



Gemeinde Mönkeberg

Konzept zur Folgenutzung der Ölpier in Mönkeberg



Impressum

Auftraggeber Gemeinde
Mönkeberg Dorfstraße 1
24248 Mönkeberg

in Zusammenarbeit mit dem

Amt Schrevenborn
Dorfplatz 2
24226 Heikendorf

Auftragnehmer

GRUPPE PLANWERK GP
PLANWERK GmbH
Uhlandstraße 97
10715 Berlin

T. 030 889 163 9-0 F. 030 889 163 9-1
mail@gruppeplanwerk.de

Ansprechpartner

Siegfried Reibetanz
Tabea Enderle

Titelbild

Ölpier im September 2022 (GRUPPE PLANWERK)

23. November 2022

Inhalt

Anlass und Ziel	4
Verfahren	6
Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	7
Flächengröße und Eigentümerstruktur	7
Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	8
Städtebaulich-freiräumliche Rahmenbedingungen	9
Realnutzung des Umfelds und der Ölpier	9
Verkehr und Erschließung	10
Konzept zur Folgenutzung der Ölpier	11
Vorgaben und Elemente des städtebaulich-freiräumlichen Entwicklungsrahmens	11
Art und Maß der Nutzung	15
Art der Nutzung	15
Maß der Nutzung.....	15
Weitere Einzelaspekte zu Art und Maß der Nutzung	16
Nachhaltigkeitsaspekte.....	18

Anlass und Ziel

Die Ölpier von Mönkeberg liegt in exponierter Lage an der Kieler Förde, vis à vis der Landeshauptstadt Kiel, und hat insgesamt eine Größe von ca. 1,8 ha. Ein großer Teil der südlichen Fläche der Pier befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mönkeberg. Die nördlichen beiden Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Bei der Ölpier in Mönkeberg handelt es sich um eine künstlich aufgeschüttete Fläche, die wasserseits von einer Spundwand eingefasst wird. Ursprünglich diente die Pier zum Betanken von Kriegsschiffen der Reichsmarine im Zweiten Weltkrieg. Die ehemaligen Tanklager waren östlich der Pier in den heute bewaldeten Aufschüttungen des so genannten „Ölberg“ untergebracht. Durch die Vornutzungen ist der Boden der Pier stark belastet, die Spundwände sind erneuerungsbedürftig.

Die Gemeinde hat für die Teilfläche, die sich in Ihrem Besitz befindet, die Verkehrssicherungspflicht und ist daher gehalten, die maroden Spundwände zu sanieren und eine Altlasten- bzw. Kampfmittelbeseitigung durchzuführen, was derzeit umgesetzt wird.

Zur (Teil-)Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen hat die Gemeinde 2019 / 2021 im Rahmen der Flächenrecycling-Förderrichtlinie aus dem Landesprogramm Wirtschaft EFRE-Fördermittel beantragt und im Dezember 2021 den entsprechenden Zuwendungsbescheid erhalten (Projektnummer: LPW-E/4.2.2/1532). Auflage für die Zuwendung der Fördermittel ist eine Nachnutzung der Fläche in Form von touristischem Wohnen, ggf. in Kombination mit einer gebietsverträglichen gewerblichen Nutzung. Diesbezüglich ist dem Fördergeber bis Ende 2022 (ursprünglich bis 30.06.2022, die Fristverlängerung wurde gewährt) ein aussagekräftiges Konzept zur Nachnutzung der sanierten Ölpier vorzulegen. Dabei soll sich das Konzept auf den gesamten Bereich der Ölpier einschließlich der Flächen der privaten Grundstückseigentümer im Sinne einer integrierten längerfristigen Gesamtentwicklung erstrecken, das ggf. stufenweise umgesetzt werden kann. Für die mit Fördermitteln sanierten gemeindlichen Flächen muss das Konzept einen umsetzungsfähigen Rahmen für Art und Maß der Nutzung formulieren, da gemäß Zuwendungsbescheid nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen das Grundstück zum Marktpreis veräußert werden soll (entsprechend einer Regelung der Europäischen Kommission für die Gewährung von staatlichen Beihilfen).

Laut Regionalplan für den Planungsraum III – Fortschreibung 2000 ist der Bereich der Ölpier und des „Ölbergs“ Bestandteil einer Grünzäsur, die das Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen um die Kieler Förde verhindern soll. Da dies einer baulichen Nachnutzung der Fläche entgegensteht, hat die Gemeinde im Jahr 2012 einen Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens zum Regionalplan (Grünzäsur) gestellt. Dieser wurde 2013 positiv beschieden. Vor dem Hintergrund der herausragenden Lage an der Kieler Förde, des Alleinstellungsmerkmals der künstlich angelegten Fläche sowie der hohen Kosten für die Sanierung der Spundwand und die Beseitigung von Altlasten und Munition wurde eine baulich-touristische Nachnutzung der Ölpier mit Beherbergungsgewerbe (Ferienwohnungen oder Hotel) sowie die Verlegung des Förderwanderwegs an die Uferlinie für zulässig erklärt sofern im Rahmen eines erforderlichen Bebauungsplans durch Festsetzungen folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- die Grünzäsur, insbesondere die Topographie des rückwärtigen Geländes („Ölberg“) bleibt durch angepasste Gebäudehöhen und durch kleinteilige, die Bebauung gliedernde Grünverbindungen sichtbar und erlebbar,
- ein Dauerwohnen auf der Ölpier wird ausgeschlossen,

- die Bodenbelastungen lassen eine gefahrlose baulich-touristische Nutzung zu,
- eine mögliche gewerbliche Nutzung soll gebietsverträglich gestaltet werden,
- Beeinträchtigungen des Biotops sollen vermieden werden,
- die Abstände der Bebauung zum Wald werden eingehalten,
- die Empfehlungen des Küstenschutzes werden berücksichtigt.

Mit der Förderzusage für die Altlastensanierung, Kampfmittelberäumung und Instandsetzung der Spundwand durch das Land Schleswig-Holstein im Jahr 2021 und den zurzeit auf dem gemeindlichen Grundstück durchgeführten entsprechenden Maßnahmen sind wichtige Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung erfüllt.

Bis Ende 2022 soll daher ein Konzept für die Nachnutzung der Ölpier erarbeitet und abgestimmt werden, aus dem die Festsetzungen für einen Bebauungsplan und die Änderung des aktuellen Flächennutzungsplans (FNP) abgeleitet werden.

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.01.2022 hat die Gemeinde Mönkeberg für die Entwicklung der Ölpier folgende Ziele beschlossen:

- Touristisches Wohnen in Form von Ferienwohnungen / Ferienhäusern
- Ganzjährige Gastronomie
- Integration eines Marinakonzeptes
- Grünfläche, ggf. mit Spielplatz
- Fortführung des Promenadenkonzeptes gemäß Ortsentwicklungskonzept

Als wichtige Rahmenbedingungen (Anforderungen) sind lt. diesem Schreiben zu beachten:

- Ein ganzheitliches Konzept (im Sinne einer integrierten Planung)
- Zugangsmöglichkeit der Öffentlichkeit zur Promenade
- Kein Haftungsrisiko für künftige Sanierungen der Spundwand
- Klimaneutralität bei der Entwicklung (hohe energetische und ökologische Standards, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit bei Städtebau, Bebauung, Freiraum und Landschaft)
- Nachhaltige Erträge

Trotz der eingeschränkten Verfügbarkeit der Flächen (Teilflächen im Besitz von Privateigentümern) ist es sinnvoll, ein integriertes und ganzheitliches Konzept für die Gesamtfläche zu entwickeln, das ggf. grundstücks- bzw. stufenweise umgesetzt werden kann.

Verfahren



Mit der Erarbeitung und Abstimmung des Konzeptes hat die Gemeinde das Planungsbüro GRUPPE PLANWERK, GP Planwerk GmbH aus Berlin beauftragt.

Für das Planungsgebiet lagen zum Zeitpunkt der Beauftragung bereits umfangreiche Unterlagen vor, deren Inhalte und Aussagen bei der Bearbeitung zu berücksichtigen waren. GRUPPE PLANWERK hat daher in einem ersten Schritt alle Unterlagen und Ergebnisse des bisherigen Prozesses, bau- und planungsrechtliche Vorgaben sowie städtebaulich-freiräumliche Rahmenbedingungen zusammengetragen und aus den Ergebnissen dieser Analyse sowie vertiefender Untersuchungen einen Entwicklungsrahmen für die Ölpier abgeleitet.

Dieser Entwicklungsrahmen mit Vorschlägen für die städtebaulich-freiräumlichen Setzungen sowie erste Testentwürfe / Baumassenstudien wurden in einem dreistündigen Arbeitstreffen am 27. Oktober 2022 mit den beteiligten Fachämtern des Amtes, des Landkreises und der Landesplanung, den Eigentümern und Vertreter:innen der politischen Gremien der Gemeinde vorgestellt, erörtert und von den Teilnehmenden bewertet. Die Ergebnisse wurden dokumentiert, ausgewertet und flossen in das vorliegende Konzept ein.

Der vorliegende Entwurf für das Konzept zur Entwicklung der Ölpier wird am 05. Dezember 2022 der Gemeindevertretung zum Beschluss vorgelegt und nach Beschlussfassung beim Fördergeber eingereicht.

Auf der Grundlage des abgestimmten und beschlossenen Konzeptes können nach Bestätigung durch den Fördergeber bzw. durch die zuständigen Landesbehörden die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan und für die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst werden und die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der Nutzung abgeleitet werden.

Ob der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan durch die Gemeinde vor oder nach dem Interessenbekundungs- / Investorenauswahlverfahren zu fassen ist, ist im weiteren Verfahren zu klären. Bei diesem Auswahlverfahren wird der künftige Vorhabenträger mit dem bestmöglichen Konzept in städtebaulicher, funktionaler, architektonischer und wirtschaftlicher Hinsicht ermittelt und erhält den Zuschlag für den Erwerb des gemeindlichen Grundstücks und die Umsetzung seines Konzeptes unter dem Vorbehalt, dass der Bebauungsplan mit den entsprechenden Festsetzungen rechtskräftig wird.

Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Flächengröße und Eigentümerstruktur

Die Gesamtfläche der Ölpier umfasst derzeit ca. 1,8ha und ist in drei Grundstücke untergliedert. Das südliche, größte Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mönkeberg und liegt derzeit brach (8.782m²). Das mittlere Grundstück ist im Besitz der Wassersport-Vereinigung Mönkeberg e.V. und wird für die Lagerung von Booten genutzt (5.854m²). Das nördliche Grundstück gehört der Förde-Pier-Immobilien GmbH & Co. KG (3.628m²) und liegt derzeit ebenfalls brach.

Im Zuge der Erneuerung der Spundwand auf der gemeindlichen Fläche wird die Spundwand um ca. 3m wasserseitig versetzt und am Südende der Pier eine zusätzliche Fläche gewonnen. Das Gemeindegrundstück vergrößert sich dadurch um 2.424m². In der Gesamtbetrachtung ergibt sich somit künftig eine gemeindeeigene Fläche von 11.206m² und eine nutzbare Gesamtfläche der Ölpier von 20.688m².

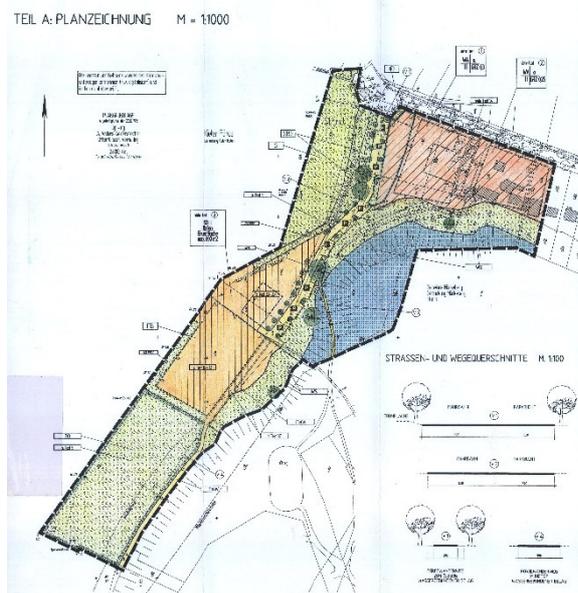
Die Ölpier erstreckt sich über eine Länge von derzeit rd. 340m bzw. durch die Landgewinnung im Süden über künftig rd. 370m und misst ca. 60 bis 70m Tiefe.

Abb. 1: Eigentümerstruktur und Flächengrößen



Planungsrechtliche Gegebenheiten

Abb. 2: Planzeichnung des rechtskräftigen B-Plans 11b (2001)



Im aktuellen FNP ist die Fläche der Ölpier als „Weißfläche“ dargestellt.

Das Planungsrecht für die Fläche der Ölpier regelt aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan 11b aus dem Jahr 2001. Darin wird die nördliche Teilfläche (Grundstücke in Privateigentum) als Sondergebiet Hafen für standortabhängige maritime Dienstleistungen und Gewerbe und der südliche Teil (Gemeindeeigentum) als naturschutzrechtliche Maßnahmenfläche festgesetzt. Entlang der östlichen Grenze des mittleren Grundstücks ist im Bebauungsplan ein Wegerecht eingetragen, welches die Gemeinde bislang nicht eingefordert hat. Im östlichen Bereich des Gemeindegrundstücks verläuft der Fördewanderweg. Außerdem wurde der von Bebauung freizuhaltende Waldabstand nachrichtlich übernommen.

Städtebaulich-freiräumliche Rahmenbedingungen

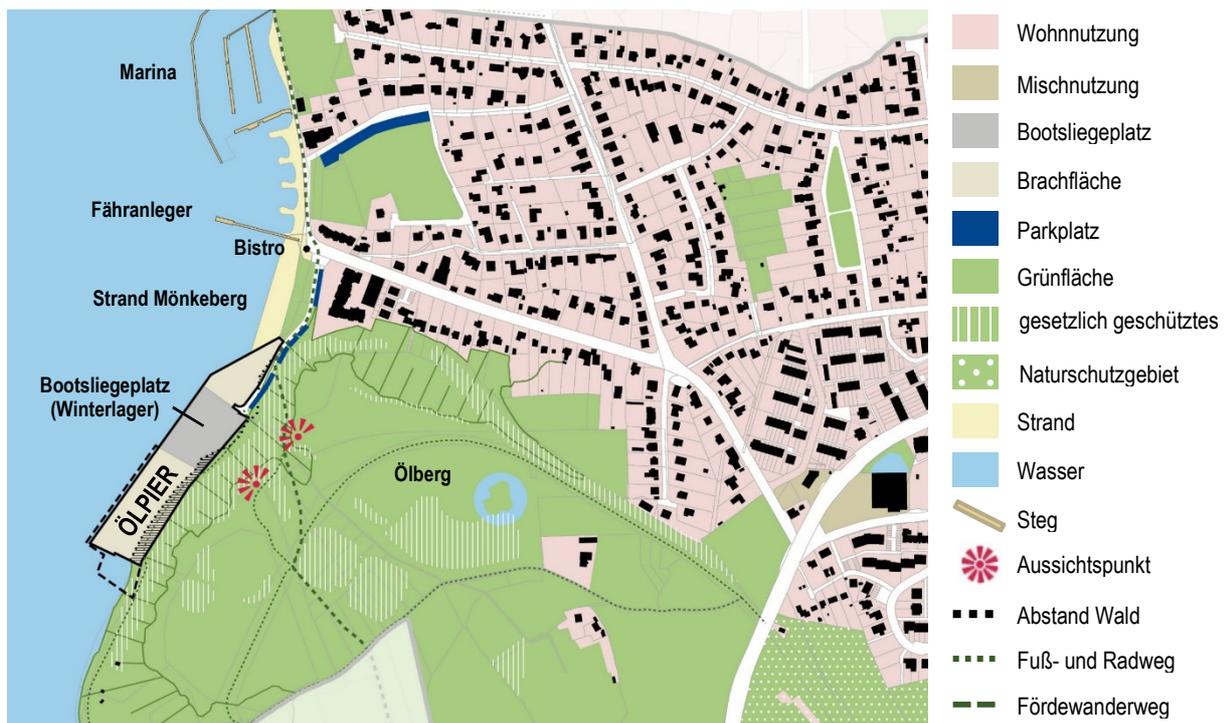
Realnutzung des Umfelds und der Ölpier

Die Ölpier liegt eingebettet zwischen dem Ölberg mit seiner prägnanten Hanglage und diversen Schutzgebieten und der Ostsee bzw. der Kieler Förde. Nördlich grenzt der Mönkeberger Strand mit Fähranleger und im weiteren Verlauf die Marina der Wassersport-Vereinigung Mönkeberg e.V. an. Entlang der Förde verläuft von Norden kommend der „Fördewanderweg“. Im Bereich der Ölpier wird dieser rückwärtig, zwischen Hangkante und Ölpier, sowie über den Ölberg geführt. Das im Nordosten angrenzende Gemeindegebiet von Mönkeberg ist hier überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt.

Das südliche Gemeindegrundstück und das nördliche Grundstück der Ölpier liegen aktuell brach. Das mittlere Grundstück dient der Wassersport-Vereinigung Mönkeberg e.V. als Winterlagerplatz für die Boote der Vereinsmitglieder.

Die Gemeinde führt aktuell auf ihrem Grundstück die erforderliche Spundwandrenewerung und die Altlasten- / Kampfmittelberäumung durch. In diesem Zuge erfolgt die Auffüllung / Landgewinnung am Süden der Ölpier.

Abb. 3: Realnutzungen auf und um die Ölpier

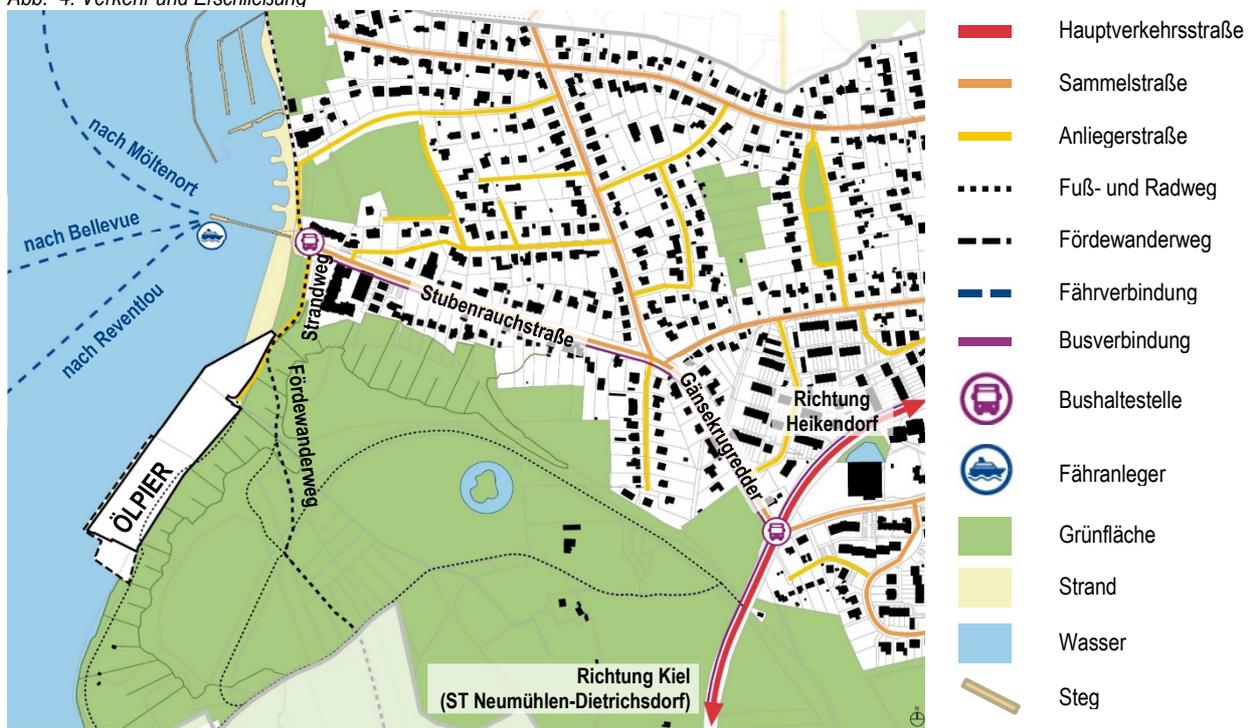


Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Ölpier erfolgt für den Kfz-Verkehr von Norden über den Strandweg. Entlang des Strandwegs befinden sich PKW-Stellplätze in Queraufstellung. Diese waren ursprünglich für den Pendlerverkehr mit der Fördeschiffahrt gedacht und stehen der Allgemeinheit zur Verfügung (bewirtschaftet durch Parkscheinautomaten). Vom Mönkeberger Strand führen die Stubenrauchstraße bzw. der Gänsekrugredder in die Ortsmitte von Mönkeberg. Hier verkehrt auch ein Linienbus mit dem Haltepunkt „Mönkeberg Anleger“, wobei die Buslinienführung gegenwärtig überarbeitet wird.

Zwischen dem Fähranleger Mönkeberg, der Landeshauptstadt Kiel und dem benachbarten Möltenort verkehrt die Fördeschiffahrt. Eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung stellt der Fördewanderweg dar, der entlang des Fördeufers verläuft.

Abb. 4: Verkehr und Erschließung



A

Abb. 5: Ruhender Verkehr



Konzept zur Folgenutzung der Ölpier

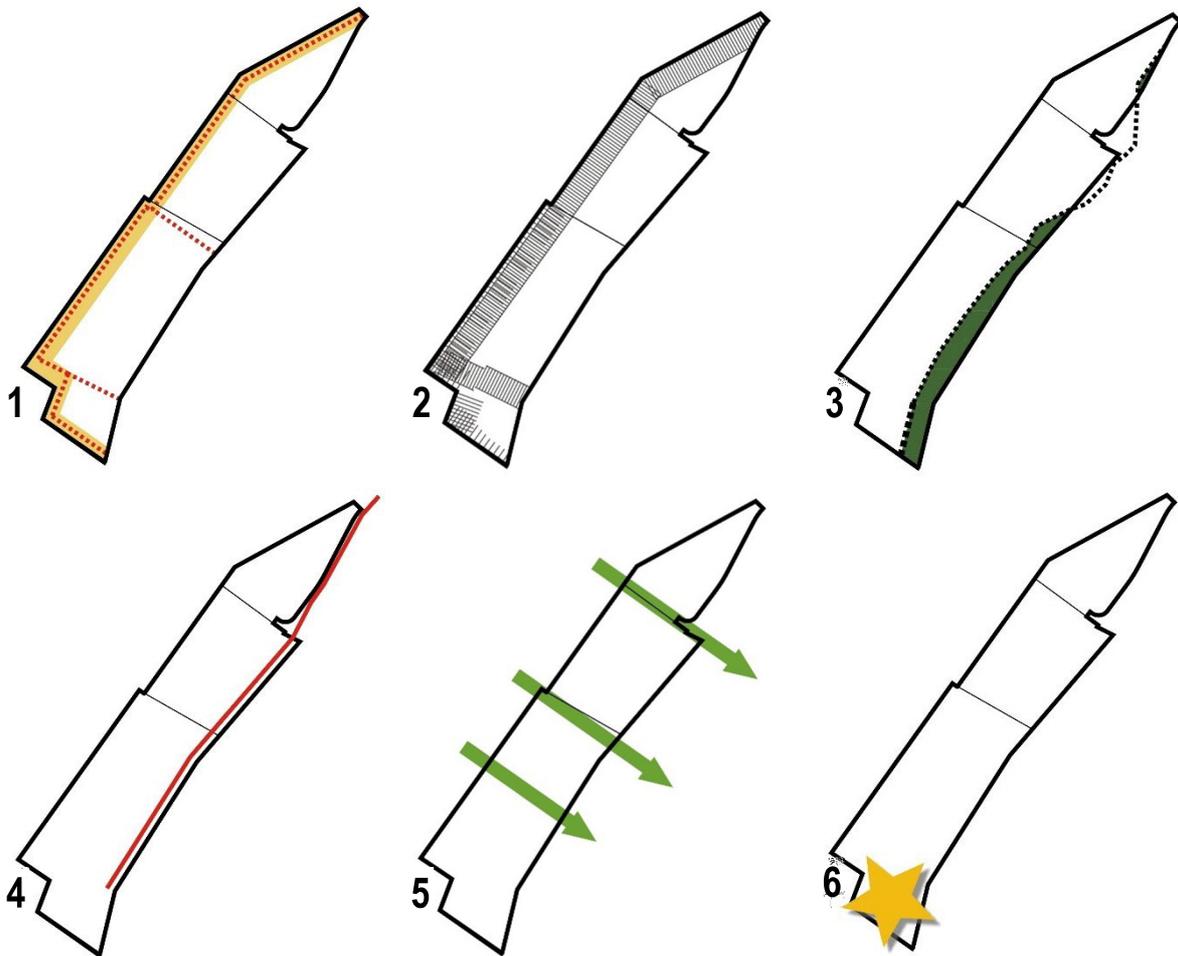
Vorgaben und Elemente des städtebaulich-freiräumlichen Entwicklungsrahmens

Aus bisherigen Planungsprozessen, Abstimmungen mit zuständigen Behörden, insbesondere aus dem Zielabweichungsverfahren von 2013 und den Planungen für die Sanierung der Spundwand ergeben sich für die Entwicklung der Ölpier wichtige Anforderungen bzw. Vorgaben. Sie betreffen überwiegend die Gesamtfläche der Ölpier und sind vor dem Hintergrund der durch die Eigentumsverhältnisse zu erwartenden stufenweisen Umsetzung konstituierende Elemente für einen längerfristigen, flexiblen und nachhaltigen Entwicklungsrahmen in städtebaulicher, freiräumlicher und umweltbezogener Hinsicht. Dieser Rahmen ermöglicht die Entwicklung von Teilflächen und stellt eine aufeinander abgestimmte und integrierte längerfristige Gesamtentwicklung der Ölpier sicher. Der Fokus des vorliegenden Konzeptes liegt auf dem gemeindlichen Grundstück.

Für die städtebaulich-freiräumliche Entwicklung der Pier bilden folgende 6 Anforderungen, Vorgaben und Konstellationen den räumlichen und funktionalen Rahmen:

1. Ziel, auch aus landesplanerischer Sicht (Zielabweichungsverfahren), ist die Verlegung des Fördewanderwegs an die Uferlinie und Herstellung eines durchgehenden Uferwegs entlang der Spundwand, ggf. mit längerfristiger Anbindung nach Süden, auch entlang der Förde.
2. Die bestehende – und im Bereich des gemeindlichen Grundstücks auch die neue – Spundwand werden jeweils durch eine Rückverankerung gesichert. Dafür existiert ca. 16m hinter den bestehenden und hinter den neu errichteten Spundwänden jeweils eine zweite Spundwand, die durch Anker im Boden miteinander verbunden sind (Überdeckung der Anker ca. 80cm). In einem etwa 20 m breiten Streifen zur Förde sind daher Gründungen für Gebäude bzw. größere bauliche Anlagen weitgehend auszuschließen.
3. Entlang der östlichen Kante der Ölpier ist gemäß des Landeswaldgesetzes für Schleswig-Holstein eine Abstandsfläche zum bestehenden Wald auf dem „Ölberg“ einzuhalten. In dieser Abstandsfläche ist eine Bebauung nicht zulässig, Erschließungsanlagen und Stellplätze sind aber möglich. Die Waldabstandsfläche wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 11b übernommen und wird derzeit durch die Untere Forstbehörde nochmals geprüft.
4. Um die zentralen Flächen auf der Ölpier nicht durch Fahrverkehrsflächen zu zerschneiden und durch Kfz-Verkehr zu belasten, bietet es sich an, die erforderliche Erschließung für Kfz-Verkehr, Versorgungs- und Notverkehr sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen an den östlichen Rand der Ölpier in die Waldabstandsfläche bis zur Hangkante zu legen und an die bestehenden Wege / Straßen im nördlichen Bereich anzubinden. Auch erforderliche Stellplätze können in diesem Bereich untergebracht werden.
5. Um der landesplanerisch geforderten Grünzäsur im gesamten Bereich der Ölpier Rechnung zu tragen und um die Sicht auf den bewaldeten „Ölberg“ zu erhalten, sind bei einer Bebauung entsprechende Sichtfenster, Öffnungen und Gebäudehöhen einzuhalten, die Hanglage des „Ölbergs“ selbst ist von Bebauung freizuhalten.
6. Durch die Verlegung der Spundwand auf dem gemeindlichen Grundstück nach Süden entsteht am Süden der Pier eine attraktive und räumlich besonders exponierte Fläche, die sich für eine öffentliche Nutzung und eine Bebauung / Nutzung mit besonderer Strahlkraft anbietet.

Abb. 6: Piktogramme zum Entwicklungsrahmen



Diese 6 Anforderungen, Vorgaben und Rahmenbedingungen präjudizieren ein **Zonenmodell als Grundgerüst** für die städtebaulich-freiräumliche Entwicklung der Ölpier, im Gesamten und auf Teilflächen mit folgenden Nutzungsbereichen:

- Uferzone** Entlang der Uferlinie / Spundwand erstreckt sich eine etwa 10m breite öffentliche Zone mit einem ca. 5,0m breiten Bereich direkt am Wasser für Aufenthalt und Zugang zu wasserbezogenen Nutzungen und daran anschließend der ca. 5,0m breite Fördewanderweg.
- Private Freifläche** An die öffentliche Uferzone schließt sich eine etwa 10m breite Zone an, die aufgrund der Rückverankerung im Boden nur eingeschränkt bebaut werden kann und die sich aufgrund ihrer wasserseitigen Lagequalität für halböffentliche Nutzungen auf den ggf. privaten Grundstücken eignet (Aufenthalt, Gastronomie, Außenbereich für maritimes Gewerbe etc.)
- Erschließung** Die Verkehrserschließung der Ölpier erfolgt über einen Erschließungsweg am östlichen Rand der Pier, mit einem Grünstreifen zur Hangkante, weitgehend innerhalb der Waldabstandsfläche. Dieser Weg kann als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von ca.

6,0m ausgebaut werden. Erschließungsanlagen, ruhender Verkehr sowie Ver- und Entsorgungsanlagen sind auch innerhalb der Waldabstandsflächen zulässig.

Nebenanlagen

Westlich des Erschließungswegs erstreckt sich eine Freiflächenzone für die Grundstücke, auf denen die erforderlichen Stellplätze für die künftigen Nutzungen, Müllanlagen etc. untergebracht werden können.

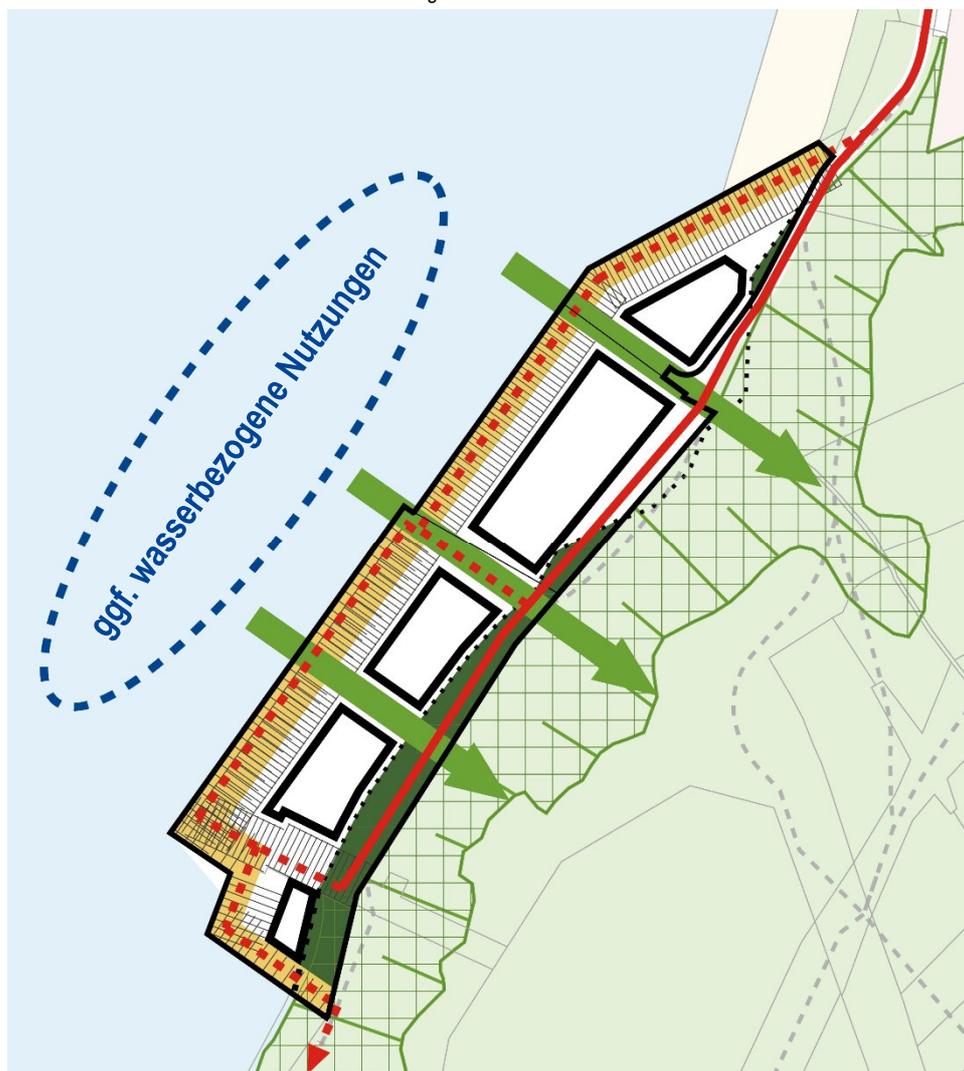
Baufelder

Die verbleibende Zone zwischen der privaten Vorzone und der Zone für die privaten Nebenanlagen (Fläche außerhalb des Waldabstandes und der Rückverankerung der Spundwand) eignet sich für eine Bebauung (Baufelder). Der Entwicklungsrahmen für eine Bebauung sollte umsetzungsorientiertes Grundgerüst bilden und Spielräume bieten, um ein breites Bauungs- und Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Einschränkungen ergeben sich durch die Festlegungen zur Zulässigkeit von Art und Maß der Nutzungen sowie durch die Vorgaben um der geforderten „Grünzäsur“ gerecht zu werden. Dafür sind die Gebäudehöhen auf maximal 3 Geschosse, ggf. mit einem Staffelgeschoss zu begrenzen, durch Freiräume zwischen der Bebauung sind Sichtbeziehungen auf den „Ölberg“ zwingend zu erhalten. Auf der Wasserseite sind in der Erdgeschosszone Nutzungen zu integrieren, die die öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen beleben (Gastronomie, maritimes Gewerbe etc.).

Einer Bebauung in den Baufeldern steht gemäß Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) vom 15.11.2022 nichts entgegen, sofern die baulichen Anlagen folgende Anforderungen erfüllen: *„Das Bauvorhaben auf der Ölpier liegt jedoch in unmittelbarer Nähe zur Ostsee. Die Geländehöhen im Bereich des Vorhabens liegen auf über +2,50 m NHN. Im Falle eines extremen Ostseehochwassers (hier: HW200 (200jähriges Ereignis)= +2,50 m NHN) würde es nicht zur Überflutung der Ölpier kommen. In Hochwasserrisikogebieten an diesem Küstenabschnitt ist das Erdgeschoss für den dauerhaften Aufenthalt von Personen auf mindestens +3,00 m NHN (0,5m Klimazuschlag) zu bauen. Zusätzlich ist eine Zuwegung auf +3,00 m NHN zu gewährleisten, damit Flucht- und Evakuierungswege bei einer schweren Sturmflut bestehen. Bei einer Bebauung der Ölpier würde die neu erbaute Spundwand die Funktion einer Küstenschutzanlage haben. Der senkrechte Verbau der Spundwand mit hohen Wassertiefen von -4m vor der Spundwand kann bei einer Sturmflut mit Windrichtung NW bis N mit noch zu ermittelndem Wellenauflauf zu Totalreflexionen an der Spundwand führen und einen erheblichen Wellenauflauf erzeugen, der die Ölpier überfluten könnte. Wellenauflauf und Schutzvorkehrungen vor einem Überlauf sind noch von einem Küstenbauingenieurbüro zu ermitteln. Die Bemessung der Erdgeschosshöhe für die Gebäude ist somit HW200 + Klimazuschlag + Welle; demnach über 3,00 m +NHN.“* Zusammenfassend bedeutet dies, dass das Erdgeschoss einer künftigen Bebauung ebenso wie notwendige Erschließungs- / Evakuierungswege auf der Ölpier gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau um mind. 50cm (zzgl. einer noch zu ermittelnden Höhe für den Wellenauf) erhöht sein müssen. Dies lässt sich beispielsweise durch Geländemodellierungen und –anschüttungen ermöglichen, bei denen auch die Barrierefreiheit sichergestellt werden kann.

Wassernutzungen Als ergänzende und auch lagetypische Nutzungen für die Ölpier kommen auch „Schwimmende Häuser“, Bootsanleger und eine kleinere Marina in Betracht. Aus Sicht des Wasser- und Schifffahrtsamtes bestehen dagegen keine grundsätzlichen Bedenken, über die Zulässigkeit wird aber in den entsprechenden Genehmigungsverfahren entschieden. Laut dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) ist zu berücksichtigen, dass für „Schwimmenden Häuser“ eine Inkommunalisierung der Wasserflächen und das erforderliche Baurecht über einen Bebauungsplan Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit ist. Weitere Schutzmaßnahmen sind in Abstimmung mit dem LKN.SH zu beachten.

Abb. 7: Städtebaulich-freiräumlicher Entwicklungsrahmen



Art und Maß der Nutzung

Art der Nutzung

In Ergänzung zu den Vorgaben aus dem Zielabweichungsverfahren ergeben sich nach Auswertung des Arbeitstreffens vom 27. Oktober 2022 folgende Nutzungsvorschläge und Nutzungsausschlüsse für die Ölpier:

- Touristisches Wohnen
 - Kein dauerhaftes Wohnen
 - Ferienwohnungen zur Miete (keine Zweitwohnsitze, kein Verkauf von Ferienwohnungen)
 - Ggf. Appartement-Hotel / Fahrrad-Hotel (kein „klassisches“ Hotel)
 - Ggf. „schwimmende Häuser“
 - Prüfung Zulässigkeit und Umsetzbarkeit erforderlich (Küstenschutz)
- Belegung des öffentlichen Raums durch eine differenzierte EG-Nutzung für
 - maritimes Gewerbe für verschiedene Altersgruppen, Einzelhandel
 - ganzjährige Gastronomie
 - ggf. kleines Nahversorgungsangebot, z.B. auch in Form von Automaten denkbar
- Akzentuierung der Südspitze durch besondere Nutzung
- Öffentliche Freiflächen mit
 - Promenade entlang Uferlinie, ggf. mit Baumreihe
 - Aufenthalts- / Erholungscharakter
 - Naturerlebnis
 - nach Möglichkeit mit Wasserzugang
 - Spielplätzen für (kleine) Kinder
 - Sitzgelegenheiten
 - Grünstrukturen
 - Treffpunkten
 - Ggf. Veranstaltungsflächen i.V. mit Gastronomie
- Wasserholungs- / Wassersportnutzungen, bspw. Marina, Anleger für Freizeitsport (Kanuten, Segler, Surfen, Wingfoilen, Stand-Up-Paddeln etc.)
- Keine Industrie, keine Fischerei
- Verkehr / Erschließung / ruhender Verkehr:
 - Möglichst nicht / wenig ruhender Verkehr auf der Pier
 - Anbindung bspw. mittels Sharing- / Shuttle-Services zu Land und zu Wasser
 - Ggf. ruhender Verkehr in Tiefgarage

Maß der Nutzung

Für die städtebaulich-freiräumliche Entwicklung der Ölpier wurden insgesamt 10 Testentwürfe für die Baumassen, Baumassenverteilung, Baumassengliederung, Gebäudehöhen / Geschosse, Bebauungsfugen für Sichtbeziehungen und Gebäudetypologie entwickelt und im Rahmen des Arbeitstreffens am 27. Oktober 2022 vorgestellt und erörtert. Für jeden der Testentwürfe wurde die Bruttogeschossfläche (BGF), die Grundflächenzahl (GF), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Öffnungsanteil für die Sichtbeziehung zum Ölberg bezogen auf das Baufeld ermittelt. Danach enthielten die Testentwürfe städtebauliche Lösungen mit geringer

Bebauungsdichte (Variante 1.1 - GRZ 0,2 / GFZ 0,57) bis hin zu Lösungen mit hohen Bauungsdichten (Variante 1.8 - GRZ 0,51 / GFZ 1,08). Die Testentwürfe dienen beispielhaft nur zur Veranschaulichung der baulichen Dichte im Kontext mit einem städtebaulichen Ordnungssystem. Aus den Testentwürfen werden die Vorgaben für das Maß der Nutzung abgeleitet, jedoch sollte keine der Varianten als Grundlage des Entwicklungskonzeptes beschlossen werden, um die Offenheit für eine vorhabenbezogene Anpassung innerhalb des maximal zulässigen Maßes der Nutzung zu gewährleisten. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das, von der Gemeinde im Rahmen des Interessenbekundungs- / Investorenauswahlverfahrens für die Realisierung ausgewählte, bestmögliche Konzept.

Im Rahmen der Erörterung der Testentwürfe wurde von vielen Teilnehmenden eine städtebauliche Entwicklung auf dem gemeindlichen Grundstück in Anlehnung an die Variante 1.1 favorisiert. Diese sieht eine riegelartige Bebauung aus einzelnen Gebäuden vor, hat eine relativ geringe Dichte (GRZ 0,2 / GFZ 0,57) und einen Öffnungsanteil (Sichtbeziehung zum Ölberg) von rd. 30%. Allerdings wurden auch Lösungen mit einem größeren Anteil an gewerblichen Nutzflächen befürwortet (z.B. Variante 1.3 mit einer mittleren Bauungsdichte GRZ 0,39 / GFZ 0,91).

Für das zulässige Maß der Nutzung auf den im Entwicklungsrahmen definierten Baufeldern werden deshalb eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,6 festgelegt. Der Öffnungsanteil (unbebaute Fläche zwischen den Gebäuden auf den Baufeldern) für Durchblicke zum Ölberg soll mindestens 30% betragen. Die Anzahl der Geschosse wird auf 3 ggf. mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss begrenzt.

Dieses Maß der Nutzung erlaubt auf dem gemeindlichen Grundstück (Baufeld ohne öffentliche Uferzone und ohne südliche Erweiterungsfläche) eine Bebauung mit einer maximalen überbauten Fläche von rd. 1.900m² und einer maximalen Bruttogeschossfläche von rd. 3.300m² (insgesamt für alle Gebäudenutzungen). Auf das touristische Wohnen entfällt dabei der größte Anteil (vorrangig in den Obergeschossen). Welcher Anteil auf welche Nutzungen tatsächlich entfällt, ergibt sich aus dem, im Rahmen des Interessenbekundungs- / Investorenauswahlverfahrens zu ermittelnden, Konzept.

Für die Bebauung auf der südlichen Erweiterungsfläche gilt ebenfalls die Höhenbeschränkung auf 3 Geschosse mit maximal einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Weitere Festlegungen zur maximal zulässigen GRZ und GFZ sollten hier nicht getroffen werden, um einen möglichst großen vorhabenbezogenen Entwicklungsspielraum zu erhalten.

Mit der Festlegung von Art und Maß der Nutzung im Rahmen des vorliegenden Konzeptes, wird noch keine abschließende Entscheidung über die Qualität von Städtebau und Freiraum getroffen. Diese Entscheidung wird erst auf Grundlage der Konzeptauswahl im Rahmen des Interessenbekundungs- / Investorenauswahlverfahrens von der Gemeinde getroffen.

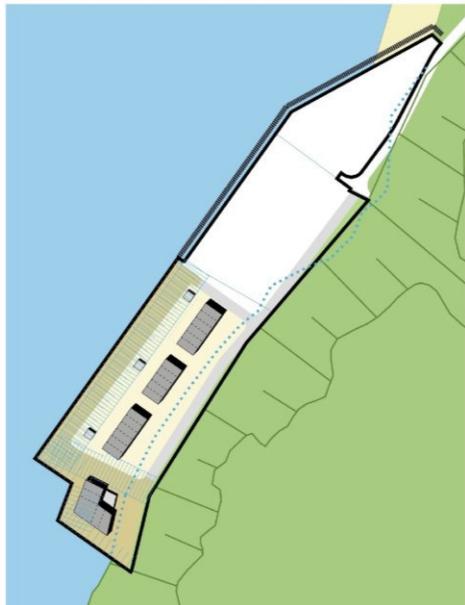
Weitere Einzelaspekte zu Art und Maß der Nutzung

Bei der vorgezogenen Entwicklung des gemeindlichen Grundstücks ist der Fördewanderweg temporär entlang der Uferlinie über die beiden privaten Grundstücke zu führen.

Die Grünzäsur ist auch durch Baumreihen im Bereich der Grundstücksgrenzen zwischen Gemeindegrundstück, Grundstück der Wassersport-Vereinigung Mönkeberg e.V. und dem Grundstück der Förde-Pier-Immobilien GmbH sicherzustellen.

Abb. 8: Testentwurf mit geringer Dichte (Variante 1.1)

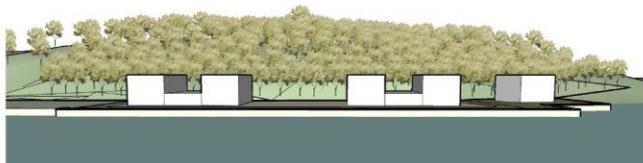
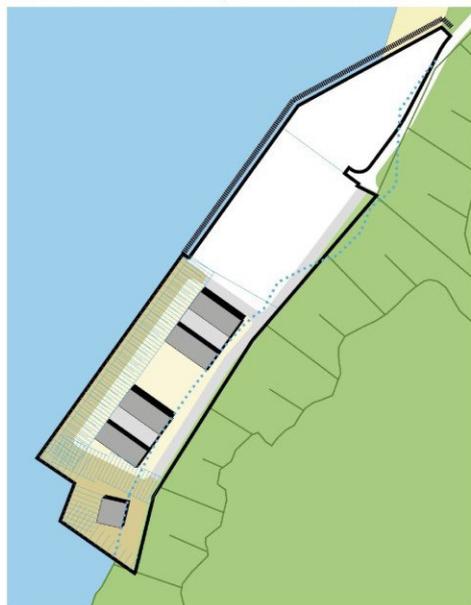
VARIANTE 1.1 (GEMEINDEGRUNDSTÜCK)



- 3 Geschosse
- Baufeld: rd. 5.465 m²
- GF Gebäude: rd. 1.095 m²
- BGF Gebäude: rd. 3.135 m²
- GRZ: 0,20
- GFZ: 0,57
- Anteil Durchblick Ölberg: 29 %

Abb. 9: Testentwurf mit mittlerer Dichte (Variante 1.3)

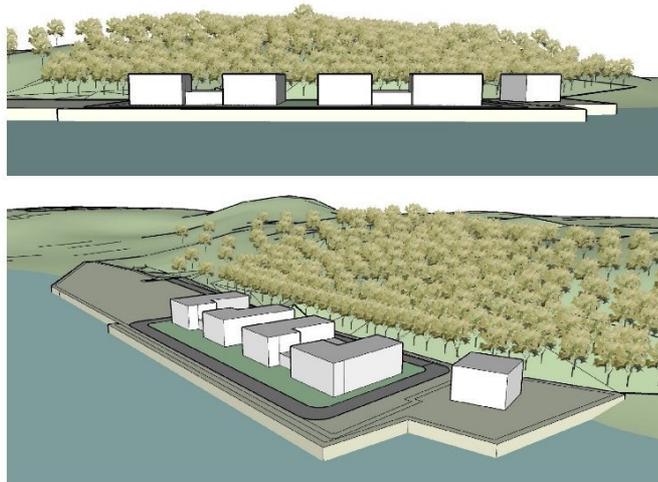
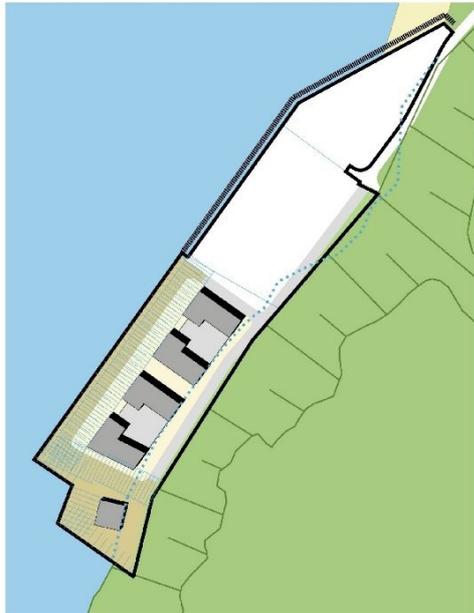
VARIANTE 1.3 (GEMEINDEGRUNDSTÜCK)



- 3 Geschosse mit teils durchgehendem EG
- Baufeld: rd. 5.465 m²
- GF Gebäude: rd. 2.140 m²
- BGF Gebäude: rd. 4.990 m²
- GRZ: 0,39
- GFZ: 0,91
- Anteil Durchblick Ölberg: 60 % (-)

Abb. 10: Testentwurf mit hoher Dichte (Variante 1.8)

VARIANTE 1.8 (GEMEINDEGRUNDSTÜCK)



- 3 Geschosse mit teils durchgehendem EG
- Baufeld: rd. 5.465 m²
- GF Gebäude: rd. 2.765 m²
- BGF Gebäude: rd. 5.900 m²
- GRZ: 0,51
- GFZ: 1,08
- Anteil Durchblick Ölberg: 39 % (-)

Nachhaltigkeitsaspekte

Vor dem Hintergrund der besonders exponierten Lage in der Förde und dem von allen Seiten sichtbaren Ensemble aus Pierfläche und Ölberg, hat die städtebaulich-freiräumliche Entwicklung des Areals eine besondere Strahlkraft für die Region. Die angrenzenden Qualitäten und Potenziale der Strandpromenade mit dem Fähranleger im Norden und der Naturraum nach Süden sind im Sinne einer ganzheitlichen und integrierten Entwicklung deshalb einzubeziehen. Die Weiterführung des Fördewanderwegs nach Süden, direkt am Wasser, sollte in diesem Zusammenhang geprüft werden.

Im weiteren Verfahren sind außerdem u.a. folgende Nachhaltigkeitsanforderungen zu berücksichtigen:

- Gebäude:
 - Hoher energetischer Gebäude-Standard (ggf. über EnEV), z.B. Passivhäuser
- Mobilität
 - Elemente für eine zukunftsfähige Mobilität, attraktive Infrastruktur für ÖV, Fußgänger und Radverkehr (starker Umweltverbund, möglichst wenig motorisierter Individualverkehr)
 - Förderung von zukunftsfähigen und klimaneutralen Mobilitätsformen
- Grün- und Freiflächen
 - Möglichst geringer Versiegelungsgrad (wasserdurchlässige Oberflächen)
 - Vermeidung dunkler Oberflächen (Dächer, Straßen, Plätze)
 - Naturnahes Regenwassermanagement □ Nutzung natürlicher Kühlungseffekte, sofern möglich Versickerung des Regenwassers zur Grundwasseranreicherung, Rückhaltung von Starkregen
 - Begrünung von Grundstücken und Gebäuden vorzugsweise mit einheimischen Gehölzen, Stauden, Blumenwiesen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung (klimagerechte Artenauswahl)
- Biodiversität und erneuerbare Energien
 - Maßnahmen zur Förderung von Biodiversität
 - Nutzung erneuerbarer Energien (bspw. PV-Anlagen auf Dächern)