auch der restlichen Öffentlichkeit zugänglich machen soll.

Um den hohen Ansprüchen der Hafenerleger gerecht zu werden, sollen sämtliche Wünsche im Bereich der marinen Dienstleistung erfüllt werden. Hier dienen besonders die großen Stegbereiche, mit Pontons in den Maßen 50*10m, dazu Werftdienstleistungen an den Schiffen in Form von bspw. Ausstattungsarbeiten zu erfüllen. Zusätzlich ist eine Tankstelle zu berücksichtigen. Eine alternative Lösung landseitig wird zusätzlich in der weiteren Planung geprüft.

Für aufwendigere Arbeiten an Schiffen oder Arbeiten die durch eine entsprechende Geräuschkulisse zu einem Nutzungskonflikt zwischen den Hafenerlegern oder den Anrainern und dem zu bearbeitenden Boot führen könnten, wird die entsprechende Infrastruktur an Land eingerichtet und im unterhalb aufgeführten Abschnitt erläutert. Als besonderes Element und Alleinstellungsmerkmal ist für diese Serviceleistungen im Übergangsbereich zwischen Wasserfläche und Land die Erstellung einer Dockhalle im östlichen Teil des Geländes geplant. Zusätzlich sind zwei Travellifteinheiten mit 100to und 300to Tragkraft geplant. Diese Infrastruktur soll es ermöglichen Schiffe aus dem Wasser in die entsprechenden Hallen an Land zur Bearbeitung zu bringen.

Mit diesem Gesamtkonzept der wasserseitigen Anlage möchte man einen Hafen mit Alleinstellungsmerkmalen erstellen der höchsten Ansprüchen gerecht wird und die Möglichkeit eines Rundumservices bietet. Es soll vom kleinen Sportboot bis hin zur Megayacht ein breites Spektrum von Schiffen sowohl mit Liegeplätzen als auch mit Dienstleistungen versehen werden.

Auf der Wasserfläche zulässig soll sein:

1. Sportboothafen mit entsprechenden Liegeplätzen
2. Wasserseitige Hafeninfrastuktur in Form von steggebundenen Sanitäreanlagen, Bootstankstelle (Diesel/Benzin)
3. Gastronomie
4. Hafenmeistergebäude
5. Service und Werftdienstleistungen, Kran- und Slipanlage, Travellifte, Dockhalle

Das Maß der baulichen Nutzung auf der Wasserfläche des SO 2.9 ist wie folgt angestrebt:

- Bebauung findet auf Basis von Schwimmpontons statt, sodass eine Festsetzung auf ein bestimmtes Maß über NN nicht zielführend wäre. Daher wird die max. angestrebte Höhe der Bebauung für Sonderbauteile (Fahnenmast, Beleuchtung) auf max. 12m über Wasserniveau angesetzt. Die ermöglichte Bebauung (Sanitäreanlagen, Hafenmeistergebäude, Clubräume) soll ein Vollgeschoß ermöglichen.

3. Landseitige Marina-Infrastruktur

Wie in der Erläuterung zur Wasserfläche bemerkt, entspricht die neue, landseitige Marinafläche zu großen Teilen den ehemals festgesetzten SO 2.1 & 2.4. Daher wurde die ehemalige Zweckbestimmung in Punkten übernommen und entsprechend der Bedürfnisse der maritimen Dienstleistung angepasst.

In der ehemaligen B-Planung war der Bereich als Multifunktionsbereich in Form eines Erdhügels deklariert worden. Die damals festgesetzten, zulässigen Nutzungen wie Hallensporteinrichtungen, Indoorspielwelt und bspw. Eiswelt passen nicht mehr in das Konzept einer solchen Marina und entfallen.

Ebenfalls sind die gestalterischen Mittel der Gründächer für die geplanten Einrichtungen wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher sollen diese Anforderungen, des ehemaligen B-Plans, nicht in dem neuen SO 2.9 enthalten sein. Die Anlage ist im Gesamtbild zu berücksichtigen, jedoch muss die Funktion im Vordergrund stehen.

Zweckbestimmung:

Die Landfläche des SO 2.9 ist der zweite Kernbereich des Geltungsbereichs um ein gelungenes Gesamtkonzept für die Marina Olpenitz zu erstellen. Hier soll Infrastruktur entstehen die sowohl die erweiterten Service- und Werftdienstleistungen ermöglicht, als auch die Möglichkeit des Rundumservices mit Winterlager, ausreichend Raum für PKW Stellflächen, die Hauptsanitäranlagen und die Möglichkeit für Kleingewerbe, sowie im Teilbereich des ehemaligen SO 2.1 ursprünglich angedachtes Wohnen bietet. Bei dem Punkt Wohnen wird besonders der Gedanke der Betriebsleiterwohnung verfolgt jedoch soll, unter dem Aspekt ein gelungenes Gesamtbild zu schaffen, auch die Gestaltung des Ferienwohnens im Bereich der Hafenzeile ermöglicht werden.

Erläuterung:

Wie bereits erwähnt dient die Landfläche des geplanten Marinagebietes zur Abrundung des Gesamtkonzeptes. Ausgehend vom Übergang zwischen Wasserfläche und Land bilden die Anlagen der Travellifte und die Dockhalle einen fließenden Übergang zur landseitigen Nutzung.

Die Dockhalle dient der Durchführung von Werftarbeiten und dem Winterlager und ist vollkommen zu schließen. Mit der Möglichkeit des direkten Befahrens, ohne vorherig ein Schiff kranen zu müssen, wird der Anspruch an die gebotenen Dienstleistungen deutlich. Die Möglichkeit ein Schiff auf diese Weise schnellstmöglich bearbeiten zu können ist ein Alleinstellungsmerkmal. Aufgrund der Möglichkeit die Halle schließen zu können wird eine Geräuschbelästigung entsprechend verhindert und einem Nutzungskonflikt zwischen den Hafenliegern bzw. den Anrainern und der Nutzung der Halle vorgebeugt. Weiterhin im Übergangsbereich soll die Möglichkeit der Tankstelle gewahrt werden. Die Planung ist zum derzeitigen Stand noch nicht soweit fortgeschritten das schlussendlich entschieden wurde ob eine Tankmöglichkeit land- oder wasserseitig errichtet wird.

Die Travellifte ermöglichen das Kranen der erwarteten Bootsklassen und den Landtransport in die Servicehallen im hinteren Bereich der Anlage um einem größeren Bedarf an Werftdienstleistungen gerecht zu werden. So ist über Schwerlasttrassen entweder der Weg in die Winterlagerhalle oder in die angedachten Servicehallen geebnet. Die Servicehallen sollen ebenfalls, wie die Dockhalle, die Möglichkeit bieten ohne empfindliche Geräuschbelästigung Werftdienstleistungen anbieten zu können. Es ist anzumerken das die Winterlagerhalle während der Saison als zusätzliche Stellfläche für PKW angedacht ist aber auch weiteren befristeten Aktionen wie Sommerfesten dienen könnte.

Eine, in Yachthäfen gehobener Klasse, übliche Bootswaschanlage soll im Schutz der Dockhalle entstehen. Diese weist lediglich eine Geräuschbelästigung in Form von Hochdruckstrahlern auf und wird fachgemäß mit einer Wasseraufbereitung arbeiten.

In Richtung der Uferpromenade, seitlich neben der Dockhalle, sind PKW-Parkflächen für den Sommerbetrieb sowie Freilagerflächen für den Winterbetrieb geplant. Aufgrund der dualen Nutzung muss für den Bereich SO 2.9 die ehemals formulierten Auflage, pro vier PKW-Stellplätzen einen Baum zu pflanzen, entfallen. Durch das Freiflächen-Winterlager steht die geplante Nutzung im Widerspruch mit der alten Auflage.

In erster Reihe, die Hafenzeile bildend, werden die ehemaligen Nutzungen des SO 2.1 teilweise aufgenommen. Vom Wasser her kommend bildet der Bereich der Hafenzeile den ersten Eindruck. Daher stehen in diesem Bereich die Möglichkeiten von maritimen Kleingewerbe/Einzelhandel, sonstigen nicht störendem Gewerbe (Yachtcharter, Segelmacherei usw.), weiterer Schank- und Speisewirtschaft, die Möglichkeit der Versorgung mit Lebensmitteln durch einen Einzelhandelsbetrieb zum einprofantieren, den Hauptsanitäranlagen und eventuell ein Clubhaus in der Planung.

Aufgrund der angestrebten umfänglichen maritimen Dienstleistung müssen entsprechende Dienstwohnungen berücksichtigt werden. Da in dem Teilbereich des ehemaligen SO 2.1 zusätzliche Ferienwohnhäuser angedacht waren, und um die Marina herum weitere Wohnnutzung geplant ist, soll auch in dem SO 2.9 die Möglichkeit des Ferienwohnens gewahrt werden. Durch eine entsprechende Auslegung der Hafenzeile soll sich die Marina gerade im Bereich der Promenade besonders attraktiv in das übrige Gesamtbild einpflegen und bietet damit auch Raum für Wohnnutzung.

Der Erläuterung folgend sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

1. Service- und Werftdienstleistungen aller Art, Kran- und Slipanlage, Travellifte, Winterlager
2. Errichtung von Hallenanlagen für Dienstleistung aus Punkt 1. und Dockhalle
3. Schwerlasttrasse für Travellift
4. Freiliegendes Winterlager
5. Freiliegender Bootswaschplatz
6. Bootstankstelle
7. Clubräume nebst Sanitäranlagen
8. Lagerräume für den Wassersport
9. Schank- und Speisewirtschaft
10. Einzelhandel und sonstige nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
11. Wohnungen für Betriebsinhaber/-leiter und Dienstwohnungen
12. Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis zu 500m²
13. Ferienhäuser und Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung auf der Landfläche des SO 2.9 ist wie folgt angestrebt:

Erläuterungsbericht zum Konzept Marina Olpenitz

- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist gesamtheitlich auf 22m ü NN anzulegen
- GRZ 0,8

Festsetzungen zur Gestaltung:

- Begrünung der Dächer wie in der alten Begründung ist zu entfernen
- Eine vollständige Versiegelung der Oberflächen, zur Nutzung durch Schwerlastverkehr, muss im SO 2.9 zulässig sein

4. Schlussbetrachtung

Das hier dargestellte Konzept der Marina Olpenitz mit seinen vorgesehenen Zweckbestimmungen und Nutzungsarten, in den Teilbereichen der Wasser- und Landfläche, soll in der Festsetzung des SO 2.9 resultieren. Die dargestellte Gesamtkonzeption bildet eine Hafeninfrastuktur höchster Güte und beruht darauf, dass sowohl die landseitige Nutzung sowie die wasserseitige Zweckbestimmung ineinandergreifen können. Dies soll die dauerhafte Wirtschaftlichkeit der Anlage gewährleisten und ist als attraktivitätssteigerndes Attribut für das Ostseeresort Olpenitz zu bewerten.

Laboe, den 23.04.2015



Thees Thiel

ITT - Port Consult GmbH



Tim Neumann

ITT - Port Consult GmbH