



# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 01.SO.146 der Hansestadt Rostock

für das

**A-ROSA Resort Rostock-Warnemünde**

südlich der Ostseeküste, westlich der Kurhausstraße,

östlich der Straße „Zur Promenade“ und nördlich des Stephan-Jantzen-Parks in Warnemünde

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom 06.09.2006

02.11.06



*P. Muz*  
Oberbürgermeister

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>3. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>	<b>5</b>
<b>4. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>5</b>
<b>5. ANGABEN ZUM BESTAND</b>	<b>5</b>
<b>6. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>7. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>6</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	8
<b>8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>9</b>
<b>9. UMWELTBERICHT (EINSCHLIEßLICH GRÜNORDNUNG/EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG)</b>	<b>10</b>
<b>9.1 Beschreibung der Festsetzungen für den Bebauungsplan</b>	<b>10</b>
9.1.1 Charakteristik des Standortes	10
9.1.2 Art der Festsetzungen	10
9.1.3 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	11
<b>9.2 Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt und ihrer Bestandteile und Ableitung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>11</b>
9.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfanges	11
9.2.2 Schutzgutbezogene Beschreibungen	12
<b>9.2.2.1 Schutzgut Mensch</b>	<b>12</b>
9.2.2.1.1 .Lärm	12
9.2.2.1.2 Luft	14
<b>9.2.2.2 Schutzgut Boden</b>	<b>14</b>
<b>9.2.2.3 Schutzgut Wasser</b>	<b>15</b>
9.2.2.3.1 Oberflächenwasser	15
9.2.2.3.2 Grundwasser	15
9.2.2.3.3 Sturmflut	16
<b>9.2.2.4 Schutzgut Klima</b>	<b>17</b>
<b>9.2.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere</b>	<b>18</b>
<b>9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (bzw. Ortsbild)</b>	<b>20</b>
<b>9.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>21</b>
<b>9.2.2.8 Darstellung wichtiger Wechselwirkungen</b>	<b>21</b>
<b>9.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung</b>	<b>21</b>
9.3.1 Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen	21
9.3.2 Kurzdarstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen	22
<b>9.4 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe</b>	<b>22</b>
9.4.1 Varianten der Verkehrserschließung	22
<b>9.5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung</b>	<b>22</b>
<b>9.6. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind</b>	<b>23</b>
<b>9.7 Informations- und Datengrundlagen</b>	<b>24</b>

<b>9.8 Bewertungsmethodik</b>	<b>24</b>
<b>9.9 Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	<b>28</b>
9.9.1 Methodik	28
8.9.2 Begriffsdefinitionen	29
9.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe	29
9.9.4 Eingriffsermittlung	29
9.9.5 Betroffenheit von Sonderfunktionen – Landschaftsbild	30
9.9.6 Ausgleich der Eingriffe	30
9.9.7 Ergebnis der Bilanzierung	30
<b>9.10. Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>31</b>
9.10.1 Grünflächen	31
9.10.2 Erhaltung/Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	31
<b>10. VERKEHRSERSCHLIEßUNG</b>	<b>32</b>
10.1 Gästevorfahrt, Ver- und Entsorgungsverkehr	32
10.2 Stellplatzbedarf	34
10.3 Fuß- und Radverkehr	34
10.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	35
<b>11. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>35</b>
11.1 Wasserversorgung	35
11.2 Löschwasser Brandschutz	35
11.3 Schmutzwasserableitung	35
11.4 Regenwasserableitung	36
11.5. Elektroenergieversorgung	36
11.6 Heizung	36
11.7 Gasversorgung	36
11.8 Fernmeldeversorgung	36
11.9 Müllentsorgung und Abfallwirtschaft	36
<b>12. BODENORDNENDE MAßNAHMEN</b>	<b>37</b>
<b>13. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>37</b>

**Anlage 1**                      **Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen**

**Anlage 2**                      **Baumverzeichnis/-Bilanzierung**

**Anlage 3**                      **Grundrisse**

## 1. Ziel und Zweck der Planung

---

Das Planverfahren wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) begonnen. Grundlage war der Vorhabenplan für ein „A-ROSA-Resort“. In der Planungsphase nach der öffentlichen Auslegung hat sich herausgestellt, dass der Vorhabenträger nicht in der Lage war, den Finanzierungsnachweis für das Gesamtvorhaben vorzulegen. Der Finanzierungsnachweis ist allerdings ein Grundbaustein des Durchführungsvertrages, auf dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert.

Der Vorhabenträger geht von einer etappenweisen Realisierung des Gesamtprojektes aus. Auf Grund der finanziellen Größe des Vorhabens waren die finanzierenden Kreditinstitute nicht bereit, entsprechende Zusagen zu tätigen. Für die Kreditinstitute ist ein nachweisbar vorliegendes Baurecht eine wesentliche Voraussetzung für Kreditzusagen.

Da sich die Hansestadt Rostock die Planungsabsicht eines „A-ROSA-Resort“ mit dem wesentlichen Element der Revitalisierung des ehemaligen Spaßbades „Samoa“ sowie einer mit dem Projekt verbundenen Erweiterung des touristischen Angebots bei dauerhafter Sicherung des bestehenden Hotels Neptun zu eigen gemacht hat, wird das Planverfahren als Bebauungsplan nach § 8 BauGB fortgesetzt.

Parallel zum Planverfahren, vor dem Satzungsbeschluss, wird zwischen der Hansestadt Rostock und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die für die Hansestadt Rostock kostenfreie Herstellung aller betroffenen öffentlichen Flächen und die Übernahme aller mit dem Vorhaben verbundenen sonstigen Kosten durch den Vorhabenträger regelt.

Dem Bebauungsplan (B-Plan) liegt weiterhin das Vorhaben eines A-ROSA-Resorts zu Grunde.

### Kurzbeschreibung des Vorhabens (Ziel der Planung):

Dem internationalen Trend zu einem höheren Gesundheitsbewusstsein bei der Gestaltung der Freizeit folgend, hat die Arkona AG ein ganzheitliches Wellness- und Erholungskonzept entwickelt, welches unter dem Markennamen „A-ROSA“ an Land und zu Wasser an mehreren Standorten in Deutschland und darüber hinaus bereits erfolgreich etabliert wird.

A-ROSA offeriert den Gästen eine Vielfalt hochwertiger Angebote vom sanften medizinischen Wellness-Angebot über feinsinniges Entertainment und Edutainment bis zu vielseitigen sportlichen Betätigungsmöglichkeiten für ein ganzheitliches Wohlbefinden von Körper und Geist.

Im Rahmen des Aufbaus dieser neuen Produktlinie wird auch das Hotel Neptun in Rostock Warnemünde, als bereits erfolgreich am Wellness-Markt arbeitendes Haus einbezogen.

Die Erfolgsgeschichte des Hotel Neptun, das sich seit 1996 zu einem der führenden und beliebtesten Hotels in Deutschland und Europa entwickelt hat, ist seiner gezielten Umgestaltung zum Wellness-Hotel geschuldet. Es ist das erste Original Thalasso-Hotel Deutschlands. Diese erfolgreiche Entwicklung soll auf stabiler Basis fortgeführt werden.

Das Vorhaben wird unterstützt, da es für Warnemünde, als bedeutenden Tourismusstandort in Mecklenburg-Vorpommern, eine wesentliche Qualitätssteigerung auf hohem Niveau darstellt. Mit dem Vorhaben wird die touristische Infrastruktur durch eine saisonunabhängige Nutzung bedeutend gestärkt.

Gleichzeitig wird das derzeit geschlossene Spaßbad „Samoa“ durch die Revitalisierung wieder der Öffentlichkeit zugänglich, so wie alle Nutzungen im Wellness- und Fitness-Bereich neben den Resort-Besuchern auch den Einheimischen offen stehen sollen und somit eine Bedeutung für den gesamten Standort Rostock-Warnemünde entwickeln.

Es ist vorgesehen, das Hotel Neptun zu einem in Europa einmaligen Wellness-, Gesundheits- und Ferien-Resort zu erweitern und umzugestalten. Da das jetzige Hotel die Anforderungen des neuen Konzeptes noch nicht erfüllt, ist die Erweiterung mit einem Neubau und die Anpassung der bestehenden Substanz notwendig. Der erweiterte Bedarf an Beherbergungskapazität wird in einem neuen Bettenhaus abgedeckt, welches über dem westlichen Bereich des ehemaligen Erlebnisbades „Samoa“ neu errichtet wird. Das ehemalige Erlebnisbad wird in umgestalteter Form als Wellness-Bereich einbezogen. Um eine notwendige Anbindung an das bestehende Hotel Neptun zu erreichen, wird zwischen dem Erlebnisbad und dem Hotel Neptun ein Verbindungsbau errichtet, der allerdings eine direkte fußläufige Verbindung zwischen der Promenade und dem Stephan-Jantzen-Park offen lässt.

Die Erschließung des neuen Bettenhauses (für Besucher) wird über die Straße „Zur Promenade“ sowie den Parkweg nördlich des Stephan-Jantzen-Parks erfolgen. Die technische Erschließung erfolgt über die Schillerstraße. Das Parkhaus an der Parkstraße wird in das Konzept einbezogen und ist aus diesem Grund Bestandteil des Bebauungsplans. Die Erschließung des bestehenden Hotel Neptun bleibt unverändert.

Mit der Verfahrensumstellung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da der Entwurf des B-Plans im Grundsatz bereits dem Festsetzungscharakter eines normalen B-Plans entsprach und die

im Rahmen der Abwägung vorgenommenen Änderungen am Konzept nicht zu einer Änderung der Grundzüge der Planung geführt haben, konnte auf eine erneute öffentliche Auslegung des B-Plans verzichtet werden.

Die nach der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommenen Änderungen betreffen Reduzierungen in der überbaubaren Fläche und im Nutzungsmaß sowie in den Festsetzungen zum Schallschutz. Hierbei wurden konkrete vorhabenbezogene Regelungen in immisionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel umgewandelt. Dabei ist sichergestellt worden, dass es zu keinen höheren Beeinträchtigungen in der Umgebung des Plangebietes kommt, als mit dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 2. Planungsrechtliche Grundlagen

---

Für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

## 3. Inhalt des Flächennutzungsplans

---

Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist für den Bereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet „Beherbergung“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel mit dem Bebauungsplan aufgestellt. Damit greift für beide Bauleitpläne das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Flächennutzungsplan wurde am 01.03.2006 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschlossen und ist zwischenzeitlich genehmigt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

## 4. Geltungsbereich des Bebauungsplans

---

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden	:	durch den Strand
im Osten	:	durch die Kurhausstraße
im Süden	:	durch den Stephan-Jantzen-Park bzw. die Parkstraße
im Westen	:	durch die Straße „Zur Promenade“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke: 179/4, 179/10, 179/18, 179/19, 179/20, 179/22, 184/2, 184/8, 184/9, 184/10, 185/2, 185/5, 185/13, 185/16, 185/17 und 185/18 sowie Teile der Flurstücke 63/2, 179/7, 179/30, 184/11, 185/19, 235/2 und 578/4 der Gemarkung Warnemünde, Flur 1.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4,6 ha.

## 5. Angaben zum Bestand

---

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil bebaut. Dominant ist das 18-geschossige Hotel Neptun mit dem südlich angrenzenden Parkhaus sowie das derzeit ungenutzte Erlebnisbad „Samoa“. Die Freianlagen des Samoa stellen eine jüngere Parkanlage dar. Prägend sind einige Bäume mit einem Alter von ca. 30 Jahren, die Reste des in den 70er Jahren angelegten Parks sind. Im nördlichen Bereich existiert eine Gehölzfläche, die von Ahornsämlingen dominiert wird. Daneben sind jüngere Strauchpflanzungen, Terrassen, ein Beachvolleyballfeld und Rasenflächen kennzeichnend. Durch die

Nutzungsauffassung des Bades erfolgt keine Pflege mehr. Noch ist aber die anthropogene Wirkung dominant.

Die nördliche Begrenzung des Plangebietes wird durch die Seepromenade gebildet, im Süden befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Stephan-Jantzen-Park. Im Bereich der Parkstraße befindet sich das Ostsee-Parkhaus, welches zum Vorhaben gehört und in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Die Geländehöhen betragen zwischen 1,00 m und 4,50 m über HN. Das Gelände fällt dabei von Nordosten nach Südwesten. Der höchste Geländepunkt liegt im Bereich der Seepromenade nördlich des Hotel Neptun. Der niedrigste Geländepunkt liegt im Bereich der Parkstraße im Süden des Plangebietes.

Zwischen der Seepromenade im Norden und dem Stephan-Jantzen-Park beträgt der Höhenunterschied ca. 2,0 m.

Im Plangebiet ist umfangreicher Großgrünbestand vorhanden. Das betrifft insbesondere den Stephan-Jantzen-Park. Dieser ist insgesamt als strukturreiche ältere Parkanlage einzuordnen. Der Baumbestand ist sehr vielfältig. Vorrangig kommen Kiefern und Eichen vor. Dazu kommen verschiedene Baumarten, die mit der Anlage des Parks und des alten Friedhofes angepflanzt wurden.

## **6. Nutzungsbeschränkungen**

---

Die besondere Lage des Plangebietes, unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee, einem Küstengewässer, erfordert die Beachtung und Einhaltung einer Reihe von gesetzlichen Bestimmungen.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtzeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen. Im Bebauungsplan ist auf diese Tatsache hingewiesen worden.

Die Vorschriften des § 19 Abs. 1 (Küsten- und Gewässerschutzstreifen) des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern finden im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung, da die baulichen Anlagen in einem Bereich geplant sind, für die ein grundsätzlicher Anspruch auf Bebauung besteht (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 LNatG M-V).

Der Geltungsbereich ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

## **7. Art und Maß der baulichen Nutzung**

---

Es ist beabsichtigt, das derzeitige Hotel Neptun zu einem Wellness-, Gesundheits- und Ferien-Resort zu erweitern und umzugestalten. Der erweiterte Bedarf an Beherbergungskapazität wird in einem Gebäude abgedeckt, welches über dem westlichen Bereich des ehemaligen Erlebnisbades „Samoa“ neu errichtet wird (SO 3 - Bettenhaus A-ROSA II mit bis zu 420 Betten). Das ehemalige Erlebnisbad wird in umgestalteter Form als Wellness-Bereich einbezogen. Um die Anbindung an das bestehende Hotel Neptun (mit bis zu 600 Betten) zu erreichen, wird ein Verbindungsbau hergestellt.

Westlich des Bettenhauses A-ROSA II wird ein Hotelgarten geschaffen, der sowohl Ruhe und Entspannung für die Hotelgäste als auch Möglichkeit zu sportlicher Betätigung (Tischtennis, Boulebahn, Ballsportarten) bieten soll.

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

---

Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO bestimmt worden. Im Einzelnen sind festgesetzt worden:

### sonstiges Sondergebiet Hotel (SO 1)

Das sonstige Sondergebiet Hotel dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Dienstleistungseinrichtungen.

zulässig sind:

- Hotel mit bis zu 600 Betten mit allen für den Hotelbetrieb notwendigen Funktions- und Nebenräumen
- Läden mit jeweils bis zu 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
- Parkhaus für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

### sonstiges Sondergebiet Bade- und Saunalandschaft (SO 2)

Das sonstige Sondergebiet Bade- und Saunalandschaft dient der Unterbringung eines Schwimmbades und einer Saunalandschaft mit den dazugehörigen Funktions- und Nebenräumen.

zulässig sind:

- Bade- und Saunalandschaft mit Innen- und Außenbecken sowie Fitness- und Wellnessbereich
- Räume für gesundheitliche Anwendungen und für freie Berufe des Gesundheitswesens
- notwendige Funktions- und Nebenräume

### sonstiges Sondergebiet Hotel (SO 3)

Das sonstige Sondergebiet Hotel dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Dienstleistungseinrichtungen.

zulässig sind:

- Hotel mit bis zu 420 Betten mit allen für den Hotelbetrieb notwendigen Funktions- und Nebenräumen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Läden mit jeweils bis zu 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Bei den sonstigen Sondergebieten Hotel (SO 1, SO 3) erfolgte eine Beschreibung der Eigenart über die Obergrenze der zulässigen Anzahl der Betten. Die Festsetzungsermächtigung ergibt sich unmittelbar aus § 10 BauNVO. Nach § 1 Abs. 3 dritter Halbsatz BauNVO können nach den §§ 10 und 11 BauNVO besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung getroffen werden. Hierzu gehören in entsprechender Anwendung des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften.

Die Zahl der Betten gehört zu den Haupteigenschaften eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes. Sie ist entscheidend für die Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen (Verkehrszunahme, Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur, Flächenbedarf, Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter).

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Stand vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) nennt unter Punkt 18.1.1 und 18.1.2 der Anlage 1 zu § 3 die Zahl der Betten bei Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung als Planungsinhalt bei aufzustellenden Bebauungsplänen.

Die in die Nutzungsbeschreibung aufgenommenen Läden dienen als Ergänzung der Hotelfunktion. Die Beschränkung der Flächengröße je Laden wurde gewählt um die bereits vorhandene Struktur von Shops zu erhalten. Die kleinteilige Ladenstruktur entspricht dem Charakter der östlich angrenzenden

Strandstraße. Diese Struktur soll im Bereich der Promenade, im Geltungsbereich des B-Plans, erhalten und weiterentwickelt werden.

#### sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“

Das sonstige Sondergebiet Parkhaus dient der Unterbringung der für die sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 notwendigen Stellplätze.

Im sonstigen Sondergebiet „Parkhaus“ sind zulässig:

- Parkhaus
- touristische Service- und Dienstleistungseinrichtungen

In dem festgesetzten Sondergebiet „Parkhaus“ werden die für das Vorhaben benötigten Pflichtstellplätze für Gäste und Mitarbeiter untergebracht. Das Parkhaus ist zwar bereits Bestand, gehört aber unmittelbar zum Vorhaben und ist aus diesem Grunde in den Bebauungsplan einbezogen worden.

Durch die Zulässigkeit ergänzender touristischer Service- und Dienstleistungseinrichtungen soll die Möglichkeit eröffnet werden, Nutzungen wie den vorhandenen Fahrradverleih anzusiedeln. Gerade in der Verbindung aus der Lage in Strandnähe und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit soll diese Nutzungsergänzung möglich sein.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

---

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) bestimmt worden. Dabei sind für einzelne überbaubare Teilbereiche unterschiedliche Festsetzungen getroffen worden.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist für alle Sondergebiete mit 0,8 festgesetzt worden. In den Sondergebieten darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 15 % überschritten werden. Die „Kapazitätsgrenze“ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht anzuwenden. Für die Nutzung sind u.a. Flächenversiegelungen notwendig, die über das übliche Maß hinausgehen. Gleichzeitig sind die vorhandenen Grundstücksverhältnisse nicht erweiterbar. So sind z.B. Treppenanlagen zwischen der Seepromenade und der Erdgeschosszone erforderlich, die einen Höhenunterschied von bis zu 2 m überbrücken müssen. Für die Anlieferung und die erforderlichen Räder sind ebenfalls umfangreiche Flächen erforderlich. Um die mit der Nutzung verbundenen Bewegungsräume sicherzustellen, ist die Überschreitung der GRZ um bis zu 15 % erforderlich. Die Einhaltung der normativen Grenzwerte der Baunutzungsverordnung würden zu einer Verschlechterung des Bestandes führen.

#### Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind zwischen II und XVIII Vollgeschosse und Gebäudehöhen zwischen 6,50 m und 64,00 m über HN (ca. 4 m bis 56 m über Gelände) festgesetzt worden. Grundlage für die Festsetzungen bildete der städtebauliche Hochbauentwurf des Vorhabenträgers, der in dieser Form realisiert werden soll. Um den letztlich geplanten städtebaulichen Entwurf umzusetzen, sind im Bebauungsplan baukörpergenaue Baugrenzen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt worden. Nur so kann die angestrebte Baukörpermodellierung der zukünftigen Bebauung gesichert werden.

Die größte Höhe weist das vorhandene Hotel Neptun auf, mit XVIII Vollgeschossen und einer Höhe von 61,40 m über HN (64 m für das Technikgeschoss). Das Bettenhaus A-ROSA II innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 3 erreicht eine Gebäudehöhe von 40,00 m ü. HN (41,50 m ü. HN im Bereich der Technikzentrale) bei XI Vollgeschossen. Dabei ist das Untergeschoss als Vollgeschoss mitgerechnet worden, da dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und eine lichte Höhe von mehr als 2,30 m aufweist. Im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten Anregungen während der öffentlichen Auslegung erfolgte eine Reduzierung der Höhe des Bettenhauses um 2,00 m (4,00 m im Bereich der Technikzentrale) sowie um ein Vollgeschoss auf bis zu XI Vollgeschosse.

Durch die Höhe der neuen Baukörper erfolgt ein wesentlicher Eingriff in das Ortsbild, der vor allem von der Ostsee sowie von Westen wahrnehmbar sein wird. Dieser Eingriff wird allerdings durch die zu erwartende hohe funktionale Aufwertung des Seebades Warnemünde und die Revitalisierung der we-

sentlichen Funktionen des ehemaligen Spaßbades „Samoa“ und deren öffentliche Nutzung ausgeglichen.

In der Höhenausbildung der Baukörper wurde darauf geachtet, dass eine Abstufung vom Hotel Neptun über den geplanten Hotelkörper im SO 3 und das westlich angrenzende Vorhaben „Strandläufer“ zu der Villenbebauung im Strandweg erreicht wird. Durch das Aufständern des Hotelkörpers im SO 3 über dem westlichen Bereich des „Samoa“ und dem damit verbundenen Heranrücken an das Hotel Neptun, einer vergleichbaren Gestaltung beider Gebäude sowie aufeinander abgestimmten Höhen der Zwischengebäude entsteht ein zusammengehörendes Gesamtensemble. Dieser Komplex bildet einen eigenständiger Architekturkörper, der zwischen der Bebauung an der Seestraße und dem Strandweg eine städtebauliche Dominante mit ortsbildprägendem Charakter darstellt.

Die zwischen den beiden aufragenden Baukörpern befindlichen Baulichkeiten (Bad- und Saunalandschaft, Verbinder) erreichen Höhen von bis zu 17,50 m über HN bei bis zu IV Vollgeschossen.

Da es im Bereich des öffentlichen Durchgangs zwischen der Bad- und Saunalandschaft sowie dem Verbindungsbau zu Überbauungen in den Obergeschossen kommt, wurden Mindestmaße für lichte Höhen festgesetzt. Gegenüber dem Entwurf zur Auslegung wurde der Umfang der Überbauungen wesentlich reduziert. Damit soll die freie und bequeme Verbindung zwischen Seepromenade und Stephan-Jantzen-Park gesichert werden. Hierzu wurden Wegerechte für die Allgemeinheit festgesetzt.

## **8. örtliche Bauvorschriften**

---

In den Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO aufgenommen worden. Das betrifft die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) sowie die Gestaltung von Einfriedungen. Die Notwendigkeit ergibt sich insbesondere aus der besondere Lage des Plangebietes an der Küste und der damit verbundenen Gefahr der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus dem Bedürfnis nach qualitativ hochwertiger Gestaltung öffentlicher Räume in der Tourismusregion Warnemünde.

### Festsetzung:

*Einfriedungen des sonstigen Sondergebietes Bade- und Saunalandschaft (SO 2), des sonstigen Sondergebietes Hotel (SO 3) sowie der privaten Grünfläche Hotelgarten zum südlich angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich sowie zum Fuß- und Radweg sind, soweit dort Flächen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt sind, nur auf der Nordseite dieser Flächen zulässig.*

Nördlich angrenzend an den verkehrsberuhigten Bereich sowie an den Geh- und Radweg ist das Pflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken sowie innerhalb der Grünfläche Hotelgarten festgesetzt worden. Die Baumpflanzungen sind Bestandteil der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und haben gleichzeitig eine städtebaulich-grünordnerische Funktion zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums. Einfriedungen zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und den Baumpflanzungen würden diese Funktion erheblich beeinträchtigen. Aus diesem Grunde sind sie nur hinter den jeweiligen Baumpflanzungen zulässig.

### Festsetzungen:

*Werbeanlagen sind nur als Firmierung des jeweiligen Gebäudekomplexes zulässig. Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufe (Schnittlinie der aufsteigenden Fassade mit der Dachhaut) nicht übersteigen. Die Länge der Werbeanlage darf die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von mindestens 0,60 m einzuhalten.*

*Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist unzulässig.*

*Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung sowie Lauflichter sind unzulässig.*

Auch diese Festsetzungen dienen der Gestaltung des Gebietes. Da von entsprechend großen Werbetafeln eine räumliche Wirkung ausgeht, die die Orientierung und die räumlichen Bezüge erschweren kann, sind diese Werbeanlagen ausgeschlossen worden. Die Vorschriften für die übrigen Werbeanlagen sichern eine angemessene Werbemöglichkeit für die zugelassenen Nutzungsarten, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Mit dem Ausschluss von Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung und Lauflichter sollen neben ortsgestalterischen Aspekten auch die Belange der Schifffahrt berücksichtigt werden, um dort keine Irritationen von Schiffsführern zuzulassen.

## **9. Umweltbericht (einschließlich Grünordnung/Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung)**

---

### **9.1 Beschreibung der Festsetzungen für den Bebauungsplan**

---

#### **9.1.1 Charakteristik des Standortes**

---

Das vorhandene Hotel Neptun und das derzeit ungenutzte ehemalige Spaßbad „Samoa“, unmittelbar an der Seepromenade von Warnemünde gelegen, sollen funktionell und städtebaulich aufgewertet werden. Geplant ist, das Hotel Neptun zu einem Wellness-, Gesundheits- und Ferien-Resort zu erweitern und umzugestalten. Da das jetzige Hotel die Anforderungen des neuen Konzeptes noch nicht erfüllt, ist die Erweiterung mit einem Neubau und die Anpassung der bestehenden Substanz notwendig. Der erweiterte Bedarf an Beherbergungskapazität wird in einem Gebäude abgedeckt, welches über dem westlichen Bereich des ehemaligen Erlebnisbades „Samoa“ neu errichtet wird. Das ehemalige Erlebnisbad wird in umgestalteter Form als Wellness-Bereich in den Neubau des Bettenhauses (A-ROSA II) einbezogen. Um die Anbindung an das bestehende Hotel Neptun zu erreichen, wird ein Verbindungsbau hergestellt, der den Marktplatz als wesentliche Komponente des A-ROSA Konzeptes beinhaltet. Damit kann das jetzt noch stillgelegte Erlebnisbad „Samoa“ einer neuen, geänderten Nutzung zugeführt werden.

#### **9.1.2 Art der Festsetzungen**

---

Im Bebauungsplan sind zwei sonstige Sondergebiete Hotel (SO 1 und SO 3), ein sonstiges Sondergebiet Bade- und Saunalandschaft sowie ein sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ festgesetzt worden. Das sonstige Sondergebiet „Parkhaus“ ist bereits Bestand und lediglich aus funktionellen Gründen (Abdeckung des Stellplatzbedarfs und ergänzende touristische Service- und Dienstleistungseinrich-

tungen) in den Bebauungsplan einbezogen worden. Für den geplanten Hotelgarten ist eine private Grünfläche festgesetzt worden. Aus städtebaulichen Gründen sind angrenzende Flächen in den Bebauungsplan einbezogen worden. Dadurch ist es möglich, Regelungen zu treffen, die unmittelbar mit dem Vorhaben im Zusammenhang stehen. Das betrifft insbesondere die Regelung der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens einschließlich der Führung des Fuß- und Radverkehrs. Gleichzeitig wird der Umgang mit dem angrenzenden Großgrünbestand geregelt, um eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Die Erläuterung der Einzelfestsetzungen ist dem Kapitel 7 zu entnehmen.

### **9.1.3 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden**

---

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4,6 Hektar. Davon entfallen ca. 1,3 ha auf die beiden Sondergebiete Hotel (SO 1 und SO 3), 0,6 ha auf das Sondergebiet Bade- und Saunalandschaft und ca. 0,33 ha auf das Sondergebiet „Parkhaus“. Verkehrsflächen sind in einer Größe von 1,4 ha und Grünflächen in einer Größe von ca. 1,02 ha festgesetzt worden. Die genaue Flächenbilanz ist dem Abschnitt 13 zu entnehmen.

## **9.2 Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt und ihrer Bestandteile und Ableitung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

---

### **9.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfanges**

---

Das Bebauungsplangebiet schließt das Hotel Neptun, den Bereich zwischen Neptun und „Samoa“, das umzubauende ehemalige Spaßbad „Samoa“, die Freiflächen zwischen „Samoa“ und „Strandläufer“ sowie das Parkhaus an der Straße „Zur Promenade“ ein.

Schwerpunkte aus Umweltsicht stellen die Auswirkungen auf das lokale Klima, insbesondere im Hinblick auf die Beeinflussung des Land-See-Windsystems, mögliche Lärmeinwirkungen auf den Seniorenstift in der Schillerstraße, die Überflutungsgefährdung des Bebauungsplangebietes, der weitgehende Erhalt des Baumbestandes, die Wahrung der Erholungsfunktion des Stephan-Jantzen-Parks sowie die Wirkungen des neuen Hotelbaus auf das Landschaftsbild dar, so dass für die gemäß Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) konkret betroffenen Schutzgüter der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die angesprochenen umgebenden Nutzungen als Untersuchungsraum herangezogen werden.

#### **Schutzgut Mensch**

- schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der vorhabensbedingten Schallemissionen und die Immissionsbelastung in der Umgebung, erforderlichenfalls Ableitung geeigneter Maßnahmen zur Lärmbegrenzung
- Wirkungsabschätzung der Bebauungsplanung auf die Erholungsfunktion des Stephan-Jantzen-Parks

#### **Schutzgut Boden**

- Bewertung der bisher baulich ungenutzten Bereiche hinsichtlich besonderer Bodenfunktionen

#### **Schutzgut Wasser**

- Beurteilungen für die überflutungsgefährdeten Bereiche innerhalb des Plangebietes
- Aussagen zu wasserwirtschaftlichen und ökologischen Aspekten zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Aussagen zu Grundwasserbeschaffenheit und mögliche Gefährdungen durch baubedingte Grundwasserhaltung

#### **Schutzgut Klima**

- Beurteilung der kleinklimatischen Folgen der geplanten Festsetzungen
- Abschätzung der Wirkung des Hotelneubaus auf die Land-See-Wind-Zirkulation

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

- Bewertung des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung des Baumbestandes und damit einhergehende Beeinträchtigungen der Biotopfunktion

### Schutzgut Landschaftsbild

- Bewertung der Wirkung des Hotelneubaus im Zusammenhang mit fortschreitender Veränderung des Landschaftsbildes

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Einfluss der Bebauungsplanung auf die Denkmalbereiche Strandweg und Seestraße sowie auf das Denkmal Kurhaus mit Kurhausgarten

## 9.2.2 Schutzgutbezogene Beschreibungen

### 9.2.2.1 Schutzgut Mensch

Als empfindlich gegenüber Lärm und Luftschadstoffen sind die sensiblen Nutzungen Wohnen, Erholung und die besonders schutzbedürftigen Nutzungen, wie Krankenhäuser, Kurgebiete, Kliniken und Alters- und Pflegeheime einzustufen.

#### 9.2.2.1.1 .Lärm

#### Beschreibung der Situation

Für das Parkhaus an der Parkstraße, das ehemalige Spaßbad „Samoa“ sowie das Hotel Neptun mit dem Parkhaus an der Schillerstraße existieren Baugenehmigungen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wurden im Ergebnis entsprechender schalltechnischer Untersuchungen (Schallimmissionsprognose für ein Parkhaus in der Parkstraße Warnemünde - Dr.-Ing. A. HEROLD vom 04.02.1998 sowie die Schalltechnische Untersuchung Erlebnisbad Warnemünde - Dr.-Ing. A. HEROLD vom 15.04.1999) Auflagen und Vorkehrungen getroffen, die sicherstellen, dass in der Nachbarschaft des Spaßbades und des Parkhauses die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Die Schallimmissionen des bisherigen Spaßbades waren im Wesentlichen von Raumluftechnischen Anlagen (RLT)-Anlagen, Außennutzungen (Freischwimmbecken etc.) und den außen liegenden Rutschen geprägt. Die Rutschen werden im Zusammenhang mit dem Umbau demontiert. Damit wird eine wesentliche Lärmquelle im Bereich der Schillerstraße entfallen.

#### Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Als Bewertungsgrundlage werden die Orientierungsrichtwerte (ORW) des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die aufgeführten schutzbedürftigen Gebiete herangezogen. Der Bewertungsansatz berücksichtigt die besondere Bedeutung nächtlicher Verkehrsbelastung (zweiter Wert in der Spalte). Im Beiblatt der genannten Norm werden Pflegeheime nicht explizit erfasst. Sie können den schutzbedürftigen Sondergebieten zugeordnet werden.

Gebietsnutzungsart	Orientierungsrichtwerte in dB(A)	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	40/45
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (M)	60	45/50
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	50/55
Schutzbedürftige Sondergebiete (SO) je nach Nutzungsart; hier Alters- und Pflegeheim	50	40/45

Nach Einschätzung des Stadtplanungsamtes wird die nahegelegene Bebauung an der Schillerstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) beurteilt. Die Bebauung am Strandweg – gekennzeichnet durch Wohnen, Ferienwohnungen und wenige Hotels - wird nach § 34 (1) BauGB beurteilt und entspricht in ihrer Schutzbedürftigkeit der eines WA. Folglich sind in der Nachbarschaft die schalltechnischen ORW von 55 dB(A) am Tage und 40/45 dB(A) in der Nacht einzuhalten.

Eine deutliche Vorbelastung durch Verkehrslärm oder andere von außen auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen besteht nicht. Die schalltechnischen Orientierungsrichtwerte werden eingehalten.

### **Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten**

Für die Umnutzung des ehemaligen Spaßbades wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der drei getrennte Sondergebiete umfasst: SO Hotel, jeweils für das bestehende Hotel Neptun und das neue Bettenhaus sowie SO Bade- und Saunalandschaft.

Der Untersuchungsraum wird nach Westen durch den geplanten Hotelgarten und nach Osten durch den bestehenden Hotelbereich des Hotels Neptun begrenzt.

Die Immissionsorte (Nachweisorte) für die Berechnungen wurden entsprechend der Baugenehmigung für das damalige „Samoa“ an der Grundstücksgrenze sowie an den oberen Geschossebenen der angrenzenden Bebauung in der Schillerstraße und am Strandweg festgelegt. Für den geplanten Strandläufer wurden weitere Immissionsorte berechnet und entsprechend ausgewiesen.

Zusätzlich wurden Immissionsorte am bestehenden Hotel Neptun und am Hotelneubau festgelegt. Die Schutzansprüche der Immissionsorte Schillerstraße und Straße „Zur Promenade“ resultieren aus den Festlegungen der Baugenehmigung des ehemaligen „Samoa“. Der Schutzanspruch des „Strandläufer“, der unmittelbar westlich angrenzend an den B-Plan als Wohnnutzung errichtet werden soll, wird mit der zu erwartenden Baugenehmigung fixiert.

Die Bebauungsplanung hat keinen Einfluss auf das bestehende Hotel Neptun (incl. Parkdeck). Auch im Parkhaus an der Parkstraße werden keine zusätzlichen planungsbedingten Belastungen auftreten, da im Vergleich zu den häufigeren Stellplatzwechseln der Spaßbadbesucher zukünftig mehr Hotelgäste mit weniger Stellplatzwechseln das Parkhaus nutzen werden.

Die Zufahrt zu dem neuen Bettenhaus erfolgt über die Straße „Zur Promenade“ und von dort aus in westlicher Richtung auf einer schmalen Erschließungsstraße nördlich des Stephan-Jantzen-Parks bis zur Hotelvorfahrt. Dieser Fahrweg ist als öffentliche Verkehrsfläche lediglich für an- und abreisende Gäste vorgesehen. Als Parkmöglichkeit für Gäste des Hotels sowie für externe Gäste der Bade- und Saunalandschaft wird das bestehende Parkhaus an der Parkstraße genutzt. Eine Durchfahrtsmöglichkeit in Richtung Schillerstraße besteht nicht. Die Ver- und Entsorgung des Hotelneubaus erfolgt über das Hotel Neptun sowie für Müll und Wäsche über die Schillerstraße.

Gemäß der Abschätzung des Tief- und Hafenbauamtes der Hansestadt Rostock wird sich unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens von 140 Fahrten/Tag im Strandweg, des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch den „Strandläufer“ von 34 Fahrten/Tag und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens mit dem neuen Hotel von ca. 120 Fahrten/Tag die Verkehrsbelastung im Bereich der Straße „Zur Promenade“ zwischen E/A Parkhaus Parkstraße und E/A Tiefgarage „Strandläufer“ auf 300 Fahrten/Tag erhöhen.

Trotz der Verdopplung des Verkehrs in der Straße „Zur Promenade“ kommt es nicht zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft, da sich die Wohngebäude in der Straße „Zur Promenade“ in größerer Entfernung zur Erschließungsstraße befinden. Die Geräuschimmissionen des Verkehrslärms liegen bei der geplanten Frequentierung der Zufahrt zum „A-ROSA II“ an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag und in der Nacht unter den zulässigen schalltechnischen Orientierungsrichtwerten für Wohngebiete.

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungsrichtwerte und damit zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes in der Nachbarschaft werden für 7 Teilflächen der Sondergebiete Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) festgesetzt.

<b>Teilfläche</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Emissionskontingent Tag</b>	<b>Emissionskontingent Nacht</b>
TF 1	Parkhaus	63 dB(A)	54 dB(A)
TF 2	Schwimmbad	56 dB(A)	47 dB(A)
TF 3	Parkhaus Neptun	56 dB(A)	40 dB(A)
TF 4	Hotel Neptun	57 dB(A)	43 dB(A)
TF 5	Hotelvorplatz	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 6	Hotelgarten	56 dB(A)	37 dB(A)
TF 7	Zwischenbau	59 dB(A)	41 dB(A)

Auf den jeweiligen Teilflächen sind Anlagen nur dann zulässig, wenn die angegebenen Emissionskontingente eingehalten werden. Durch diese Maßnahmen wird sicher gestellt, dass keine vorhabensbedingten Zusatzbelastungen (Stufe 1 = kaum wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmissionen) im Ver-

gleich zur Bestandssituation auftreten werden. Folglich entstehen durch die Lärmimmissionen geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

### 9.2.2.1.2 Luft

#### Beschreibung der Situation

Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet setzt die Kenntnis lokaler Luftbelastung voraus. Aus dem Luftgütebericht des Landes M-V (2002) kann über die Auswertung der Messstationen Holbeinplatz und Stuthof die Grundbelastung für die Hansestadt Rostock abgeschätzt werden. Genaue Angaben für das Bebauungsplangebiet liegen nicht vor.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes an der Küste und dem damit verbundenen ständigen Luftaustausch können die Werte der Messstation Stuthof als repräsentativ für das Bebauungsplangebiet angesehen werden.

Messort	Jahr	Stickstoffmonoxid	Stickstoffdioxid	Schwefeldioxid	Feinstaub PM 10	Benzol
Stuthof	2002	5	15	eingestellt	20	1,4

#### Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) enthält zum Schutz der Luftqualität unter anderem die Vorgabe, keine gravierende Zunahme der Immissionen im ländlich geprägten Umland der Hansestadt Rostock zuzulassen. Als Zielwerte der Luftqualität werden die Grenzwerte der EU-Richtlinien 1999/30/EG und 2000/69/EG, die auch der novellierten TA Luft zugrunde liegen, herangezogen. Sie gelten nutzungsunabhängig für das gesamte Stadtgebiet.

Zeithorizont	2003	Mittelfristig 5 Jahre	Langfristig 10 - 15 Jahre	Zeitintervall	Empfindlichstes Schutzgut
Benzol	5	2,5	< 1,3	Jahresmittel	Mensch
Partikel PM 10	40	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickstoffdioxid	40	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickoxide <sup>*)</sup>	30	15	< 15	Jahresmittel	Vegetation

\*) Stickoxide als Summe von Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid ausgedrückt als Stickstoffdioxid

Im Zusammenhang mit den o.g. Werten der Luftbelastung ist zu ersehen, dass für die im UQZK aufgeführten Luftschadstoffe die Zielwerte der Luftqualität für das Jahr 2008 innerhalb des Bebauungsplangebietes erreicht bzw. unterschritten werden. Damit besteht für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit der Luftqualität eine geringe Empfindlichkeit, Stufe 1.

#### Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Verkehrszunahme mit Einfluss auf die Luftqualität; Wirkung nicht quantifizierbar und von untergeordneter Relevanz; keine bzw. geringe Beeinträchtigungen

### 9.2.2.2 Schutzgut Boden

Die Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen durch die im Bebauungsplangebiet anstehenden Bodentypen ist Grundlage der Beurteilung für das Schutzgut Boden. Einschränkungen dieser Funktionen können sich aus stofflichen Belastungen (Altlasten) sowie aufgrund von Abgrabungen/Aufschüttungen sowie Versiegelungen ergeben.

Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung im Zusammenhang mit Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen.

#### Beschreibung der Situation

Der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes ist versiegelt. Hier befinden sich die Anlagen und das Gebäude des ehemaligen Spaßbades „Samoa“. Der zentrale und westliche Bereich des Bebauungsplangebietes ist, abgesehen von einem Volleyball- und einem Basketballfeld, unversiegelt. Be-

dingt durch einen großflächigen Bodenauftrag (Aufschüttung) sind hier mit Gley bzw. Pararendzina-Gley aus Sand oder umgelagertem Material anthropogen überprägte Böden anzutreffen. Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

### **Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung**

Als Bewertungsgrundlage werden die im Bodenschutzkonzept der Hansestadt Rostock genannten Qualitätsziele bezogen auf das Bebauungsplangebiet herangezogen:

Flächenrecycling von städtischen Brachflächen, Teilflächensanierung und Nutzbarmachung heute ungenutzter Siedlungsflächen, Sanierung von Altlasten und Altablagerungen.

Bei Nachverdichtung und Neuerschließung Bevorzugung von Aufschüttungsbereichen und von Bauweisen zur Reduzierung des Flächenbedarfs.

Böden mit einer nennenswerten Funktionsübernahme werden im Bebauungsplangebiet nicht ange-troffen. Aus der Beurteilung der Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden gegenüber der beabsichtigten Nutzung und unter Berücksichtigung der vorherigen Nutzung mit dem Spaßbad „Samoa“ ergibt sich eine geringe Funktionseignung (Stufe 1). Die Bebauungsplanung entspricht den Zielen des Boden-schutzkonzeptes.

### **Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten**

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v.a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen, wobei die Vorbelas-tung versiegelter Flächen im Bestand berücksichtigt und der Neuversiegelung gegenübergestellt wird.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4,6 ha. Durch die Planung kommt es zu einer Neuver-siegelung gegenüber dem jetzigen Bestand von 1.895 m<sup>2</sup>. Die Neuversiegelung wird verursacht durch den Aus-/Umbau des Samoa, die Errichtung des Verbindungsbaus zum Hotel Neptun, den Ausbau der Zufahrt zum Bettenhaus A-ROSA II sowie den Ausbau der Wegeverbindung zwischen dem Park-haus am Strandweg bis zum östlich Abzweig in Richtung Bettenhaus. Damit werden rechnerisch ca. 0,2 ha Böden geringer Funktionseignung neu in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden ist gering, Stufe 1.

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Einschränkung des Wasser-Luft-Haushalts durch zusätzliche Versiegelung, Veränderungen des Bodengefüges und der von Bodenlebewesen ab-hängigen Krümelstruktur, Oberflächenwasser kann auf den versiegelten Flächen nicht mehr zur Versickerung kommen.	Entsiegelung von 340 m <sup>2</sup> Bodenfläche, Anlage ei-nes Siedlungsgebüsches Pflanzgebot , § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### **9.2.2.3 Schutzgut Wasser**

#### **9.2.2.3.1 Oberflächenwasser**

##### **Beschreibung der Situation**

Im Bebauungsplangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

#### **9.2.2.3.2 Grundwasser**

##### **Beschreibung der Situation**

Im gesamten strandnahen Bereich Warnemündes wird der Untergrund aus holozänen Strand- und Dünensanden gebildet. Dabei handelt es sich um geschichtete Fein- und Mittelsande, die immer wie-der von Kieslagen durchsetzt sind. Die Ablagerungen sind im Bereich des Vorhabens mindestens 4 - 5 Meter mächtig (Aussagen zur Tiefgarage Kurhaus). Unter dem Sand ist Geschiebemergel in größe-erer Tiefe zu erwarten.

Der Grundwasserleiter im Liegenden des Geschiebemergels führt gespanntes Grundwasser. Die Druckspiegelhöhe des gespannten Grundwasserleiters pegelt sich bei Meeresspiegelhöhe ein. Es besteht eine Korrespondenz des ersten bedeckten Grundwasserleiters zur Ostsee.

Da eine mehrere Meter mächtige Sandschicht vorliegt, ist die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich und erwünscht.

### **Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung**

Das UQZK der Hansestadt Rostock formuliert folgende Zielsetzung des Grundwasserschutzes, die für das Bebauungsplangebiet zutrifft:

- Die stoffliche Belastung des Grundwassers darf sich nicht verschlechtern; die Unterschreitung der Prüfwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA-Richtlinie) soll langfristig erreicht werden.

Entsprechend der oben beschriebenen Grundwasserverhältnisse ist das Grundwasser des 2. Stockwerks im Bebauungsplangebiet geschützt und damit als gering empfindlich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen anzusehen (Stufe 1). Empfindlichkeiten können im Falle einer Grundwasserhaltung im oberen Grundwasserleiter gegenüber dauerhafter Versalzung bestehen.

### **Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten**

Beeinträchtigungen für das Grundwasser können sich aus der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung sowie durch Gefährdungen aus dem Eintrag wassergefährdender Stoffe ergeben. Mit der Bebauungsplanung verbinden sich keine Gefährdungen des Grundwassers durch Stoffeintrag, da nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und auch sonst keine Maßnahmen geplant sind, die zu einer stofflichen Grundwasseränderung führen können. Eine Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung infolge von Baumaßnahmen ist nicht vorgesehen, so dass auch keine Versalzungsgefahr des oberen Grundwasserleiters besteht.

Es wird zu einer Zunahme des Versiegelungsgrades mit entsprechendem Einfluss auf die Grundwasserneubildung kommen. Diese kann aufgrund der Nähe zur Ostsee als vernachlässigbar angesehen werden. Dennoch sollte im Hinblick auf die Vegetation von der Möglichkeit der Regenwasserversickerung Gebrauch gemacht werden.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Geringer Einfluss auf die Grundwasserneubildung	gezielte Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

### **9.2.2.3.3 Sturmflut**

#### **Beschreibung der Situation**

Aufgrund der Aufschüttungen in der Vergangenheit sowie der Errichtung des Spaßbades „Samoa“, einschließlich seiner Außenanlagen, ist bei Ansatz des Bemessungshochwassers für den Raum Warnemünde von 2,75 Meter der baulich genutzte Bereich des Bebauungsplangebietes nicht überflutungsgefährdet. Lediglich die Freiflächen im Südwesten des Geltungsbereiches sowie die Zufahrt zum Parkhaus und zum A-ROSA II werden im Falle eines Sturmflutereignisses überflutet.

In der Hochwasserschutzkonzeption des Landes M-V sind mittelfristig Maßnahmen der Sturmflutsicherung für Warnemünde vorgesehen.

### **Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung**

Zum Schutz des Menschen hat die Sicherung von Siedlungsflächen vor Sturmflutereignissen Priorität. Im Falle der Bebauungsplanung von überflutungsgefährdeten Gebieten, die in der Hochwasserschutzkonzeption des Landes M-V enthalten sind, kann der Hochwasserschutz als gewährleistet angesehen werden (UQZK). Gesonderte Maßnahmen im Zuge der kommunalen Planungshoheit müssen nicht ergriffen werden.

Teile des Bebauungsplangebietes liegen im überflutungsgefährdeten Bereich; Maßnahmen des Landes M-V sind vorgesehen. Damit liegt für das Bebauungsplangebiet eine geringe Empfindlichkeit, Stufe 1, vor.

## Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Die Aufgabe des Sturmflutschutzes ist auf den direkten Schutz von Menschenleben vor dem Ertrinken sowie dem Schutz vor schweren materiellen Verlusten gerichtet. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung im überflutungsgefährdeten Bereich sind keine unmittelbaren Gefährdungen von Menschenleben oder materiellen Gütern zu befürchten. Die Beeinträchtigungen gegenüber Sturmfluterignissen kann als gering eingeschätzt werden. Zur Information über die betroffenen Bereiche werden diese im Bebauungsplan gekennzeichnet.

mögliche Auswirkungen durch Sturmflut	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
keine Auswirkungen; allerdings soll eine Information über die betroffenen Bereiche gegeben werden	informative Kennzeichnung der überflutungsgefährdeten Bereiche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

### 9.2.2.4 Schutzgut Klima

#### Beschreibung der Situation

Wird das Bebauungsplangebiet großräumig innerhalb der Untergliederung des norddeutschen Klimaraumes betrachtet, so ist es dem *Klimabezirk der westmecklenburgischen Küste und Westrügens* zuzuordnen, der durch ausgeglichenen Tagesgang der Lufttemperatur, hohe Luftfeuchte, starke Luftbewegung und häufige Bewölkung gekennzeichnet ist.

Die lokalklimatischen Verhältnisse weisen für das B-Plangebiet den Übergangsbereich vom Strandklimatop zum Gartenstadtklimatop auf. Er ist, ebenso wie die großräumigen Klimabedingungen, durch einen ausgeglichenen Tagesgang der Lufttemperatur, hohe Luftfeuchte und ausgeprägte Windoffenheit gekennzeichnet.

Eine lokale klimatische Besonderheit stellt hier der wichtigste Wetterprozess der Ostsee, das sich tagsüber bei windschwachen und strahlungsintensiven Hochdruckwetterlagen ausbildende Land- und See-Windssystem dar. Dieses spezielle Windsystem des Küstenbereiches entsteht in Abhängigkeit des Temperaturunterschiedes zwischen Wasser und Land und des bestehenden Gradientwindes. Am intensivsten bildet sich das Seewindsystem der Ostsee, das sich im Mittel bis 200 Meter in die Höhe und etwa 300 Meter seewärts und bis 500 Meter landwärts erstreckt, in den Hochdruckwetterperioden im Mai und Juni aus, wenn die Ostsee noch relativ kalt ist. Der Landwind dieses lokalen Windsystems entsteht nur im Spätsommer und Herbst bei ruhigen Hochdruckwetterlagen und vor allem nachts und morgens, weil dann die Temperaturgegensätze zwischen der noch warmen Ostsee und dem sich bereits stärker abkühlenden Küstensaum am stärksten sind. Allerdings ist der Landwind gegenüber dem Seewind in der Regel nur schwach ausgeprägt.

Insbesondere auf das eigenständige Land- und Seewind-Zirkulationssystem ist das sehr gesunde Klima an der Ostseeküste zurückzuführen.

Ganz selten kann eine einsetzende Seewindzirkulation auch eine Wetterkatastrophe an der Küste hervorrufen. Dabei saugt der auffrischende Seewind starken Seenebel an die Küste, der sich zuvor über der noch kalten Ostsee nach einem Warmlufteinbruch ausgebildet hat. Diese Seenebeleinbrüche im Frühjahr sind äußerst gefährlich, weil durch die sehr feinen Wassertröpfchen des Seenebels die Sicht oft blitzschnell unter 10 m zurückgehen kann.

Neben den Sturm- und schweren Gewitterwetterlagen gibt es eine sommerliche Großwetterlage, die bereits stark auf das Bebauungsplangebiet einwirkt. Es sind Nordostlagen (Hoch über Skandinavien), die bereits mit 3 bis 4 Beaufort Gradientwind wehen und tagsüber - infolge der Küstenthermik - auf 5 bis 6 Beaufort im Mittel und 7 bis 8 Beaufort in Böen aufbrisen.

#### Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Stadtklimatope besitzen eine sehr hohe planerische Bedeutung für die Entwicklung des innerstädtischen Klimas. Dabei geht die Wirksamkeit eines Klimatoptyps über die Raumeinheit hinaus, insbesondere dann, wenn Austausch- und Transportvorgänge durch Frischluftbahnen wirksam sind. Besondere Aufmerksamkeit verdient hier das Land-See-Windsystem.

Im UQZK werden zum Schutz des Lokalklimas u.a. folgende Zielsetzungen genannt:

Förderung von Luftaustauschprozessen durch Freihaltung von Frischluftbahnen, insbesondere Förderung der Stadt-Umland-Winde als thermische Ausgleichszirkulation, Erhalt wichtiger Frischluftentstehungsgebiete, Vernetzung von Ausgleichs- und Belastungsflächen.

Danach kommt dem Bebauungsplangebiet sowie seiner Umgebung eine mittlere klimaökologische Bedeutung, Stufe 2, zu. Hohe Bedeutung hat das lokale Land-See-Windsystem, Stufe 3.

### **Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten**

Zur Beurteilung der Intensität der Nutzung wird der voraussichtliche Versiegelungsgrad auf bisher unbebauten Flächen zum Ansatz gebracht. Mit zunehmender Flächenversiegelung verringert sich die klimatische Bedeutung einer Fläche. Die baulichen Einrichtungen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden überwiegend auf Flächen umgesetzt, die auch in der Vergangenheit schon baulich genutzt wurden. Die geplante Nutzung des Bebauungsplangebietes wirkt in dieser Hinsicht aufgrund der gleichbleibenden Versiegelung mit geringer Intensität auf das Lokalklima, Stufe 1.

Lokalklimatische Veränderungen im Bezug auf Wind können jedoch infolge der Ausrichtung und Höhe des neuen Baukörpers A-ROSA II auftreten. An einer Querbebauung wie bei Neptun 1 kann es an der Seeseite oft unangenehm starkwindig werden. Der häufige Westwind kanalisiert und verstärkt sich längs der Küste von der Stolteraa bis zum Leuchtturm. Ein Quergebäude würde, wie beim Neptun 1, eine weitere Windverstärkung und starke Richtungsböigkeit infolge einer Leewirbelbildung hervorrufen. Bei den gar nicht so seltenen Nordwestlagen (Rückseitenwetter), entsteht der so genannte „Warnemünder Wind“ aus rund 310 Grad, der bei starker Ausprägung an einem Gebäude quer zur Küstenlinie durch seine mehrfache Verstärkung rasch stürmische bis orkanartige Böen (8 bis 11 Beaufort) verursacht.

Klimaökologische Ausgleichsleistungen durch Frischluftbahnen können behindert werden, sobald Baukörper, Aufschüttungen oder dichter Bewuchs in die Frischluftbahn gelegt werden. Die Intensität der Nutzung ist in diesem Fall als hoch, Stufe 3, einzuschätzen.

Das lokale Land-See-Windsystem erfasst das neue Gebäude A-ROSA II, da seine Mächtigkeit generell über 200 m liegt. Weil sich das eine Zirkulationsrad an der Küste befindet (Boden aufländig, Höhe ablandig), kommt es im Raum des Bauvorhabens sehr häufig zu einer thermischen Böigkeit die bis 5 Beaufort geht.

Die Seewindkomponente des Land-See-Windsystems geht (je nach Küsten- und Hinterlandbebauung) nur wenige 100 m landeinwärts, und erreicht wegen des thermikarmen Diederichshäger Moores allgemein nicht Lichtenhagen. Insofern ist für den rückwärtigen Raum des Bebauungsplangebietes nicht mit Auswirkungen zu rechnen. Der herbstliche Landwind des Land-See-Windsystems, meist während der Altweibersommer-Hochlagen im September und Oktober, ist im Mittel ein bis zwei Windstärken geringer. Seine gute Ausbildung erfasst die oberen Geschosse des A-ROSA II, da er sich über die Küstenbebauung/Bäume in Richtung See bewegt.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima werden als mittel, Stufe 2, eingeschätzt, da es keine klimawirksamen Veränderungen hinsichtlich der Versiegelung im Bebauungsplangebiet sowie nur geringfügige Auswirkungen auf das Land-See-Windsystems geben wird. Hohe Beeinträchtigungen, Stufe 3, können mit der Beeinflussung des Windfeldes verbunden sein.

<b>mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima</b>	<b>Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan</b>
Beeinflussung des Windfeldes durch Höhe und Ausrichtung des Baukörpers A-ROSA II	Anlage einer Pflanzfläche südlich des Verbindungsganges Seepromenade/Stephan-Jantzen-Park zur Minderung der durch den Durchgang hervorgerufenen Windbelastung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

### **9.2.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### **Beschreibung der Situation**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lassen sich neben der Bebauung des Neptun-Hotels, des Samoa-Bades und des zugehörigen Parkhauses zwei Biotoptypen unterscheiden. Die Freianlagen des „Samoa“ stellen eine jüngere Parkanlage dar. Prägend sind einige Bäume mit einem Alter von ca. 30 Jahren, die Reste des in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts angelegten Parks sind. Im nördlichen Bereich existiert eine Gehölzfläche, die von Ahornsämlingen dominiert wird. Daneben sind

jüngere Strauchpflanzungen, Terrassen, ein Beachvolleyballfeld und Rasenflächen kennzeichnend. Durch die Nutzungsauffassung des Bades erfolgt keine Pflege mehr. Noch ist aber die anthropogene Wirkung dominant.

Der südliche Bereich des Bebauungsplangebietes umfasst Teile des Stephan-Jantzen-Parks. Dieser ist insgesamt als strukturreiche ältere Parkanlage einzuordnen. Der Baumbestand ist sehr vielfältig. Vorrangig kommen Kiefern und Eichen vor. Dazu kommen verschiedene Baumarten, die mit der Anlage des Parks und des alten Friedhofes angepflanzt wurden. Eine hohe Strukturvielfalt ergibt sich weiterhin durch die Strauchflächen, meist von Schneebeere dominiert, und kleinere Rasenflächen. In der Parkanlage findet sich ein lockeres Wegenetz, dass vorrangig aus wassergebunden Wegen besteht. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptweg ist asphaltiert.

Die Bebauung ist dem Biototyp „öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten“ zuzuordnen. In den Geltungsbereich einbezogen wurde die Straße „Zur Promenade“ als Verkehrsfläche.

### **Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung**

Die Empfindlichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird über den Indikator Biotopwert eines Biototyps ausgedrückt.

Insgesamt sind im Bebauungsplangebiet nur wenige wertvolle Biotopstrukturen vorhanden. Von höherer Bedeutung sind die wenigen Gehölzstrukturen:

- Strukturreiche ältere Parkanlage,
- Jüngere Parkanlage.

Durch den Strukturreichtum ist die ältere Parkanlage wertvoll, Stufe 2. Dazu kommt der wertvolle alte Baumbestand. In Verbindung mit den Strauchflächen ergibt sich eine hohe Bedeutung als Lebensraum insbesondere für Vögel und Kleintiere.

Die unmittelbar angrenzende jüngere Parkanlage hat noch nicht diese hohe Bedeutung erreicht, da eine geringere Strukturvielfalt vorhanden ist. Die Strauchpflanzungen sind noch zu jung, um Vögeln Nistmöglichkeiten und Nahrung zu bieten. Damit kommt der jüngeren Parkanlage aufgrund der geringen Lebensraumbedeutung die Stufe 1 zu.

Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten sowie die Wege sind für den Arten- und Biotop-schutz bedeutungslos.

### **Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten**

Von der Erweiterung der Bebauung sind im Wesentlichen nur die Terrassen und jungen Strauchflächen im Umfeld des ehemaligen Erlebnisbades betroffen. Der Verlust an Lebensraum ist damit gering, Stufe 1. Alte Großbäume gehen nicht verloren. Im Bereich des Bettenhauses und des Tagungszentrums müssen 7 Bäume mit einem Alter von ca. 30 Jahren gefällt werden. Besonders gravierend ist hier der Verlust von 3 Ulmen, da diese Baumart durch Krankheiten in ihrem Bestand in den letzten Jahrzehnten stark dezimiert wurde. Durch das Zwischengebäude zum Neptun gehen 3 Weißdorne aus einer Gruppe von 9 Bäumen verloren. Diese haben aufgrund der sehr exponierten Lage nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum.

Mit der geplanten Neuordnung des Wegesystems ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf die Lebensraumqualität, da die Versiegelung nur in geringem Maß zunimmt und der Charakter der Parkanlage nicht verändert wird.

Die Öffnung des Parkweges für die Zufahrt zum Hotel hat bei Beibehaltung der heutigen Wegebreite nur geringe Auswirkungen. Bei einem notwendigen qualitativen Ausbau, sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich angrenzender Bäume durchzuführen. Der Weg wird heute bereits stark frequentiert, so dass Störungen für die angrenzenden Lebensräume vorhanden sind. Die trennende Wirkung verstärkt sich gegenüber der aktuellen Situation ebenfalls kaum, zumal eine Einzäunung des Erlebnisbades bereits vorhanden ist.

Insgesamt sind mit der Bebauungsplanung mittlere Auswirkungen, Stufe 2, auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere verbunden.

<b>mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen</b>	<b>Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan</b>
Beeinträchtigung bzw. Verlust älterer heimischer Laubbäume	u.a.: Erhalt der Pyramideneichen im NO des Bebauungsplangebietes Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

### 9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (bzw. Ortsbild)

#### Beschreibung der Situation

Das Bebauungsplangebiet befindet sich inmitten der Ortslage Warnemünde. Das Hotel Neptun bildet mit einer Bauhöhe von ca. 60 m eine Dominante im Ortsbild mit großer Fernwirkung. Daneben stellt das Samoa einen weiteren wichtigen Blickpunkt von See dar. Gerade aus dieser für Warnemünde wichtigen Blickrichtung ist die Parkanlage mit den Freiflächen des Samoa eine wichtige Grünzäsur zwischen den Großbauten und der Villenreihe entlang des Strandweges. Der Stephan-Jantzen-Park hat eine hohe Bedeutung als verbindende Grünfläche hinter der Strandpromenade und als Erholungsraum. Durch das Samoa inklusive der Einzäunung und das Parkhaus sind bereits erhebliche Störungen des Bildes vorhanden. Für das Parkhaus ist diese aktuell noch stärker, da die ursprünglich geplante und auch umgesetzte Begrünung der Fassade beseitigt wurde. Kleinräumig betrachtet ist der Untersuchungsraum bereits stark anthropogen überprägt.

#### Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Für die Bewertung des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Eigenart zu dem Indikator visueller Gesamteindruck zusammengefasst.

Im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes, insbesondere der Bereich des „Samoa“ ist anthropogen überprägt. Andererseits bestimmen Gehölzstrukturen sowie die Grünzäsur des Stephan-Jantzen-Parks das Landschaftsbild. Das Bebauungsplangebiet ist durch das ehemalige Spaßbad „Samoa“ vorbelastet.

Insgesamt kommt dem Gebiet ein mittlerer visueller Gesamteindruck, Stufe 2, zu.

#### Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Die geplante Erweiterung der Bebauung erhöht die bauliche Prägung am Parkweg, insbesondere durch den neu entstehenden Eingangsbereich. Die zweigeschossigen Gebäude und die Terrassenanlagen erhöhen auch die bauliche Prägung entlang der Strandpromenade.

Die Fernwirkung hingegen verstärkt sich durch die Neubebauung, insbesondere bei dem Blick von See. Das bestehende Hotel Neptun bildet mit dem geplanten Bettenhaus, dem Verbindungsgebäude und dem teilweise überbauten Freizeitbad eine geschlossene dominante Bebauungsstruktur. Diese setzt sich in westliche Richtung mit dem geplanten Gebäude des „Strandläufers“ fort und prägt zukünftig mit ihren überragenden Gebäudehöhen die Küste des Seebades, wodurch die eigentlichen Wahrzeichen des Seebades - Kirche und Leuchtturm - in den Hintergrund treten. Dies hat einen Identitätsverlust für das traditionsreiche Seebad Warnemünde zur Folge und bedeutet erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschafts- bzw. Ortsbild, Stufe 3.

Die Sichtwirkungen von Land aus sind geringer. Aus östlicher Richtung wird die Neubebauung vom Hotel Neptun abgeschirmt. Aus südlicher und westlicher Richtung ist die Sichtbarkeit durch Großgrün und weitere Bauwerke eingeschränkt. Außerdem sind hier andere Marken wie der Kran der Aker-Warnowwerft dominant.

Die Reaktivierung des ehemaligen Spaßbades wirkt sich positiv für die Erholungsnutzung der Region aus. Die vielfältigeren Nutzungsmöglichkeiten des neuen Freizeitbades werden die Akzeptanz bzw. die Nutzungsintensität bei der Bevölkerung erhöhen.

Die Nutzbarkeit des Stephan-Jantzen-Parks für die Erholung wird etwas beeinträchtigt. Das ergibt sich insbesondere für den Hauptweg durch die Nutzung als Hotelzufahrt. Mit der Begrenzung der An- und Abfahrt sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen als mittel, Stufe 2, einzuschätzen. Eine weitere Einschränkung ergibt sich durch den Wegfall einer Wegeverbindung zwischen dem Park und der Strandpromenade zwischen „Samoa“ und dem „Strandläufer“. Die Alternative über den Strandweg als Anliegerstraße stellt eine erheblich Beeinträchtigung, Stufe 3, dar.

Insgesamt verursacht die Bebauungsplanung erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschafts- bzw. Ortsbild von Warnemünde, Stufe 3.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verbesserung der visuellen Wirkung tiefergelegener Dachflächen	u.a. Dachbegrünung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB;

### **9.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

---

Zur Beschreibung und Bewertung von Kultur- und Sachgütern müssen Werte- und Funktionselemente mit kultureller Bedeutung, die von Menschenhand geschaffen wurden, erfasst werden. Hierzu gehören bauliche Anlagen (z.B. Sakralbauten, Wohngebäude), Bodenfunde und Fundstellen (z.B. Grabstellen, Überreste alter Siedlungen), Vegetation (z.B. Parks, Alleen), Standorte und Bedingungen mit immaterieller kultureller Funktion (z.B. Sicht- und Wegebeziehungen, alte Märkte, Festwiesen).

#### **Beschreibung der Situation**

Im Bebauungsplangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter von denkmalpflegerischer Relevanz bekannt.

In der Umgebung des Bebauungsplangebietes befindet sich in westliche Richtung mit dem Strandweg 1 bis 17 ein Denkmalsbereich, der dem Schutz der für Warnemünde typischen Villen- und Bäderarchitektur dient. Demselben Schutzzweck dient der östlich der östlichen B-Plangrenze liegende Denkmalsbereich Seestraße 1 bis 18. Als Einzeldenkmal ist das östlich der Kurhausstraße befindliche Kurhaus mit Kurhausgarten in der Denkmalliste der Hansestadt Rostock eingestuft.

#### **Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung**

Im Zuge der Bebauungsplanung ist vor allem erheblich, ob Werte- oder Funktionselemente direkt oder indirekt durch die Planung betroffen sind. Als Indikator für die Bewertung wird demzufolge das Vorhandensein von Werte- und Funktionselementen im Sinne des Denkmalschutzes herangezogen.

Für die o.g., in der unmittelbaren Nähe des Bebauungsplangebietes liegenden Kultur- und Sachgüter besteht danach aufgrund ihrer denkmalpflegerischen und kulturhistorischen Bedeutung eine mittlere Empfindlichkeit (Stufe 2).

#### **Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten**

Mit der Bebauungsplanung verbinden sich keine Auswirkungen auf die umgebenden Denkmalsbereiche bzw. auf das Kurhaus mit Kurhausgarten. Auswirkungen auf das Ortsbild im Allgemeinen werden im Abschnitt „Landschaftsbild“ beschrieben.

### **9.2.2.8 Darstellung wichtiger Wechselwirkungen**

---

Mit der Bebauungsplanung werden keine so starken Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern berührt oder verursacht, dass sie unter diesem Abschnitt gesondert beschrieben und bewertet werden müssten.

## **9.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung**

---

### **9.3.1 Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen**

---

Auch wenn mit der Nachnutzung des ehemaligen Spaßbades aus Umweltsicht eher eine positive Entwicklung zu verzeichnen ist, sind mit dem Vorhaben auch Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbunden. Diese Beeinträchtigungen können durch die oben aufgeführten Maßnahmen nicht in vollem Umfang vermieden oder vermindert werden. Nachfolgend werden verbleibende Beeinträchtigungen dargestellt und bewertet.

#### Schutzgut Klima

Erhebliche lokalklimatische Veränderungen im Bezug auf Wind können infolge der Ausrichtung und Höhe des neuen Baukörpers A-ROSA II auftreten. Das Quergebäude des A-ROSA II wird eine weitere Windverstärkung und starke Richtungsböigkeit infolge einer Leewirbelbildung hervorrufen. Bei den gar nicht so seltenen Nordwestlagen (Rückseitenwetter), entsteht der so genannte „Warnemünder Wind“ aus rund 310 Grad, der bei starker Ausprägung an einem Gebäude quer zur Küstenlinie durch seine mehrfache Verstärkung rasch stürmische bis orkanartige Böen (8 bis 11 Beaufort) verursacht.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die Errichtung des ca. 40 m hohen Bettenhauses neben dem Hotel Neptun führt zu einer erheblichen, lokal begrenzten Veränderung des Ortsbildes des traditionsreichen Seebades Warnemünde. Dieser Effekt ist besonders von der offenen Seeseite aus festzustellen.

**9.3.2 Kurzdarstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen**

Umweltauswirkung	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt/Intervall	verantwortlich
Veränderung des Windfeldes	Beobachtung	Vor und nach Umsetzung des B-Plans (einmalig)	Amt für Umweltschutz
Veränderung des Ortsbildes	Fotodokumentation	Vor und nach Umsetzung des B-Plans (einmalig)	Amt für Stadtplanung

**9.4 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe**

–

Die Bebauungsplanung wurde mit dem Ziel verfolgt, ein ehemaliges Spaßbad einer sinnvollen und wirtschaftlich vertretbaren Nutzung zuzuführen. Damit schließen sich Diskussionen über Standortalternativen aus.

Eine Wirtschaftlichkeits- und Betriebsablaufanalyse des Investors bildet die Grundlage für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, so dass hier keine Spielräume gesehen werden.

**9.4.1 Varianten der Verkehrserschließung**

–

Hinsichtlich der Verkehrserschließung wurde untersucht, ob eine Zufahrt der Hotelgäste und des Wirtschaftsverkehrs zum A-ROSA II über die Schillerstraße oder die Straße „Zur Promenade“ erfolgen sollte sowie eine Kombination beider Varianten (Hotelgäste über die Straße „Zur Promenade“, Wirtschaftsverkehr über Schillerstraße).

Eine Trennung beider Verkehre erschien angesichts der beschränkten räumlichen Möglichkeiten als beste Variante. Sie ermöglicht, auf einen Ausbau des Zufahrtsweges zum Eingang des A-ROSA II zu verzichten und damit weitergehende Beeinträchtigungen des Parks sowie den Verlust von Bäumen zu vermeiden. Durch eine Abpollerung der Zufahrt von der Schillerstraße aus wird Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

**9.5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung**

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, in Warnemünde im Bereich des vorhandenen Neptunhotels, das Wellness- und Erholungsangebot unter Einbeziehung des ehemaligen „Samoa“ zu ergänzen, wurden im Plangebiet entsprechende Flächen als sonstige Sondergebiete (Hotel, Bade- und Saunalandschaft, Parkhaus), Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt.

Für die Beurteilung der Umweltbelange sind insbesondere der Hotelneubau und die verkehrliche Erschließung unter Berücksichtigung des Erholungsaspektes, z.B. im Stephan-Jantzen-Park, des Schutzes besonders schutzbedürftiger Nutzungen vor Lärmbeeinträchtigungen, z.B. in der Schillerstraße und im Strandweg sowie des klimatischen Aspektes durch Beeinflussung der Land-See-Windzirkulation von Bedeutung.

Die Geräuschimmissionen des Verkehrslärms liegen bei der geplanten Frequentierung der Zufahrt zum Bettenhaus an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag und in der Nacht unter den zulässigen schalltechnischen Orientierungsrichtwerten für Wohngebiete.

Die Geräuschimmissionen des gewerblichen Lärms liegen am Tag und in der Nacht unter Beachtung entsprechender Nutzungseinschränkungen sowie baulicher Maßnahmen unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und damit auch der schalltechnischen Orientierungsrichtwerten der DIN

18005. Durch diese Maßnahmen und Vorkehrungen wird sichergestellt, dass keine vorhabensbedingten Zusatzbelastungen im Vergleich zur Bestandssituation auftreten werden. Folglich entstehen durch die Lärmimmissionen lediglich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch“.

Mit der Verkehrszunahme von ca. 120 Fahrten/Tag sind keine oder nur geringe Beeinträchtigungen für die Luftqualität verbunden.

Bis auf kleinere Flächen im zentralen und westlichen Bereich sind große Teile des Plangebietes bereits versiegelt. Es sind vorwiegend anthropogen überprägte Böden anzutreffen. Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und der Überschreitungsmöglichkeit von 15 % ist eine hohe Flächenversiegelung zu verzeichnen. Aufgrund der beschriebenen Vorbelastung und der Inanspruchnahme von Böden geringer Funktionseignung liegt insgesamt dennoch eine geringe Beeinträchtigung vor.

Mit der Bebauungsplanung sind keine Gefährdungen des Grundwassers durch Stoffeintrag oder Grundwasserabsenkung infolge der Baumaßnahmen verbunden. Für die Grundwasserneubildung werden die Bedingungen auf Grund der hohen Versiegelungsrate verschlechtert. Jedoch bleibt dies infolge der Ostseenähe ohne nennenswerte Auswirkungen. Gezielte Versickerung von Niederschlagswasser führt zur Minderung des Effektes.

Bei Ansatz des Bemessungshochwassers von 2,75 m ist der baulich genutzte Bereich nicht überflutungsgefährdet. Betroffene Freiflächen im Südwesten des Plangebietes sowie die Zufahrt zum Parkhaus wurden im Plan gekennzeichnet. In der Hochwasserschutzkonzeption des Landes M-V sind mittelfristig Maßnahmen der Sturmflutsicherung für Warnemünde festgeschrieben, so dass die Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit einer möglichen Sturmflut als gering eingeschätzt werden.

Lokalklimatische Veränderungen können infolge der Ausrichtung und Höhe des neuen, bis 11-geschossigen Baukörpers im SO 3 auftreten. Bei Nordwestwinden, die bei starker Ausprägung an Gebäuden quer zur Küstenlinie mehrfach verstärkt werden, entstehen rasch stürmische bis orkanartige Böen (hohe Beeinträchtigung des Windfeldes). Klimawirksame Beeinträchtigungen aufgrund von zusätzlicher Versiegelung sind ohne Bedeutung. Das lokale Land-See-Windsystem wird geringfügig beeinflusst.

Unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen sind zum Einen der Stephan-Jantzen-Park und zum Anderen die Freianlage des ehemaligen „Samoa“-Parks insbesondere aufgrund ihres Baumbestandes von Interesse. Der Verlust an Lebensraum ist insgesamt gering. Im Bereich des künftigen Bettenhauses des Sondergebietes SO 3 müssen 7 Bäume im Alter von 30 Jahren, darunter 3 Ulmen, gefällt werden. Trotz der künftigen Nutzung des Parkweges als Zufahrt zum Hotel bleibt die heutige Wegebreite erhalten. Störung und Trennwirkung für die angrenzenden Lebensräume werden nicht wesentlich verstärkt.

Parkweg und Strandpromenade erhalten mit der Realisierung des B-Plans eine stärkere bauliche Prägung. Erhebliche Veränderungen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild durch den Neubau im Sondergebiet SO 3, das als bis 11-geschossiges Bettenhaus eine deutliche Fernwirkung von See erzeugt und für das traditionsreiche Seebad Warnemünde eine wesentliche Veränderung der Skyline bedeutet. Geringe Einschränkungen ergeben sich zudem für die Erholungsnutzung des Stephan-Jantzen-Parks durch die Nutzung des Hauptweges als Hotelzufahrt.

Die an das Plangebiet grenzenden Denkmalbereiche Strandweg 1 bis 17 und Seestraße 1 bis 18 sowie das Einzeldenkmal Kurhaus mit Kurhausgarten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **9.6. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind**

---

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurden ein grünordnerischer Fachbeitrag, ein Schallimmissionsgutachten sowie konzeptionelle Aussagen zur zukünftigen verkehrlichen Erschließung erstellt. Auf ihrer Grundlage wurden wichtige umwelt- und naturschutzfachliche Festsetzungen im Bezug zu Mensch/Lärmschutz und Eingriffsregelung für das Bebauungsplangebiet getroffen. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand, ohne auf konkrete Berechnungen oder Modellierungen zurückzugreifen. Dennoch lassen sich auf dieser Grundlage bspw. Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima, die hydrogeologischen Verhältnisse oder die Überflutungsge-

fahr relativ genau treffen, ohne dass konkrete Bezifferungen erforderlich wären. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

## 9.7 Informations- und Datengrundlagen

---

Für alle Schutzgüter werden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Aussagen des grünordnerischen Begleitplans von Lämmel - Landschaftsarchitektur, 2004, insbesondere zu Tieren und Pflanzen sowie zu Landschaftsbild/landschaftsgebundener Erholung herangezogen.

Zusätzlich sind differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen zu treffen:

### *Schutzgut Mensch*

Schalltechnische Untersuchung, NORDUM, 2004  
Luftgütedaten des Jahres 2002, LUNG Güstrow, 2002  
Schalltechnisches Gutachten, NORDUM, 2006

### *Schutzgut Boden*

Bodenkonzeptkarte der HRO, 2002  
Altlastenkataster HRO, aktualisiert 2003

### *Schutzgut Wasser*

Gewässerkataster HRO, 2001  
Gewässergütemessung des StAUN Rostock,  
Grundwasserkataster HRO, 2001  
Gutachten Nr. 13/2000 Baugrunduntersuchung und Ausbauvorschlag zur Rekonstruktion Seepromenade Warnemünde, Seestraße, Am Leuchtturm; Heiden Labor, 2000  
Hochwasserschutzkonzept des Landes M-V, 1999

### *Schutzgut Klima*

Klimafunktionskarte HRO, 2002  
Informationsmaterial von Dr. Reiner Tiesel, Experte für Wetter und Klima (Meteorologie)

### *Schutzgut Kultur- Sachgüter*

Denkmalliste, HRO, Stand 2002

## 9.8 Bewertungsmethodik

---

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute.

Die Bewertung findet in dieser Form nur für die Neuinanspruchnahme von Flächen statt; bei der Überplanung bestehender Flächen ohne gravierende Nutzungsänderungen kann von geringen Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut ausgegangen werden!

Als Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, und Menschliches Wohlbefinden wird das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hansestadt Rostock aus dem Jahr 2002 herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung dient der GOP sowie die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans (HRO, 1994) als Bewertungsgrundlage.

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

geringe Lärmvorbelastung Stufe 1	Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 eingehalten
erhöhte Lärmvorbelastung Stufe 2	Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 um weniger als 5 dB(A) überschritten
hohe Lärmvorbelastung Stufe 3	Orientierungsrichtwerte DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

kaum wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 1	Anstieg des Lärmpegels bis 1 dB(A); Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 eingehalten
wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 2	Anstieg des Lärmpegels >1 < 3 dB(A); Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 dB(A) überschritten
deutlicher Anstieg der Lärmimmission Stufe 3	Anstieg des Lärmpegels um mehr als 3 dB(A); Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 überschritten

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

geringe Vorbelastung Stufe 1	Zielwerte für das Jahr 2008 unterschritten bzw. erreicht
mittlere Vorbelastung Stufe 2	Zielwerte für das Jahr 2003 unterschritten bzw. erreicht
hohe Vorbelastung Stufe 3	Zielwerte für das Jahr 2003 überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

geringer Einfluss auf die Luftqualität Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze; geringes Verkehrsaufkommen
Einfluss auf die Luftqualität Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete; erhöhtes Verkehrsaufkommen
hoher Einfluss auf die Luftqualität Stufe 3	Freizeitparks, Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze; Starkes Verkehrsaufkommen

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Böden Stufe 1	gestörte Bodenverhältnisse vorherrschend oder hoher Versiegelungsgrad (>60%) und/oder Altlast vorhanden (Regosole, Pararendzina beide auch als Gley oder Pseudogley, Gley aus umgelagertem Material)
Natürlich gewachsene, kulturtechnisch genutzte, häufige Böden Stufe 2	Land- und forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen Böden oder mittlerer Versiegelungsgrad (>20%<60%) und/oder punktuelle Schadstoffbelastungen (Gleye, Braun-, Fahl-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluvisole, überprägtes Niedermoor)
Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	Seltene naturnahe Böden (< 1% Flächenanteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiegelungsgrad (<20%), keine stofflichen Belastungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandrogleye und Podsole über Staugleyen)

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %)
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %)
hohe Flächeninanspruchnahme Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %)

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

Anthropogen vollständig überformte und belastete Gewässer Stufe 1	Gewässer ist verrohrt und weist mit Güteklasse III-IV / IV starke bis übermäßige Verschmutzungen durch organische, sauerstoffzehrende Stoffe und damit weitgehend eingeschränkte Lebensbedingungen auf
Gewässer offen, Gewässerbett technisch ausgebaut und mäßig belastet Stufe 2	Gewässer ist nicht verrohrt, weist jedoch eine kulturbetonte naturferne Ausprägung auf und kann mit Gewässergüte II-III / III als belastet durch organische sauerstoffzehrende Stoffe mit eingeschränkter Lebensraumfunktion bezeichnet werden
Naturnahes Gewässer Stufe 3	Gewässer ist weitgehend anthropogen unbeeinflusst und weist mit Gewässergüte I / I-II / II lediglich mäßige Verunreinigungen und gute Lebensbedingungen aufgrund ausreichender Sauerstoffversorgung auf

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers in Abhängigkeit von Flurabstand sowie Mächtigkeit und Substrat der Deckschicht

Verschmutzungsempfindlichkeit gering Stufe 1	Hoher Grundwasserflurabstand bzw. hoher Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone; Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit mittel Stufe 2	mittlerer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 80 % >20 %; Grundwasser teilweise geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit hoch Stufe 3	geringer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone <20 %; Grundwasser ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

geringe Eintragsgefährdung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze
erhöhte Eintragsgefährdung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Eintragsgefährdung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

Hochwasserschutz unbeachtlich Stufe 1	Plangebiet liegt nicht im überflutungsgefährdeten Bereich bzw. Maßnahmen des Hochwasserschutzes (StAUN) sind vorgesehen
Hochwasserschutz muss berücksichtigt werden Stufe 2	Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich
Überflutungsbereich Stufe 3	Plangebiet liegt im Überflutungsbereich; Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind aus naturschutzfachlichen Gründen nicht vorgesehen (Retentionsraum)

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

Geringer Einfluss der Nutzung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad $\leq 20\%$ ); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriedörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad $\leq 60\%$ ); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
Hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad $> 60\%$ ); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Funktionseignung der Klimatoptypen

geringe klimaökologische Bedeutung Stufe 1	Keine Frischluftproduktion (Stadtklimatop, Industrie- Gewerbeflächenklimatop, Innenstadtklimatop) keine Frischluftbahn
mittlere klimaökologische Bedeutung Stufe 2	Mittlere Kaltluftentstehung (Gartenstadtklimatop, Parkklimatop, Waldklimatop) keine Frischluftbahn
hohe klimaökologische Bedeutung Stufe 3	Hohe Kaltluftproduktion (Freilandklimatop, Feuchtflächenklimatop, Grünanlagenklimatop) Frischluftbahn vorhanden

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima.

geringe Flächenversiegelung / geringe Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze
erhöhte Flächenversiegelung / mögliche Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 2	Feriedörfer, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Flächenversiegelung / Zerschneidung einer Frischluftbahn Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

geringer Biotopwert Stufe 1	häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen; geringe Arten- und Strukturvielfalt
mittlerer Biotopwert Stufe 2	weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen; hohes Entwicklungspotential; mittlere Arten- und Strukturvielfalt
hoher Biotopwert Stufe 3	stark bis mäßig gefährdete Biotoptypen; bedingt bzw. kaum ersetzbar; vielfältig strukturiert, artenreich

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	keine Arten der Roten Liste M-V bzw. der BArtSchV im Bebauungsplangebiet
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	gefährdete Arten, potenziell gefährdete im Bebauungsplangebiet
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	mindestens eine vom Aussterben bedrohte Art; stark gefährdete Arten im Bebauungsplangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

geringe Einwirkung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Feriedörfer, Campingplätze, Wohngebiete, Freizeitparks
hohe Einwirkung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente ( $\leq 25\%$ naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente ( $> 25\%$ naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorsorgeraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft
hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3	deutlich überwiegender Anteil differenzierbarer und naturnaher, erlebniswirksamer Elemente/Strukturen ( $> 75\%$ naturnah); in besonderem Maß ursprünglich; Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

geringe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 1	keine Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet oder angrenzend
mittlere denkmalpflegerische Relevanz Stufe 2	Werte - oder Funktionselemente in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet
hohe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 3	Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

geringer Wertverlust Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze (Versiegelungsgrad < 20 %; keine massiven Baukörper)
erhöhter Wertverlust Stufe 2	Wohngebiete, Freizeitparks, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Baukörper möglich)
hoher Wertverlust Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete (Versiegelungsgrad > 60 %; massive Baukörper)

## 9.9 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 LNatG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

### Kurzbeschreibung der Eingriffe

Der Bebauungsplan sieht durch Umbau und Erweiterung des Hotel Neptun und des Erlebnisbades „Samoa“ die Schaffung des A-ROSA Resort als Wellness-, Gesundheits- und Ferienkomplex vor. Durch die Erweiterungsbauten und eine zusätzliche Zufahrt für die Anlieferung kommt es zum Verlust von Pflanzungen und zu zusätzlichen Versiegelungen. In den weiteren Bereichen des Bebauungsplanes werden die vorhandenen baulichen Strukturen (Parkhaus) sowie die Grünflächen und Wege festgeschrieben. Kleinere Ergänzungen des Wegenetzes führen hier zu weiteren Eingriffen durch Versiegelung.

Genauer zu untersuchen sind die Auswirkungen der neu entstehenden Baukörper, insbesondere des 11-geschossigen Hotelneubaus, auf das Landschaftsbild.

### 9.9.1 Methodik

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der Broschüre „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3 der Schriftenreihe des LUNG Juni 1999). Die detaillierte Darstellung der Bilanzierung erfolgt in Anlage 1 der Begründung.

Neben der Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft anhand der Landschaftsfaktoren, der Landschaftselemente sowie der Funktionen werden auch die vorhabensbedingten Wirkungen und die dadurch verursachten potenziellen Beeinträchtigungen der Funktionen in jedem Einzelfall ermittelt. Erst in der Korrelation der Wirkungen, die von einem Vorhaben ausgehen, und der jeweils betroffenen Funktion in ihrer spezifischen Qualität und Empfindlichkeit kommt es zu Veränderungen und ggf. zu Beeinträchtigungen der Funktionen bzw. ihrer Ausprägung. Zur Berücksichtigung ökologischer Wirkungszusammenhänge soll eine landschaftsfaktor- und funktionsübergreifende Betrachtung erfolgen. Hinsichtlich der wirkungsbedingten potenziellen Beeinträchtigungen ist zwischen Flächenverlusten (Bodenversiegelung), Funktionsverlusten (z.B. Biotopbeseitigungen, Artenverluste) und Funktionsminderung (z.B. Beeinträchtigungen von Biotopen und Arten) zu unterscheiden. Bei der Ermittlung und Beschreibung vorhabensbedingter potenzieller Wirkfaktoren ist vom zu beurteilenden Vorhaben im Einzelfall auszugehen. Für jeden Einzelfall ist dazu ein spezifischer Wirkungskatalog zusammenzustellen. Um zu einer Verfahrensbeschleunigung, Vereinheitlichung und zur Sicherung der Vollstän-

digkeit der zu betrachtenden Wirkungen zu gelangen, wird für jeden Vorhabentyp ein potenzieller Wirkungskatalog in Form von Checklisten (Anlage 8 der ‚Hinweise zur Eingriffsregelung‘) vorgelegt. Neben den vorhabensbedingten Beeinträchtigungen sind auch die positiven Wirkungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu prognostizieren.

### 8.9.2 Begriffsdefinitionen

---

**Wertstufen:** Die Bestandserfassung wird entsprechend der Anlage 9 der ‚Hinweise zur Eingriffsregelung‘ nach Stufen bewertet. In diesem Biotoptypenkatalog ist eine Bewertung auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“ vorgenommen worden.

**Kompensationsfaktor:** Dieser Faktor stellt das Kompensationserfordernis dar, das sich unmittelbar aus den Wertstufen ergibt. Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach gesonderter Wertansprache in Dezimalzahlen zu ermitteln.

**Versiegelungsfaktor:** Grundlage sind die Grundflächenzahlen, die den Eingriff in seiner maximal möglichen Auswirkung im Bebauungsplan festsetzen. Entsprechend der Grundflächenzahl werden die Biotoptypen in den folgenden Tabellen in vollversiegelte und unversiegelte Flächen geteilt, damit soll eine optimale Einschätzung des maximal möglichen Eingriffs garantiert werden. Bei Vollversiegelungen erhöht sich das Kompensationserfordernis um den Faktor 0,5, bei Teilversiegelungen um 0,2 (Anlage 10, Pkt. 2.4.1 der ‚Hinweise zur Eingriffsregelung‘).

**Störungsgrad:** Die Lage von Flächen in einem durch Störungen bereits belasteten oder noch nicht belasteten Raum bestimmt maßgeblich das Entwicklungspotenzial der Werte. Bestehen Störungen (z.B. vorh. Bauflächen, Verkehrsanlagen) an zu bewertenden Biotoptypen, sind Vorbelastungen gegeben, die im Einzelfall eine Abnahme des ermittelten Kompensationserfordernisses rechtfertigen. Umgekehrt macht die vorhabensbedingte Betroffenheit eines bislang störungsarmen bzw. -freien Landschaftsraumes eine Zunahme des Kompensationserfordernisses notwendig.

**Wertfaktor:** Ausgehend vom Bestand wurden die Eingriffsflächen quantitativ und qualitativ mit ihren Funktionen erfasst. Unter Beachtung der unterschiedlich wirkenden Faktoren auf die vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen wurde der tatsächliche Wert als Wertfaktor ermittelt. Dieser stellt das Produkt aus der Summe Kompensationsfaktor und Versiegelungsfaktor mit Störungsgrad dar, er wird zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ins Verhältnis zu der Fläche des entsprechenden Biototyps gesetzt.

**Flächenäquivalent:** Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs führt zu einem Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen.

### 9.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe

---

Für das A-ROSA Resort werden vorrangig die vorhandene Bebauung des Neptun-Hotel und des Samoa-Bades genutzt. Auch die Erweiterungsbauten befinden sich meist auf versiegelten Flächen wie dem Außenbecken, den Terrassen und dem Anlieferhof. Dadurch und durch eine Verschiebung des Hotelneubaus im Laufe des Planungsprozesses kann die Neuversiegelung auf ein Minimum reduziert werden. Das wirkt sich auch positiv auf den Baumbestand aus, der in weiten Teilen erhalten werden kann. Zudem können einige der betroffenen Bäume umgepflanzt werden, da sie erst im Zusammenhang mit dem Bau des Samoa vor 3 Jahren gepflanzt wurden.

Weitere Maßnahmen zur Minderung der insgesamt eher geringen Eingriffe sind nicht möglich. Die weiteren Eingriffe sind nicht vermeidbar.

### 9.9.4 Eingriffsermittlung

---

Unter Punkt 2 des Anhangs 1 der Begründung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des Modells ermittelt, wobei bei diesem Vorhaben die zukünftig hinzukommenden vollversiegelten Flächenanteile von Bedeutung sind.

Die Verluste des Baumbestandes werden gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock bilanziert und gesondert in Anhang 2 dargestellt. Diese gehen nicht in die Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes ein. Für diese Verluste sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen. Durch die Neuversiegelung der Gebäudeerweiterungen geht vorrangig Siedlungsgebüsch aus nicht-heimischen Gehölzarten verloren. Betroffen sind die beim Bau des Samoa gepflanzten Strauchflächen mit einem Alter von 3 Jahren. Für diese Eingriffe ergibt sich ein Flächenäquivalent von 1.198 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung des zweiten Hotelgebäudes für Feuerwehr, Müllabfuhr und Wäschelieferung muss von der Schillerstraße im Osten erfolgen, da ein Ausbau des Parkweges für diesen Verkehr unbedingt vermieden werden muss. Diese Zufahrt führt zum Teil über bereits bebaute und versiegelte Flächen. Es sind aber auch zusammenhängende Gehölzflächen betroffen, die im Umfeld der Wasserrutschen angelegt wurden. Das Kompensationserfordernis beträgt hier 723 m<sup>2</sup>.

Vom Parkhaus zum Parkweg ist die Anlage eines Fußweges parallel zur Straße „Zur Promenade“ vorgesehen, um den Verkehr auf der Straße „Zur Promenade“ zu entflechten. Diese Neuanlage führt zu einem Flächenäquivalent von 122 m<sup>2</sup>.

Zwischen der Strandpromenade und der heutigen Liegewiese des Samoa befindet sich ein Siedlungsgebüsch, das von einem dichten Jungaufwuchs von Spitz-Ahorn, Schneebeere und teilweise Sanddorn gebildet wird. Die vorhandene Struktur lässt keine erfolgreiche Entwicklung zu einem stabilen Gehölz erwarten. Außerdem stört dieser Riegel die Blickverbindung zum Baumbestand des Stephan-Jantzen-Parks. Deshalb soll es im Zusammenhang mit dem Hotelgarten beseitigt werden. Es muss daher zunächst als Eingriff in Natur und Landschaft mit berücksichtigt werden und führt zu einem Flächenäquivalent von 420 m<sup>2</sup>.

Insgesamt entsteht ein Kompensationserfordernis von 2.463 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent.

### **9.9.5 Betroffenheit von Sonderfunktionen – Landschaftsbild**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortslage Warnemünde und damit in einem städtisch geprägten Raum. Für die Betrachtung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist daher nur das neu entstehende Hotelgebäude mit einer Höhe von ca. 43,5 m auf der Westseite des A-ROSA-Komplexes und in diesem Zusammenhang die Fernwirkung von Bedeutung. Aus der Umgebung von Warnemünde betrachtet, kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Die Nähe zum Neptun-Hotel führt zu einer Abschirmung aus östlicher Richtung. Aus südlicher und westlicher Blickrichtung mindern die vorgelagerte Bebauung und die Waldflächen die Höhenwirkung deutlich. Außerdem ziehen sich die beiden Hochhäuser optisch zusammen.

Die kritischste optische Wirkung entsteht beim Blick von See. Das bestehende Hotel Neptun bildet mit dem geplanten Bettenhaus, dem Verbindungsgebäude und dem teilweise überbauten Freizeitbad eine geschlossene dominante Bebauungsstruktur. Diese setzt sich in westliche Richtung mit dem geplanten Gebäude des Strandläufers fort und prägt zukünftig mit ihren überragenden Gebäudehöhen die Küste des Seebades. Diese Fokussierung lässt die eigentlichen Wahrzeichen des Seebades - Kirche und Leuchtturm - in den Hintergrund treten. Daraus kann sich ein gewisser Identitätsverlust für das traditionsreiche Seebad Warnemünde ergeben.

Die Reaktivierung des ehemaligen Spaßbades wirkt sich positiv für die Erholungsnutzung der Region aus. Die vielfältigeren Nutzungsmöglichkeiten des neuen Freizeitbades werden die Akzeptanz bzw. die Nutzungsintensität bei der Bevölkerung erhöhen.

Insgesamt betrachtet sind die Auswirkungen nicht so erheblich, um sie als Eingriffe in Natur und Landschaft gesondert in die Bilanz einzustellen.

### **9.9.6 Ausgleich der Eingriffe**

---

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur in begrenztem Umfang Maßnahmen zum Ausgleich der erfolgenden Eingriffe möglich. Das ergibt sich aus dem geringen Anteil an Flächen mit einer geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die nicht für Bebauung oder andere Nutzungen vorgesehen sind. Die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches besitzen bereits eine gewisse Qualität, die keiner weiteren Aufwertung bedürfen.

Kompensationsmindernd wirkt die Reduzierung der Platzfläche im Bereich des heutigen Treppenzugangs zum Samoa auf der Südseite mit der Festsetzung zur Bepflanzung. Außerdem wird die Umgestaltung des Siedlungsgebüsches im Bereich des Hotelgartens gleichzeitig kompensationsmindernd angesetzt, denn es handelt sich um ein Entwicklungsziel, vorrangig aus Sicht des Landschaftsbildes und der Erholung für diesen Bereich. Die kompensationsmindernden Maßnahmen haben einen Umfang von 1.070 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent.

Im Bebauungsplan sind insgesamt 25 Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt. Diese werden als Ersatzmaßnahmen mit einem Flächenäquivalent von 1.250 m<sup>2</sup> angesetzt.

### **9.9.7 Ergebnis der Bilanzierung**

---

Aus der im Anhang 1 der Begründung beiliegenden Bilanzierung der Eingriffe ergibt sich, dass die durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Gel-

tungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig kompensiert werden können. Dem Kompensationsflächenbedarf von 2.463 m<sup>2</sup> stehen kompensationsmindernde und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 2.320 m<sup>2</sup> gegenüber. Es verbleibt ein Defizit 143 m<sup>2</sup>. Da das Defizit aber insgesamt eher gering ist und die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Nutzung der vorhandenen Bebauung nicht so gravierend sind, kann dieses Defizit vernachlässigt werden.

## **9.10. Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes**

---

### **9.10.1 Grünflächen**

---

Die südlichen Bereiche des Bebauungsplanes erfassen Teilbereiche des Stephan-Jantzen-Parkes. Diese werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgeschrieben. Zu Umgestaltungen kommt es in Randbereichen wie dem östlichen Zugang von der Schillerstraße aus. Mit dem Rückbau der Treppenanlage und der Schaffung eines Durchganges zur Strandpromenade werden die vorhandenen Platzflächen reduziert. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung von zwei kleineren Platzflächen am Ende des Parkweges und an der Schnittstelle zwischen Schillerstraße, Parkzugang und Verbindung zur Promenade soll auch das „Pony“ als markantes Kunstelement einen neuen Standort bekommen.

Im Umfeld des Parkhauses werden die Wege teilweise neu geordnet. Das erfolgt durch die Definition von Verkehrsflächen.

Zwischen der Straße „Zur Promenade“ und dem Parkhaus (SO 4) wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ ausgewiesen. Es handelt sich um eine Erbpachtfläche. Hier soll die vorhandene Begrünung mit einem hohen Anteil an Großgrün erhalten werden. Aus diesem Grund wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Es wird die Beibehaltung der offenen Struktur angestrebt. Damit trägt diese Fläche dazu bei, dass sich die angrenzenden Straßen- und Wegeflächen in die vorhandene Parkanlage integrieren.

Zwischen dem Sondergebiet „Hotel“ und der Bebauungsplangebietsgrenze am „Strandläufer“ wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hotelgarten“ ausgewiesen. Damit soll die Grünzäsur zwischen den beiden Gebäuden gesichert werden. Innerhalb der Grünfläche Hotelgarten sind Terrassen sowie Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke für das angrenzende sonstige Sondergebiet Hotel (SO 3) mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 950 m<sup>2</sup> zulässig. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass der Hotelgarten zwar für bestimmte sportliche Aktivitäten genutzt werden kann, die Nutzung aber gleichzeitig auf Teilflächen beschränkt bleibt. Nur so kann die gewünschte Grünzäsur zwischen dem Hotelneubau und dem westlich angrenzenden „Strandläufer“ gesichert werden. Die Grünzäsur kann dann gesichert werden, wenn nicht mehr als 1/3 der Fläche hierfür genutzt wird. Aus diesem Grunde wurde die Errichtung von Terrassen und Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke auf 1/3 der Gesamtfläche = 950 m<sup>2</sup> beschränkt. Die flächenmäßige Beschränkung hat keinen Einfluss auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, weil auch in der vorherigen Planfassung Terrassen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig waren, diese jedoch ohne Flächenbegrenzung. Eine weitergehende Einschränkung von Nutzungen erfolgt nicht. Hier ergeben sich bereits gewisse Beschränkungen durch den flächenbezogenen Schallleistungspegel und das Ruhebedürfnis des eigenen Hotels. Bei der Gestaltung ist eine nicht zu dichte Abschirmung und insbesondere die Schaffung von Durchblicken von der Promenade zum Stephan-Jantzen-Park anzustreben.

### **9.10.2 Erhaltung/Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

---

Die in der Planzeichnung dargestellten Anpflanzgebote werden vorrangig zur Festsetzung von Baumpflanzungen genutzt. Damit sollen vor allem die notwendigen Ersatzpflanzungen für den Verlust von Bäumen durch die Neubebauung gesichert werden. Insgesamt gehen 11 Bäume unterschiedlicher Qualität verloren. Für diese sind gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock 34 Bäume mit einer Qualität von 12 cm - 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Da bei den vorgesehenen Pflanzungen auf die Wirkung und auch die Vandalismussicherheit besonderer Wert gelegt werden muss, wird eine Qualität von 18 cm - 20 cm Stammumfang für diese Anpflanzungen festgesetzt. Bei dieser Qualität sind insgesamt 10 Ersatzbäume zu pflanzen.

Entlang des Parkweges sind lineare Anpflanzgebote dargestellt. Im östlichen Bereich sollen insgesamt mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzenliste in Gruppen angepflanzt werden. Ziel ist nicht eine geschlossene Baumreihe, sondern in Anlehnung an den Bestand auf der anderen Wegeseite eine lineare Bepflanzung mit unterschiedlicher Dichte. Die Breite des Baumstreifens wird mit 2,5 m festgesetzt und entspricht damit den Werten der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock. Im Bereich des Hotelgartens ist eine Bepflanzung mit Sträuchern vorgesehen, wobei eine locke-

rere Struktur gewünscht ist, damit keine dichte Wand entsteht, sondern Durchblicke bleiben. Dabei sind die vorhandenen Bäume, insbesondere die markante Weide, zu berücksichtigen.

Im Bereich der Verbindung zwischen der Schillerstraße und dem Parkweg sind zwei flächige Anpflanzgebote dargestellt, wobei das eine auf der Verkehrsfläche und das andere auf der Grünfläche liegt. Hier sollen jeweils 5 Laubbäume in Gruppen gepflanzt werden. Auf der Grünfläche wird zusätzlich die Pflanzung von Sträuchern vorgeschrieben, um einen attraktiven und strukturierten Zugang zum Park zu bekommen.

Im westlichen Bereich der Kurhausstraße ist ein Teil der Verkehrsfläche mit einem Pflanzgebot gekennzeichnet. Innerhalb dieser Fläche sollen 5 Laubbäume gemäß der Pflanzliste gepflanzt werden. Zielvorstellung ist hier die Verlängerung der vorhandene Lindenreihe in der Kurhausstraße bis vor das Hotel Neptun. Vorzugsweise sollten Bäume der Art *Tilia cordata* (Winter-Linde) in Reihe mit einem Abstand von 10 m gepflanzt werden. Da aber der konkreten Gestaltung noch nicht vorgegriffen werden soll, wurde eine flächige Festsetzung gewählt.

Die Fassade des Parkhauses ist auf der Nord-, Süd- und Westseite auf 60 % der Fassadenlänge mit Klettergehölzen zu begrünen. Damit wird die Einordnung dieses Baukörpers in den Park verbessert und der ursprünglich vorhandene Zustand mit einer geringeren Intensität wieder hergestellt. Deswegen werden je 2 laufende Meter Fassadenlänge 1 Gehölz gefordert und die zu begrünende Fassadenlänge begrenzt.

Bei neu entstehenden Stellplätzen sind je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird die Forderung der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock umgesetzt.

Die Pflanzenliste definiert nur Bäume und wird bewusst etwas länger gefasst, um der weiteren Entwurfsplanung genügend Spielräume für gestalterische Wirkungen und die Anpassung an die einzelnen Standorte, speziell die Wind- und Seeluftintensität, zu lassen.

Für die Baumpflanzungen wird eine freizuhaltende Bodenfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> bei einer effektiven Mindestbreite von 2,5 m festgesetzt, um den Bäumen halbwegs ausreichende Wuchsbedingungen zu sichern. Mit diesen Mindestgrößen lassen sich aber auch negative Auswirkungen auf die angrenzenden Verkehrsflächen durch Wurzelauferfungen mindern.

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume an Stellplätzen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 cm - 18 cm und in den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit einem Stammumfang von 14 cm - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Damit sollen gestalterische Mindestanforderungen und eine gewisse Vandalismussicherheit gesichert werden. Die in den einzelnen Festsetzungen getroffenen abweichenden Forderungen bleiben davon unberührt. Für Sträucher sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 cm - 100 cm zu verwenden.

Die Grünflächen im Bereich des Stephan-Jantzen-Parks sind mit Erhaltungsgeboten umgeben. Hier sollen insbesondere die Baumbestände dauerhaft erhalten werden. Ergänzende Bepflanzungen werden für zulässig erklärt, da zum Teil Ersatzbaumpflanzungen für das Bauvorhaben „Strandläufer“ in diesem Bereich untergebracht werden sollen.

Im Umfeld des „Samoa“ wurden einige Bäume gepflanzt, die heute in einem sehr guten Zustand sind. Diese sollen bei Bedarf umgepflanzt und nicht gefällt werden. Gerade in der Grünfläche „Hotelgarten“ sind mögliche Standorte vorhanden.

## 10. Verkehrserschließung

---

### 10.1 Gästevorfahrt, Ver- und Entsorgungsverkehr

---

Für das bestehende Hotel Neptun bleibt die bisherige verkehrliche Erschließung erhalten. Die Zufahrt der Gäste erfolgt über die Kurhausstraße. Der erforderliche Pflichtstellplatzbedarf wird im Parkhaus des Hotels Neptun sowie auf dem hoteleigenen Parkplatz vor dem Hotel abgedeckt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Kurhausstraße/Schillerstraße und den Lieferhof des Hotels. Hierüber erfolgt auch die Ver- und Entsorgung des geplanten Bettenhauses A-ROSA II. Die Verteilung der Güter erfolgt durch einen Verbindungsgang im Innern des Hotels. Hiervon ausgenommen ist die tägliche Müllentsorgung sowie die Wäscheanlieferung/-abholung für das Bettenhaus A-ROSA II. Diese erfolgt ebenfalls über die Schillerstraße und weiter über die Sondergebietsfläche „Hotel“ südlich der überbaubaren Grundstücksflächen, auf der der private Anlieferbereich des Bettenhauses A-ROSA II zu organisieren ist. Die Fahrtenhäufigkeit beträgt jeweils 1 Fahrt pro Tag für die Müllentsorgung und für die Wäscheanlieferung/-abholung. Bei der Umsetzung der Planung ist durch geeignete gestalterische und verkehrsorganisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass zwischen der Straße „Zur Promenade“ und der Schillerstraße kein Durchgangsverkehr entsteht.

Die Zufahrt für die Gäste des Bettenhauses A-ROSA II erfolgt über die Parkstraße, die Straße „Zur Promenade“ und weiter über den verkehrsberuhigten Bereich nördlich des Stephan-Jantzen-Parks bis zum Empfangsbereich des Hauses. Konzeptionell erfolgt hier die Anmeldung bzw. das Ein- und Ausladen des Gepäcks. Anschließend werden die Fahrzeuge im Ostsee-Parkhaus an der Parkstraße abgestellt. Die Tagesgäste, die den Badebereich nutzen wollen, stellen ihr Fahrzeug unmittelbar im Ostsee-Parkhaus ab und nutzen die öffentlichen Fußwege durch den Stephan-Jantzen-Park. Diese unterschiedlichen verkehrlichen Regelungen sind durch technische Maßnahmen (evtl. durch Schrankensystem mit Sprechanlage) sicherzustellen. Vor dem neuen Bettenhaus sind konzeptionell lediglich 4 - 6 Stellplatzflächen vorgesehen. Der verkehrsberuhigte Bereich hat eine Mindestbreite von 4,0 m mit Aufweitungen an der Straße „Zur Promenade“, an der Hotelvorfahrt und im mittleren Bereich (in

ca. 65 m - 70 m Abstand zu den beiden äußeren Aufweitungen). Für Fußgänger gibt es eine alternative parallele Wegführung in ca. 15 m Abstand im Stephan-Jantzen-Park.

Über den verkehrsberuhigten Bereich nördlich des Stephan-Jantzen-Parks erfolgen zusätzlich täglich bis zu 10 Kleinanlieferungen für das Bettenhaus A-ROSA II.

Die beschriebene Lösung zur verkehrlichen Erschließung resultiert aus einer Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes des Tief- und Hafenbauamtes Rostock<sup>1</sup>. Darin wurde alternativ eine Gästevorfahrt für das Bettenhaus A-ROSA II über die jetzige Zufahrt zum Hotel Neptun untersucht. Die Fahrzeuge sollten auch in dieser Variante im Parkhaus am Strandweg abgestellt werden.

Diese Variante ist aus folgenden Gründen nicht befürwortet worden:

1. deutliche Umwegfahrten für die Gäste des Bettenhauses A-ROSA II mit ca. 860 m Fahrstrecke in/aus Richtung Rostock und mit ca. 1.400 m Fahrstrecke in/aus Richtung Diedrichshagen
2. zusätzliche verkehrliche Belastungen der Mühlenstraße, der Kurhausstraße, der Schillerstraße und der Parkstraße, die sich insbesondere durch Lärm- und Schadstoffemissionen auch auf die Anwohner genannter Straßen auswirken
3. Mehrfachbelastungen des LSA-geregelten Knotens R.-Wagner-Str./Parkstr./Mühlenstr./Schillerstr. durch die Kfz der Gäste

Die räumliche Trennung des Bettenhauses A-ROSA II von der Vorfahrt am Hotel Neptun bedeutet auch ca. 200 m Fußweg für die Gäste des Bettenhauses A-ROSA II.

zukünftige Verkehrsbelastung in der Straße „Zur Promenade“

In der unter<sup>1</sup> aufgeführten Untersuchung ist die zukünftige Verkehrsbelastung der Straße „Zur Promenade“ ermittelt worden. Die Hochrechnung einer Verkehrszählung vom 26.06.2001 ergab für die Straße „Zur Promenade“ an der Einmündung zur Parkstraße 680 Kfz/Tag. Nach Schätzungen sind davon 140 Fahrten/Tag bis zum Strandweg 1 bis 12a (durch Bebauung und bewirtschaftete Stellplätze im Strandweg hervorgerufen) und 540 Fahrten/Tag zum Parkhaus und zurück. Die durch den Strandweg 1 bis 12a hervorgerufene Verkehrsmenge wird vermutlich auch zukünftig bei ca. 140 Fahrten/Tag liegen.

Für das beantragte Wohngebäude „Strandläufer“ kann mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von 34 Pkw-Fahrten/Tag zuzüglich Ver- und Entsorgungsverkehr gerechnet werden.

Das geplante Bauvorhaben A-ROSA Resort, insbesondere die Gästevorfahrt zum Bettenhaus A-ROSA II, hat ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von ca. 120 Fahrten/Tag. Darin enthalten sind die Gäste-Pkw sowie ca. 10 Kleinanlieferungen pro Tag.

Unter Berücksichtigung der einzelnen Verkehrsanteile:

- |                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| - vorhandenes Verkehrsaufkommen:   | 140 Fahrten/Tag |
| - Verkehrsaufkommen Strandläufer:  | 34 Fahrten/Tag  |
| - Verkehrsaufkommen A-ROSA Resort: | 120 Fahrten/Tag |

<sup>1</sup> Konzeptionelle Aussagen zur zukünftigen verkehrlichen Erschließung des B-Plan-Gebietes 01.SO.146 „A-ROSA-Resort Warnemünde“, Tiefbauamt Rostock vom 08. April 2004

wird sich die Verkehrsbelastung im hinteren Bereich der Straße „Zur Promenade“ (zwischen Ein-/Ausfahrt Parkhaus und Ein-/Ausfahrt Tiefgarage „Strandläufer“) auf ca. 300 Fahrten/Tag erhöhen. Dies gilt nur, wenn die derzeitige Einbahnstraßenregelung zwischen Parkstraße und „Strandläufer“ aufgehoben wird. Die Straße „Zur Promenade“ ist derzeit hinter der Ein-/Ausfahrt des Parkhauses als Einbahnstraße (in Richtung Norden/Strand) ausgeschildert; zwischen Parkhaus und Parkstraße ist Zweirichtungsverkehr zulässig. Die Einbahnstraßenregelung zwischen Parkhaus und Strandläufer sollte aufgehoben und der Verkehr in beiden Fahrtrichtungen zugelassen werden:

- um den sensiblen Bereich Strandweg 1 bis 12a (Hauptnutzungen wie Wohnen, Hotels u.ä.) nicht mit den Verkehren des „Strandläufers“ und des A-ROSA Resort zu belasten und
- um Umwegfahrten, insbesondere von der Vorfahrt des A-ROSA Resort zum Parkhaus und zur Parkstraße, aber auch vom „Strandläufer“ zur Parkstraße zu vermeiden
- zumal der Strandweg sich im Bereich der Bebauung 1 bis 12a in einem unbefriedigendem baulichen Zustand befindet.

Die Einbahnstraßenregelung im Strandweg 1 bis 12a kann erhalten bleiben.

## 10.2 Stellplatzbedarf

---

Bei den Stellplätzen handelt es sich um mit dem Parkhaus Hotel Neptun, dem Vorplatz des Hotel Neptun und dem Ostsee-Parkhaus an der Straße „Zur Promenade“ um bestehende Anlagen. Die Berechnung der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der entsprechenden Verwaltungsvorschrift, die Richtwerte von 1 Stellplatz/2 - 6 Betten enthält. Bei der Annahme eines mittleren Richtwertes von 1 Stellplatz/3 - 4 Betten wird der Stellplatzbedarf insgesamt komplett abgedeckt. Die rechnerischen Reserven stehen den ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Bad- und Saunalandschaft zur Verfügung.

### *Hotel Neptun (338 Zimmer/600 Betten)*

Der Pflichtstellplatzbedarf wird abgedeckt durch:

Parkhaus Hotel Neptun:	150 Stellplätze
Parkplatz Vorplatz Hotel Neptun:	30 Stellplätze Gäste
	12 Stellplätze Mitarbeiter
<hr/>	
gesamt	192 Stellplätze

Im Vorplatzbereich des Hotel Neptun kommt es gegenüber dem Bestand zu einer Reduzierung um 20 Stellplätze, da die Verkehrsfläche der Kurhausstraße auf das eigentliche Straßengrundstück vergrößert wird. Diese Verbreiterung sichert Flächen für eine Wendeanlage bei einer mittelfristig angestrebten Verkehrsberuhigung der Seestraße. Generell wird die Umgestaltung der Stellplatzanlage vor dem Hotel Neptun angestrebt. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist damit nicht gefährdet.

### *Bettenhaus A-ROSA II (200 Zimmer/420 Betten) sowie Bad- und Saunalandschaft*

Der Pflichtstellplatzbedarf wird abgedeckt durch:

Ostsee-Parkhaus am Strandweg:	250 Stellplätze Gäste
	100 Stellplätze Mitarbeiter
<hr/>	
gesamt	350 Stellplätze

Im Eingangsbereich des Bettenhauses A-ROSA II ist die Einordnung von 4 - 6 Kurzzeit-Parkplätzen für Pkw vorgesehen. Sie dienen nur dem kurzzeitigen Abstellen der Kraftfahrzeuge während der Anmeldung und dem Ein- und Ausladen.

## 10.3 Fuß- und Radverkehr

---

Der Fußgängerverkehr zwischen dem Parkhaus an der Straße „Zur Promenade“ und dem Bettenhaus A-ROSA II sowie der Bad- und Saunalandschaft erfolgt über die Fußwege im Stephan-Jantzen-Park. Für den Fußgängerverkehr zwischen der Parkstraße und dem Strand wird der parallel neben der Stra-

ße „Zur Promenade“ verlaufende Gehweg nach Norden bis zum Parkweg verlängert. Zwischen Parkweg und Seepromenade erfolgt eine gemeinsame Führung mit dem Fahrzeugverkehr. Hier sollte ein deutlich verkehrsberuhigter Bereich hergerichtet werden, um eine Aufwertung für Fußgänger zu erreichen.

Der vorhandene Gehweg an der Straße „Zur Promenade“ wird direkt an die Einmündung Parkstraße/„Zur Promenade“ geführt, um den Fußgängern in diesem verkehrsintensiveren Bereich (Ein-/Ausfahrt Parkhaus) optimale und sichere Laufbeziehungen zu bieten. Dies ist deshalb notwendig, weil sich die Verkehrsbelastung auf der Straße „Zur Promenade“ zukünftig um ca. 160 Fahrten pro Tag erhöhen wird.

Der vorhandene Parkweg zwischen der Straße „Zur Promenade“ und der Schillerstraße wird auch zukünftig für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung stehen. Bis zur Hotelvorfahrt des Bettenhauses A-ROSA II erfolgt eine gemeinsame Nutzung mit den Fahrzeugen der Hotelgäste. Zwischen der Hotelzufahrt und dem öffentlichen Durchgang zur Seepromenade sowie weiter bis zur Schillerstraße erfolgt eine separate Führung des Geh- und Radweges. Im Bereich zwischen dem Durchgang zur Seepromenade und der Schillerstraße sollte eine gestaltete räumliche Trennung zwischen dem Fuß- und Radweg sowie der nördlich direkt angrenzenden Fläche der Ver- und Entsorgung des Hotels ausgebildet werden.

Die fußläufige Verbindung zwischen Parkweg und Seepromenade wird über einen öffentlichen Durchgang sichergestellt. Hierzu wurde ein Wegerecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Diese Wegeverbindung ist ein wesentlicher Bestandteil zur Erreichbarkeit des Stephan-Jantzen-Parks, dem eine sehr hohe Erholungsfunktion zukommt. Die vorhandene Treppenanlage, die den Höhenunterschied von ca. 2,3 m überwindet wird in ihrer südlichen Ausdehnung auf die neue Gebäudekante zurückgenommen. Damit entsteht gleichzeitig ein großzügiger Auftaktbereich in den Park.

#### **10.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

---

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über die Buslinien 36 (Diedrichshagen - Lütten Klein) und 37 (Diedrichshagen - Haltepunkt Warnemünde Werft der S-Bahn) in ausreichender Qualität angebunden.

### **11. Stadttechnische Ver- und Entsorgung**

---

#### **11.1 Wasserversorgung**

---

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig über zwei Hausanschlussleitungen (Hotel Neptun und „Samoa“) erschlossen. Grundsätzlich kann das benötigte Trinkwasser aus den vorhandenen öffentlichen Leitungen bereitgestellt werden. Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist in Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf gegebenenfalls die Erweiterung des Trinkwassernetzes erforderlich. Die konkrete technische Lösung der Wasserversorgung ist mit der Eurawasser GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

#### **11.2 Löschwasser Brandschutz**

---

Zur Sicherung der Trink- und Löschwasserversorgung ist die Ergänzung des Versorgungsnetzes erforderlich. Dazu, sowie zur Abwasserableitung, ist zwischen dem Vorhabenträger, dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband, der Eurawasser GmbH und der Stadt Rostock ein 4-seitiger Vertrag abzuschließen, in dem die Planung, Durchführung und Finanzierung vereinbart werden. Im städtebaulichen Vertrag zwischen Erschließungsträger und Stadt wird die Sicherung der Löschwasserversorgung vereinbart.

#### **11.3 Schmutzwasserableitung**

---

Schmutzwasserseitig ist das Plangebiet über einen Schmutzwassersammler (DN 300 Stz) erschlossen. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser kann den vorhandenen Schmutzwassersammlern zugeleitet werden. Netzerweiterungen sind im Rahmen der Neuerschließung des Gebietes zu erwarten.

Die konkrete technische Lösung der Schmutzwasserableitung ist mit der Eurawasser GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

#### **11.4 Regenwasserableitung**

---

Vom Warnow-Wasser- und Abwasserverband wurde darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht über die verbandseigenen Anlagen abgeleitet werden kann. Hier ist in Abstimmung mit dem StAUN Rostock eine Einleitung in die Ostsee analog zum Hotel Neptun anzustreben.

#### **11.5. Elektroenergieversorgung**

---

Die Stromversorgung des Baugebietes ist aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock möglich. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist die Stromversorgung neu zu ordnen und zu ergänzen.

Grundsätzlich besteht die Forderung, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen.

Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie der RAS - Richtlinie für die Anlage von Straßen. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem von den Stadtwerken Rostock geplanten Kabeln und der geplanten Begrünung (Bäume) unbedingt einzuhalten.

Im Zuge der Umsetzung des B-Plans sind grundsätzlich sämtliche Maßnahmen mit eventuellen Auswirkungen auf die vorhandenen Anlagen der Elektroenergieversorgung durch die Stadtwerke Rostock AG zustimmungspflichtig.

#### **11.6 Heizung**

---

Das Hotel Neptun sowie das Samoa werden derzeit über eigene Gaskessel mit Wärme versorgt. Für das zukünftige Bettenhaus A-ROSA II sowie den Verbindungsbau zwischen dem Samoa und dem Hotel Neptun werden ebenfalls Nahwärmeversorgungsanlagen vorgesehen.

#### **11.7 Gasversorgung**

---

Die Erdgasversorgung des Plangebietes ist grundsätzlich aus dem Netz der Stadtwerke Rostock AG möglich.

Im Zuge der Umsetzung des B-Plans sind grundsätzlich sämtliche Maßnahmen mit eventuellen Auswirkungen auf die vorhandenen Anlagen der Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Rostock AG zustimmungspflichtig.

#### **11.8 Fernmeldeversorgung**

---

Der Standort ist fernmeldetechnisch erschlossen. Das Fernmeldenetz innerhalb des Plangebietes muss jedoch im Rahmen der planmäßigen Erschließung ausgebaut werden. Eine Koordinierung mit anderen leitungsgebundenen Versorgungssystemen sollte möglichst vorgenommen werden.

#### **11.9 Müllentsorgung und Abfallwirtschaft**

---

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Rostock (Abfallsatzung - AbfS). Entsprechend § 5 Abs. 2 (KrW-/AbfG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

Bei der Erschließung und Objektplanung ist zu gewährleisten, dass für das Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgt.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets sind so bemessen worden, dass Müllfahrzeuge verkehren können. Damit ist eine grundsätzliche Abfallentsorgung im Plangebiet gewährleistet.

## 12. Bodenordnende Maßnahmen

---

Für die Realisierung des Vorhabens sind Änderungen der jetzigen Grundstückssituation erforderlich. Zum Teil werden Grundstücksflächen benötigt, die der Hansestadt Rostock gehören. Andererseits sind Grundstücke des Vorhabenträgers Bestandteil der öffentlichen Seepromenade. Hier sollte ein Grundstückstausch durchgeführt werden.

## 13. Flächenbilanz

---

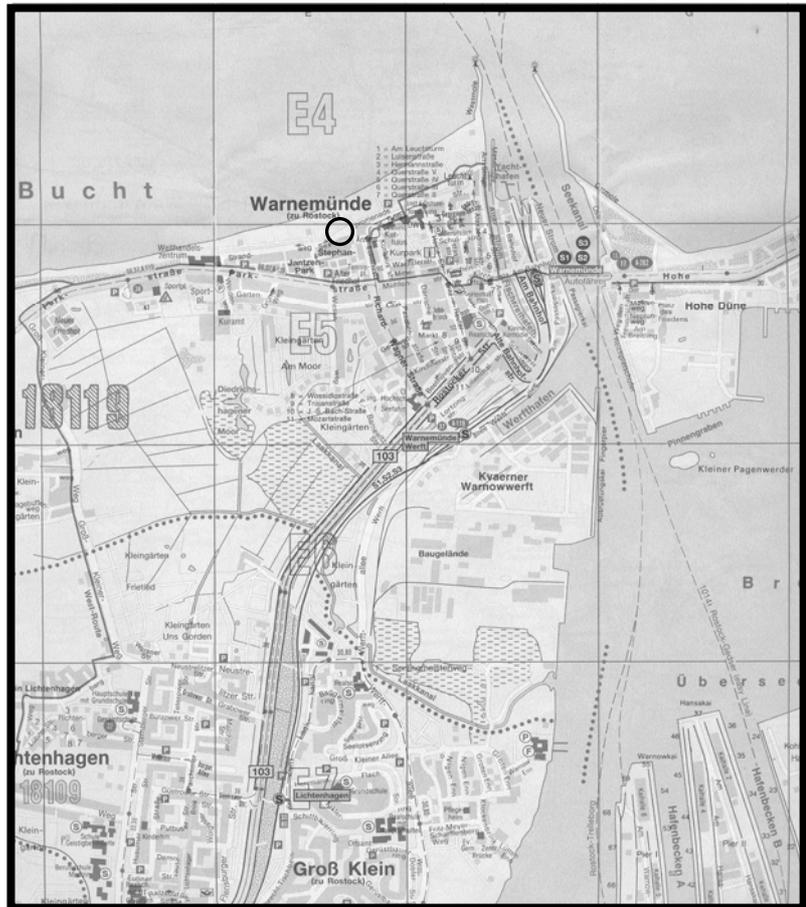
Gesamtfläche in ca. m <sup>2</sup>	46.000
Sondergebiete	21.640
Sondergebiet Hotel (SO 1)	9.482
Sondergebiet Bade- und Saunalandschaft (SO 2)	5.804
Sondergebiet Hotel (SO 3)	3.104
Sondergebiet Parkhaus (SO 4)	3.250
Versorgungsflächen	140
Grünflächen	10.220
Straßenverkehrsflächen	6.140
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7.860



Legende

-  Baumbestand  
Nr.10
-  Baum mit Erhaltungsgebot
-  prägender Baumbestand - erhaltenswürdig
-  Baum umpflanzbar (Neupflanzungen Samoa)
-  Baum stark geschädigt
-  Baum entfallend
-  nicht mehr vorhandener oder toter Baum
-  Neuversiegelung
-  Entsiegelung
-  Baugrenzen
-  Geltungsbereich

<p>Hansestadt Rostock - Warnemünde Land Mecklenburg-Vorpommern Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01.SO.146 - AROSA-Resort Eingriffsuntersuchung</p>			
<p>Auftraggeber: Hansestadt Rostock - Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege Am Westfriedhof 2 - 18059 Rostock</p>			
<p>Auftragnehmer:   <b>Lämmel Landschaftsarchitektur</b>          Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock          Fon (0381) 4909982, Fax (0381) 4909983          Email: BfLA@laemmel.de, Internet: www.laemmel.de</p>			
<p>Bestand und Eingriffe innerhalb der Baumstruktur</p>	<p>Maßstab: <b>1 : 1.000</b></p>	<p>Blatt-Nr.: <b>1</b></p>	<p>Datum: <b>24.06.2004</b></p>



---

# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 01.SO.146

### der Hansestadt Rostock

für das  
**A-ROSA Resort Rostock-Warnemünde**  
südlich der Ostseeküste, westlich der Kurhausstraße,  
östlich der Straße „Zur Promenade“ und nördlich des Stephan-Jantzen-Parks in Warnemünde

**Anlage 1**  
**Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen**

**Anlage 2**  
**Baumverzeichnis/ -Bilanzierung**

## Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist gemäß § 1a BauGB und § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 14 des LNatG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

### **Methodik:**

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

### 1. Ausgangsdaten

#### **1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs**

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 4,6 ha die Sicherung der bestehenden Bebauung (Hotel Neptun und Parkhaus) und den Umbau bzw. die ergänzende Bebauung zum A'Rosa Resort vor (Ergänzungsbauten am ehemaligen Spaßbad Samoa, Bau eines zusätzlichen Bettenhauses inklusive eines Verbindungsweges zum neuen Freizeitbad).

Der tatsächliche Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

Schaffung neuer baulicher Anlagen,  
 Bau von Erschließungsstraßen und Fußwegen,  
 Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,  
 Bau von Nebenanlagen und Stellplätzen

Biototyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis		Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten größtenteils junger Bestand von Siedlungsgehölzen, dominiert von Spitzahorn	1	1	vorhandene Bebauung	0,75
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten größtenteils junger Bestand von Siedlungsgehölzen	0	0,5	vorhandene Bebauung	0,75
13.4.2	Strukturarme ältere Parkanlage wegbegleitende Baumreihen, größtenteils Linde	2	2	vorhandene Bebauung	0,75

## 2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

### 2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Für die Ermittlung der Eingriffe werden die durch Neuversiegelung verloren gehenden Grünflächen als Basis genommen, da die außerhalb der Baugrenzen befindlichen Flächen weitgehend ihren heutigen Charakter behalten.

		FLÄCHE in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m <sup>2</sup>
Biotoptyp								
<b>Aus-/Umbau Samoa</b>								
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	13.2.2	1.022	0					
Neuversiegelung		1.022		0,9	0,5	0,75	1,05	1.073
<b>Kompensationsflächenäquivalent Eingriffsfläche Ausbau/Umbau Samoa</b>								<b>1.073</b>

<b>Verbindungsbau zum Neptunhotel</b>								
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	13.2.2	119	0					
Neuversiegelung		119		0,9	0,5	0,75	1,05	125
<b>Kompensationsflächenäquivalent Eingriffsfläche Verbindungsbau Neptunhotel</b>								<b>125</b>

<b>Ausbau Zufahrt</b>								
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	13.2.2	689	0					
Neuversiegelung		689		0,9	0,5	0,75	1,05	723
<b>Kompensationsflächenäquivalent Eingriffsfläche Ausbau Zufahrt</b>								<b>723</b>

<b>Wegeverbindung Parkhaus</b>								
Strukturarme ältere Parkanlage	13.4.2	65	0					
Neuversiegelung		65		2	0,5	0,75	1,875	122
<b>Kompensationsflächenäquivalent Eingriffsfläche Wegeverbindung Parkhaus</b>								<b>122</b>

<b>Grünfläche Hotelgarten</b>								
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	13.2.1	560	0					
Biotopverlust		560		1	0	0,75	0,75	420
<b>Kompensationsflächenäquivalent Eingriffsfläche Wegeverbindung Parkhaus</b>								<b>420</b>

<b>Summe Kompensationsflächenäquivalent</b>								<b>2.463</b>
---	--	--	--	--	--	--	--	--------------

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt

2.463 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Biotopbeeinträchtigungen

Aufgrund der schon bestehenden und nur geringfügig hinzukommenden Nutzung ist mit keinen weiteren Biotopbeeinträchtigungen zu rechnen.

### 2.4 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes:

Flächenäquivalent für Biotopverluste durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste (2.1):	2.463 m <sup>2</sup>
Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen (2.3):	0 m <sup>2</sup>
<b>Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt</b>	<b>2.463 m<sup>2</sup>.</b>

### **3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

#### **3.1 Kompensationsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/ Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m <sup>2</sup>
<b>Kompensationsmindernde Maßnahmen</b>						
Anlage eines Siedlungsgebüsches einschl. Entsiegelung	340	1,0	1,5	1,00	1,50	510
Umgestaltung des Siedlungsgebüsches zu einer strukturreichen Grünfläche im Hotelgarten im Zusammenhang mit dem Umfeld	560	1,0	1,0	1,00	1,00	560
<b>Summe Kompensationsmindernde Maßnahmen</b>						<b>1.070</b>
<b>Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>						
Baumpflanzungen (zusätzlich zu den erforderlichen Ersatzbäumen)	375	1	1	1	2,00	750
<b>Summe Maßnahmen im Geltungsbereich</b>						<b>750</b>
<b>Gesamtumfang der Kompensationen</b>						<b>1.820</b>

#### **4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

<b>Gesamtkompensationsflächenbedarf</b>	<b>2.463</b>
<b>Gesamtumfang der Kompensationen</b>	<b>1.820</b>
<b>Differenz/ Überschuss</b>	<b>-643</b>

Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Da es sich aber nur um geringfügige neue Beeinträchtigungen in einem baulich geprägten Bereich mit stark anthropogen geprägten Biotopen handelt, kann das geringfügige Defizit von 643 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent vernachlässigt werden.

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biotopewert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Ersatzbäume	Pflegeerfordernis	Bemerkungen
1	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	0,35	1,10	8	3	3	3	2	11				
2	Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	0,65	2,04	12	3	2	3	2	10				
3	Ulme	<i>Ulmus spec.</i>	0,15	0,47	5	2	2	2	2	8				
4	Ulme	<i>Ulmus spec.</i>	0,40	1,26	9	3	3	3	2	11				
5	Ulme	<i>Ulmus spec.</i>	0,30	0,94	7	2	2	3	2	9				Erhaltung nicht zwingend notwendig
6	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	0,40	1,26	7	2	2	3	2	9				
7	Ulme	<i>Ulmus spec.</i>	0,20	0,63	5	2	2	3	2	9				
8	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	0,30	0,94	7	3	3	3	2	11				
9	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	0,50	1,57	9	3	2	3	2	10				
10	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	0,25	0,79	5	3	2	3	2	10				
11	Sandbirke	<i>Betula pendula</i> (Neupfl.)												umpflanzbar
12	Sandbirke	<i>Betula pendula</i> (Neupfl.)												umpflanzbar
13	Ulme	<i>Ulmus spec.</i>	0,40	1,26	8	3	2	3	2	10				
14	Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	0,80	2,51	10	3	3	3	2	11				
15	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	0,20	0,63	4	3	3	3	2	11				
16	Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	0,30	0,94	4	2	2	3	2	9				
17	Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	0,30	0,94	4	2	2	3	2	9				
18	Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	0,40	1,26	5	2	2	3	2	9				
19	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	0,45	1,41	8	2	1-2	3	2	8 / 9				
20	Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	0,25	0,79	4	2	2	3	2	9				
21	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,55	1,73	9	3	3	3	2	11				
22	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,70	2,20	9	3	3	3	2	11				
23	Silberahorn	<i>Acer saccharinum</i>	0,35	1,10	6	2	2	3	2	9				
24	Lärche	<i>Larix decidua</i>	0,20	0,63	2	2	2	2	2	8				
25	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	0,35	1,10	7	3	3	3	2	11				
26	Silberahorn	<i>Acer saccharinum</i>	0,25	0,79	7	2	2	2	2	8				
27	Silberahorn	<i>Acer saccharinum</i>	0,40	1,26	8	2	2	3	2	9				
28	Silberahorn	<i>Acer saccharinum</i>	0,40	1,26	8	3	3	3	2	11				
29	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	0,25	0,79	6	3	2	3	2	10				

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biotopewert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Ersatzbäume	Pflegeerfordernis	Bemerkungen
30	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	0,25	0,79	6	3	2	2	2	9				
31	Ulm	<i>Ulmus spec.</i>	0,40	1,26	8	3	3	3	2	11				
32	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	0,40	1,26	6	2	2	3	2	9				
33	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	0,40	1,26	6	2	3	2	2	9				
34	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	0,25	0,79	8	3	2	3	2	10				
35	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	0,70	2,20	12	1	1	3	2	7				stark geschädigt
36	Silberahorn	<i>Acer saccharinum</i>	0,40	1,26	8	2	2	3	2	9				
37	Silberahorn	<i>Acer saccharinum</i>	0,30	0,94	6	2	2	2	2	8				
38	Silberahorn	<i>Acer saccharinum</i>	0,20	0,63	6	2	2	2	2	8				
39	Silberahorn	<i>Acer saccharinum</i>	0,40	1,26	8	2	2	2	2	8				
40	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,50	1,57	9	3	3	3	2	11				
41	Siberweide	<i>Salix alba</i>	1,20	3,77	18	4	2	4	2	12				
42	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	0,15	0,47	5	2	2	2	1	7				
43	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	0,30	0,94	6	3	2	3	2	10				
44	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	0,30	0,94	6	2	2	2	2	8				
45	Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	0,20	0,63	4	2	2	2	1	7				
46	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	0,35	1,10	8	3	2	3	2	10				
47	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	0,30	0,94	8	1	1	2	1	5				stark geschädigt
48	Rotblühende Roßkastanie	<i>Aesculus carnea "Briotii" (Neupfl.)</i>												umpflanzbar
49	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	0,30	0,94	4	3	3	3	2	11				
50	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	0,30	0,94	5	3	3	3	2	11				
51	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	0,20	0,63	2	2	2	1	2	7				
52	Mehlbeere	<i>Sorbus aria (Neupfl.)</i>												umpflanzbar
53	Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	0,30	0,94	6	3	3	3	2	11				
54	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	0,20	0,63	4	1	1	1	1	4				stark geschädigt
55	Mehlbeere	<i>Sorbus aria (Neupfl.)</i>												umpflanzbar
56	Sandbirke	<i>Betula pendula (Neupfl.)</i>												umpflanzbar
57	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	0,30	0,94	9	1	1	1	2	5				stark geschädigt

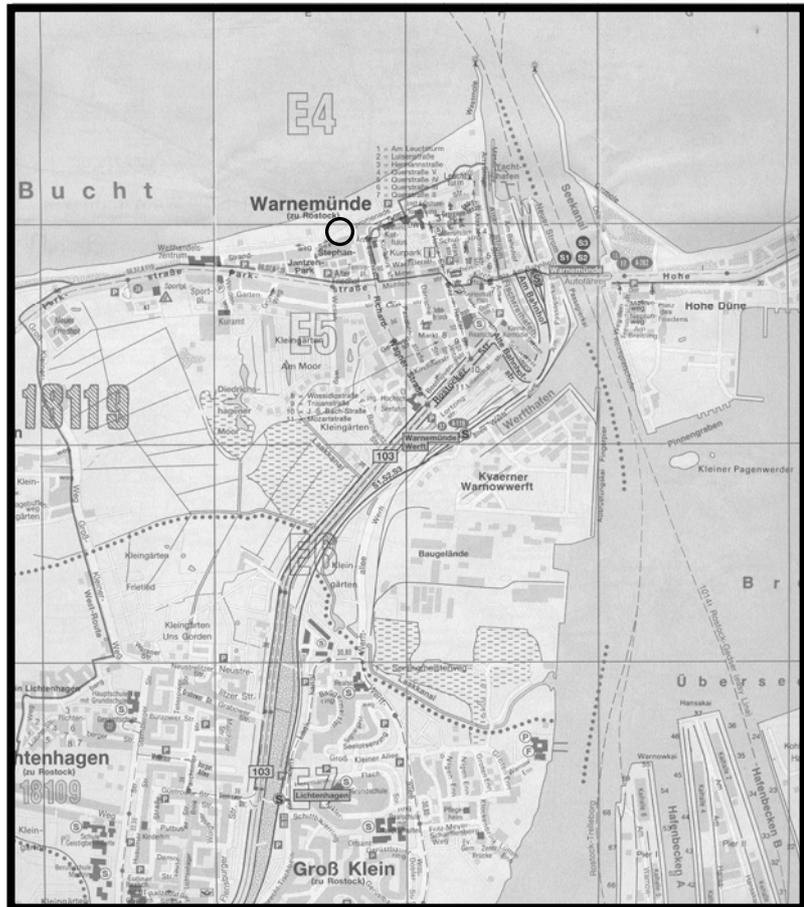
Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biotopewert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Ersatzbäume	Pflegeerfordernis	Bemerkungen
58	Linde	Tilia spec.	0,30	0,94	5	3	2	3	2	10				
59	Ulme	Ulmus spec.	0,30	0,94	5	3	2	3	2	10	x	4		
60	Ulme	Ulmus spec.	0,30	0,94	5	3	2	3	2	10	x	4		
61	Ulme	Ulmus spec.	0,30	0,94	5	3	2	3	2	10	x	4		
62	Spitzahorn Schwedische Mehlbeere	Acer platanoides	0,30	0,94	8	3	2	3	2	10	x	4		
63		Sorbus intermedia	0,10	0,31	3	3	3	3	2	11	x	5		
64	Feldahorn	Acer campestre	0,25; 0,25	0,79	4	2	1	2	1	6	x	1		zweistämmig
65	Spitzahorn	Acer platanoides	0,6;0,6; 0,6	1,88	6	2	2	1	1	6	x	1		dreistämmig
66	Kirsche	Prunus spec.	0,08	0,25	3	2	3	2	2	9	x	3		
67	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum (Neupfl.)												umpflanzbar
68	<b>Dorn.....</b>	<b>Crataegus</b>	0,10	0,31	2	3	1	3	1	8	x	2		
69		<b>Crataegus</b>	0,10	0,31	2	3	2	3	1	9	x	3		
70		<b>Crataegus</b>	0,10	0,31	2	3	2	3	1	9	x	3		
71		<b>Crataegus</b>	0,10	0,31	2	3	3	3	1	10				
72		<b>Crataegus</b>	0,10	0,31	2	3	3	3	1	10				
73		<b>Crataegus</b>	0,10	0,31	2	3	3	3	1	10				
74		<b>Crataegus</b>	0,10	0,31	2	3	3	3	1	10				
75		<b>Crataegus</b>	0,10	0,31	2	3	3	3	1	10				
76		<b>Crataegus</b>	0,10	0,31	2	3	3	3	1	10				
77	Säulen-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata' (Neupfl.)												
78	Säulen-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata' (Neupfl.)												

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biotopewert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Ersatzbäume	Pflegeerfordernis	Bemerkungen
79	Säulen-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata' (Neupfl.)												
80	Säulen-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata' (Neupfl.)												
81	Rotbuche	Fagus sylvatica	0,35	1,10	8									
82	Rotbuche	Fagus sylvatica	0,70	2,20	15	3	2	3	2	10				
83	Rotbuche	Fagus sylvatica	0,35	1,10	8	2	2	3	2	9				
84	Rotbuche	Fagus sylvatica	0,50	1,57	11	2	1	2	2	7				stark geschädigt
85	Rotbuche	Fagus sylvatica	0,40	1,26	11	2	3	3	2	10				
86	Schwarzerle	Alnus glutinosa	0,50	1,57	12	2	3	3	2	10				
87	Rotbuche	Fagus sylvatica	0,40	1,26	12	2	3	3	2	10				
88	Esche	Fraxinus excelsior	0,60	1,88496	12	2	2	3	2	9				
89	Spitzahorn	Acer platanoides	0,30	0,94248	9	3	3	3	2	11				
90	Spitzahorn	Acer platanoides	0,30	0,94248	9	2	2	2	2	8				
91	Spitzahorn	Acer platanoides	0,25	0,7854	8	2	2	2	2	8				
92	Silberahorn	Acer saccharinum	0,3	0,94248	11	3	3	3	2	11				
93	Weide	Salix alba	0,9	2,82744	16	3	3	3	2	11				
94	Götterbaum	Allianthus altissima	0,3	0,94248	6	2	2	2	2	8				
95	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,15	0,47124	6	2	2	2	2	8				
96	Spitzahorn	Acer platanoides	0,15	0,47124	5	2	2	1	2	7				
97	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,16	0,50266	5	2	2	1	2	7				
98	Spitzahorn	Acer platanoides	0,12	0,37699	5	2	2	1	2	7				
99	Spitzahorn	Acer platanoides	0,15	0,47124	5	2	2	1	2	7				
100	Spitzahorn	Acer platanoides	0,2	0,62632	6	2	2	1	2	7				
101	Spitzahorn	Acer platanoides	0,15	0,47124	7	2	2	2	2	8				
102	Rotbuche	Fagus sylvatica	0,35	1,09956	7	3	3	3	2	11				
103	Esche	Fraxinus excelsior	0,35	1,09956	6	3	3	3	2	11				
104	Rotbuche	Fagus sylvatica	0,35	1,09956	6	2	2	2	2	8				
105	Schwarzerle	Alnus glutinosa	0,3	0,94248	5	2	2	2	2	8				
106	Rotbuche	Fagus sylvatica	0,3	0,94248	6	2	2	2	2	8				

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biotopewert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Ersatzbäume	Pflegeerfordernis	Bemerkungen
107	Esche	Fraxinus excelsior	0,35	1,09956	6	1	1	2	2	6				stark geschädigt
108	Rotbuche	Fagus sylvatica	0,5	1,5708	9	3	3	3	2	11				
109	Esche	Fraxinus excelsior	0,25	0,7854	6	2	2	2	2	8				
110	Esche	Fraxinus excelsior	0,42	1,31947	5	2	2	3	2	9				
111	Schwarzerle	Alnus glutinosa	0,4	1,25664	4	1	1	2	2	6				stark geschädigt
112	Esche	Fraxinus excelsior	0,41	1,28806	8	2	1	2	2	7				stark geschädigt
113	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,12	0,37699	4	2	2	2	2	8				
114	Spitzahorn	Acer platanoides	0,1	0,31416	4	2	2	2	2	8				
115	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	0,1	0,31416	4	2	2	2	2	8				
116	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,15	0,47124	4	1	2	1	2	6				
117	Spitzahorn	Acer platanoides	0,1	0,31416	4	1	2	1	2	6				
118	Spitzahorn	Acer platanoides	0,28 0,3;0,25	0,87965 ;0,15	5	2	2	2	2	8				
119	Spitzahorn	Acer platanoides	0,35	1,09956	8	2	2	2	2	8				dreistämmig
120	Esche	Fraxinus excelsior	0,2;0,2; 0,1	0,94248 0,62832	8	1	1	2	1	5				stark geschädigt
121	Spitzahorn	Acer platanoides	0,1	0,62832	7	2	2	2	2	8				dreistämmig
122	Spitzahorn	Acer platanoides	0,15	0,47124	5	2	3	2	2	9				
123	Spitzahorn	Acer platanoides	0,25	0,7854	8	3	3	3	2	11				
124	Spitzahorn	Acer platanoides	0,2;0,25	0,7854	7	3	3	2	2	10				zweistämmig

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biotopwert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Ersatzbäume	Pflegeerfordernis	Bemerkungen
125	Ulme	Ulmus spec.	0,25	0,7854	6	3	3	2	2	10				
126	Stieleiche	Quercus robur	0,6	1,88496	13	3	3	3	2	11				
127	Stieleiche	Quercus robur	0,28	0,87965	6	2	2	3	2	9				
128	Ulme	Ulmus spec.	0,25	0,7854	5	0	0	0	0	0				abgängig
129	Ulme	Ulmus spec.	0,2	0,62832	5	0	0	0	0	0				abgängig
130	Ulme	Ulmus spec.	0,2;0,1	0,62832	5	2	3	3	2	10				zweistämmig

Zu pflanzende Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm gesamt:	34 Stück
Zu pflanzende Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm:	14 Stück
<b>Zu pflanzende Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm:</b>	<b>10 Stück</b>



---

# Begründung

zum

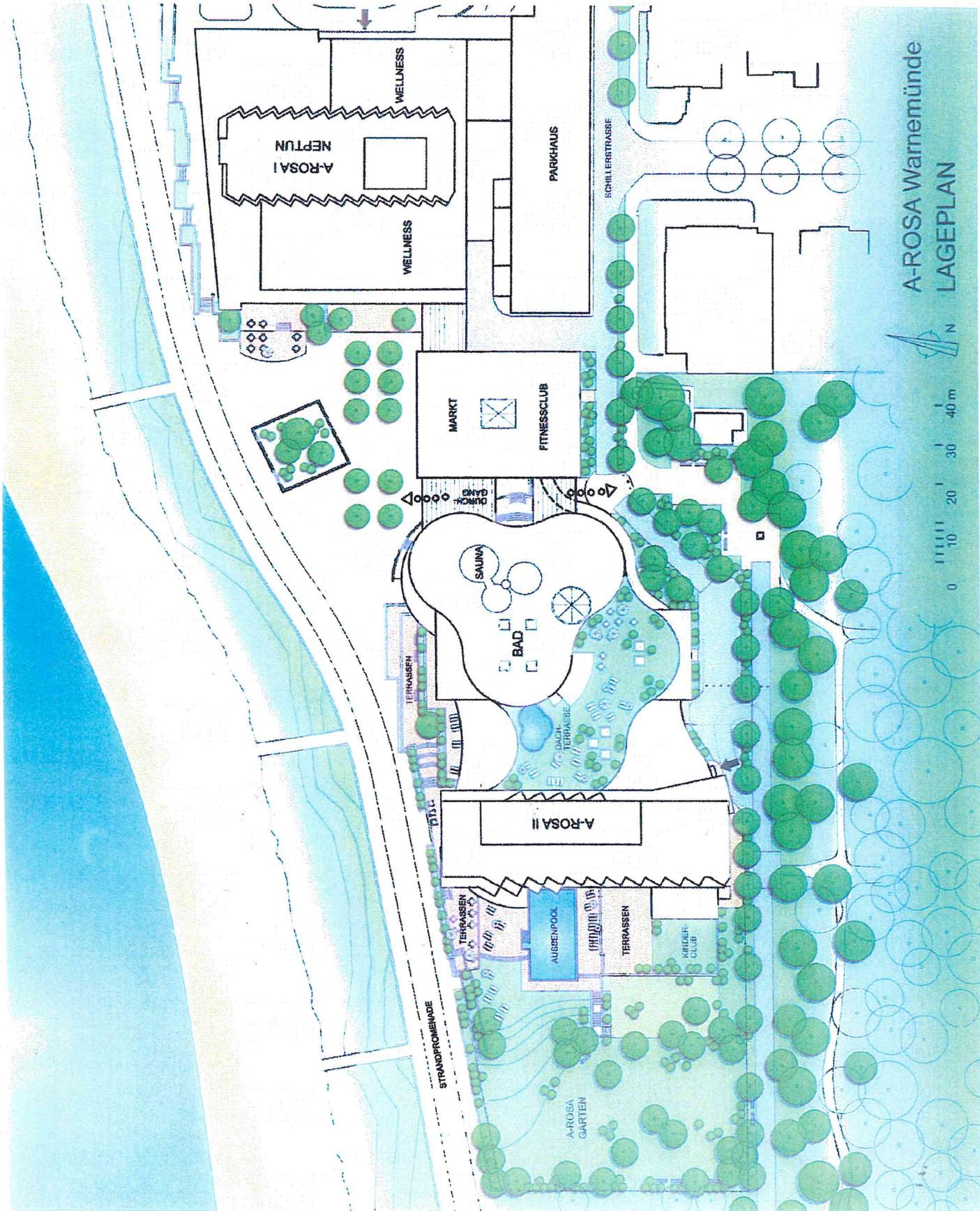
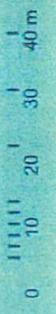
## Bebauungsplan Nr. 01.SO.146

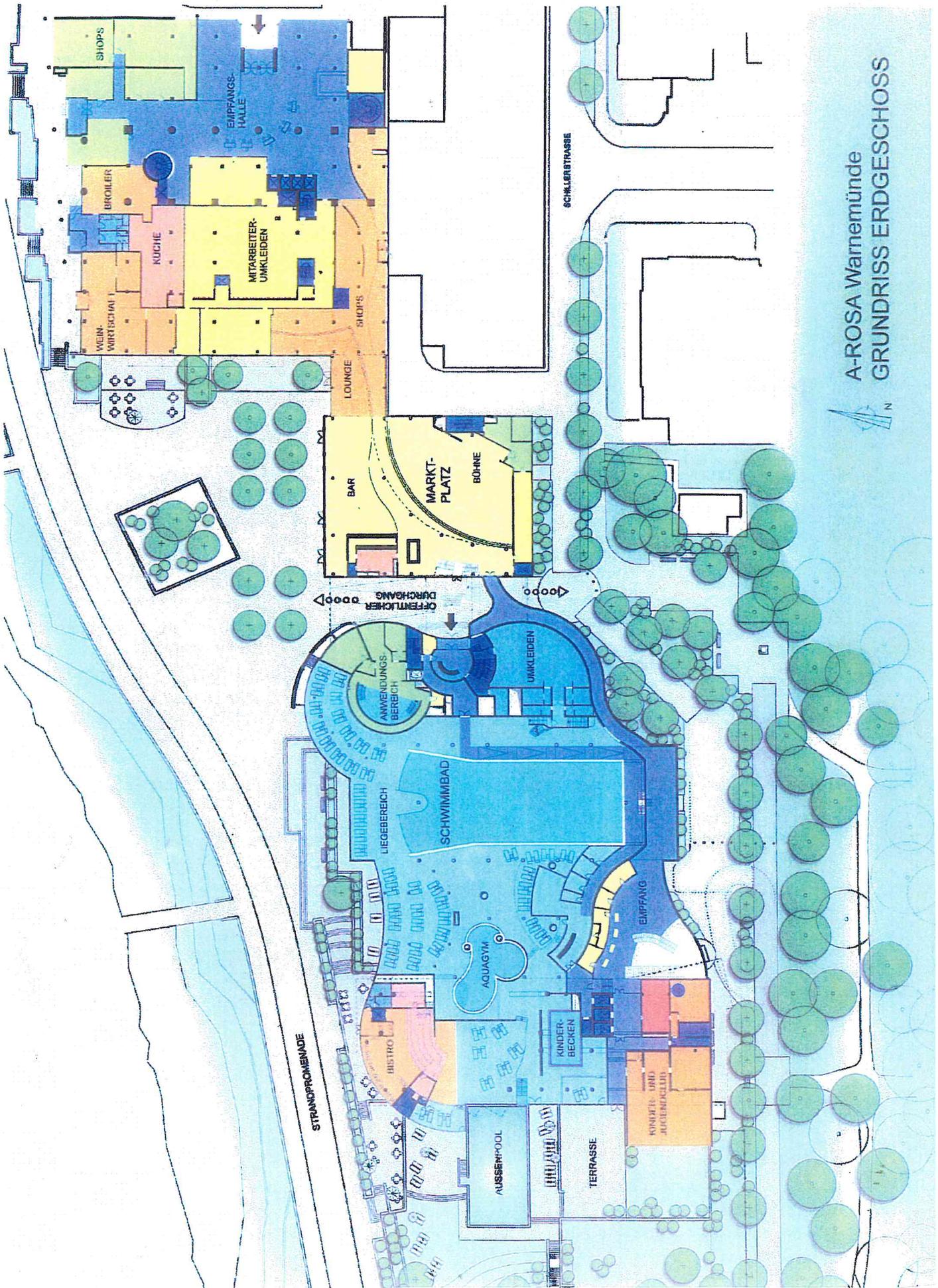
### der Hansestadt Rostock

für das  
**A-ROSA Resort Rostock-Warnemünde**  
südlich der Ostseeküste, westlich der Kurhausstraße,  
östlich der Straße „Zur Promenade“ und nördlich des Stephan-Jantzen-Parks in Warnemünde

**Anlage 3**  
**Grundrisse**

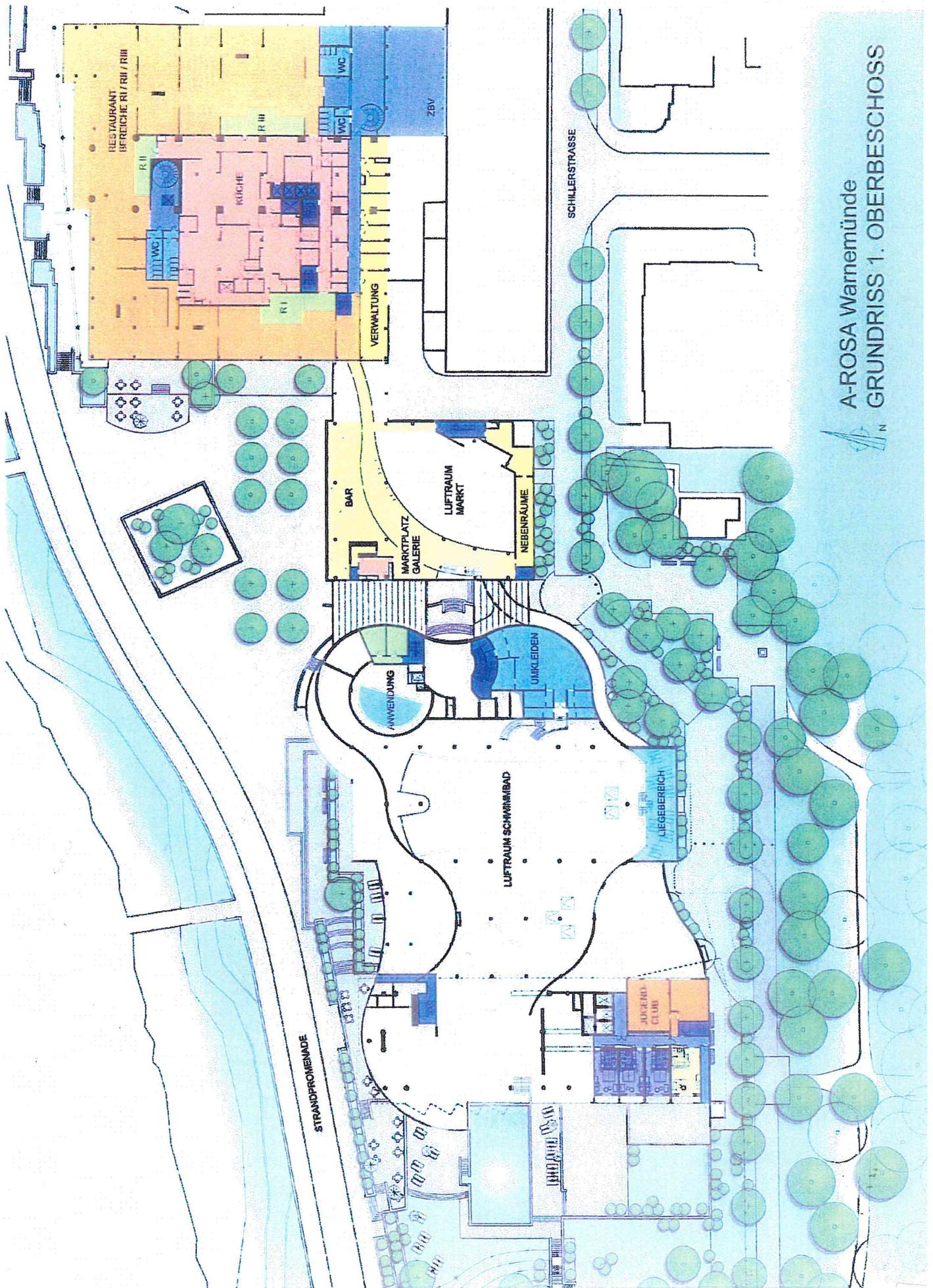
# A-ROSA Warnemünde LAGEPLAN





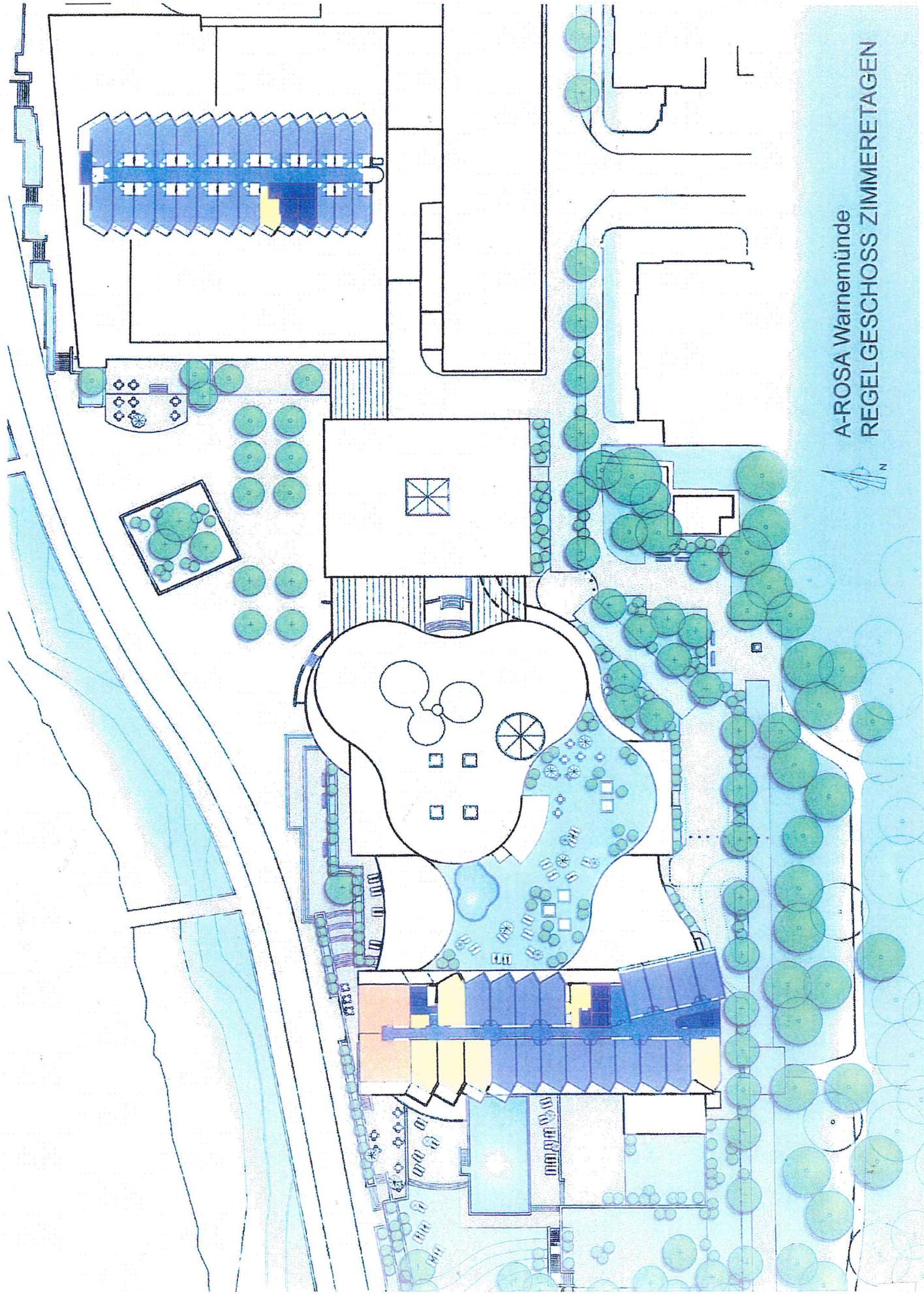
A-ROSA Warnemünde  
GRUNDRISS ERDGESCHOSS





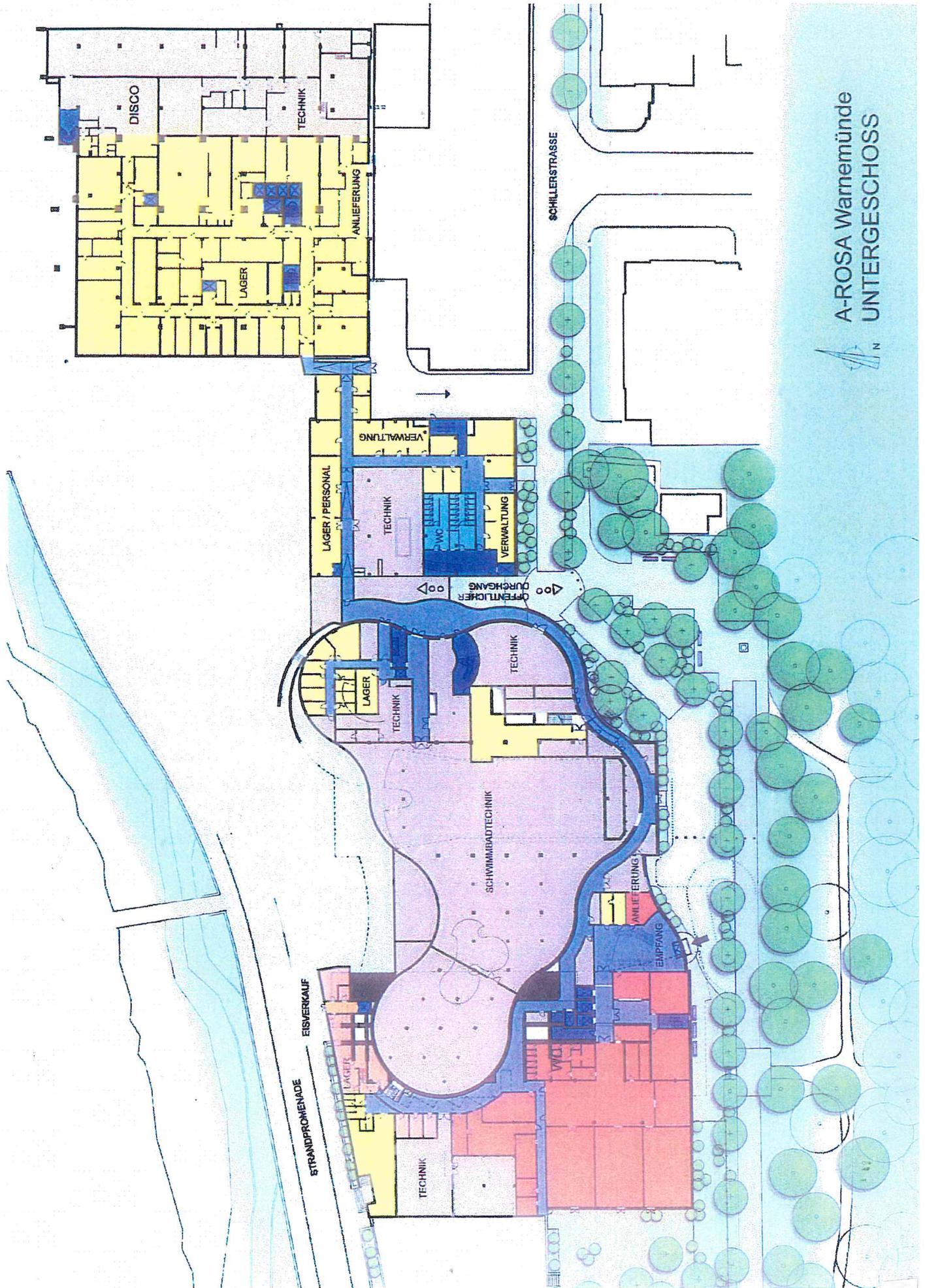
A-ROSA Warnemünde  
GRUNDRISS 1. OBERBESCHOSS



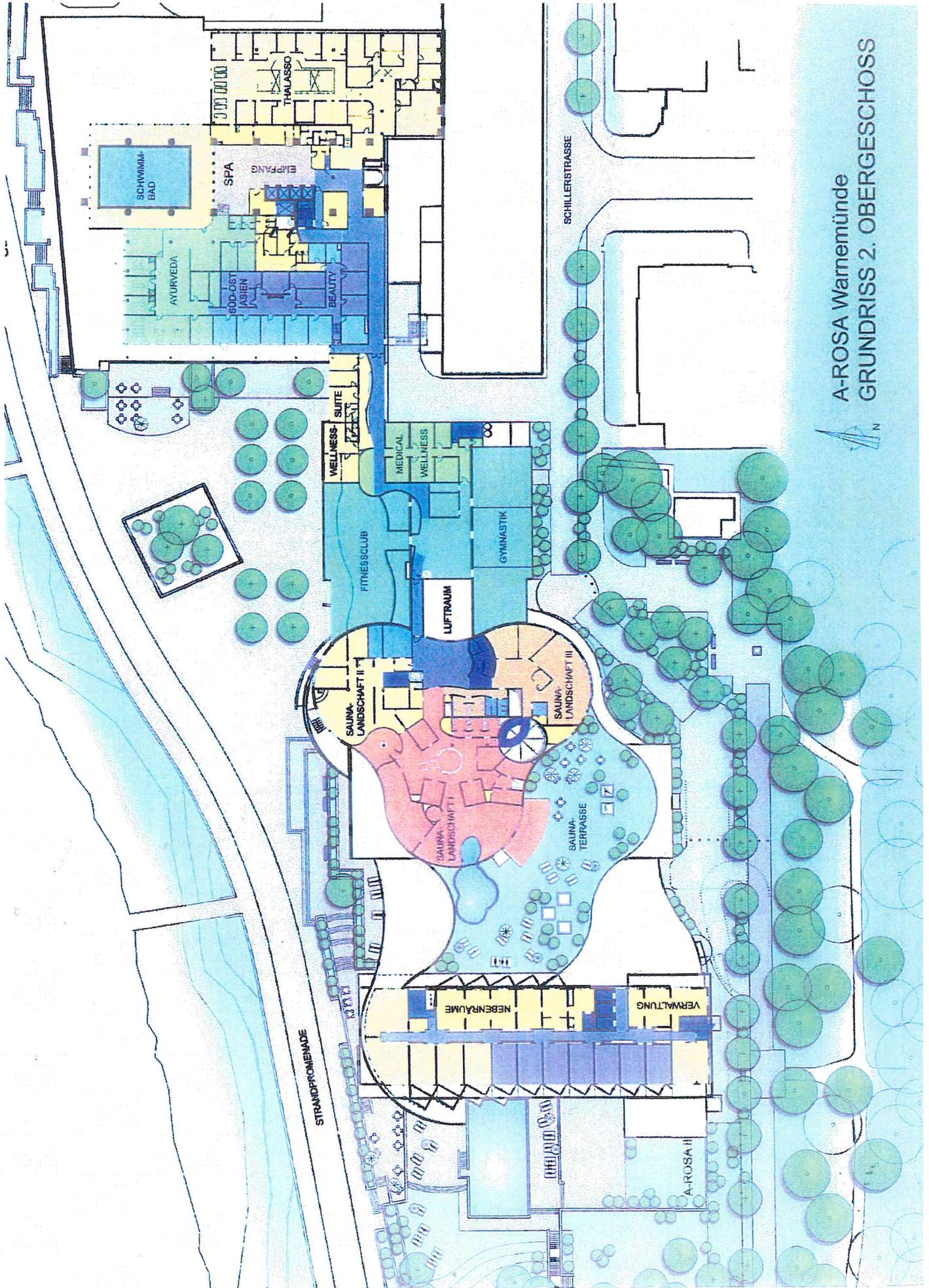


A-ROSA Warnemünde  
REGELGESCHOSS ZIMMERETAGEN





A-ROSA Warnemünde  
 N  
 UNTERGESCHOSS



A-ROSA Warnemünde  
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

