

# Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 01.SO.88  
Sport- und Freizeitzentrum  
Warnemünde Parkstraße

## Begründung

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 05.03.1997

ausgefertigt am 19. März 1997 .....



.....  
•Oberbürgermeister

Stand: 19. Januar 1997

Planverfasser:

**Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller**  
Planungsbüro für Architektur und Städtebau  
Lessingstraße 23 / 25 • 22087 Hamburg  
Telefon 040 - 22 71 53 23  
Telefax 040 - 22 71 53 24

(im Auftrage und im Einvernehmen mit der Hansestadt Rostock)

<b>Inhalt und Aufbau der Begründung</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen der Planung</b>	<b>5</b>
1.1 Planungsanlaß und Erfordernis der Aufstellung des B-Planes Nr. 01.SO.88	5
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen	5
1.3 Aufstellungsbeschluß	5
1.4 Planungsanzeige	5
1.5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus der übergeordneten Bauleitplanung	6
1.6 Planungsbearbeitung	6
1.7 Planungsvorgaben	6
<b>2. Lage und Umfang des B-Plangebietes</b>	<b>7</b>
<b>3. Bestand und Zustand des B-Plangebietes</b>	<b>7</b>
3.1 Nutzung und Bebauung	7
3.2 Bestand der Ver- und Entsorgungsanlagen	8
3.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit	8
3.4 Denkmalschutz	9
3.5 Hochwasser	9
3.6 200 m - Küstenschutzstreifen	10
3.7 Grün- und Baumbestand	10
3.8 Umgebung	10
3.9 Landschaftsschutzgebiet - "LSG Kühlung"	11
3.10 Eigentumsverhältnisse	11
3.11 Altlasten	11
3.11.1 Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen	12
3.11.2 Fazit	12
3.11.3 Empfehlungen der Gutachter	13
3.11.4 Weitere Untersuchungen	13
3.12 Lagebedingungen	13
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	<b>14</b>
<b>4.1 Bebauung</b>	<b>14</b>
4.1.1 Sport- und Freizeitzentrum	14
4.1.2 Tennisanlage	14
4.1.3 Sportlerhotel und Jugendherberge	15
4.1.4 Ehemalige Wetterstation	15
4.1.5 Bereich der Sportplätze	15
4.1.6 Abrisse	15
<b>4.2 Grünflächen</b>	<b>16</b>
4.3 Offenes Entwässerungssystem / Gräben	16
<b>4.4 Verkehr</b>	<b>17</b>
4.4.1 Überörtlicher Verkehr	17
4.4.2 Innere Erschließung	17
4.4.3 Geh- und Radwege	18
4.4.4 ÖPNV (Öffentlicher Personen-Nahverkehr)	18
4.4.5 Ruhender Verkehr	18
<b>5. Einzelbeschreibungen von Festsetzungen</b>	<b>19</b>
5.1 Sonstige Sondergebiete	19
5.1.1 SO Tennis	19
5.1.2 SO Sport- und Freizeit	19
5.1.2.1 SO Sport- und Freizeit (ehemalige Wetterstation)	19
5.1.2.2 SO Sport- und Freizeit (an der Parkstraße)	19
5.1.2.3 - Westliche Baufläche	20
5.1.2.4 - Mittlere Baufläche	20
5.1.2.5 - Östliche Baufläche	20
<b>5.2 Flächen für Sportanlagen</b>	<b>20</b>
5.2.1 Westlicher Teil (Trainingsplätze)	20
5.2.2 Östlicher Teil (Stadion)	20
<b>5.3 Öffentliche Grünflächen - Landschaftsschutz - Gräben</b>	<b>21</b>
5.3.1 Kleingartenanlage "Am Meer des Friedens"	21
5.3.2 Sportanlage im südöstlichen Bereich	21
5.3.3 Landsch. Entwicklungsbereich am südlichen Graben	21
5.3.4 Landsch. Entwicklungsbereich an der Westgrenze des Plangebietes	21
<b>5.4 Verkehrsflächen</b>	<b>22</b>
5.4.1 Parkstraße	22
5.4.2 Planstraße A	22
5.4.3 Planstraße B	22
5.4.4 Planstraße C	22
5.4.5 Weidenweg	22
<b>5.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>23</b>
<b>5.5.1 Ruhender Verkehr</b>	<b>23</b>
5.5.1.1 Planstraße B	23
5.5.1.2 Fläche der Buswendeschleife	23
5.5.1.3 Kleingartenanlage "Am Meer des Friedens"	23

5.5.1.4	Ehemalige Wetterstation	23
5.5.1.5	Strandparkplatz	23
<b>5.5.2</b>	<b>Geh- und Radwege</b>	<b>23</b>
5.5.2.1	An der westlichen B-Plan-Grenze	23
5.5.2.2	Zwischen Tennisanlage und Strandparkplatz	24
5.5.2.3	Zwischen Parkstraße und Planstraße B	24
<b>5.6</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>Vorsorge für langfristige Hochwasserschutzmaßnahmen</b>	<b>24</b>
6.1	Übernahme der Mehrkosten	24
<b>7.</b>	<b>Eingriffe und Ausgleichmaßnahmen</b>	<b>25</b>
7.1	Eingriffe in den Grün-/Baumbestand	25
7.2	Eingriffe in die Grundflächenfunktionen	26
7.3	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	26
7.3.1	Faktor Boden	27
7.3.2	Faktor Tiere und Pflanzen	28
7.4	Eingriffsbewertung	29
7.4.1	Ausgleichmaßnahmen	29
7.5	Eingriff in das Landschaftsbild	29
7.5.1	Bewertung des Bestands aus nördlicher Perspektive	30
7.5.2	Bewertung des Bestands aus südlicher Perspektive	30
7.5.3	Mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	31
7.5.3.1	SO III / SO III o Sport- und Freizeitzentrum	31
7.5.3.2	SO Tennis	31
7.5.4	Festsetzungen des B-Planes zur Verbesserung des Landschaftsbildes	32
7.5.4.1	Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Bebauung im Küstenschutzstreifen	32
<b>8.</b>	<b>Lärmschutz</b>	<b>32</b>
<b>8.1</b>	<b>Verkehrslärmimmissionen</b>	<b>33</b>
8.1.1	Nutzungsgebiet Sportzentrum/Jugendherberge	33
8.1.2	Tempo 30 in der Parkstraße	33
<b>8.2</b>	<b>Sportlärmimmissionen</b>	<b>33</b>
8.2.1	Nutzungsgebiet Sportzentrum/Jugendherberge	33
8.2.2	WA Parkstraße	33
8.2.3	Nutzungsgebiet KGA "Am Meer des Friedens"	34
<b>9.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>35</b>
9.1	Wasserversorgung	35
9.2	Schmutz- und Regenwasserableitung	35
9.3	Wärmeversorgung	35
9.4	Stromversorgung	35
9.5	Straßenbeleuchtung	35
9.6	Fernsprechanlagen	36
9.7	Müllentsorgung / Abfallwirtschaft / Bauschutt	36
9.8	Brandschutz	36
9.8.1	Löschwasserversorgung	33
9.8.2	Feuerwehrezufahrten	33
9.8.3	Richtlinien	33
9.9	Vermessungspunkte	37
<b>10.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>37</b>
10.1	Erläuterung des Werbekonzeptes	41
<b>11.</b>	<b>Flächenberechnungen und Kostenschätzung</b>	<b>42</b>
11.1	Flächenberechnungen	42
11.2	Kostenschätzung	43
<b>12.</b>	<b>Satzung und Verfahrensvermerke</b>	<b>44</b>
12.1	Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01. SO. 88	44
12.2	Verfahrensvermerke	44
	<b>Anlagen</b>	
	Flächen- und Raumprogramm	48
	Eingriffe in den Grün-/Baumbestand (1 : 2.000)	49

## **1. Grundlagen der Planung**

### **1.1 Planungsanlaß und Erfordernis der Aufstellung des B-Planes Nr. 01. SO. 88**

Dem gemeinnützigen Sport in Warnemünde stehen zur Zeit nur unzureichende Räumlichkeiten zur Verfügung. Der reguläre Sportbetrieb ist dadurch sehr eingeschränkt und nicht attraktiv. Entwicklungsmöglichkeiten für angemessene bauliche Sportanlagen an dem derzeitigen Standort bestehen nicht. Zusätzliche Sportangebote sind dort undenkbar.

Der kommunale Tennisverein muß seinen zentralörtlichen Standort zugunsten der höherwertigen Nutzung eines Seniorenstiftes aufgeben und benötigt einen Ersatzstandort für 6 Freiplätze und ein Clubhaus. Zusätzlich muß der neue Standort Raum für einen Center-Court und eine Tennishalle mit maximal 3 Feldern bieten.

Das mit "Schlechtwetter-Angeboten" ungenügend versehene Kurkonzept Warnemüdes soll durch vielfältige überdachte Nutzungen verbessert werden und zudem alle Alters- und Interessengruppen ansprechen.

Dieser Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die schrittweise Umsetzung der geplanten Maßnahmen des Strukturkonzeptes und des Kurkonzeptes für den Ortsteil Warnemünde. Er ist die Grundlage für die Entwicklung einer attraktiven Sport- und Freizeitanlage, das den gesamten öffentlich geförderten Sport Warnemüdes sowie zusätzliche kommerzielle Sportangebote in sinnvoller Weise konzentriert.

### **1.2 Planungsrechtliche Grundlagen**

§ 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) vom 17.05.1990 (BGBl. I, S.926) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04 1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11, S. 518) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZVO 90 vom 18.12.1990).

### **1.3 Aufstellungsbeschluß**

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. 24/1994/B der Bürgerschaft am 17.05.1994 nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet und ist ortsüblich - durch Abdruck am 17.06.1994 im "Städtischen Anzeiger" (Amtsblatt der Hansestadt Rostock) - öffentlich bekannt gemacht worden.

### **1.4 Planungsanzeige**

Nach dem Erlaß des Wirtschaftsministers vom 06.05.1991 - V - 740 erfolgte die Anzeige der Planungsabsicht für diesen Bebauungsplan mit Vorlagebericht vom 07.06.1994 gegenüber dem Wirtschaftsministerium.

Mit Schreiben vom 26.07.1994 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock dem Bebauungsplan grundsätzlich zugestimmt.

## **1.5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus der übergeordneten Bauleitplanung**

Ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan FNP für den Bereich Warnemünde hat während des Zeitraums der Planung nicht bestanden, da er sich noch im Entwurf befindet. Auch wurde dieser Planungsbereich bisher nicht im Sinne einer Bauleitplanung geordnet.

Abweichend von den Bestimmungen des § 8 (2) 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist, wird nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB dieser Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Fortgeltung des FNP parallel herausgenommen. Der Entwurf zum FNP mit Stand vom 20.01.1995 berücksichtigt bereits die geänderte Nutzungskategorie, welche nach BauNVO als Sondergebiet "Sport" festgeschrieben ist.

Der Bebauungsplan klärt wichtige städtebauliche Entwicklungsfragen des Ortsteiles Warnemünde und stärkt mit den Voraussetzungen zur Einrichtung eines Sport- und Freizeitzentrums die allgemeine Attraktivität dieses Standortes.

## **1.6 Planungsbearbeitung**

Für die Bearbeitung des Entwurfes wurde gem. Beschluß des Senats vom 17.05.1994 das Planungsbüro Brockmöller bestimmt. Das beauftragte Planungsbüro hat im Einvernehmen mit dem Amt für Stadtplanung der Hansestadt Rostock mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes im Dezember 1994 begonnen.

## **1.7 Planungsvorgaben**

Im Rahmen der Anlaufberatung am 12.10.1994 wurden folgende Vorgaben diskutiert:

Ein detailliertes Programm über Nutzungen sowie dazugehörige Räume und Flächen wurde zunächst vom Sportamt der Hansestadt Rostock vorformuliert und desweiteren durch das Amt und das Planungsbüro gemeinsam überarbeitet und abgestimmt. Das Programm diente als wichtige Rahmenbedingung des Entwurfes und konnte in seinen wesentlichen Punkten umgesetzt werden. Es ist als Anlage dieser Begründung angefügt.

Die vorhandene Kleingartenanlage "Am Meer des Friedens" sollte durch die Planung nach Möglichkeit nicht angetastet werden. Vielmehr sollte die Anlage in die Gesamtkonzeption sinnvoll integriert und ihre Erschließung befriedigend gelöst werden.

Die Altablagerung "Deponie Diedrichshäger Moor" war als möglicher Ersatzstandort für Stellplätze des zu verkleinernden Strandparkplatzes informell mitzubearbeiten. Ihre Erschließung sollte in diesem Zusammenhang geklärt werden.

Die Hauptmassen der neuen Gebäude sollten aus Gründen des Städtebaues und des Landschaftsbildes hauptsächlich an der Parkstraße disponiert werden und einen ausreichenden Abstand von den Landschaftsgrenzen im Westen und Süden des Planungsgebietes einhalten.

Die Fußballplätze waren zumindest in der Anzahl zu erhalten und in die Gesamtplanung sinnvoll zu integrieren.

## 2. Lage und Umfang des B-Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand Warnemündes, ca. 1.500 m vom Zentrum des Ortes entfernt.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt: Parkstraße bis Wohnbebauung Parkstraße 43 - Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Parkstraße 35-43 / Stadion - Weidenweg - Nordgrenze Sammelgaragenkomplex - Graben entlang der Südgrenzen von Sportplätzen, Kleingartenanlage "Am Meer des Friedens", Strandparkplatz - GLB "Warnemünder Wiesensoll" . Die Fläche des B-Plangebietes beträgt ca. 15,5 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke vollständig oder teilweise:

- Gemarkung Warnemünde, Flur 1: 3/2; 3/4; 3/7; 3/8; 4/1; 4/2; 5/1; 17; 18; 63/1.
- Gemarkung Diedrichshagen, Flur 4: 1/3; 2/1; 2/2; 4/3; 4/4.

## 3. Bestand und Zustand des B-Plangebietes

### 3.1 Nutzung und Bebauung

Im Westen des Planungsgebietes befindet sich ein Strandparkplatz mit ca. 1.200 Stellplätzen. Seine Oberfläche besteht aus Grand. Der Bewuchs besteht im wesentlichen aus Hochstaudenstreifen (teilweise mit Gehölzstrukturen), sowie aus wenigen größeren zu erhaltenden Bäumen (vor allem am nördlichen Rand des Parkplatzes) und zahlreichen, aufgrund der schlechten Bodenqualität unterentwickelten, kleinen Bäumen im inneren der Fläche.

Im Anschluß an den Parkplatz liegt die ehemalige Wetterstation mit ihrem 10-geschossigen Turm und 3-geschossigen Gebäudeflügeln in Plattenbauweise. Die Nutzung als Wetterstation entfällt zukünftig. Lediglich im Dachgeschoß des Turmes verbleiben noch Meßinstrumente für die nächsten 30 Jahre in Betrieb. Die verhältnismäßig gute Bausubstanz begünstigt eine Nachnutzung der Gebäude.

Südlich der Wetterstation wird eine 2.500 m<sup>2</sup> große umzäunte Fläche als Lagerplatz genutzt. Nördlich der Wetterstation befindet sich eine Bus-Wendeschleife, die an dieser Standort erhalten werden soll.

Östlich der Bus-Wendeschleife stehen die viergeschossigen Plattenbauten des ehemaligen Wohnheimes der Warnowwerft. Als Zwischennutzung befindet sich in den Gebäuden zur Zeit der Planung u.a. Werfthotel, Polizeiwache, Büros und das Staatliche Amt für Umwelt und Natur (StAUN). Die baulich geringwertigen Gebäude lassen sich für eine Nachnutzung nicht wirtschaftlich sinnvoll modernisieren und sind als erheblich störend für das Ortsbild einzustufen.

Südlich des Wohnheimes befindet sich die Kleingartenanlage "Am Meer des Friedens" mit ca. 50 Parzellen. Ihre Erschliessung erfolgt über das Gelände des Wohnheims.

Östlich vom ehemaligen Wohnheim und der Kleingartenanlage erstreckt sich eine Sportanlage mit mehreren Fußballplätzen für Trainingszwecke und Punktspiele, ausschließlich für den Warnemünder Bedarf.

Die Südostecke des Planungsgebietes wird durch wenige Gärten gebildet, die im Süden an den Sammelgaragenkomplex grenzen. Es handelt sich dabei nicht um Kleingärten im Sinne von § 1 Bundeskleingartengesetz (BKleinG).



### 3.2 Bestand der Ver- und Entsorgungsanlagen

Unterirdische Leitungen:

- a) Wasserleitung DN 150 AZ in der Parkstraße
- b) Abwasser-Druckleitung
- c) Fernmeldekabel
- d) Stromkabel
- e) Erdgasleitung DN 200 PE

Die genannten Anlagen sind in der Planzeichnung (Teil A) eingetragen.

Überirdische Anlagen

- a) Trafostation neben der Zufahrt zum ehemaligen Wohnheim
- b) Trafostation auf dem Sportplatz am Weidenweg

### 3.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Die Topographie des Geländes weist kaum Bodenbewegungen auf. Die ebene Fläche fällt von der Parkstraße nach Süden hin leicht ab. Das Planungsgebiet weist Höhen zwischen 0,8 m und 1,7 m ü.NN auf

Die Sportplätze im östlichen B-Planbereich liegen geringfügig tiefer als der westliche B-Planbereich. Die Höhendifferenz beträgt hier zwischen der Parkstraße und dem Graben weniger als 1,0 m. Im Übergang zwischen Wohnheimgelände und Sportplätzen sowie an der Parkstraße befinden sich niedrige Böschungen. Am westlichen Rand des Stadions schließt ein künstlicher Erdwall von ca. 1,0 m Höhe an die Tribünen an.

Laut Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern ist im Untersuchungsraum zuoberst ein ungedeckter Grundwasserleiter verbreitet, der vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Das Grundwasser wird bereits bei  $\leq 2$  m unter Flur angetroffen. Es fließt in nördliche Richtung. Tiefgaragen und Keller sind nur durch besondere Maßnahmen zur Abdichtung gegen drückendes Wasser möglich. Eine Trinkwasserzone wurde nicht ausgehalten.

Der Untergrund des Bebauungsplangebietes weist eine typische Schichtenfolge eiszeitlicher Prägung auf. Auf eine teilweise mehrere Meter mächtige Kreideschicht infolge vor-eiszeitlicher Kalkablagerungen, lagert sich durch Aufschüttungen der Grundmoränen in der Eiszeit eine Schicht aus Geschiebemergel. Auf diese Diluvialschichten wurden während der nacheiszeitlichen Hebungen und Senkungen tonhaltige Sandschichten geschwemmt.

In den letzten Jahrtausenden schufen die vorherrschenden West- und Nordwestwinde durch Abspülung der westlich gelegenen Grundmoräne (Stolteraa) eine sich vom Fuß der Grundmoräne in Ost-West-Richtung bis zum gegenüberliegenden östlichen Ufer des Mündungsdeltas der Warnow erstreckende mehrfach durch den Fluß unterbrochenen Sandbank (Nehrung). Deltaseitig wuchs durch immer breiter werdende Schilfgürtel die geschützte und durch die Sandbank von der Ostsee abgetrennte Meeresbucht langsam zu. Es bildete sich eine ausgedehntes Sumpfgebiet (Diedrichshäger Moor), das in dem hier betrachteten Bereich in der Folge von Sturmfluten gelegentlich durch Sande überdeckt wurde. Das entstandene Torf/Sand-Profil beträgt stellenweise mehrere Meter, weil Sturmfluten Rinnen in den Untergrund spülten.



Der Baugrund setzt sich im Hangenden aus ca. 4 bis 5 m mächtigen setzungsgefährdeten organischen Böden zusammen, die durchgründet werden sollten. Im östlichen Bereich werden diese Böden noch von ebenfalls setzungsgefährdeten Aufschüttungsmassen überlagert. Darunter folgen generell tragfähige Sand- und Geschiebemergelablagerungen.

### 3.4 Denkmalschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes ist denkmalverdächtig. Bei den Erdarbeiten ist insbesondere auf Bodenverfärbungen zu achten. Der B-Plan enthält unter IV HINWEISE folgenden Text:

*"Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."*

### 3.5 Hochwasser

Im Bereich Warnemünde ist hinsichtlich der Überflutungsgefährdung durch Sturmfluten der Ostsee von einem Bemessungshochwasserstand (BHW) = + 2,75 m ü.HN oder + 2,85 m ü.NN auszugehen (gem. Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern). Das Planungsgebiet weist Höhen zwischen 0,8 m und 1,7 m ü.NN auf und liegt somit vollständig im überflutungsgefährdeten Bereich.

Das BHW basiert auf dem höchst zuverlässig registrierten Ereignis der Sturmflut am 12./13. November 1872 (Pegel Warnemünde: + 2,43 m ü.NN) und berücksichtigt den säkularen Meeresspiegelanstieg bis zum Jahr 2070.

Auf der Grundlage geomorphologischer Untersuchungen und historischer Überlieferungen kann davon ausgegangen werden, daß in den letzten 700 Jahren ca. 6 Sturmfluten dieser Größenordnung eintraten. Meßtechnisch erfaßt wurden nach 1872 die sehr schweren Sturmfluten 1904, 1913 und 1954 mit Scheitelwasserständen in Warnemünde von + 1,88, + 1,89 und + 1,70 m ü.NN.

Während der Sturmfluten 1872 und 1913 wurde die Düne nördlich des Plangebietes durchbrochen und ein erheblicher Teil Warnemündes überflutet.

Für die Gefährdung von der Ostseeseite durch Rückstau in den Breitling und die Unterwarnow gilt gleichfalls das BHW mit 2,75 m ü.HN. Schutzwirkung für das Plangebiet besteht durch den Bahndamm und die Stadtautobahn, jedoch muß mit einem begrenzten Eindringen von Wasser gerechnet werden, da an den Dammdurchlässen keine Verschlußorgane existieren.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind Vorsorgemaßnahmen für den Hochwasserschutz vorzusehen (s. Kapitel 6.).

### 3.6 200 m - Küstenschutzstreifen

Gemäß der Regelung zum Küstenschutzgebiet "Warnemünde West" gem. Beschluß Nr. 121-20/76 des ehemaligen Rates des Bezirkes Rostock vom 09.09.1976 in Verbindung mit § 136(1) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669), geändert durch das Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178) ist die Bebauung innerhalb eines 200 m breiten Streifens in diesem Bereich nur mit einer Ausnahmegenehmigung durch das StAUN zulässig.

Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung steht im Zusammenhang mit der Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild (s. Kap. 7.5).

### 3.7 Grün- und Baumbestand

Das Planungsgebiet wird an seinem nördlichen Rand besonders durch die Kastanienallee der Parkstraße geprägt. Im Kontrast dazu stehen die gering bepflanzten Flächen des Strandparkplatzes und der Sportplätze. Die vorhandenen wesentlichen Grünflächen und Grünstreifen mit ihren Bäumen und Sträuchern werden nachfolgend aufgeführt:

- Alte Kastanienallee an der Parkstraße
- Gehölzstreifen mit erheblichen Baumbestand westlich und südlich angrenzend an das ehemalige Wohnheim der Warnowwerft.
- Große Pappeln auf dem Sportplatz westlich und südlich vom Stadion.
- Zahlreiche einzelne Weiden und Pappeln entlang des Grabens am südlichen Rand der Sportplätze, sowie an der Grenze zu den Kleingärten.
- Birken, Eichen, Pappeln und Weiden auf dem Sportgelände am Weidenweg
- Bewuchs des Grabens an der Südgrenze des Planungsgebietes bestehend aus sehr artenreicher Vegetation mit Bäumen und Büschen
- Obstbäume im Bereich der Kleingärten.

### 3.8 Umgebung

Das Planungsgebiet grenzt nördlich an die Parkstraße. Auf der anderen Straßenseite befinden sich der Küstenschutzwald und der Ostseestrand. Die Entfernung zum Strand beträgt ca. 80 m. Die Roßkastanienallee der Parkstraße stellt einen wertvollen Baumbestand dar und trägt wesentlich zum Ortsbild in diesem Bereich bei.

Nordöstlich an der Parkstraße erstreckt sich ein Gebäudekomplex mit Hotel, Büros, Verwaltungs- und Schulungsräumen in drei- bis fünfgeschossiger Bauweise

Direkt angrenzend an das Planungsgebiet (auf der Südseite der Parkstraße) befindet sich ein Wohngebiet mit Einzelhäusern und Doppelhäusern.

Östlich des Weidenweges liegt ebenfalls ein Wohngebiet mit überwiegender Einzelhausbebauung. Südlich davon befinden sich ausgedehnte Kleingartenflächen.

Im Südosten schließt das Planungsgebiet an die Altablagerung "Deponie Diedrichshäger Moor" an, auf der sich ein Sammelgaragenkomplex, die Kurverwaltung, geringfügige Gewerbenutzung und ein Hundezwinger befinden.

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Feuchtwiesen des Diedrichshäger Moores, das prägend für den landschaftlichen Charakter des Bereiches ist. Die Wiesen sind nur gering mit Bäumen und Büschen bewachsen. Sie erlauben einen weiten Blick zum östlich gelegenen Werftgelände und nach Lichtenhagen. Aus umgekehrter Richtung bleibt der Blick von der Rostocker Straße auf den Turm der Wetterstation und die hohen Bäume des Planungsbereiches unverstellt (s.a. Kap. 7.5).

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an den Geschützten Landschaftsbestandteil "Warnemünder Wiesenoll". Dieser Bereich zwischen Friedhof und Strandparkplatz stellt eine wichtige landschaftliche Zäsur dar.

### 3.9 Landschaftsschutzgebiet "LSG Kühlung"

Das LSG "Kühlung" grenzt südlich und westlich an das Bebauungsplangebiet und schließt den Geschützten Landschaftsbestandteil "Warnemünder Wiesenoll", das Diedrichshäger Moor und die Mülldeponie mit ein.

Die LSG-Grenze folgt teilweise dem Verlauf des Grabens an der Südgrenze des B-Plangebietes und teilweise liegt sie in einem deutlichen Abstand südlich vom Graben. Es ist zu empfehlen die Grenze des LSG in diesem Bereich mit dem Graben gleichzusetzen.

### 3.10 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen innerhalb des Planungsgebietes befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock.

### 3.11 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bekannt. Im Zusammenhang mit der alten Heizzentrale des ehemaligen Wohnheimes sind aber Kohleablagerungen geringen Ausmaßes zu erwarten.

Für die Möglichkeit das unerwartet Altlastenfunde im B-Plangebiet gemacht werden, wurde der B-Plan unter "HINWEISE" um folgenden Text ergänzt:

*"Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, usw.) angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach den §§ 2 u. 3 des Abfallgesetzes vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ausführungsgesetzes zum Baseler Übereinkommen vom 30.09.1994 (BGBl. I S. 2771) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz."*

Altlasten in erheblichen Umfange befinden sich allerdings in der direkten Nachbarschaft auf der Altablagerung "Deponie Diedrichshäger Moor". Im Auftrage der Hansestadt Rostock wurde eine orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt und 1993 vorgelegt.

Ergänzend dazu wurde 1994 ein Bericht über die Überwachung der Altablagerung "Depo-

nie Diedrichshäger Moor" in Auftrag gegeben und im gleichen Jahr vorgelegt. Die Bearbeitung der beiden Berichte erfolgte durch die Filiale Schwerin der GFE GmbH, 19061 Schwerin, Schleifmühlenweg 6.

### 3.11.1 Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen (gekürzt zusammengefaßt)

Die "Deponie Diedrichshäger Moor" ist generell als Kontaminationsquelle zu bewerten. Die Emission von Schadstoffen scheint im größten Teil der Deponie erst am Anfang zu stehen (beginnende Methan-Faulung im südlichen Deponieteil). Die Mobilisation der einzelnen Komponenten scheint in Abhängigkeit von den Sickerwasserzuströmen zu erfolgen:

geringer Sickerwasseranfall - geringe Schwermetallgehalte, hohe Anionenwerte, extrem hohe AOX-Werte - halogenierte Kohlenwasserstoffe; extreme Chlorphenolwerte;

höherer Sickerwasseranfall - erhöhte Schwermetalle, hohe Anionenwerte, hohe AOX-Werte, extreme Chlorphenolwerte, hohe PAK-Werte).

Die von der Deponie abgehenden kontaminierten Wässer (Sicker- und Deponiewässer) können über den ungedeckten oberflächennahen Grundwasserleiter verfrachtet werden. Gleichfalls ist ein Schadstofftransport über ein Grabensystem, das über den Laak-Kanal zur Warnow hin entwässert, denkbar und möglich. Das Bebauungsplangebiet ist hierdurch nicht direkt betroffen.

Die im Zentralteil der Deponie entstehenden Ausgasungen bewirken eine Wachstumshemmung der dort wachsenden Pflanzen. Es wurden steigende Methangehalte nachgewiesen. Die entstehenden Gasgemische sind teilweise explosionsfähig und bedürfen einer besonderen Kontrolle.

### 3.11.2 Fazit

Die im Grund- und Oberflächenwasser des Deponieumfeldes nachgewiesenen organischen und anorganischen Stoffe erreichen generell Konzentrationen zwischen B- und C-Wert der "Hollandliste". Sie liegen teilweise erheblich über dem C-Wert dieser Liste, so daß Sicherungs- und Sanierungsbedarf besteht. Eine Totalsanierung durch Umlagerung wäre allerdings zu aufwendig und zu kostspielig.

Menschliche Gesundheit und Sachgüter sind mittelbar durch Deponiegase und im Wasser und Boden enthaltene Stoffe gefährdet (Kuramt, Kleingartenanlage "Am Meer des Friedens", Kleingarten und Tierhaltung auf dem Deponiegelände).

Eine akute Gefährdung für Leben und Gesundheit in Bezug auf die Gartenkolonie östlich des Deponiegeländes und das Kuramt Warnemünde geht nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand von der Deponie jedoch nicht aus.

### **3.11.3 Empfehlungen der Gutachter (gekürzt zusammengefaßt)**

Die Nutzung der Deponiefläche als Gewerbegebiet ist nicht empfehlenswert.

Die sofortige Umsiedlung des Kuramtes ist erforderlich. Die Verlegung aller anderen Nutzungen auf der Deponie wird ebenfalls empfohlen. Ausgenommen davon ist der Garagenkomplex. Sein Abriß wird nicht für erforderlich gehalten.

Sinnvoll erscheint den Gutachtern die Einkapselung bzw. die allseitige Abdeckung von Oberfläche und Flanken des Deponiekörpers. Die Einschränkung der Versickerung von Niederschlagswasser kann den Schadstoffaustrag aus dem Deponiekörper minimieren.

Der Ausbau eines Parkplatzes auf der Deponie wird als möglich und sinnvoll eingeschätzt.

Die weitere Kontrolle der Deponie durch Meßstellen ist erforderlich.

### **3.11.4 Weitere Untersuchungen**

Im Rahmen eines Fördermittelprojektes des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde durch die "Baugrund Stralsund GmbH" eine aktuelle Gefahrenbeurteilung für die derzeitige Bebauung und Nutzung auf Grundlage der vorhandenen Ergebnisse sowie einer zusätzlichen Untersuchung erstellt.

Weiterhin wurden bereits bestehende als auch zukünftige Nutzungskonflikte aufgezeigt und Handlungsempfehlungen erarbeitet. Auf der Grundlage abgestimmter Sanierungsziele und der geplanten Nutzung sollte ein optimiertes Sicherungs-/ Sanierungskonzept für die Ablagerung fertiggestellt werden.

### **3.12 Lagebedingungen**

Das Planungsgebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Lagequalitäten für die vorgesehenen Nutzungen des Sport- und Freizeitbereiches besonders gut geeignet:

- a) Erschließung durch ÖPNV (Busverbindung) vorhanden.
- b) Ausreichende Parkplatzangebote vorhanden.
- c) Attraktivitätsförderung aufgrund der Strandnähe und des gastronomischen Angebotes im Hafen und im Zentrum von Warnemünde.
- d) Imagesteigerung durch die touristische Bedeutung Warnemündes.
- e) Gute Erreichbarkeit für die südlich gelegenen großen Stadtteile mit dem Fahrrad, dem Pkw oder dem Bus.
- f) Stärkung des Standortes durch vorhandene Fußballplätze und Leichtathletikanlage.
- g) Keine besondere Beeinträchtigung bzw. keine zusätzlich wesentliche Beeinträchtigung vorhandener sensibler Bereiche und Nutzungen.

## 4. Städtebauliches Konzept

Dem städtebaulichen Konzept liegen die folgenden wichtigsten Prämissen zu Grunde:

- Konzentration der Baumassen an der Parkstraße mit Abstand zum Diedrichshäger Moor im Süden und vorrangig mit Abstand zum Landschaftsschutzgebiet und dem GLB "Warnemünder Wiesensoll" im Westen.
- Attraktive Anbindung des Sport- und Freizeitzentrums an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und an den Strand.
- Sicherung, Vergrößerung, Verdichtung und Vernetzung der vorhandenen Grünflächen.
- Der Turm der Wetterstation soll in seiner Funktion als städtebauliches Merkzeichen und "Tor" von Warnemünde gestärkt werden.
- Keine zusätzlichen Einschränkungen des Verkehrs in der Parkstraße durch die Vermeidung von Grundstückszufahrten und weiteren Straßeneinmündungen.
- Klärung der Erschließung für einen möglichen späteren Parkplatz auf der Altablagerung "Deponie Diedrichshäger Moor".
- Vermeidung zusätzlicher Lärmbelastungen für die vorhandenen sensiblen Wohnnutzungen an der Nordost- und Ostgrenze des Planungsgebietes und nach Möglichkeit Reduzierung der vorhandenen Belastung.
- Verbesserung der Zugangsbedingungen vom Parkplatz zum Strand.
- Stufenweise Realisierbarkeit der einzelnen Planungsbereiche.

### 4.1 Bebauung

#### 4.1.1 Sport- und Freizeitzentrum

Die Hauptmasse der neuen Bebauung wird durch den Gebäudekomplex des Sport- und Freizeitzentrums an der Parkstraße gebildet. Sie gliedert sich in den westlichen Teil mit den kommerziellen Sportangeboten und den östlichen Teil mit den Angeboten des öffentlich geförderten Sports. Die Lage einzelner Nutzungen werden jedoch nicht festgelegt.

Ihre Erschließung erfolgt über eine gemeinsame platzartige Erweiterung an der Parkstraße als Fußgängerbereich mit direkter Anbindung an den Strand und zu den rückseitigen Pkw-Stellplätzen.

Die Traufhöhen orientieren sich an den erforderlichen Raumhöhen der Sporthallen und Studios. Die Unterbringung einer großen Sporthalle mit Tribünen muß genauso möglich sein wie die Stapelung von Bowlingbahn im Tiefgeschoß, Studios und Squash- oder Badmintonhallen im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß. Die Anzahl der Geschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung nördlich der Parkstraße, östlich vom Planungsgebiet.

#### 4.1.2 Tennisanlage

Die Bebauung auf der Tennisanlage soll aus einem eingeschossigen Clubhaus mit Nebenräumen, einer Tennishalle mit max. 3 Feldern und den Tribünen eines Center-Courts bestehen. Halle und Clubhaus sollen funktional und baulich verbunden sein. Dem festgesetzten Standort im östlichen Teil der Fläche hat vor allem folgende Gründe:

- Distanz zum GLB "Warnemünder Wiesensoll" wegen des Landschaftsbildes;
- Bauliche Konzentration am Wasserturm, als das "Tor" und damit der Beginn des bebauten Siedlungsbereiches von Warnemünde;
- Lärmschutzwirkung gegenüber der Kleingartenanlage.

#### **4.1.3 Sportlerhotel und Jugendherberge**

Östlich an das Sport- und Freizeitzentrum angrenzend ist eine Fläche für ein Sportlerhotel und eine Jugendherberge als Möglichkeit vorgesehen. Dieser Standort ist für die genannten Nutzungen aber nicht zwingend vorgeschrieben. Die Bauhöhen sind mit 3 Geschossen städtebaulich vertretbar und für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung ausreichend.

Die Umnutzung dieser zur Zeit zu Trainingszwecken dienenden Fläche kann allerdings erst erfolgen, wenn die neuen Trainingsplätze im Süden der Sportfläche fertiggestellt sind.

#### **4.1.4 Ehemalige Wetterstation**

Das Gebäude der Wetterstation ist hinsichtlich der Bausubstanz in ihrer jetzigen Größe erhaltenswert. Die Modernisierung und Instandsetzung erscheint wirtschaftlich möglich. Eine bauliche Erweiterung ist im Rahmen der Planung nicht vorgesehen.

#### **4.1.5 Bereich der Sportplätze**

Von den beiden vorhandenen eingeschossigen Bauten auf dem Sportplatzgelände kann das Sozialgebäude an der Grenze zur KGA erhalten und erweitert werden (s.a. Kap. 4.1.6), bzw. an gleichem Standort durch einen Neubau ersetzt werden. Dieses Gebäude steht vor allem im funktionalen Zusammenhang mit dem westlichen Rasenplatz und den beiden Trainingsplätzen. Zweitrangig dagegen ist der Bezug zum Stadion, da dieser Bereich für Sportveranstaltungen nicht so häufig genutzt wird, wie die anderen Sportplätze. Die vorhandene Tribüne auf der Südseite des Spielfeldes kann durch eine Überdachung ergänzt werden.

#### **4.1.6 Abrisse**

Das ehemalige Wohnheim wird als nicht erhaltenswert angesehen. Es ist zugunsten des Sport- und Freizeitzentrums für den Abriß vorgesehen.

Für die Erschließung eines Parkplatzes auf der Deponie muß ein eingeschossiges Gebäude auf dem Sportplatz abgerissen werden. Es ist baulich von geringer Qualität und wird von den Sportvereinen nicht genutzt. Ersatz ist aus Sicht der Vereine nicht erforderlich.

Das unter Punkt 4.1.5 genannte Funktionsgebäude ist nicht erhaltenswert. Es soll aus Sicht des Sportamtes abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die neue Zufahrt zur Deponie (Planstraße C) soll attraktiv und grün gestaltet werden. Aus diesem Grunde sind die vorhandenen Garagen neben der Einfahrt an der Parkstraße abzureißen. Die Fläche soll begrünt werden.

Die alte Heizzentrale des ehemaligen Wohnheimes sowie der dazugehörige Schuppen sind ohne Funktion. Diese Bauten können zugunsten der Erschließung für das Sport- und Freizeitzentrum sowie für die Entwicklung der öffentlichen Grünflächen abgerissen werden.

Eine Verwendung des Bauschutts aus den Abrissen, insbesondere des Wohnheimes mit der Heizzentrale, ist nicht vorgesehen. Die Entsorgung hat nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen außerhalb des Planungsgebietes zu erfolgen.



## 4.2 Grünflächen

Gemäß der genannten Prämissen "Sicherung, Vergrößerung, Verdichtung und Vernetzung der vorhandenen Grünflächen" wurden folgende Einzelmaßnahmen als Grundlage des Entwurfes formuliert:

- Ergänzung des GLB "Warnemünder Wiesensoll" durch den vorhandenen Grünstreifen einschließlich des Grabens am westlichen Rand des Planungsgebietes.
- Sicherung und Ergänzung des ökologisch wertvollen Grünstreifen am Graben entlang der Südgrenze des B-Planbereiches.
- Stärkung des Grabens als Übergang zur offenen Landschaft durch ergänzende Herstellung von Gehölzflächen und Baumreihen.
- Intensiver Bodenaustausch und zahlreiche neue Baumpflanzungen auf der verbleibenden Fläche des Strandparkplatzes. Auch die kleinen vorhandenen Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und können teilweise sicher umgesetzt werden.
- Zahlreiche Neupflanzungen von Straßenbäumen.
- Erhaltung, Sicherung und Vergrößerung des Bewuchses mit Büschen und Bäumen im Bereich des vorhandenen Grabens, der die künftige Tennisanlage von dem verbleibenden Strandparkplatz trennt.
- Erhaltung und Sicherung des vorhandenen Grünstreifens mit seinem erheblichen Baumbestand zwischen Wohnheim und Kleingartenanlage, sowie seine Verlängerung in östlicher Richtung.
- Verdichtung des Grünvolumens im Bereich der geplanten Mountainbikebahn.
- Die Kleingartenanlage "Am Meer des Friedens" soll künftig als öffentliche Grünanlage auch öffentlich zugänglich sein.

## 4.3 Offenes Entwässerungssystem / Gräben

Das unbelastete Regenwasser soll über offene Gräben in das Laak-System entsorgt werden. Der Anschluß an ein ordnungsgemäßes Entwässerungs- und Vorflutnetz ist unverzichtbar und über die bereits vorhandenen Gräben möglich. Die Verwendung des Regenwassers zur Bewässerung ist denkbar. Eine Versickerung ist wegen des geringen Grundwasserflurabstands nicht praktikabel.

Die direkte Entsorgung des Regenwassers steht möglicherweise im Widerspruch zu der Notwendigkeit, den Grundwasserstand zu regulieren. Die Regulierung könnte zur Stabilisierung der ökologischen Verhältnisse im Diedrichshäger Moor mit seinen Randbereichen und zur Verhinderung von weiteren Ausspülungen der Deponie durch wechselnde Wasserstände zukünftig erforderlich werden.

Die vorhandenen Gräben an der südlichen B-Plan-Grenze, an der westlichen B-Plan-Grenze sind Bestandteil des Vorflutnetzes, das der Pflege durch den Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow - Küste" unterliegt. Die ökologische Bedeutung des Grabens an der Westgrenze des B-Plangebietes macht aber zukünftig die Herausnahme aus der Grabenpflege erforderlich. Der südliche Graben kann wie bisher bewirtschaftet werden.

Der Graben zwischen Tennisplatz und Strandparkplatz ist von untergeordneter Bedeutung. Dieser Graben soll Bestandteil des Entwässerungssystems auf der Tennisanlage werden. Das nicht verschmutzte anfallende Niederschlagswasser ist dann nicht mehr in den westlichen Graben wie bisher, sondern direkt in den südlichen Graben einzuleiten.

#### **4.4 Verkehr**

##### **4.4.1 Überörtlicher Verkehr**

Die Parkstraße verkörpert die Hauptverkehrsverbindung von Warnemünde mit den westlich und südwestlich gelegenen Ortschaften und Städte. Diese Funktion muß sie auch langfristig behalten, da eine Umgehung wegen des schlechten Baugrundes und des geschützten "Diedrichshäger Moores" nicht möglich ist.

Eine Verbreiterung der Fahrbahn in der Parkstraße ist trotz des hohen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich und wegen der vorhandenen Kastanienallee auch unbedingt zu vermeiden. Die Tempo 30-Regelung steht im Zusammenhang mit der Krötenwanderung und ist auch als Verkehrsberuhigungsmaßnahme ausreichend. Sie ist aus dem genannten Grunde aber leider saisonal begrenzt und sollte, auch aus Gründen des Lärmschutzes, zukünftig ganzjährig gelten.

Um einen gleichmäßigen Verkehrsfluß in der Parkstraße zu gewährleisten, muß im Bereich des B-Plangebietes die Zahl der Zufahrten möglichst gering gehalten werden.

##### **4.4.2 Innere Erschließung**

Verkehrlich wird das Planungsgebiet ausschließlich über die Parkstraße erschlossen. Die Planstraße A dient der Erschließung der Tennisanlage und stellt eine der Hauptzufahrten zum Strandparkplatz dar.

Die Planstraße C dient der Erschließung des Sport- und Freizeitzentrums und der Sportplätze. Außerdem ist sie für die spätere Erschließung des Deponiebereiches notwendig, wenn in einigen Jahren dort ein Großparkplatz entstehen sollte. Der schmale Weidenweg wäre für diesen Zweck nicht ausbaufähig. Da aber der Zeitpunkt für den Bau eines Parkplatzes noch nicht absehbar ist, wird soll zunächst nur der nördliche Straßenabschnitt realisiert werden. Der südliche Abschnitt ist weiterhin Bestandteil der Sportflächen und wird lediglich für die zukünftige Nutzung als Straße "reserviert".

Die Trassenführung über das Gelände der Fußballplätze soll den Verkehr zur Deponie noch vor Erreichen der Wohnbebauung in der Parkstraße nach Süden ableiten, um die vorhandene Wohnnutzung nicht unnötig zu belasten.

Die Forderung, die Zahl der Ein- und Ausfahrten, sowie der Einmündungsbereiche an der Parkstraße so gering wie möglich zu halten, macht für das Sport- und Freizeitzentrum und die benachbarten Nutzungen eine rückwärtige Erschließung notwendig. Diese Funktion übernimmt die Planstraße B, die zwischen den Planstraßen A und C eingehängt wird. Sie erlaubt zugleich auch die sinnvolle Anbindung der Kleingartenanlage "Am Meer des Friedens".

Alle neuen Straßen im Planungsgebiet sind als Tempo 30-Zonen vorgesehen. Dadurch werden Irritationen bei den Verkehrsteilnehmern vermieden, weil die übergeordnete Parkstraße ebenfalls als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist.

#### **4.4.3 Geh- und Radwege**

Der bestehende Geh- und Radweg an der Nordseite der Parkstraße dient dem überörtlichen Fußgänger- und Fahrradverkehr in ostwestlicher Richtung. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption für das Planungsgebiet besteht daran kein Veränderungsbedarf.

Auf der Südseite der Parkstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein zusätzlicher, aber untergeordneter Gehweg einzurichten.

Die zu erwartende Attraktivität des Sport- und Freizeitzentrums werden zu einem erheblichen Zustrom insbesondere auch von Jugendlichen und Kinder aus den bevölkerungsreichen Wohngebieten im Süden führen. Deshalb ist ein Geh- und Radweg als autofreie und damit sichere Verbindung an der Westgrenze des Plangebietes vorgesehen. Die Weiterführung des Weges ist noch nicht konkret geplant, aber dringend zu empfehlen, zumindest als Anschluß an den Groß-Kleiner-Weg südlich des Friedhofes.

#### **4.4.4 ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)**

Das Planungsgebiet ist über die vorhandene Busverbindung mit dem S-Bahnhof in Warnemünde und dadurch mit dem ÖPNV in Rostock gut erschlossen. Eine Haltestelle der Buslinien 36 und 37 befindet sich vor der Wetterstation. Die Wendeschleife für den Bus verbleibt an diesem Standort und muß im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen umgebaut werden.

Die Rostocker Straßenbahn AG hat auf erhebliche Probleme bei der Ausfahrt der Busse aus der Buswendeschleife hingewiesen und die Installation einer Lichtsignalanlage an dieser Stelle angeregt.

#### **4.4.5 Ruhender Verkehr**

Warnemünde leidet unter großen Parkplatzproblemen, besonders im Ortszentrum. Aus diesem Grunde hat die Hansestadt Rostock das "Ökologisch orientierte Verkehrskonzept für das Seebad Warnmünde" in Auftrag gegeben. Es wurde von der SNV Studiengesellschaft Verkehr mbH in 51427 Bergisch Gladbach, Brüderstraße 53, bearbeitet und im Oktober 1994 fertiggestellt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Deponie könnte ein neuer Sammelparkplatz für die überplanten 400 Stellplätze des Strandparkplatzes Ersatz bieten und ggf. darüber hinaus noch einen Beitrag zur Deckung des allgemeinen Stellplatzbedarfes von Warnemünde dienen, vorausgesetzt, der Untergrund und die Altlastensituation erlauben dies (s.a. Kap. 3.11).

## 5. Einzelbeschreibungen von Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet dient in erster Linie der Entwicklung eines konzentrierten Sport- und Freizeitbereiches mit öffentlich geförderten und mit kommerziellen Sportangeboten.

### 5.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Die für das Sport- und Freizeitzentrum und die Tennisanlage vorgesehenen Flächen sind als Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt.

- 5.1.1 Das sonstige Sondergebiet "**SO Tennis**" ist ausschließlich für Tenniszwecke vorgesehen. Zulässig sind eingeschossige Gebäude (Clubhaus und Tennishalle) innerhalb der Baugrenzen. Aus Lärmschutzgründen sind diese Gebäude der Grenze gegenüber der Kleingartenanlage zugeordnet und sollten dort als geschlossene Bebauung ausgeführt werden. Der Center Court ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es sind aber Mindestabstände von 70 m zur östlichen und von 40 m zur südlichen Grundstücksgrenze einzuhalten (s. § 4 Textliche Festsetzungen).

Die Halle darf eine Firsthöhe von 9,5 m ü.HN (ca. 8,5 m ü. Terr.) und eine Traufhöhe von 4,5 m ü.HN (ca. 3,5 m ü. Terr.) nicht überschreiten.

Die GRZ wird mit 0,2 festgesetzt. Gemäß § 19(4) BauNVO kann die festgesetzte GRZ für die Herstellung der Parkplätze ein Überschreitung der GRZ um 50 % überschritten zulässig. Für die Herstellung der Tennisplätze ist eine weitere Überschreitung der GRZ zulässig. Der Anteil aller versiegelten Flächen einschließlich Parkplätze, Sportplätze und Wege an der Gesamtfläche darf aber 70 % absolut nicht überschreiten.

Als Windschutz sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m unmittelbar an den Plätzen zulässig. Der Zaun an der Südseite der Anlage ist zwingend vorgeschrieben. Ihre Farbe ist der Umgebung anzupassen. Damit sind grüne und braune Farbtöne zulässig. Rot, gelb blaue, schwarz und weiß sind ausgeschlossen. (s.a. § 3 Gestalterische Festsetzungen)

Die gesamte Tennisanlage soll an ihren Grenzen intensiv begrünt werden. Deshalb werden breite Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25 BauGB) festgesetzt. Der vorhandene Grünstreifen an der Nordseite mit dem Graben ist in diesen Flächen integriert. Darin enthalten sind auch Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) 25 b BauGB)

- 5.1.2 Die sonstigen Sondergebiete "**SO Sport- und Freizeit**" gliedern sich in 4 Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen.

- 5.1.2.1 Das "**SO Sport- und Freizeit**" mit der **ehemaligen Wetterstation** bietet den größten Spielraum für die Unterbringung zusätzlicher Nutzungen (s.a. § 1 Textliche Festsetzungen). Damit soll eine sinnvolle Nachnutzung der vorhandenen Gebäude nicht allein von den Möglichkeiten des Sport- und Freizeitbereiches abhängig gemacht werden. Die Festsetzungen über Bauhöhen (III und X) bei offener Bauweise und einer Baudichte von (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) sichern Bestand und Nutzung auch für den 10-geschossigen Turm.

- 5.1.2.2 Für die drei Baugebiete "**SO Sport- und Freizeit**" an der **Parkstraße** sind die Nutzungen im einzelnen hinsichtlich ihrer genauen Lage nicht zwingend festgelegt.

Die Traufhöhen mit TH max 13,5 m ü.HN bei max. dreigeschossiger Bauweise und mit TH max 9,5 m ü.HN bei max. zweigeschossiger Bauweise orientieren sich an den erforderlichen Raumhöhen für Sporthallen und Studios und erlauben einerseits die Unterbringung einer großen Sporthalle mit Tribünen sowie andererseits die Unterbringung von Bowlingbahn (im Tiefgeschoß) sowie Studios, Squash- oder Badmintonhallen übereinander im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß.

Um die Anzahl der Zufahrten an der Parkstraße möglichst gering zu halten, sind für die Sondergebiete Sport- und Freizeit an der Parkstraße Ein- und Ausfahrten zur Parkstraße als nicht zulässig festgesetzt. Außerdem sind Ein- und Ausfahrten zu den Planstraße A und C als nicht zulässig festgesetzt.

Die nachzuweisenden Stellplätze dieser drei Baugebiete befinden sich als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung westlich von der Bushaltestelle sowie innerhalb der Verkehrsfläche der Planstraße B. Diese Flächen sind bei Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen anzurechnen.

- 5.1.2.3 Die **westliche Baufläche "SO Sport- und Freizeit"** an der Parkstraße ist vor allem für den kommerziellen Sport vorgesehen.

Funktional gehört zu diesem Gebiet auch der westlich an die Fläche für den Bus angrenzende Parkplatz. Die höheren Festsetzungen GRZ von 0,7 und GFZ von 1,3 berücksichtigen dies und beziehen sich ausschließlich auf das Baugebiet. Die Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten GRZ 0,7 aufgrund § 19(4) BauNVO wird deshalb ausgeschlossen.

Außerdem wird empfohlen, in diesem Gebäude nahe an der Buswendeschleife für die Busfahrer einen Aufenthaltsraum sowie die Benutzung der sanitären Anlagen vorzusehen.

- 5.1.2.4 Die **mittlere Baufläche "SO Sport- und Freizeit"** an der Parkstraße ist vor allem für den öffentlich geförderten Sport mit einer großen Sporthalle u.a. vorgesehen.

Die bauliche Dichte wird durch eine GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 begrenzt. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50,0 m sind zulässig. Es gelten die Abstandsregelungen der LBauO M-V.

- 5.1.2.5 Die **östliche Baufläche "SO Sport- und Freizeit"** an der Parkstraße ist vor allem für den Bau einer Jugendherberge und eines Sportlerhotels vorgesehen.

Abweichend von den Festsetzungen der beiden anderen Bauflächen "SO Sport- und Freizeit" an der Parkstraße wird offene Bauweise festgesetzt. Die bauliche Dichte wird durch eine GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 begrenzt.

## 5.2 Flächen für Sportanlagen

- 5.2.1 Die **Sportplätze der westlichen Teilfläche** dienen vor allem dem Fußball-Trainingsbetrieb. Eine GRZ wird nicht festgesetzt. Die ausgewiesene Baufläche ist vollständig eingeschossig bebaubar. Das Dachgeschoß ist ausbaufähig. Vorhandene Gehölzstreifen und Einzelbäume sind durch Festsetzungen zu ihrer Erhaltung gem § 9(1)25b BauGB geschützt. Der Gehölzstreifen an der Westgrenze der Fläche ist durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem § 9(1)25a BauGB zu ergänzen.

- 5.2.2 Das Gelände mit dem **Rasensportfeld und der Leichtathletikanlage** östliche (Teilfläche) wird auch für besondere sportliche Veranstaltungen gebraucht und ist bereits mit einer Tribüne ausgestattet. Die Überdachung der Tribüne ist mit einer Traufhöhe von TH max. 8,0 ü.HN zulässig. Die Tribüne kann an drei Seiten geschlossen werden.

Eine von Bebauung freizuhaltende Fläche auf der Sportanlage dient der Reservierung für die mögliche Weiterführung der Planstraße C nach Süden bis zur Deponie

Die zahlreichen vorhandenen Einzelbäume und Baumreihen sind durch Festsetzungen zur Erhaltung gem § 9(1)25b BauGB geschützt. An der Nordseite des Geländes ist die vorhandene Baumreihe zu ergänzen durch das Anpflanzen von Bäumen gem § 9(1)25a BauGB festgesetzt.

Am südlichen Graben ist ein Gehölzstreifen als Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem § 9(1)25a BauGB festgesetzt. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes soll der Grabenbereich als "grüner Saum" des "Diedrichhäger Moores" gestärkt werden.

### 5.3 Öffentliche Grünflächen - Landschaftsschutz - Gräben

5.3.1 Die **Kleingartenanlage "Am Meer des Friedens"** wird als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt. Sie soll künftig als öffentliche Grünanlage auch öffentlich zugänglich sein.

Am südlichen Graben ist eine Baumreihe als Anpflanzen von Bäumen gem § 9(1)25a BauGB festgesetzt. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes soll der Grabenbereich als "grüner" Saum des "Diedrichhäger Moores" gestärkt werden.

5.3.2 Die **Sportanlage im südöstlichen Bereich** ist für eine Mountainbikebahn vorgesehen. Das vorhandene Grünvolumen mit dem Großgrün ist zu erhalten und zu verdichten. Die Nutzung als Mountainbike ist nicht festgesetzt. Motorbetriebene Sportgeräte sind ausgeschlossen (s. § 7 Textliche Festsetzungen)

Wegen des bedeutenden Grünbestands wird die Fläche deshalb öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzt. Bauliche Maßnahmen sind im Zusammenhang mit dem Parcours zulässig. Außerdem ist ein offener Unterstand mit einer Fläche von max. 20 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Kleingärten am Weidenweg sind keine Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG). Sie genießen Bestandsschutz, sind langfristig aber als Erweiterungsfläche für die Sportanlage reserviert.

5.3.3 Der **Gehölzstreifen am südlichen Graben**, westlich von der Kleingartenanlage, ist von besonderer ökologischer Bedeutung. Diese Fläche wird um ca. 5 m verbreitert und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (s.a. § 19 Textliche Festsetzungen).

5.3.4 **Der Streifen entlang der Westgrenze des Plangebietes** ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der in diesem Streifen vorhandene Graben ist im Zusammenhang mit dem angrenzenden geschützten Landschaftsbereich zu schützen. Aus diesem Grunde soll der Graben zukünftig nicht mehr beräumt werden, sondern der Selbstregulierung überlassen bleiben.

Auf der Westseite des Grabens ist eine Hecke aus standorttypischen Gehölzen aufzubauen und dauerhaft zu erhalten. Als Ersatzmaßnahme ist eine dreijährige Pflege dieser Hecke und des vorhandenen Gehölzbestandes festzusetzen (s.a. § 8 Textliche Festsetzungen).

## 5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 In der **Parkstraße** ist die Fahrbahn in Lage und Breite durch die vorhandene Kastaniallee festgelegt. Sie ist für das Verkehrsaufkommen ausreichend und kann deshalb so erhalten bleiben. Nur in den Einmündungsbereichen zu den Planstraßen A und C ist eine Verbreiterung der Straße um eine Abbiegespur erforderlich. Auf der Südseite der Parkstraße ist auf gesamter Länge ein Gehweg und ein Pflanzstreifen mit den Alleebäumen vorgesehen. Die dafür erforderliche Verkehrsfläche beträgt 4,5 m von der vorhandenen Fahrbahnkante gemessen.

5.4.2 Die **Planstraße A** dient in ihrem nördlichen Abschnitt der Erschließung der Tennisanlage, der Zufahrt zum Strandparkplatz, der Anbindung der Planstraße B und der Wendemöglichkeit für den Bus.

Straßenquerschnitt:

- 2,5 m Gehweg
- 2,5 m Fahrspur für die Parkplatzzufahrt
- 3,25 m Fahrspur für Bus / Anlieger zur Planstraße B / Anlieger Tennisanlage
- 2,75 m Fahrspur für den Gegenverkehr zur Parkstraße
- 2,5 m Gehweg
- 13,5 m Gesamtbreite

5.4.3 Die **Planstraße B** dient der Erschließung für die Sondergebiete "SO Sport- und Freizeitzeit", die Kleingartenanlage "Am Meer des Friedens" und die Sportflächen südlich der Planstraße B. Sie nimmt auch einen Teil der privaten Stellplätze für die Sondergebiete und für die Sportplätze auf (s.a. Kap. 5.5.1.1).

Straßenquerschnitt:

- 2,5 m Gehweg
- 5,0 m Stellplätze (Senkrechtaufstellung)
- 5,5 m Fahrbahn
- 5,0 m Stellplätze (Senkrechtaufstellung)
- 18,0 m Gesamtbreite

Ein weiteres Gehweg ist in der parallel verlaufenden öffentlichen Grünfläche integriert.

5.4.4 Die **Planstraße C** dient zur Anbindung der Planstraße B, der Sportflächen sowie als Option zur Erschließung der möglichen zukünftigen Erschließung eines Parkplatzes dem Deponiegelände. Der dafür erforderliche Straßenabschnitt ist nicht als Verkehrsfläche festgesetzt. Lediglich die Trasse wird auf dem Sportgelände freigehalten, durch eine entsprechende Fläche, die "von Bebauung freizuhalten" ist, auf dem Sportgelände.

Straßenquerschnitt:

- 2,5 m Gehweg
- 2,5 m Pflanzstreifen
- 5,5 m Fahrbahn
- 2,5 m Pflanzstreifen
- 15,5 m Gesamtbreite

5.4.5 Der **Weidenweg** wird lediglich als Verkehrsfläche festgesetzt, da er nicht wesentlich von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes berührt wird.



## 5.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 5.5.1 Ruhender Verkehr

- 5.5.1.1 Auf Grundlage § 48(5) der LBauO M-V ist die **Planstraße B** so konzipiert, daß sie den größten Teil der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für die Sonstigen Sondergebiete "SO Sport- und Freizeitzentrum" sowie für die Sportplätze aufnehmen kann. Diese Stellplätze sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" festgesetzt.
- 5.5.1.2 In der **Fläche der Buswendeschleife** wird für den zusätzlichen Bedarf des kommerziellen Sport- und Freizeitzentrums an Stellplätzen ein Parkplatz als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" festgesetzt.
- 5.5.1.3 Die nachzuweisenden Stellplätze der **Kleingartenanlage "Am Meer des Friedens"** sind auf dem Kleingartengelände anzuordnen. Der Bestand kann als ausreichend angesehen werden.
- 5.5.1.4 Die vorhandenen Stellplätze auf dem **Gelände der ehemaligen Wetterstation** sind Bestandteil der Stellplatzbedarfsermittlung und sind auf dem Gelände zu erhalten. Nicht absehbare zukünftige Stellplatzbedarfe, die über die genannten Angebote hinausgehen, sind auf den privaten Grundstücken zu nachzuweisen.
- 5.5.1.5 Auf dem **Strandparkplatz** können nach Abzug der Flächen für die Tennisanlage und den zahlreichen neuen Baumpflanzungen ca. 700 Stellplätze realisiert werden. Auf dem Parkplatz sind insgesamt ca. 175 Baumpflanzungen vorzunehmen (1 Baum je 4 Stellplätze; gem. § 12 Textliche Festsetzungen).

Ca. 400 Stellplätze sind durch die geplante Tennisanlage verlorengegangen. Im Rahmen der späteren Neugestaltung des verkleinerten Strandparkplatzes werden die Zu- und Abfahrten geringfügig verändert. Es sollen zwei Ausfahrten jeweils links und rechts neben dem Überweg vom Parkplatz zum Strand hergestellt werden. Die westliche Einfahrt bleibt unverändert. Die östliche Zufahrt soll von der Planstraße A erfolgen. Dies erlaubt eine größere Staulänge vor der Einfahrt in der Planstraße A, ohne daß die Parkstraße blockiert wird.

### 5.5.2 Geh- und Radwege

Zusätzlich zu den Geh- und Radwegen innerhalb von Verkehrsflächen werden weitere gesondert geführte Geh- und Radwege (bzw. Wanderwege) als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Bereich für Fußgänger und Radfahrer" festgesetzt.

#### 5.5.2.1 An der westlichen B-Plan-Grenze ist ein Geh- und Radweg vorgesehen.

Die umfangreichen Angebote des geplanten Sport- und Freizeitzentrums werden für die Kinder und Jugendlichen in den südlich gelegenen großen Wohngebieten von großer Attraktivität sein. Insbesondere für diesen Bevölkerungsteil, der abhängig ist von der Benutzung des Fahrrades und öffentlicher Verkehrsmittel, muß die Erreichbarkeit dieser Sport- und Freizeiteinrichtung verbessert werden. Das heißt eine direkte Geh- und Radwegeverbindung unter Vermeidung von Straßen, insbesondere der starkbefahrenen Parkstraße. Deshalb sollte auch mindestens die Verbindung zwischen Groß Kleiner Weg und Planungsgebiet (südlich an den Friedhof angrenzend) hergestellt werden. Außerdem gewährleistet dieser Weg die fußläufige Erreichbarkeit des Moores.

5.5.2.2 **Zwischen Tennisanlage und Strandparkplatz** wird ein Geh- und Radweg als Bestandteil eines geschlossenen Wegesystems festgesetzt, das neben seiner Erschließungsfunktion auch als Laufstrecke dienen soll.

5.5.2.3 **Zwischen Parkstraße und Planstraße B** entsteht eine Gehweg-Verbindung mit einer platzartigen Erweiterung an der Parkstraße. Der Weg dient der Verbindung zwischen Stellplätzen und dem Eingangsbereich des Sport- und Freizeitzentrums, sowie der Verbindung zwischen Kleingartenanlage und Strand. Die platzartige Erweiterung dient als Vorplatz für die Eingangsbereiche des östlichen Teils und des westlichen Teils des Sport- und Freizeitzentrums.

## 5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die öffentliche Grünfläche "Parkanlage" an der Planstraße B wird von Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Sportvereine und der Kleingartenanlage durchquert.

## 6. Vorsorge für langfristige Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Kapitel 3.5 wurde die Hochwasserbedrohung von Warnemünde bereits beschrieben. Im Ergebnis besteht die Notwendigkeit im Geltungsbereich des B-Planes eine Vorsorge für langfristige Hochwasserschutzmaßnahmen zu treffen. Entlang der Parkstraße müssen deshalb Flächen ausgewiesen werden, die im Bedarfsfalle für den Bau von Hochwasserschutzanlagen verfügbar sind.

Grundsätzlich kommen hier zwei technisch unterschiedliche Lösungen in Frage:

- a) Deich mit einer Kronenhöhe von ca. 4,5 m ü.HN (+ 3,0 m ü. Terrain)  
Trassenbreite 35 m;
- b) Mauer mit einer Höhe von ca. + 5,0 m ü HN (+ 3,5 m ü. Terrain)  
Trassenbreite 8 m.

Ein üblicher Deichbau würde wegen des großen Flächenbedarfes diesen Standort für ein Sport- und Freizeitzentrum oder eine andere sinnvolle Nutzung grundsätzlich in Frage stellen. Alternativ wäre die Errichtung einer Mauer technisch durchaus möglich. Deren Herstellung wäre gegenüber einem Deich zwar teurer, würde aber einen wertvollen Flächengewinn bewirken.

In Abstimmung mit dem StAUN wurde als Kompromiß eine Kombination von Deich und Mauer gewählt und eine Fläche unterschiedlicher Breite für Vorsorgemaßnahmen für den Hochwasserschutz festgesetzt. Die Breite der Fläche ergibt sich aus dem jeweiligen Flächenbedarf für eine Schutzmauer vor den bebaubaren Grundstücken bzw. für einem Deich vor dem Strandparkplatz.

### 6.1 Übernahme der Mehrkosten

Die zu erwartenden Kosten für die Anlage einer Schutzmauer sind höher anzusetzen als die Kosten für die Anlage eines Deiches. Nutznießer der flächensparenden Mauerlösung sind die Hansestadt Rostock bzw. die späteren Investoren. Deshalb sind die Mehrkosten für die teurere Hochwasserschutzmauer im Bedarfsfalle auch von der Stadt oder von den Investoren zu tragen. Unter Punkt IV Hinweise Bebauungsplan ist die Klärung der Kostenübernahme verankert:

*"Auf den Vorsorgeflächen für langfristige Hochwasserschutzmaßnahmen können für flächensparende Schutzmauern Mehrkosten bei deren Herstellung im Bedarfsfalle entstehen. Die Mehrkosten für die flächensparenden Schutzanlagen sollen nicht aus Landesmitteln gedeckt werden, sondern sind von der Hansestadt Rostock bzw. vom Investor zu tragen. Dies ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Hansestadt Rostock zu regeln."*

## **7. Eingriffe und Ausgleichmaßnahmen**

### **7.1 Eingriffe in den Grün-/Baumbestand (Gehölze)**

Der Eingriff und die Ausgleichsmöglichkeiten in der Gehölzsubstanz werden gegenüber dem Eingriff in Grundflächenfunktionen gesondert ermittelt.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführte einzelne nennenswerte Eingriffe in den Grün-/Baumbestand unvermeidbar (s. Anlage) :

1. Durch das Buschwerk am Graben zur westlichen Parkplatzkante ist für die Durchführung des Geh- und Radweges eine ca. 3.0 m breite Schneise erforderlich. Bäume sind nicht betroffen.
2. 13 kleinere Bäume vor der Buswendeschleife, darunter Kastanien, Birken, Weiden (Stammdurchmesser kleiner als 10 cm) sollen durch Verschwenkung des geplanten Gehweges erhalten bleiben. Trotzdem sind einzelne Bäume der Gruppe durch die Baumaßnahmen gefährdet.
3. 6 Weiden in der Buswendeschleife (Stammdurchmesser unter 10 cm) sind bei der späteren Realisierung des an dieser Stelle geplanten Parkplatzes wahrscheinlich nicht zu erhalten.
4. Sträucher und kleine Weiden vor dem Turm der Wetterstation (Stammdurchmesser unter 5 cm) müssen dem an dieser Stelle erforderlichen öffentlichen Gehweg weichen.
5. 4 Pappeln innerhalb einer längeren Baumreihe (ausschl. Pappeln, Stammdurchmesser 15-25 cm) müssen bei Realisierung der geplanten Straße gefällt werden.
6. 3 Obstbäume im Nordwesthof des ehem. Wohnheimes (Stammdurchmesser 15-25 cm) müssen bei Realisierung des geplanten Sport- und Freizeitzentrums gefällt werden.
7. 2 Obstbäume im Nordosthof des ehem. Wohnheimes (Stammdurchmesser ca. 10 cm und ca. 25 cm) müssen bei Realisierung des geplanten Sport- und Freizeitzentrums gefällt werden.
8. 1 Birke im Südosthof des ehem. Wohnheimes (Stammdurchmesser ca. 10 cm) ist bei Realisierung des geplanten Sport- und Freizeitzentrums zu fällen.
9. Ca. 8 kleine Pappeln und Birken (Stammdurchmesser 8-10 cm) neben der Zufahrt zum Sportplatz, sind bei Realisierung der Planstraße C zu fällen.

## 7.2 Eingriffe in die Grundflächenfunktionen

Die Realisierung des Bebauungsplans hat einen höheren Grad der vollständigen Flächenversiegelung zur Folge. Allerdings sind davon überwiegend bereits teilversiegelte Flächen wie Parkplätze und Sportplätze, aber keine ökologisch wertvollen Flächen betroffen. Gleichzeitig bewirkt die Planung eine deutliche Zunahme der Pflanz- und Grünflächen, ebenfalls unter Verringerung von teilversiegelten Flächen.

## 7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Die Überprüfung und Quantifizierung der Eingriffe erfolgte nach einer Einordnung der Flächen in Wertstufen mit Punktwerten. Dabei wird das sogenannte Hamburger "Staatsräte-Modell" vom 28.05.1991 als Berechnungsmodell zu Grunde gelegt.

Nach diesem Berechnungsmodell werden die Teilflächen des B-Plangebietes vor Realisierung (Bestand) und nach Realisierung (zukünftiger Bestand) des B-Planes in Wertstufen unterteilt. Zu jeder Wertstufe gehört ein Punktwert, der mit der jeweiligen Teilflächensumme multipliziert wird. Die Ergebnisse sind der Bodenfunktionswert und der Wert der Flächen für die Pflanzen- und Tierwelt. Die Bilanz der Summen des Bestandes und des zukünftigen Bestandes ergibt dann den Umfang des Eingriffs.

<b>Faktor Boden</b>	<b>Wert pro m<sup>2</sup></b>
1. Voll- bzw. über 90 % versiegelte Flächen, Mülldeponien.	0
2. Durch Verdichtung, Versiegelung und Anreicherung mit bodenuntypischen Materialien (Schutt, Abraum usw.) stark veränderter Boden, wie auf Lagerplätzen, Stellplätzen, unter bis zu einschließlich 90 % wasserdurchlässig befestigten Wegen und Straßen, auf Geröll- und Schuttflächen ehemals bebauter Flächen.	1
3. Im seinem Aufbau durch Auffüllung oder Austausch veränderter Boden, wie auf Sportplätzen, Spielplätzen, in Verkehrsinseln, unter bis zu einschließlich 60 % durchlässig versiegelten Flächen im besiedelten innerstädtischen Bereich, auf Spülfeldern.	2
4. Im Oberboden (bis 30 cm Tiefe) veränderter Boden, wie bei intensiver Nutzung oder Bewirtschaftung, z.B. im Bereich offener Bebauung, auf gärtnerisch anzulegenden Flächen, Kleingärten, intensiv gepflegten und genutzten Grünanlagen, konventionellen Obstbau- und Ackerflächen, intensiv genutztem Grünland, bis auf 30 cm aufgehöhten Brachen.	4
5. Unverdichteter Boden, mit wenig in das Bodengefüge, eingreifender Bewirtschaftung, wie auf Flächen sonstiger Wälder, Feuchtwiesen, Obstwiesen, Extensivgrünland; Boden in einer Wassertiefe von 0 - 1 m.	8
<b>Faktor Tiere/Pflanzen</b>	<b>Wert pro m<sup>2</sup></b>
1. Unbelebte Flächen (z.B. Asphaltdecken, überbaute Flächen).	0
2. Weitgehend unbelebte Flächen, aber wasserdurchlässig (z.B. wassergebundene Fuß- und Fahrwege, gepflasterte Flächen mit wasserdurchlässigen Fugen).	1
3. Standorte mit fast ausschließlich vorkommenden Ubiquisten in geringer Artenzahlen (intensiver Ackerbau, intensiv gepflegte Grünanlagen und Parks, Kleingartenflächen, Wasserflächen tiefer als 1 m.	3
4. Standorte mit fast ausschließlich vorkommenden Ubiquisten (intensiv forstwirtschaftlich oder intensiv als Grünland genutzte Flächen).	4
5. Nicht genutzte oder extensiv genutzte Flächen, die für ehemals verbreitete Arten von Bedeutung sind; Rote-Liste-Arten kommen vereinzelt vor (z.B. Brachflächen, Trockenrasen, Feuchtwiesen, Obstbauflächen ohne Chemikalien mit wasserführenden Gräben, weitgehend natürlich belassene Wälder und Gehölzflächen, Straßenrandstreifen ohne Salzstreuung, Wasserflächen von 0 - 1 m Tiefe, herausragende Baumgruppen und Alleen im bebauten Bereich ca. 80 Jahre und älter.	8

### 7.3.1 Faktor Boden

Bestand	m <sup>2</sup> Gesamt	Kategorien der Teilflächen				
		1	2	3	4	5
1. Parkstraße	3.878	2.274	974	630		
2. Landschaftsentwicklung West	2.266					2.266
3. Strandparkplatz	40.972	1.421	36.257	2.467		827
4. Buswendeschleife	3.475	2.097		1.378		
5. Wetterstation	3.782	1.556			2.226	
6. Wohnheim mit Großgrün	16.741	5.404	3.490		4.829	3.018
7. KGA "Am Meer des Friedens"	20.702				20.176	526
8. Sportplätze	59.118	852		46.368	8.959	2.939
9. Parkplatz am Stadion	698	144	347	207		
10. Kleingärten am Weidenweg	2.153				2.153	
11. Weidenweg	685	685				
<b>Gesamt m<sup>2</sup></b>	<b>154.470</b>	<b>14.433</b>	<b>41.068</b>	<b>51.050</b>	<b>38.343</b>	<b>9.576</b>

Zukünftiger Bestand	m <sup>2</sup> Gesamt	Kategorien der Teilflächen				
		1	2	3	4	5
1. Parkstraße	5.243	2.594	1.400	1.249		
2. Landschaftsentwicklung West	2.266					2.266
3. Landschaftsentwicklung Südwest	1.769					1.769
4. Strandparkplatz	21.479		19.249	2.230		
5. Weg am westlichen Graben	720		720			
6. Weg zw. Tennisanl. u. Parkplatz	509		509			
7. SO Tennis	16.688	3.970	1.254	5.034	2.784	3.646
8. Planstraße A	1.332	884	355	93		
9. Parkplatz a.d. Buswendeschl.	1.652	660	625	367		
10. Bushaltestelle	421	283	138			
11. Ehemalige Wetterstation	2.135	1.400			735	
12. SO Sport u. Freizeit West	4.640	2.838			1.497	305
13. SO Sport u. Freizeit Ost	13.866	8.320			5.546	
14. Weg zw. Parkstr. u. Planstr. B	537	537				
15. Parkanlage Planstraße B	4.808					4.808
16. KGA "Am Meer des Friedens"	20.702				20.176	526
17. Planstraße B	6.181	4.459	962	760		
18. Sportplätze	40.394	990		33.430	3.697	2.277
19. Planstraße C	1.131	401	365	365		
20. Weidenweg	685	685				
21. Mountainbikebahn	7.578			2.385	3.505	1.688
<b>Gesamt m<sup>2</sup></b>	<b>154.736</b>	<b>28.021</b>	<b>25.577</b>	<b>45.913</b>	<b>37.940</b>	<b>17.285</b>

Größe der Teilflächen in m <sup>2</sup>	Gesamt	Kategorien der Teilflächen				
		1	2	3	4	5
Bestand	154.470	14.433	41.068	51.050	38.343	9.576
zukünftiger Bestand	154.736	28.021	25.577	45.913	37.940	17.285
<b>Summen</b>		<b>13.588</b>	<b>-15.491</b>	<b>-5.137</b>	<b>-403</b>	<b>7.709</b>
Differenz / Ermittlungstoleranz	266					

Gewinn / Verlust in Punktwerten		0	1	2	4	8
		Bestand	373.148	0	41.068	102.100
zukünftiger Bestand	407.443	0	25.577	91.826	151.760	138.280
<b>Gewinn</b>	<b>34.295</b>	<b>0</b>	<b>-15.491</b>	<b>-10.274</b>	<b>-1.612</b>	<b>61.672</b>

### 7.3.2 Faktor Tiere und Pflanzen

Bestand	m <sup>2</sup> Gesamt	Kategorien der Teilflächen				
		1	2	3	4	5
1. Parkstraße	3.878	2.274	974	630		
2. Landschaftsentwicklung West	2.266					2.266
3. Strandparkplatz	40.972	1.421	36.257			3.294
4. Buswendeschleife	3.475	2.097		1.378		
5. Wetterstation	3.782	1.556		2.226		
6. Wohnheim mit Großgrün	16.741	5.404	3.490	4.829		3.018
7. KGA "Am Meer des Friedens"	20.702			20.176		526
8. Sportplätze	59.118	852	31.339	23.988		2.939
9. Parkplatz am Stadion	698	144	347	207		
10. Kleingärten am Weidenweg	2.153			2.153		
11. Weidenweg	685	685				
<b>Gesamt m<sup>2</sup></b>	<b>154.470</b>	<b>14.433</b>	<b>72.407</b>	<b>55.587</b>	<b>0</b>	<b>12.043</b>

Zukünftiger Bestand	m <sup>2</sup> Gesamt	Kategorien der Teilflächen				
		1	2	3	4	5
1. Parkstraße	5.243	2.594	1.400	1.249		
2. Landschaftsentwicklung West	2.266					2.266
3. Landschaftsentwicklung Südwest	1.769					1.769
4. Strandparkplatz	21.479		19.249	2.230		
5. Weg am westlichen Graben	720		720			
6. Weg zw. Tennisanl. u. Parkplatz	509		509			
7. SO Tennis	16.688	3.970	6.288	2.784		3.646
8. Planstraße A	1.332	884	355	93		
9. Parkplatz a.d. Buswendeschl.	1.652	660	625	367		
10. Bushaltestelle	421	283	138			
11. Ehemalige Wetterstation	2.135	1.400		735		
12. SO Sport u. Freizeit West	4.640	2.838		1.497		305
13. SO Sport u. Freizeit Ost	13.866	8.320		5.546		
14. Weg zw. Parkstr. u. Planstr. B	537	537				
15. Parkanlage Planstraße B	4.808					4.808
16. KGA "Am Meer des Friedens"	20.702			20.176		526
17. Planstraße B	6.181	4.459	962	760		
18. Sportplätze	40.394	990	16.630	20.497		2.277
19. Planstraße C	1.131	401	365	365		
20. Weidenweg	685	685				
21. Mountainbikebahn	7.578		2.385	3.505		1.688
<b>Gesamt m<sup>2</sup></b>	<b>154.736</b>	<b>28.021</b>	<b>49.626</b>	<b>59.804</b>	<b>0</b>	<b>17.285</b>

Größe der Teilflächen in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Gesamt	Kategorien der Teilflächen				
		1	2	3	4	5
Bestand	154.470	14.433	72.407	55.587	0	12.043
zukünftiger Bestand	154.736	28.021	49.626	59.804	0	17.285
<b>Summen</b>		<b>13.588</b>	<b>-22.781</b>	<b>4.217</b>	<b>0</b>	<b>5.242</b>
Differenz / Ermittlungstoleranz	266					

Gewinn / Verlust in Punktwerten		Punkte nach den o.a. Kategorien				
		0	1	3	4	8
Bestand	335.512	0	72.407	166.761	0	96.344
zukünftiger Bestand	367.318	0	49.626	179.412	0	138.280
<b>Gewinn</b>	<b>31.806</b>	<b>0</b>	<b>-22.781</b>	<b>12.651</b>	<b>0</b>	<b>41.936</b>

## 7.4 Eingriffsbewertung

Größe der Teilflächen (Nur Faktor Boden)	m <sup>2</sup> Gesamt	Kategorien der Teilflächen				
		1	2	3	4	5
Bestand	154.470	14.433	41.068	51.050	38.343	9.576
Zukünftiger Bestand	154.736	28.021	25.577	45.913	37.940	17.285
Differenz	266	13.588	-15.491	-5.137	-403	7.709
		13.588	-20.628		7.306	

Die Bilanzierung von Bestand und Planung verdeutlicht die Zunahme voll versiegelter Flächen durch Neubauten und Straßen um 13.588 m<sup>2</sup>, bei gleichzeitiger Verringerung von teilversiegelten Flächen der Sportplätze und des Strandparkplatzes von insgesamt 20.628 m<sup>2</sup>.

Positiv ist die Zunahme von höherwertigen Grünflächen mit verbesserter Bodenstruktur und von nennenswerter zukünftiger ökologischer Bedeutung mit einer Größenordnung von insgesamt 7.306 m<sup>2</sup>.

Der Gewinn in Punktwerten nach dem Hamburger "Staatsräte-Modell" beträgt für den Faktor Boden 34.295 Punkte und für den Faktor Tiere/Pflanzen 31.806 Punkte.

### 7.4.1 Ausgleichmaßnahmen

Die positive Eingriffsbilanz wird zusätzlich durch die zahlreichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verbessert. Außerdem trägt die geplante ökologische Vernetzung der Grünflächen zur Verbesserung der natürlichen Lebensräume bei.

Besondere Ausgleichsmaßnahmen über die zusätzlichen Grünflächen hinaus sind aufgrund der flächenhaften Veränderungen deshalb nicht erforderlich.

Die in Kap. 7.1 genannten Eingriffe in den Grün- und Baumbestand des Gebietes, sind ebenfalls bereits durch die geplanten Maßnahmen als ausgeglichen zu betrachten.

## 7.5 Eingriff in das Landschaftsbild

Das Planungsgebiet berührt im Süden und im Westen das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Kühlung" sowie außerdem im Westen den Geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) "Warnemünder Wiesensoll". Im Norden berührt das Planungsgebiet den Küstenschutzwald mit den Küstenschutzdünen.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes mit seiner vorhandenen viergeschossigen Bebauung des ehemaligen Wohnheimes der Warnowwerft, liegt innerhalb des 200 m-Küstenschutzstreifens, der gemäß § 7(2) 1.NatG M-V besonders geschützt ist.

Der Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft ist klar definiert, durch den Graben mit seinem Grünbestand im Süden und durch die Parkstraße mit ihrer dominanten Kastanienallee im Norden.

Im Westen stellt der Strandparkplatz eine Übergangsfläche zwischen Bebauung und Landschaft dar. Die Grenze zur freien Landschaft wird durch den Graben zwischen Parkplatz und GLB "Warnemünder Wiesensoll" definiert.



### 7.5.1 Bewertung des Bestandes aus nördlicher Perspektive

Der Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) "Warnemünder Wiesensoll" bildet eine Zäsur zwischen Außenbereich und der Siedlungsfläche Warnemündes. Diese Fläche gibt einen Eindruck für das typische Bild der natürlichen Landschaft in diesem Bereich und ist hinsichtlich des Naturschutzes besonders wertvoll.

Der Strandparkplatz stellt eine Übergangsfläche zwischen Bebauung und freier Landschaft dar, ist dabei aber dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Der ungeflegte Zustand des Parkplatzes stellt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar und ist keine angemessene Einfahrtsituation für Warnemünde. Die schlechte Qualität des Bodens läßt eine gesunde Entwicklung der meisten jungen Bäume nicht zu. Es besteht Handlungsbedarf.

Der Turm des Wetteramtes wirkt als städtebauliches Merkzeichen und definiert den Ortsbeginn von Warnemünde. Der große Abstand des Turmes von der Straße schwächt ihn allerdings in seiner städtebaulichen Wirkung.

Die alte Kastanienallee an der Parkstraße ist besonders wichtig für das Landschaftsbild. Sie mildert mit ihrem Grünvolumen die Dominanz des ehemaligen Wohnheimes und verdeckt, vom Strand aus gesehen, die Bebauung vollständig. Lediglich der Turm des Wetteramtes überragt die Bäume.

Das ehemalige Wohnheim ist mit vier Geschossen aus städtebaulicher Sicht etwas zu hoch geraten. Angemessen wäre hier eine dreigeschossige Bebauung gewesen, die zwischen dem Wetteramt (3-geschossig, Turm 10-gesch.) im Westen und der Bebauung an der Parkstraße (3-/5-geschossig an der nördlichen Straßenseite und 1 1/2-geschossig an südlichen Straßenseite) im Osten vermitteln kann. Der Haustyp entspricht mehr einer großstädtischen Bebauung und wirkt in dieser Form hier als Fremdkörper.

Die Sportanlage stellt einen Bruch in der städtebaulichen Struktur dar. Die Frage der Bebauung entlang der Parkstraße steht im Zusammenhang mit der Definition der Ortseinfahrt. Der Siedlungsbereich von Warnemünde schließt die gesamte Fläche südlich der Parkstraße bis einschließlich Strandparkplatz mit ein. Das ehemalige Wetteramt und das ehemalige Wohnheim stellen städtebaulich gesehen die Ortseinfahrt für den bebauten Bereich Warnemündes dar.

### 7.5.2 Bewertung des Bestandes aus südlicher Perspektive

Der südlich an das B-Plan-Gebiet angrenzende Feuchtwiesenbereich "Diedrichshäger Moor" stellt einen besonders wertvollen Landschaftsbestandteil dar und ist nach § 2 (1) 1.NatG M-V geschützt. Das Landschaftsbild wird im wesentlichen geprägt durch den Wiesencharakter. Die wenigen Bäume und Büsche beeinträchtigen nicht den freien Blick über die Landschaft. Dieser Umstand macht einen sensiblen Umgang im Zusammenhang mit der Gestaltung der Moorränder erforderlich.

Ein ca. 3 m breiter Graben bildet die Grenze zwischen Moor und Planungsbiet. Er führt ständig Wasser und ist aus Sicht des Naturschutzes von besonderer Bedeutung. Seiner Bedeutung für das Landschaftsbild als Saum des Moorebietes wird er dagegen kaum gerecht.

Lediglich der Strandparkplatz wird durch einen dichten Gehölzstreifen am Graben völlig verdeckt, während Einblicke in die Kleingartenanlage und die Sportplätze völlig ungehindert sind. Beide Einrichtungen tragen durchaus zur Störung des Landschaftsbildes in diesem Bereich bei, die Kleingärten durch farbige Gartenlauben und eine vielfältige standortfremde Bepflanzung, die Fußballplätze durch erhebliche Bewegungsintensitäten.

Die dreigeschossige Bebauung des ehemaligen Wetteramtes wird durch den Gehölzstreifen nur zum Teil verdeckt. Der Turm ist sogar von der Stadtautobahn aus deutlich erkennbar. Durch seine charakteristische Form wirkt er auch auf diese Entfernung als städtebauliches Merkzeichen. Seine Gestalt (Mauerwerk; weißer Kopf, schlanke Form) mildert die verträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Das ehemalige Wohnheim ist von Süden kaum wahrnehmbar. Die viergeschossigen Gebäude werden von einem Großgrünstreifen im Planungsgebiet völlig verdeckt.

Erwähnt werden muß die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die ehemalige Mülldeponie südöstlich vom Planungsgebiet. Aufgrund der Geländeaufschüttung und des Sammelgaragenkomplexes darauf wirkt sie besonders störend.

### **7.5.3 Mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**

Hinsichtlich eines möglichen Eingriffs in das Landschaftsbild wurde die geplante Bebauung in den Bauflächen SO Sport- und Freizeitzentrum an der Parkstraße sowie SO Tennis vor dem Hintergrund der beschriebenen Bestandssituation wie folgt bewertet:

#### **7.5.3.1 SO III / SO III o "Sport- und Freizeitzentrum"**

Die Schließung der Lücke zwischen dem Wohnheim und den Wohnhäusern stellt eine Arrondierung der städtebaulichen Struktur dar und ist somit weniger als Eingriff, denn als Verbesserung des Ortsbildes zu betrachten. Die Reduzierung der Bebauung auf drei Geschosse vermittelt zwischen der vorhandenen Bebauung im Osten und dem ehemaligen Wetteramt im Westen. Die Verlängerung des vorhandenen Großgrüns südlich der Bebauung wird in Zukunft die Gebäude vom Moorgebiet aus gesehen zudem völlig abschirmen.

Die an die Höhe des Wohnheimes angelehnte zulässige Traufhöhe von 13,5 m ü. HN (ca. 12,0 m ü. Terr.) ist für Sporthallen erforderlich. Die restlichen Gebäude werden einer normalen Dreigeschossigkeit entsprechen (s.a. die festgesetzte GRZ 0,6 und GFZ 0,8).

#### **7.5.3.2 SO Tennis**

Als möglicher Eingriff in das Landschaftsbild ist eigentlich nur der Neubau der Tennishalle wegen ihrer Nähe zum südlichen Graben und damit zum Moorgebiet und dem LSG "Kühlung" zu betrachten.

Die Traufkante der Halle würde wegen ihrer geringen festgesetzten Höhe von 4,5 m ü. HN (ca. 4,0 m ü. Terr.) bereits vollständig von dem vorhandenen Gehölzstreifen am Nordufer des Grabens verdeckt werden. Die Firstlinie mit einer festgesetzten Höhe von 9,5 m ü. HN (ca. 9,0 m ü. Terr.) bleibt aus einer größeren Distanz wahrscheinlich vorerst sichtbar. Der auf 10 m verbreiterte Gehölzstreifen wird aber in wenigen Jahren auch die Firstlinie verdecken. Dann bleibt nur noch der dahinter stehende Turm der Wetterstation sichtbar.

Im übrigen wird die Tennisanlage durch die festgesetzten Gehölzstreifen vollständig umschlossen. Damit wird in einigen Jahren nach allen Seiten ein vollständiger Sichtschutz gewährleistet.

#### **7.5.4 Festsetzungen des B-Planes zur Verbesserung des Landschaftsbildes**

Der südliche Graben bildet den Übergang zur offenen Landschaft des Diedrichshäger Moores. Durch grünordnerische Festsetzungen dieses B-Planes soll sein nördliches Ufer intensiver bepflanzt werden um seine Bedeutung als "grüner Saum" des Moores zu stärken.

Im Bereich der Tennisanlage wird der vorhandene Gehölzstreifen auf ca. 10 m verbreitert und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Bereich der Kleingartenanlage ist die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt.

Im Bereich der Sportplätze ist ein Streifen zwischen 5 und 10 m zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

#### **7.5.4.1 Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Bebauung im Küstenschutzstreifen**

Die überplante Fläche innerhalb des 200 m-Küstenschutzstreifens (s. Kap. 3.6) gehört bereits zum durch Bebauung geprägten Bereich von Warnemünde. Es ist zudem davon auszugehen, daß das Sport- und Freizeitzentrum im Erscheinungsbild und durch die Klärung der stadträumlichen Struktur eine deutliche Verbesserung des Orts- und des Landschaftsbildes hier bewirkt.

Aufgrund des beschriebenen Sachverhaltes wird die weitere bauliche Nutzung für sinnvoll und das festgesetzte bauliche Maß für angemessen erachtet. Die Ausnahmegenehmigung für die Bebauung innerhalb des 200- m-Streifens innerhalb des Planungsgebietes wird deshalb beantragt.

### **8. Lärmschutz**

Im Auftrage der Hansestadt Rostock hat das Ingenieurbüro Kohlen & Wendlandt für das Planungsgebiet die Schallimmissionsprognose GP 215/95 erarbeitet und im Dezember 1995 vorgelegt. Sie wurde der Verfahrensakte als Anhang hinzugefügt.

Inhalt der Prognose ist die Untersuchung der Auswirkungen von Sport und Verkehr auf die umliegende Nutzung sowie Maßnahmen zur Minimierung der Lärmimmissionen. Dabei wurden verschiedene Varianten der Emission mit den schutzwürdigen Nutzungsgebieten kombiniert.

Als Emissionsorte wurden betrachtet: Stadion, Fußballplätze, Mountainbikebahn, Tennisplätze, Parkstraße, Planstraßen (A, B, C) incl. Parkplätzen sowie mit und ohne möglichen Deponieparkplatz. Als Immissionsorte wurden betrachtet: Sportzentrum, Sportlerhotel, Jugendherberge, WA Parkstraße, Kleingartenanlagen, Friedhof. Dabei wurden in drei Fällen Konflikte zwischen der Lärmimmission und der Nutzungsart festgestellt und Möglichkeiten des Lärmschutzes erarbeitet.

#### **8.1 Verkehrslärmimmissionen**

### 8.1.1 Nutzungsgebiet Sportzentrum/Jugendherberge

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA-Gebiet werden an der der Parkstraße zugewandten Gebäudeseite tags mit etwa 60 dB(A) und nachts mit etwa 55 dB(A) um mehr als 5 dB(A) bzw. mehr als 10 dB(A) überschritten. Für die Planstraße C ist bei Realisierung des Deponieparkplatzes eine Überschreitung der Orientierungswerte in gleicher Größenordnung an der östlichen Hausfassade anzunehmen. Der Verkehr auf dem Gelände des Sport- und Freizeitzentrums ist immissionsseitig vernachlässigbar.

Maßnahme: Festsetzung im Textteil von passiven Schallschutzmaßnahmen an den nördlichen und östlichen Gebäudeseiten gemäß DIN 4109. Hier sind erforderliche resultierende Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten:

- a) von 40 dB(A) (Lärmpegelbereich IV)  
an den der Parkstraße und Planstraße C zugewandten Gebäudefassaden und
- b) von 35 dB(A) (Lärmpegelbereich III)  
an den straßenabgewandten Gebäudefassaden zum realisieren.  
(§ 9 BauGB (1) 24)

### 8.1.2 Tempo 30 in der Parkstraße

Die geltende Geschwindigkeitsbegrenzung mit 30 km/h in der Parkstraße - für den Straßenabschnitt im Geltungsbereich des B-Plangebietes - ist aus Gründen des Naturschutzes (Krötenwanderungen) erforderlich und bestand bisher nur periodisch.

Die Ergebnisse und Empfehlungen der Schallimmissionsprognose sowie die daraus entwickelten textlichen Festsetzungen basieren auf der dauerhaften Beibehaltung der Tempo 30-Regelung in der Parkstraße. Das vorhandene starke Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit einer höheren Geschwindigkeit als 30 km/h würde eine Lärmbelastigung in einem für die zukünftigen Nutzungen bedenklichen Ausmaßes bewirken. Dies würde auch im Widerspruch zu den angestrebten Qualitäten eines Kurortes stehen.

Die Tempo 30-Regelung in der Parkstraße muß deshalb zukünftig dauerhaft gelten!

In den übrigen Teilbereichen des Planungsgebietes wird es dann auch keine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte durch Verkehrslärm geben.

## 8.2 Sportlärmimmissionen

### 8.2.1 Nutzungsgebiet Sport- und Freizeitzentrum / Jugendherberge

Nur innerhalb der Ruhezeiten treten hier geringe Überschreitungen der Orientierungswerte auf, die aufgrund des Lautsprecherbetriebes bei wenigen Punktspielen zu erwarten sind und toleriert werden können. Es werden keine Maßnahmen im B-Plan festgesetzt.

### 8.2.2 WA Parkstraße

Sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten treten keine Überschreitungen der Orientierungswerte auf. Maßnahmen im B-Plan werden nicht festgesetzt. Es ist jedoch durch die für diese Sportfläche zuständige Behörde zu verhindern, daß im Bereich der Mountainbikebahn motorgetriebene Sportgeräte verwendet werden.

### 8.2.3 Nutzungsgebiet KGA "Am Meer des Friedens"

Außerhalb der Ruhezeiten werden tags die Orientierungswerte in einem großen Teil der KGA (etwa 1/3 der Fläche) um mehr als teilweise 10 DB(A) überschritten. Das Ergebnis resultiert vor allem aus den Lautsprecheranlagen und der Tribüne des Center Courts. Die Überschreitung der Immissionswerte durch die geplante Nutzung des Center-

Maßnahme: Die Gebäudestellung auf der Tennisanlage wurden der Empfehlung entsprechend verändert. Halle und Clubhaus sind direkt an der östlichen Grenze der Tennisanlage festgesetzt und bilden so einen ausreichenden Lärmschutz gegenüber der KGA.

Aufgrund der Planung wird als einziger weiterer Lärmemittent die Tennisanlage hinzugefügt. Hierdurch wird nur die Kleingartenanlage beeinträchtigt. Zugleich verringert sich aber der Verkehrslärm auf dem Strandparkplatz und entlastet die Kleingartenanlage. Außerdem werden die offenen Plätze hinter einer Bebauung in angemessener Entfernung zu den Kleingärten angelegt.

Die Wohngebiete östlich vom Planungsbereich werden durch den Tennisbetrieb nicht berührt. Eine Entlastung dieser Gebiete vom vorhandenen Lärm (Durchgangsverkehr und Sportbetrieb) soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

Fremdverkehr soll möglichst nicht in den Ort gezogen werden und wird vor dem vorhandenen Wohngebiet über eine neue Straße nach Süden in Richtung alter Deponie abgeleitet. Die Trainingsplätze werden weiter nach Süden geschoben. Dadurch gewinnt der Trainingsbetrieb einen größeren Abstand zur Wohnbebauung.

Durch die Anordnung von breiten Grünstreifen sollen die Lärmemissionen verringert werden.

Passiver Lärmschutz direkt an den Grenzen der Wohngrundstücke ist aus folgenden Gründen nicht empfehlenswert:

Das angrenzende Rasenspielfeld mit Leichtathletikanlage hat die geringste Auslastung von allen Spielfeldern. Die bisherige Lärmbelästigung für die angrenzende Wohnnutzung geht somit nicht in erster Linie von diesem Platz aus. Wegen des geringen Abstandes kämen nur Lärmschutzwände direkt an den Grundstücksgrenzen in Frage. Durch Lärmschutzwände wäre der freie Ausblick nach Süden verwehrt und die Grundstücke erheblich verschattet. Eine effektive Schutzwirkung wäre überdies nur durch eine lückenlose Lärmschutzwand erreichbar. Dazu müßten aber sämtliche Anlieger diese Maßnahme mittragen.

## **9. Technische Infrastruktur**

### **9.1 Wasserversorgung**

Laut Stellungnahme der Eurawasser GmbH Rostock kann die Trinkwasserversorgung des B-Plangebietes aus der vorhandenen Leitung DN 150 AZ in der Parkstraße abgesichert werden. (Angaben zur Löschwasserversorgung s. Kap. 9.8 "Brandschutz")

### **9.2 Schmutz- und Regenwasserableitung**

Laut Stellungnahme der Eurawasser GmbH Rostock können die anfallenden Schmutzwässer dem in der Parkstraße (Höhe Hansa-Hotel) verlaufenden Schmutzwassersammler DN 250 zugeleitet werden.

Das nicht verschmutzte Regenwasser von den Dachflächen und den Freiflächen soll in das vorhandene Vorflutnetz des Laak-Systems über offene Gräben eingeleitet werden. Dies ist mit der unteren Wasserbehörde zu klären.

Die Möglichkeit, überschüssiges Regenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, ist wegen des hohen Grundwasserspiegels im Planungsgebiet nicht praktikabel.

Im Planungsgebiet sind bereits Gräben vorhanden, die zum Netz der künstlichen Bevorrflutung gehören und an das Schöpfwerk südlich von Warnemünde angeschlossen sind. Dabei handelt es sich um die Gräben entlang der südlichen und der westlichen B-Plan-Grenze. Der Graben, der den Strandparkplatz in Ostwestrichtung durchquert soll zukünftig Teil des Entwässerungssystems der Tennisanlage werden. Dabei soll unverschmutztes Niederschlagswasser zukünftig in den südlichen Graben umgeleitet werden.

### **9.3 Wärmeversorgung**

Eine Versorgung mit Fernwärme in diesem Stadtgebiet ist nicht vorgesehen.

Südlich neben der Parkstraße befindet sich eine Erdgasleitung DN 200 PE. Die Erdgasversorgung für das Bebauungsgebiet ist somit gewährleistet. Aus Gründen der Luftreinhaltung ist im B-Plangebiet die Verwendung von Erdgas für Anlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung anderen Brennstoffen vorzuziehen.

### **9.4 Stromversorgung**

Der vorhandene Transformatorenstandort am Weidenweg kann erhalten bleiben. Der Transformator neben der bestehenden Zufahrt zum ehemaligen Wohnheim an der Parkstraße ist nicht Eigentum der HEVAG. Er wird mit Aufgabe der Wohnheimgebäude überflüssig.

Für die Stromversorgung des B-Plangebietes ist lt. Stellungnahme der zuständigen HEVAG die Errichtung einer Trafostation auf einer Fläche von 4 m x 6 m, einschließlich Umpflasterung, im Lastschwerpunkt erforderlich. Die genaue Lage kann noch nicht bestimmt werden. Sie wird erst nach Bekanntgabe des Leistungsbedarfes erfolgen.

### **9.5 Straßenbeleuchtung**

Das Gebiet östlich des Friedhofes ist eines der letzten Nahrungsgebiete für Fledermäuse. Aus diesem Grunde ist dringend zu empfehlen, für die Beleuchtungsanlagen im Bereich des Sport- und Freizeitentrums Warnemünde Parkstraße nur Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden. Die Verwendung anderer Beleuchtungskörper würden Insekten anlocken und vernichten.

Für den Geh- und Radweg an der westlichen B-Plangrenze ist eine Nutzung in den Dunkelstunden zu erwarten, sobald die Weiterführung des Weges über das B-Gebiet hinaus hergestellt worden ist. Deshalb ist auch hier eine Wegebeleuchtung erforderlich.

## **9.6 Fernsprechanlagen**

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

## **9.7 Müllentsorgung / Abfallwirtschaft / Bauschutt**

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung der Hansestadt Rostock über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen.

Die Entsorgung des Bauschutts aus dem Abriss des ehemaligen Wohnheimes hat außerhalb des Planungsgebietes auf geeigneten Deponien zu erfolgen (s.a. Kap. 4.1.6).

## **9.8 Brandschutz**

### **9.8.1 Löschwasserversorgung:**

Auf der Grundlage des § 40 LBauO M-V ist zur Erfüllung des erforderlichen Löschwasserbedarfes eine Abstimmung mit dem Brandschutz- und Rettungsdienst vorzunehmen. Zur Sicherstellung des Grundschutzes der Gebäude ist, unter Beachtung der Richtlinie DVGW - Arbeitsblatt 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. -, für die Löschwasserversorgung eine Wassermenge von 1.600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die Wahl der Hydranten (DIN 3221 und DIN 3222 )

Zu berücksichtigen sind insbesondere die Arbeitsblätter:

- W - 331 - Hydrantenrichtlinie;
- W - 311 - Wasserbehälter;

### **9.8.2 Feuerwehrezufahrten**

Bei Gebäuden ab 3 Vollgeschossen müssen Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend § 5 LBauO M-V vorgesehen werden.

Die Aufstellflächen müssen mindestens 3 m breit und so angeordnet sein, daß alle Öffnungsflächen (Fenster), die als Rettungswege für Menschen dienen, von Hubrettungsfahrzeugen erreicht werden können.

Zwischen der anzuleitenden Außenwand und den Aufstellflächen dürfen keine, den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse, wie bauliche Anlagen oder Bäume, befinden.

Straßennamen und Hausnummern sind gut sichtbar zu kennzeichnen.

### **9.8.3 Folgende Richtlinien sind zu berücksichtigen:**

- Hochbaurichtlinien (HochbR);
- Gaststättenbaurichtlinien (GastBauR);
- Versammlungsstättenrichtlinien (VStättR).



## 9.9 Vermessungspunkte

Im B-Plangebiet befinden sich Lagefestpunkte, Höhenfestpunkte und Schwerefestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Festpunktbeschreibungen:

- SNN 309 (Stehbolzen auf Betonsockel vom Versorgungsschacht in der Nordwestecke auf dem Gelände des Wohheimes);
- SNN 310 (Westliches Wohnhaus des Wohnheimkomplexes);
- SNN 311 (Schornstein der meteorologischen Station).

Wenn Baumaßnahmen im Planungsgebiet die genannten Festpunkte gefährden sollten, so ist rechtzeitig ein Antrag auf Verlegung beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen. Dies ist vor allem für die Festpunkte 309 und 310 anzunehmen.

Das unberechtigte Entfernen kann ein Ordnungsstrafverfahren mit Geldbußen bewirken.

## 10. Textliche Festsetzungen

**SO Sport und Freizeit** - § 11 (1) BauNVO -

§ 1 Die Sonstigen Sondergebiete "SO Sport- und Freizeit" dienen vorrangig der Unterbringung von öffentlichen und privaten Sport- und Freizeiteinrichtungen, sowie Nutzungen, die im Zusammenhang mit Anforderungen des Kurbetriebes von Warnemünde stehen. Zulässig sind:

- Sporthallen und Räume für Tanz, Sport und Gymnastik;
- Restaurants, Gaststätten;
- Einzelhandel für Sportartikel/Sportzubehör;
- Jugendherberge;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sofern sie in Zusammenhang mit den sportlichen Einrichtungen stehen (z.B. Sportlerhotel);
- Verwaltungseinrichtungen sofern sie mit den vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen bzw. mit dem Kurbetrieb Warnemündes in Zusammenhang stehen;
- Tanzlokal;
- Billardhalle;

In dem Gebäudebestand der ehemaligen Wetterstation sind darüberhinaus ausnahmsweise zulässig:

- Einrichtungen für Rettungsdienste und Katastrophenschutz, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Ortsteilverwaltung und Büros.

Folgende Nutzungen sind in allen Baugebieten "SO Sport und Freizeit" unzulässig:

- Allgemeine Verwaltungseinrichtungen und
- Spielhallen und Vergnügungsstätten,

sofern sie nicht nach § 1 der textlichen Festsetzungen ausdrücklich zulässig sind;

**SO Tennis - § 11 (1) BauNVO -****§ 2 Überschreitung der zulässigen GRZ**

Im Sonstigen Sondergebiet "SO Tennis" ist für die Anlage von Tennisplätzen und Gehwegen aus Grand die Überschreitung der festgesetzten GRZ 0,2 - über das Maß von 50 % (gem. § 19(4) BauNVO) hinaus - bis zu einer absoluten GRZ 0,7 zulässig. Eine Überschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig. - § 19 BauNVO -

**§ 3 Windschutzzäune**

Im SO Tennis sind für die im Freien befindlichen Tennisplätze Windschutzzäune zulässig. Ihre maximale Höhe wird mit 2,5 m festgesetzt. Sie dürfen nur unmittelbar an den Plätzen aufgestellt werden. Die Farbe ihrer Flächen ist an die natürliche Umgebung anzupassen. - § 9 (1) 20 BauGB -

Die Windschutzzäune an der Südseite der Tennisanlage sind zwingend festgesetzt. Sie erfüllen dort zusätzlich eine Schutzfunktion gegenüber der Avifauna, insbesondere während der Brutphase. - § 9 (1) 20 BauGB -

**§ 4 Stellung von Gebäuden und Center Court im SO Tennis**

Die Gebäude auf der Tennisanlage (Clubhaus und Halle) sind so anzuordnen, daß sie eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber der Kleingartenanlage "Am Meer Friedens" erreichen (s. Empfehlung Schallemissionsprognose GP 215/95).

Wegen des Lautsprecherbetriebes ist der Center Court nur auf dem Nordteil der Anlage zulässig. Er darf einen Mindestabstand von

- 40 m gegenüber der südlichen Grundstücksgrenze und von
  - 70 m gegenüber der Kleingartenanlage im Osten
- nicht unterschreiten. - § 9 (1) 20 BauGB -

**Lärmschutz****§ 5 Lärmpegelbereiche**

Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude, wird hiermit die Einstufung in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.5.1., Tab. 8) für die Sondergebiete SO Sport- und Freizeit an der Parkstraße wie folgt festgesetzt:

Bei Wohnräumen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten:

- Für die der Parkstraße oder der Planstraße C zugewandte Fassaden gem. Lärmpegelbereich IV.
- Für die straßenabgewandten Gebäudefassaden gem. Lärmpegelbereich III.

## § 6 Besondere Lärmschutzmaßnahmen

Für die besonders durch Lärmimmissionen betroffenen Gebäude in den Sondergebieten SO Sport- und Freizeit an der Parkstraße und der Planstraße C (Lärmpegelbereich III und IV) gelten folgende Festsetzungen:

- a) Für die Umfassungsflächen von Gebäuden (Außentüren, Fenster, Außenwände, Dächer etc.) ist ein res. bewertetes Schall-Dämmmaß einzuhalten:
  - im Lärmpegelbereich III von erf. R'w, res = 35 dB;
  - im Lärmpegelbereich IV von erf. R'w, res = 40 dB;
- b) Wohn- und Übernachtungsräume sind entweder einer straßenabgewandten Seite des Gebäudes zuzuordnen, oder die Fenster dieser Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

## § 7 Ausschluß motorgetriebener Sportgeräte

Auf sämtlichen Sportflächen ist der Betrieb motorgetriebener Sportgeräte nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt insbesondere im Zusammenhang mit einer Mountainbikeanlage. - § 9 (1) 20 BauGB -

### **Sonstige Festsetzungen**

## § 8 Stellplätze / Garagen

Auf den privaten Grundstücken sind nur ebenerdige Stellplätze als offene Anlagen sowie Tiefgaragen als geschlossene Anlagen zulässig.  
- § 9 (1) 4 BauGB -

## § 9 Ausschluß fester und flüssiger Brennstoffe

Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe nicht zulässig.  
- § 9 (1) 23 BauGB -

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Vorschriften zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 8, 8a BNatSchG.

§ 10 Auf den Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind nur dem Naturraum entsprechende, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzdichte wird mit 60 Pflanzen je 100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

§ 11 Für die festgesetzten Bäume in den Verkehrsflächen - einschließlich der privaten Parkplätze - ist eine offene Baumscheibe von mindestens 9 m<sup>2</sup> bzw. ein durchgehender Pflanzstreifen von 2,5 m Breite vorzusehen.

§ 12 Die Anzahl der festgesetzten Bäume auf öffentlichen Parkflächen und auf privaten Parkflächen innerhalb von Verkehrsflächen und innerhalb von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird mit 1 Baum je 4 Stellplätze festgesetzt.

§ 13 Bei festgesetzten Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen ist mindestens eine mittlere Baumschulqualität bei einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu verwenden. Dies

gilt auch für die Neu- und Ersatzpflanzungen auf den öffentlichen Parkflächen.

- § 14 Für die Sonstigen Sondergebiete "SO Sport- und Freizeit" werden folgende Festsetzungen getroffen:

Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegenden Fläche an den nicht überbauten Flächen muß mindestens 10 % der Fläche betragen. Auf je 100 qm dieser Grünfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der Stärke 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen (Obstbäume werden dafür nicht angerechnet). 20 % der zu begrünenden Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Begrünung von Dachflächen und Fassaden können dazu anteilig angerechnet werden.

- § 15 Überplante Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Für die durch den B-Plan zulässigerweise überplanten Bäume auf den privaten Grundstücksflächen ist entsprechend der gültigen Baumschutzverordnung zu verfahren und zusätzlich zu den Festsetzungen des B-Planes Ersatzleistungen zu erbringen.

- § 16 Für die mit Festsetzungen zur Erhaltung belegten Bäume gilt bei Abgang die Pflicht des Ersatzes.

- § 17 Der Graben an der Westseite des B-Plan-Gebietes ist wegen der angrenzenden "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen" von der Grabenräumung ausgenommen. Der Graben ist der Selbstregulierung zu überlassen.

- § 18 Längs des Grabens, westlich vom Strandparkplatz ist eine Hecke aus standorttypischen Gehölzen aufzubauen und dauerhaft zu erhalten. Danach ist diese Hecke und der vorhandene Gehölzbestand auf der angrenzenden "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen" über die Dauer von mindestens 3 Jahren zu pflegen.

- § 19 Längs des Grabens südlich von der Tennisanlage ist der bereits vorhandene Gehölzbestand durch eine Hecke aus standorttypischen Gehölzen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Danach ist diese Hecke über die Dauer von mindestens 3 Jahren zu pflegen.

- § 20 Zuordnungsfestsetzung

Den Erschließungseingriffen werden alle öffentlichen Straßenbegleitgrün- und Parkplatzbepflanzungen sowie die öffentlichen Parkanlagen zugeordnet. Die Kosten werden über die Erschließungsbeiträge umgelegt. Allen Grundstücksflächen (Baufelder SO I, SO III, und SO III o), auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden die Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich zugeordnet. Im übrigen gilt die Satzung der Hansestadt Rostock zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

### Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- § 21 Ständige Standplätze für Müll- und Abfallbehälter sind einzuhausen und durch geeignete hochwachsende Gehölze abzuschirmen.

- § 22 Werbeanlagen sind nur nach einer gesonderten, genehmigungspflichtigen und bestätigten Werbekonzeption - entsprechend den Ausführungen in der Begründung für den Geltungs-

bereich des B-Planes zulässig.

## 10.1 Erläuterung des Werbekonzeptes

### Werbeanlagen an Gebäuden:

1. Werbeanlagen sind nur bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. O.G. zulässig.
2. Großflächenwerbung im Euroformat (2,6 m x 3,6 m) ist unzulässig.
3. Werbeanlagen dürfen keine wesentlichen Bauglieder oder Architekturelemente verdecken und überschneiden.
4. Werbeanlagen sind nur an der einer Straße oder einem Platz zugewandten Seite des Gebäudes zulässig und dürfen nicht in die freie Landschaft wirken.
5. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind aus Einzelteilen zu bilden, deren Höhe und Breite das Maß von 0,6 m nicht überschreiten darf. Zwischen den Einzelteilen ist mindestens 0,12 m Abstand zu halten.
6. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,3 m vor die Fassade ragen.
7. Die Länge von Schriftzügen oder Zeichen an einer Fassade darf nicht größer als 2/3 der Fassadenbreite sein. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist jeweils ein Abstand von 0,6 m einzuhalten.
8. Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, sogenannte Ausleger, sind nur dann zulässig, wenn ihre Auskragung 0,8 m beträgt. und der Ausleger selbst nicht größer als 0,5 m ist.
9. Werbung auf Markisen ist unzulässig.
10. Die Farbgestaltung soll dezent, der Außenfassade angepaßt sein und sich dieser unterordnen.
11. Bei gemischten Werbeanlagen muß die Firmierung des Gewerbebetriebes der Markenproduktwerbung deutlich übergeordnet werden.
12. Das punktweise Anleuchten von Werbeanlagen ist unzulässig.
13. Eine integrierte Beleuchtung ist zulässig.
14. Warenautomaten sind in Vorgärten und Einfriedigungen unzulässig.
15. An Fassaden angebrachte Warenautomaten sind nur dann zulässig, wenn sie in Haus- oder Ladeneingängen angebracht werden.
16. Unzulässig ist die Gestaltung von Warenautomaten mit Tageslicht- und Reflexfarbe, sowie der Betrieb von Leuchtreklame und Wechselschaltungen.

### Werbeanlagen an Sportplätzen:

17. Werbeanlagen dürfen nur nach innen wirken.
18. Unmittelbar angrenzende Wohnbauten dürfen nicht beeinträchtigt werden.
19. Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarbe, sowie Wechselschaltung von Leuchtreklame und Lauflichter sind unzulässig.
20. Das punktuelle Anleuchten der Werbeanlagen ist unzulässig.
21. Warenautomaten sind unzulässig.
22. Großflächenwerbung im Euroformat (2,6 m x 3,6 m) ist unzulässig.

## 11. Flächenberechnungen und Kostenschätzung

### 11.1 Flächenberechnungen

	m <sup>2</sup>	%
<b>Sonstige Sondergebiete</b>	37.329	24
Tennis	16.688	
Sport- und Freizeitzentrum - Wetterstation	2.135	
Sport- und Freizeitzentrum - westliche Teilfläche (Parkstr.)	4.640	
Sport- und Freizeitzentrum - östliche Teilfläche (Parkstr.)	13.866	
<b>Flächen für Sportanlagen</b>	40.394	26
<b>Verkehrsflächen</b>	12.022	8
Parkstraße vorhanden	3.878	
Parkstraße neu	+ 1.365 =	5.243
Weidenweg vorhanden	685	
Planstraße A	1.332	
Planstraße B (ohne Parkplätze)	3.631	
Planstraße C	1.131	
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / öffentlich</b>	26.216	17
Weg am westlichen Graben	720	
Weg zwischen Tennisanlage und Strandparkplatz	509	
Weg zwischen Parkstraße und Planstraße B	537	
Strandparkplatz	21.479	
Bus	421	
Parkplätze in der Planstraße B	2.550	
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / privat</b>	1.652	1
Parkplatz zum SO Sport- und Freizeitzentrum	1.652	
<b>Grünflächen</b>	33.088	21
Parkanlage an der Planstraße B	4.808	
Dauerkleingärten	20.702	
Sportfläche (Mountainbikebahn)	7.578	
<b>Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft</b>	4.035	3
Fläche am westlichen Graben	2.266	
Fläche südlich der Tennisanlage	1.769	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>154.736</b>	<b>100</b>

## 11.2 Kostenschätzung (unverbindlich)

	DM/(St./m/m2/m3)		DM
<b>Parkstraße (Neue Verkehrsflächen)</b>	<b>2.160 m<sup>2</sup></b>		<b>171.100</b>
Fahrbahn	320 m <sup>2</sup>	180,00	57.600
Gehweg	840 m <sup>2</sup>	75,00	63.000
Pflanzflächen	1.000 m <sup>2</sup>	25,00	25.000
Bäume	17 St.	1.500,00	25.500
<b>Planstraße A</b>	<b>1.339 m<sup>2</sup></b>		<b>245.825</b>
Fahrbahn	884 m <sup>2</sup>	160,00	141.440
Gehweg	355 m <sup>2</sup>	75,00	26.625
Pflanzflächen	100 m <sup>2</sup>	25,00	2.500
Bäume	3 St.	1.500,00	4.500
Schmutzwasser	122 m	250,00	30.500
Regenwasser	122 m	250,00	30.500
Beleuchtung	122 m	80,00	9.760
<b>Planstraße B</b>	<b>6.181 m<sup>2</sup></b>		<b>884.390</b>
Fahrbahn	1.909 m <sup>2</sup>	160,00	305.440
Parkplätze (162 StP)	2.550 m <sup>2</sup>	80,00	204.000
Gehweg	962 m <sup>2</sup>	75,00	72.150
Pflanzflächen	760 m <sup>2</sup>	25,00	19.000
Bäume	50 St.	1.500,00	75.000
Schmutzwasser	360 m	250,00	90.000
Regenwasser	360 m	250,00	90.000
Beleuchtung	360 m	80,00	28.800
<b>Planstraße C</b>	<b>1.130 m<sup>2</sup></b>		<b>163.500</b>
Fahrbahn	400 m <sup>2</sup>	160,00	64.000
Gehweg	365 m <sup>2</sup>	75,00	27.375
Pflanzflächen	365 m <sup>2</sup>	25,00	9.125
Bäume	13 St.	1.500,00	19.500
Schmutzwasser	75 m	250,00	18.750
Regenwasser	75 m	250,00	18.750
Beleuchtung	75 m	80,00	6.000
<b>Strandparkplatz (Verkehrsfläche)</b>	<b>19.466 m<sup>2</sup></b>		<b>543.710</b>
Fahrbahn ausbessern	8.430 m <sup>2</sup>	10,00	84.300
Parkplätze (700 StP) ausbessern	8.750 m <sup>2</sup>	10,00	87.500
Gehweg ausbessern	315 m <sup>2</sup>	10,00	3.150
Pflanzflächen (neu)	1.971 m <sup>2</sup>	25,00	49.275
Bäume	167 St.	1.500,00	250.500
Bodenaustausch	1.971 m <sup>3</sup>	35,00	68.985
<b>Fläche für den ÖPNV (Bus)</b>	<b>421 m<sup>2</sup></b>		<b>65.690</b>
Fahrbahn	283 m <sup>2</sup>	180,00	50.940
Gehweg	138 m <sup>2</sup>	75,00	10.350
Beleuchtung	55 m	80,00	4.400
<b>Geh- und Radwege</b>	<b>1.915 m<sup>2</sup></b>		<b>74.725</b>
Zwischen Parkstr. und Planstraße B	537 m <sup>2</sup>	75,00	40.275
- Beleuchtung	61 m	60,00	3.660
Westlich Tennis und Strandparkplatz	906 m <sup>2</sup>	25,00	22.650
- Beleuchtung	235 m	60,00	14.100
Zwischen Tennis und Strandparkplatz	472 m <sup>2</sup>	25,00	11.800
- Beleuchtung	160 m	60,00	9.600
<b>Öffentliche Grünfläche an der Planstr. B</b>	<b>2.097 m<sup>2</sup></b>		<b>52.425</b>
Pflanzfläche neu	1.647 m <sup>2</sup>	25,00	41.175
Gehweg	450 m <sup>2</sup>	25,00	11.250
<b>Summe</b>			<b>2.201.365</b>
Anschlußkosten Grundstücksflächen	38.567 m <sup>2</sup>	2,00	77.134
<b>Zwischensumme</b>			<b>2.278.499</b>
Planungs- und Nebenkosten		10 %	227.850
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>2.506.349</b>
<b>maximal beitragsfähig</b>	38.567 m <sup>2</sup>	90 %	<b>2.255.714</b>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten je m<sup>2</sup> Nettobauland</b>			<b>58,49</b>

Die Aufbringung des Erschließungsaufwandes ist über einen Erschließungsvertrag zu regeln.

## 12. Satzung und Verfahrensvermerke

### 12.1 Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01. SO. 88 "Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04 1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01. SO. 88 für das Sondergebiet "Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße" (Bereich: Parkstraße bis Wohnbebauung Parkstraße 43 - Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Parkstraße 35-43 / Stadion - Weidenweg - Nordgrenze Sammelgaragenkomplex - Graben entlang der Südgrenzen von Sportplätzen, Kleingartenanlage "Am Meer des Friedens", Strandparkplatz - GLB "Warnemünder Wiesensoll"), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### 12.2 Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 24/1994/B der Bürgerschaft vom 17.05.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.06.1994 im "Städtischen Anzeiger" (Amtsblatt der Hansestadt Rostock) erfolgt.

Rostock, .....

.....

(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Rostock, .....

.....

(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.03.1996 durchgeführt worden.

Rostock, .....

.....

(Senator für Bau- und Wohnungswesen)



4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, .....  
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 21.02.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, .....  
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 25.03.1996 bis zum 13.05.1996 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.03.1996 im "Städtischen Anzeiger" (Amtsblatt der Hansestadt Rostock) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, .....  
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, .....  
(KV-Amt)

8. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, .....  
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Rostock, .....  
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, .....  
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... bestätigt.

Rostock, .....  
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, .....  
(Oberbürgermeister)

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Rostock, .....  
(Oberbürgermeister)

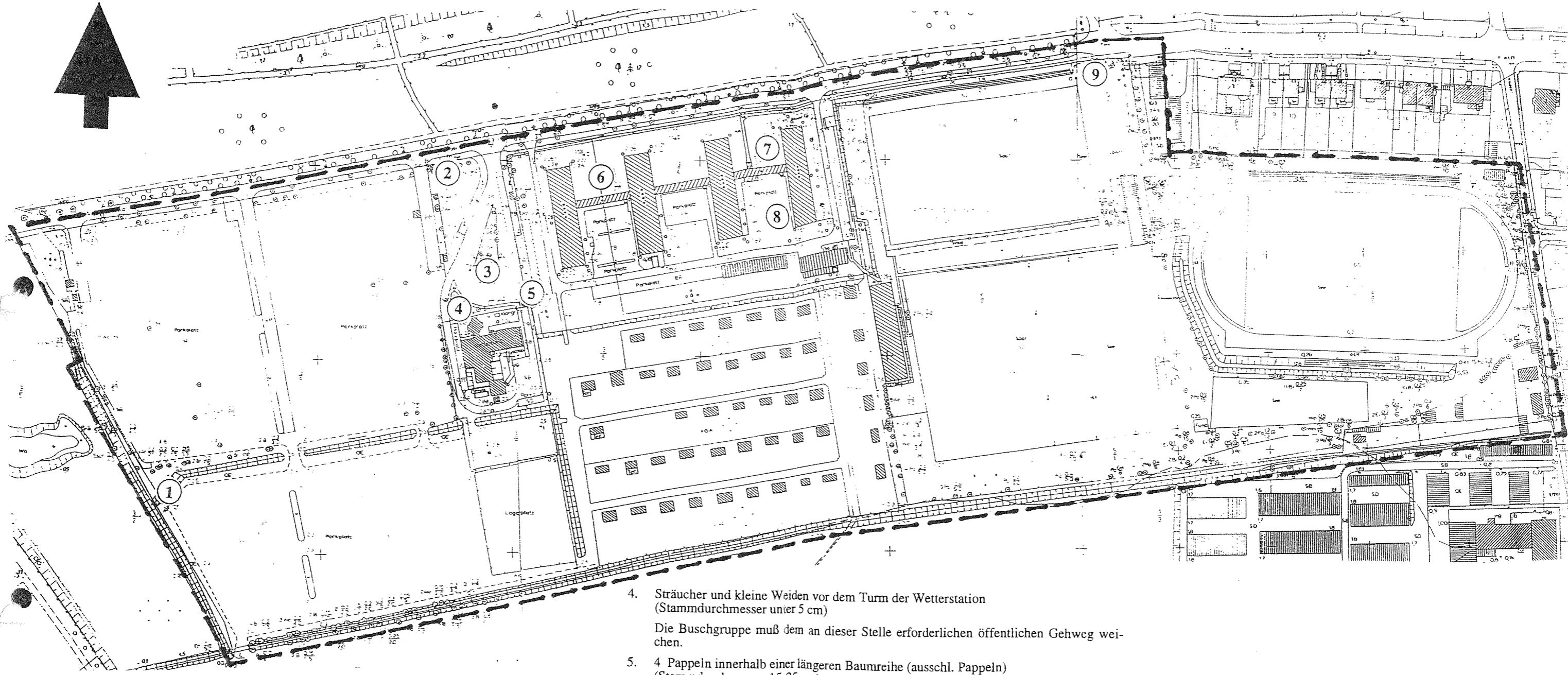
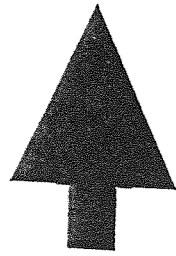
## **Anlagen zur Begründung**

- 1. Flächen- und Raumprogramm**
- 2. Eingriffe in den Grün- und Baumbestand (Lageplan)**

**Anlage 1**
**Flächen- und Raumprogramm**

1. Öffentliche Nutzungen		Flächen	qm	Nebennutzungen	qm	Bemerkungen
1.1	Tennis	6 Freiplätze (18,0 x 37,0) 1 Center Court 2-3 Hallenplätze	7.750	Vereinshaus Umkleide Sanitär	250	
1.2	Fußball	2 Felder 105 x 70 (14.700) 2 Felder 60 x 40 (4.800)	44.000	Umkleide Sanitär	50	
1.3	Leichtathletik	Bestand				
1.4	Akrobatik	Gymnastikhalle		Umkleide		
1.5	Boxen	10,0 x 20,0		Sanitär		
1.6	Ringern		200	Geräteräume	100	
1.7	Gymnastik					
1.8	Turnen					
1.9	Volleyball	Sporthalle 44 x 22		Umkleide		
1.10	Handball	mit Tribünen	1.250	Sanitär	50	
1.11	Badminton	für ca. 200 Pers.				
1.12	Tischtennis	6 Plätze 12,0 x 6,0	432		0	
1.13	Schach	im Versammlungsraum (1.13)	0		0	
1.14	Vereinsgeschäftsstelle	1 Büroraum 30 qm	30	Nebenträume	30	
1.15	Versammlungsraum	1 Raum	150		0	
<b>2. Freie Nutzungen</b>						
<b>2.1 Freizeitpark</b>						
2.1.1	Laufstrecke	Bestandteil des Wegesystems	0		0	
2.1.2	Mountain-Bike-Bahn		350		0	Wasser/Sand/Berg
2.1.3	Skateboard-Bahn		200		0	
2.1.4	Basketball	Minifeld mit 1 Korb 13,0 x 13,0	200		0	
<b>2.2 Erlebnis Spiel- und Sportgarten</b>						
2.2.1	Kletteranlagen		500		0	
2.2.2	Sprunganlagen		500		0	
2.2.3	Großturngeräte		500		0	
<b>3. Kommerzielle Nutzungen</b>						
3.1	Sauna	4 Saunäräume, 1 Ruheraum, Ruhezone, Sanitär, Umkleide, Schwimmbecken	200	Garten Solarium Restaurant	2000	Im Rahmen des Sport- und Freizeit- zentrums
3.2	Squash	4 - 6 Plätze 10 x 6,5 Option auf insgesamt 10 - 15 PL. 975 qm	390	Umkleide Sanitär Kasse / Verkauf		
3.3	Minigolf	18 Loch-Anlage	2.500		0	Ortszentrum
3.4	Sportlerhotel	30 Betten	350	Nebenträume	150	
3.5	Jugendherberge		800	Nebenträume	400	
3.6	Restaurant / Kneipe		100	Nebenträume	50	
3.7	Tanzcafé / Disco		200	Nebenträume	100	
<b>4. Fitneß- und Reha-Zentrum</b>						
4.1	Gesundheitsstudio		100	Nebenträume	50	
4.2	Tanz und Gymnastik		100	Nebenträume	50	
4.3	Kampfsportstudio		100	Nebenträume	50	
4.4	Bohlekegeln	8 Bahnen à 2,0 x 30,0 m				
4.5	Bowling	6 Bahnen à 2,0 x 30,0 m	840	Nebenträume	100	
<b>Gesamtfläche</b>			<b>61.742</b>		<b>3.430</b>	

# B-PLAN ROSTOCK 01 SO 88 SONDERGEBIET SPORT- UND FREIZEITZENTRUM WARNEMÜNDE PARKSTRASSE



## Eingriffe in den Grün-/Baumbestand

Im Zusammenhang mit der Realisierung der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes werden nachfolgend aufgeführte einzelne nennenswerte Eingriffe in den Grün-/Baumbestand erforderlich:

1. Durch das Buschwerk am Graben zur westlichen Parkplatzkante ist für die Durchführung des Geh- und Radweges eine ca. 3.0 m breite Schneise erforderlich. Bäume sind nicht betroffen.
2. 13 kleinere Bäume vor der Buswendeschleife, darunter Kastanien, Birken, Weiden (Stammdurchmesser kleiner als 10 cm)  
Die Bäume sollen durch Verschwenkung des geplanten Gehweges erhalten bleiben. Trotzdem sind einzelne Bäume der Gruppe durch die Baumaßnahmen gefährdet.
3. 6 Weiden in der Buswendeschleife (Stammdurchmesser unter 10 cm)  
Die Bäume sind bei der späteren Realisierung des an dieser Stelle geplanten Parkplatzes wahrscheinlich nicht zu erhalten.

4. Sträucher und kleine Weiden vor dem Turm der Wetterstation (Stammdurchmesser unter 5 cm)  
Die Buschgruppe muß dem an dieser Stelle erforderlichen öffentlichen Gehweg weichen.
5. 4 Pappeln innerhalb einer längeren Baumreihe (ausschl. Pappeln) (Stammdurchmesser 15-25 cm)  
Die Pappeln müssen bei Realisierung der geplanten Straße gefällt werden.
6. 3 Obstbäume im Nordwesthof des ehem. Wohnheimes (Stammdurchmesser 15-25 cm)  
Die Obstbäume müssen bei Realisierung des geplanten Sport- und Freizeitzentrums gefällt werden.
7. 2 Obstbäume im Nordosthof des ehem. Wohnheimes (Stammdurchmesser ca. 10 cm und ca. 25 cm)  
Die Obstbäume müssen bei Realisierung des geplanten Sport- und Freizeitzentrums gefällt werden.
8. 1 Birke im Südosthof des ehem. Wohnheimes (Stammdurchmesser ca. 10 cm)  
Der Baum muß bei Realisierung des geplanten Sport- und Freizeitzentrums gefällt werden.
9. Ca. 8 kleine Pappeln und Birken neben der Zufahrt zum Sportplatz (Stammdurchmesser 8-10 cm)  
Die Bäume müssen bei Realisierung der neuen Straßenanbindung an die Parkstraße gefällt werden.

## Eingriffe in den Grün-/Baumbestand

Grundlage: Städtebaulicher Entwurf  
Stand: 03.07.1995  
Maßstab: ca. 1 : 2.000

Bearbeitung:

**Brockmüller & Partner**

22087 Hamburg, Lessingstraße 23 / 25

Tel.: 040 - 22 71 53 23, Fax.: 040 - 22 71 53 24

im Auftrage und im Einvernehmen mit der Hansestadt Rostock