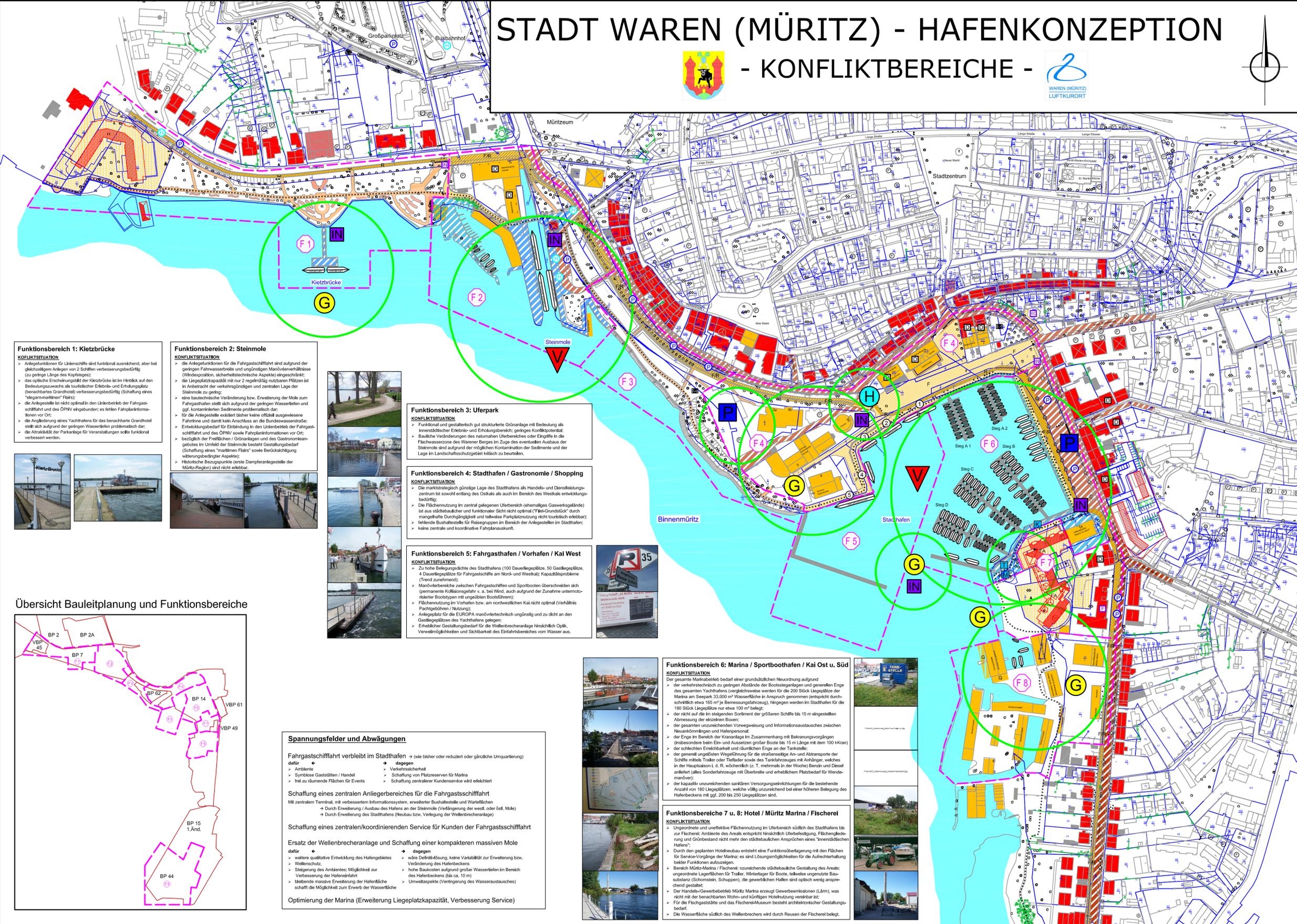


STADT WAREN (MÜRITZ) - HAFENKONZEPTION

- KONFLIKTBEREICHE -



LEGENDE

KONFLIKTE

- Konfliktbereich
- Architektonischer Gestaltungsbedarf
- Verkehrs- und Brandschutzproblematik
- Parkplatznutzung attraktiver Uferstandorte
- fehlende Haltemöglichkeit für Reisebusse
- Fehlende Informationstafeln

KONFLIKT- UND FUNKTIONSBEREICHE

- Grenze Funktionsbereiche
- Funktionsbereich 1: Kietzbrücke
- Funktionsbereich 2: Steinmole
- Funktionsbereich 3: Uferpark
- Funktionsbereich 4: Stadthafen / Gastronomie / Shopping
- Funktionsbereich 5: Fahrgasthafen / Vorhafen / Kai West
- Funktionsbereich 6: Marina / Sportboothafen / Kai Ost u. Süd
- Funktionsbereich 7: Hotel / Appartements "Am Sportboothafen"
- Funktionsbereich 8: Müritz-Marina / Fischerei
- Funktionsbereich 9: Seepark Waren an der Müritz

Funktionsbereich 1: Kietzbrücke
KONFLIKTSITUATION
 die Anlegestellen für Linienfähren sind funktional ausreichend, aber bei gleichzeitigen Anlegen von 2 Schiffe Verbesserungsbefähigung (zu geringer Länge des Kopfsteigs);
 das optische Erscheinungsbild der Kietzbrücke ist im Hinblick auf den Bedeutungszwisch als touristischer Erlebnis- und Aufenthaltsplatz (benachbarte Grandhotels) verbesserungsbedürftig (Schaffung eines "eleganteren" Fläcks);
 die Anlegestelle ist nicht optimal in den Linienbetrieb der Fahrgastschiffahrt und des ÖPNV eingebunden; es fehlen Fahrgastinformationen vor Ort;
 die Angliederung eines Yachthafens für das benachbarte Grandhotel stellt sich aufgrund der geringen Wasserflächen und ggf. kontaminierten Sedimente problematisch dar;
 die Attraktivität der Parkanlage für Veranstaltungen sollte funktional verbessert werden.



Funktionsbereich 2: Steinmole
KONFLIKTSITUATION
 die Anlegestellen für die Fahrgastschiffahrt sind aufgrund der geringen Fahrgastwasserbreite und ungünstigen Manövrierverhältnisse (Windposition, schiffstechnische Aspekte) eingeschränkt;
 die Liegeplatzkapazität mit nur 2 regelmäßig nutzbaren Plätzen ist in Anbetracht der verkehrsgünstigen und zentralen Lage der Steinmole zu gering;
 eine bautechnische Veränderung bzw. Erweiterung der Mole zum Fahrgasthafen stellt sich aufgrund der geringen Wasserflächen und ggf. kontaminierten Sedimente problematisch dar;
 für die Anlegestelle existiert bisher keine offiziell ausgewiesene Fahrmole und damit kein Anschluss an die Bundeswasserstraßen;
 Entwicklungspotenzial für Einklinkung in den Linienbetrieb der Fahrgastschiffahrt und des ÖPNV sowie Fahrgastinformationen vor Ort;
 bezüglich der Freiflächen / Grünanlagen und des Gastronomieangebotes im Umfeld der Steinmole besteht Gestaltungsbedarf (Schaffung eines "moderneren Fläcks" sowie Berücksichtigung witterungsbedingter Aspekte);
 Historische Bezugspunkte (erste Dampferanlegestelle der Müritz-Region) sind nicht erlebbar.



Funktionsbereich 3: Uferpark
KONFLIKTSITUATION
 Funktional und gestalterisch gut strukturierte Grünanlage mit Bedeutung als innerstädtischer Erlebnis- und Erholungsbereich; geringes Konfliktpotenzial;
 Bauliche Veränderungen des naturnahen Uferbereiches oder Eingriffe in die Flächwasserzone des Wareser Beries im Zuge des eventuellen Ausbaus der Steinmole sind aufgrund der möglichen Kontamination der Sedimente und der Lage im Landschaftsschutzgebiet kritisch zu beurteilen.



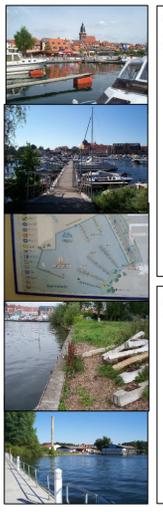
Funktionsbereich 4: Stadthafen / Gastronomie / Shopping
KONFLIKTSITUATION
 Die marktspezifisch günstige Lage des Stadthafens als Handels- und Dienstleistungszentrum ist sowohl entlang des Ostufers als auch im Bereich des Westufers entwicklungsbedürftig;
 Die Flächenanutzung im zentral gelegenen Uferbereich (ehemaliges Gaswerksgebäude) ist aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nicht optimal ("flächendeckend" durch mangelhafte Durchgängigkeit und teilweise Parkplatznutzung nicht touristisch erlebbar);
 fehlende Bushaltestelle für Reisegruppen im Bereich der Anlegestellen im Stadthafen;
 keine zentrale und koordinative Fahrgastinformation.



Funktionsbereich 5: Fahrgasthafen / Vorhafen / Kai West
KONFLIKTSITUATION
 Zu hohe Belegdichte des Stadthafens (100 Dauerliegeplätze, 50 Gastliegeplätze, 4 Dauerliegeplätze für Fahrgastschiffe am Nord- und Westkai; Kapazitätsprobleme (Trend zunehmend);
 Manövrierbereiche zwischen Fahrgastschiffen und Sportbooten überschneiden sich (permanente Kollisionsgefahr v. a. bei Wind, auch aufgrund der Zunahme unternehmehar Bootstypen mit ungeländeten Bootsläufen);
 Flächenanutzung im Vorhafen bzw. am nördlichen Kai nicht optimal (Verhältnis Pachgebühren / Nutzung);
 Anlegestelle für die EUROPÄER manövriertechnisch ungünstig und zu dicht an den Gastliegeplätzen des Yachthafens gelegen;
 Erheblicher Gestaltungsbedarf für die Wellenbrecheranlage hinsichtlich Optik, Verweilmöglichkeiten und Sichtbarkeit des Einfahrtbereiches vom Wasser aus.



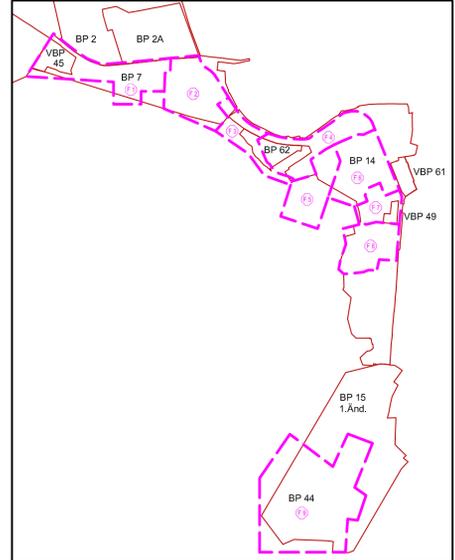
Funktionsbereich 6: Marina / Sportboothafen / Kai Ost u. Süd
KONFLIKTSITUATION
 Der gesamte Marinabereich bedarf einer grundsätzlichen Neuordnung aufgrund
 der verkehrstechnisch zu geringen Abstände der Bootsteganlagen und generellen Enge des gesamten Yachthafens (vergleichsweise werden für die 200 Stück Liegeplätze der Marina am Seepark 33.000 m² Wasserfläche in Anspruch genommen (entspricht durchschnittlich etwa 165 m² je Bemessungsfahrzeug); hingegen werden im Stadthafen für die 180 Stück Liegeplätze nur etwa 100 m² belegt);
 der nicht auf die im angrenzenden Nordwest der größten Schiffe bis 15 m eingestellten Abmessung der einzelnen Boxen;
 der gesamten unzureichenden Vorwegweisung und Informationsaustausches zwischen Neuankommenden und Haltepersonal;
 der Enge im Bereich der Krananlage im Zusammenhang mit Bekrängungsvorgängen (insbesondere beim Ein- und Aussetzen großer Boote bis 15 m Länge mit dem 100 t-Kran);
 der schlechten Erreichbarkeit und räumlichen Enge an der Tankstelle;
 der generell ungelösten Wegeführung für die straßenseltige An- und Abtransporte der Schiffe mittels Trailer oder Tiefbäder sowie des Tankfahrzeugs mit Anhänger, welches in der Hauptaison i. d. R. wöchentlich (z. T. mehrmals in der Woche) Benzin und Diesel anliefern (alles Sonderfahrzeuge mit Überbreite und erheblichem Platzbedarf für Wendemanöver);
 der kapazität unzureichenden sanitären Versorgungseinrichtungen für die bestehende Anzahl von 180 Liegeplätzen, welche völlig unzureichend bei einer höheren Belegung des Hafenbeckens mit ggf. 200 bis 250 Liegeplätzen sind.



Funktionsbereiche 7 u. 8: Hotel / Müritz Marina / Fischerei
KONFLIKTSITUATION
 Ungenutzte und ineffektive Flächenanutzung im Uferbereich südlich des Stadthafens bis zur Fischerlei; Ambiente des Areals entspricht hinsichtlich Uferbefestigung, Flächenbegrenzung und Grünbestand nicht mehr den städtebaulichen Ansprüchen eines "modernistischen Hafens";
 Durch den geplanten Hotelneubau entsteht eine Funktionsüberlagerung mit den Flächen für Servicevorgänge der Marina; es sind Lösungsmöglichkeiten für die Aufrechterhaltung beider Funktionen aufzuzeigen;
 Bereich Müritz-Marina / Fischerlei: unzureichende städtebauliche Gestaltung des Areals; ungeordnete Lagerflächen für Trailer, Mischlager für Boote, teilweise ungenutzte Bausubstanz (Schornstein, Schuppen), die gewerblichen Hallen sind optisch wenig ansprechend gestaltet;
 Der Handels-Gewerbebetrieb Müritz Marina erzeugt Gewerbeerlösen (Lärm), was nicht mit der benachbarten Wohn- und künftigen Hotelnutzung vereinbar ist;
 Für die Fischergaststätte und das Fischereimuseum besteht architektonischer Gestaltungsbedarf;
 Die Wasserfläche südlich des Wellenbrechers wird durch Reusen der Fischerlei belegt.



Übersicht Bauleitplanung und Funktionsbereiche



Spannungsfelder und Abwägungen

Fahrgastschiffahrt verbleibt im Stadthafen → (wie bisher oder reduziert oder gänzliche Umquartierung)
 dafür
 → weitere qualitative Entwicklung des Hafengebietes
 → weitere Deltabefestigung, keine Variabilität zur Erweiterung bzw. Verengung des Hafenbeckens
 → Steigerung des Ambientes; Möglichkeit zur Verbesserung der Hafensicherheit
 → blühende massive Erweiterung der Hafensicherheit schafft die Möglichkeit zum Erwerb der Wasserfläche

Schaffung eines zentralen Anliegerbereiches für die Fahrgastschiffahrt
 Mit zentralen Terminal, mit verbessertem Informationssystem, erweiterter Bushaltestelle und Warteflächen
 → Durch Erweiterung / Ausbau des Hafens an der Steinmole (Verlängerung der westl. oder östl. Mole)
 → Durch Erweiterung des Stadthafens (Neubau bzw. Verlegung der Wellenbrecheranlage)

Schaffung eines zentralen/koordinierenden Service für Kunden der Fahrgastschiffahrt

Ersatz der Wellenbrecheranlage und Schaffung einer kompakteren massiven Mole
 dafür
 → weitere Deltabefestigung, keine Variabilität zur Erweiterung bzw. Verengung des Hafenbeckens
 → Steigerung des Ambientes; Möglichkeit zur Verbesserung der Hafensicherheit
 → blühende massive Erweiterung der Hafensicherheit schafft die Möglichkeit zum Erwerb der Wasserfläche

Optimierung der Marina (Erweiterung Liegeplatzkapazität, Verbesserung Service)