

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88

für das Gebiet

"Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße"

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 04.09.2013

ausgefertigt am 05.11.2013



P. Müller
Oberbürgermeister

Inhalt	Seite
1. PLANUNGSANLASS	3
1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes	4
1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen	5
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2 Angaben zum Bestand	9
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.2.2 Nutzung und Bebauung	10
2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	11
2.2.4 Eigentumsverhältnisse	12
3. PLANUNGSINHALTE	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen	14
3.3 Maß der baulichen Nutzung	14
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
3.5 Verkehrserschließung	17
3.6 Immissionsschutz	19
3.7 Technische Infrastruktur	24
3.7.1 Wasserversorgung	25
3.7.2 Löschwasser/Brandschutz	25
3.7.3 Abwasserableitung	25
3.7.4 Elektroenergieversorgung	26
3.7.5 Straßenbeleuchtung	26
3.7.6 Wärmeversorgung	27
3.7.7 Anlagen der Telekommunikation	27
3.7.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft/Altlasten	27
3.8 Grünordnung	28
3.8.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	28
3.8.2 Baumerfassung und Baumersatz	29
3.8.3 Artenschutz	30
3.8.4 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	31
3.9 Aufschüttungen und Abgrabungen	32
3.10 Übernahme von Rechtsvorschriften	32
3.10.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	32
3.10.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen	33
3.11 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen	33
4. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	35
5. FLÄCHENBILANZ	36
6. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	36
6.1 Bodenordnende Maßnahmen	36
6.2 Verträge	37
6.3 Kosten und Finanzierung	37
7. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	37

ANLAGE 1 – Grünordnungsplan - Bestand

ANLAGE 2 – Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 01.SO.88 und 1. Änderung

1. Planungsanlass

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 wird das Planungsziel verfolgt, den 1994 – 1997 aufgestellten und seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet "Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße" in Teilbereichen aktuellen Planungszielen anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.88 war insbesondere aufgestellt worden, um südlich der Parkstraße einen Sportpark mit Sporthotel und Sportanlagen zu errichten. Der Geltungsbereich reichte dabei vom Sportstadion in zweiter Reihe südlich der Parkstraße am Ortsausgang von Warnemünde im Osten über die Kleingartenanlage „Am Meer des Friedens e.V.“ und die Sternwarte/Jugendherberge bis zum Strandparkplatz und den Tennisanlagen im Westen. Aus der Abbildung in der Anlage 2 gehen das Plangebiet der Ursprungsplanung und das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 hervor.

Bezüglich der 1. Änderung sind drei Vorhaben zu nennen, die den Geltungsbereich des Änderungsgebietes definieren:

1. Ursprünglich war geplant, in den Sondergebieten (SO) südlich der Parkstraße einen Sportpark mit Sporthotel und Sportanlagen und entsprechender Erschließung über die Planstraßen A-C zu errichten (vgl. Anlage 2). Diese Pläne privater Investoren konnten nicht umgesetzt werden. Nach Jahren des Stillstandes wurde nun ein neuer Grundstückseigentümer gefunden, der auf einer Teilfläche des ehemals geplanten Sportparks ein allgemeines Wohngebiet in städtischer Architektur und in attraktiver Nähe zum Strand Warnemündes umsetzen möchte.
2. Es ist vorgesehen, im östlichen Teil des ehemals geplanten Sportparks, auf der jetzigen Sportplatzfläche südlich der Parkstraße, eine Sporthalle mit Vereinsgebäude für den Ortsteil Warnemünde auf Grundlage einer neuen Objektplanung zu errichten.
3. Die vorhandene Buswendeschleife im westlichen Teil des Plangebietes, östlich der Planstraße A, soll in ihrer Nutzung erhalten, jedoch baulich umgestaltet werden.

Die geplanten Vorhaben stimmen nicht mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes überein. Daher ist für diese Vorhaben eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen, um die Genehmigungsfähigkeit zu erreichen und den aktuellen städtebaulichen Zielstellungen für Warnemünde sowie den Ansprüchen von Mensch, Natur und Landschaft gerecht zu werden.

Aufgabe eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

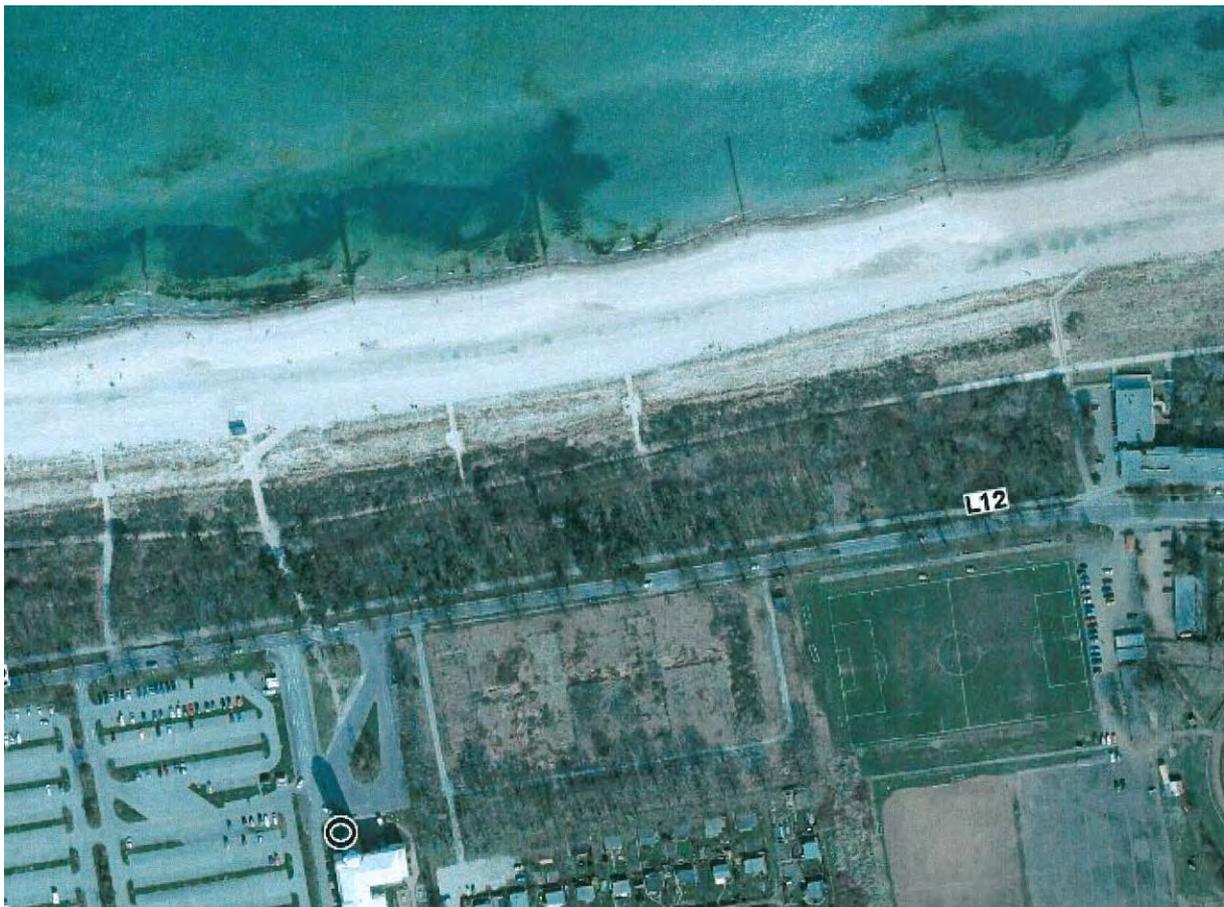
Die Grundzüge dieser Planung basieren auf dem geänderten planerischen Leitbild für diesen Teil Warnemündes und werden mit den Festsetzungen dieser Be-

bauungsplan-Änderung als objektiv sichtbarer Wille der Hansestadt Rostock verbindlich dokumentiert.

Dabei ist zu beachten, dass die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 nur den innerhalb der Planzeichnung - Teil A - und in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich umfasst. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 werden die Festsetzungen der Ursprungssatzung durch die Festsetzungen der 1. Änderung vollständig ersetzt. Dies gilt für die Planzeichnung -Teil A, den Text - Teil B, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise. Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 gelten die Festsetzungen der Ursprungssatzung weiterhin fort.

1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich direkt südlich des Warnemünder Strandes und des bewaldeten Dünenschutzstreifens an der Parkstraße am westlichen Ortsausgang von Warnemünde. Es wird im Norden durch den Geh- und Radweg nördlich der Parkstraße, im Westen durch den Strandparkplatz am Ortseingang von Warnemünde, im Süden durch das Gelände der Jugendherberge Warnemünde, die Kleingartenanlage „Am Meer des Friedens e.V.“ und die neuen Trainingsplätze der Sportanlage Warnemünde Parkstraße sowie im Osten durch die Zufahrt zu den Sportstätten begrenzt.



Quelle: gaia mv

Luftbild des Planungsraumes:

Bildmitte: Brachfläche des ehemaligen Wohnheims der Werft = künftiges Wohngebiet, südl. davon Kleingartenanlage. Rechts: Sportplatz südl. der Parkstraße (L 12) = künftiges Sporthallengelände, südl. davon Trainingsplätze. Links: Buswendeschleife, südlich davon Jugendherberge, westlich davon Strandparkplatz

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke gemäß Bebauungsplan der Flur 1, Gemarkung Warnemünde und ist ca. 4,1 ha groß.

Aus der Abbildung in der Anlage 2 gehen das Plangebiet der Ursprungsplanung und das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 hervor. Über das Forstbestehen der Festsetzungen der Ursprungssatzung außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung wurde im vorhergehenden Kapitel hingewiesen.

1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen

Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.88 für das Gebiet "Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße" wurde zwischen 1994 und 1997 aufgestellt. Damals bestand das Ziel darin, einen Sportpark mit Sporthotel an der Parkstraße, Tennisplätze mit einem Vereinsheim und den Strandparkplatz neu zu errichten und damit Infrastruktur für die Tourismusgemeinde zu schaffen. Als Baufläche für das Sporthotel war der Bereich zwischen Buswendeschleife und vorhandener Wohnbebauung südlich der Parkstraße, also einschließlich des Sportplatzes, vorgesehen. Dieses private Vorhaben konnte jedoch nicht realisiert werden. Die ehemaligen Wohnheime der Warnemünder Werft, später Behördensitz, wurde zwischenzeitlich abgerissen, das Gelände liegt seit einigen Jahren brach.

Vor dem Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 sind eine Reihe von Untersuchungen und Planungen durchgeführt worden. Diese nachfolgend aufgeführten Untersuchungen sind in die vorliegende Planung für das geänderte Teilgebiet eingeflossen.

Zunächst wurde in Abstimmung mit den Umweltbehörden überprüft, ob eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erforderlich sind oder ein **beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB** für den Bereich durchgeführt werden kann, der von der 1. Änderung betroffen ist. Die Prüfung durch die Umweltbehörden ergab, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, da es sich um innerörtliche, genutzte bzw. Brachflächen handelt, die Eingriffe bereits im Ursprungsplan definiert und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt worden sind. Weiterhin handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung, auf die die Kriterien des § 13a BauGB: „Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ zutreffen. Eine nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche von über 20.000 m² wird nicht festgesetzt, diese beträgt im Änderungsbereich max. ca. 9.000 m².

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und den darin enthaltenen Nutzungen mussten allerdings eine **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** und eine **FFH-Vorprüfung** bezüglich des FFH-Gebietes „Stoltera“ westlich von Warnemünde erfolgen (Büro Biota, Bützow). Diese Untersuchungen waren zur Ursprungsplanung noch nicht erforderlich. Bisher nicht realisierte Artenschutzmaßnahmen aus der Genehmigung zum Gebäudeabriss im Bereich der WA 1 und 2 sind nun umzusetzen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern (besonders geschützte Arten, FFH-Gebiete) liegt im Ergebnis dieser Prüfungen nicht vor (vgl. Kap. 3.8).

Außerdem war eine **schalltechnische Untersuchung** (TÜV-Nord Umweltschutz GmbH Rostock) anzufertigen, in der die Auswirkungen des Straßenverkehrs, der Parkplätze, der Sportstätten und der Jugendherberge auf die geplante Wohnbebauung sowie des Bus-, Wohngebiets- und Sportstättenverkehrs auf die vorhandene Wohnbebauung und die Jugendherberge untersucht wurden. Zum Satzungssexemplar war die schalltechnische Untersuchung aufgrund konkretisierter Abstimmungen zum Sportbetrieb und aufgrund fortgeschrittener Planungen dreimal zu ergänzen (vgl. Kap. 3.6). Daraus resultierten z.T. ergänzte Schallschutzmaßnahmen, die im B-Plan festgesetzt wurden.

Die aktuellen, mit der 1. Änderung verbundenen Planungen konnten noch nicht vollständig im **Strukturkonzept Warnemünde** vom 28.10.2011 berücksichtigt werden (z.B. Flächen mit Entwicklungsbedarf/Entwicklung von Brachflächen). Die Fläche ist noch als „Hotel- oder Ferienstandort - in Planung“ aufgeführt. Dort aufgezeigte „Mängel in der Gestaltung der Ortseingänge“ werden allerdings mit der Neubebauung durch die geplanten Stadthäuser und die Sporthalle behoben. Ebenso entspricht die Sporthalle der im Strukturkonzept genannten „Potentialfläche für Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen“.

Der ehemalige Hotel- oder Ferienstandort eignet sich aus heutiger Sicht ebenfalls als Wohnstandort. Das ehemals geplante Sporthotel wird ersetzt durch eine öffentliche Sporthalle, die die Hansestadt Rostock in Eigenregie zur Nutzung durch die Bevölkerung Warnemündes sowie durch Gäste errichtet.

Im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft wurde im Vorfeld der Planung in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger für die Wohnbauflächen sowie den beteiligten Planern und Architekten das **städtebauliche Konzept** für das geplante Wohngebiet sehr intensiv diskutiert, Modelle wurden gebaut, Varianten geprüft und Rahmenbedingungen definiert.

Unter der Leitung des Eigenbetriebes "Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock" (KOE) erfolgte die **Planung der neuen Sporthalle Warnemünde**, die kurzfristig mit der Unterstützung durch Fördermittel des Landes umgesetzt werden soll.

Die vorliegende Planung stellt das Ergebnis der Diskussionen hinsichtlich der städtebaulichen Festsetzungen, der Verkehrserschließung und der Umweltbelange dar.

Für die vorliegende Planung wurde ein **Grünordnungsplan** durch die Landschaftsarchitekten Adolphi-Rose, Kahlenberg bei Wismar, erarbeitet. Der Grünordnungsplan wurde den betroffenen Behörden separat zugestellt. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung sind in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Die entsprechenden Grünordnungsmaßnahmen wurden im Teil B – Text des B-Planes festgesetzt.

Die Planung zur **Umgestaltung der Buswendeschleife** erfolgt unter Obhut des Tief- und Hafenbauamtes Rostock - Abteilung Verkehrsplanung, Verkehrsausrüstung, ÖPNV - Sachgebiet Verkehrsplanung, ÖPNV - durch ein Ingenieurbüro. Das Planungskonzept wurde im Verlauf der Entwurfsbeteiligung zur 1. Änderung des B-Plans überarbeitet, so dass die aktuelle Fassung in das Satzungssexemplar aufgenommen werden konnte.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 wurde zur Beteiligung nach § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.11. - 10.12.2012 öffentlich

ausgelegt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet.

Aus der Behördenbeteiligung resultiert im Wesentlichen eine Überarbeitung bzw. Ergänzung der Festsetzungen zum Schallschutz sowie zur Grünordnung. Im Einzelnen wurden folgende Punkte geändert, die im Rahmen der Abwägung behandelt und in den betreffenden Kapiteln der Begründung ausführlich erläutert werden:

- Verschiebung der Baufenster im WA um ca. 3,3 m nach Süden aufgrund des erforderlichen Schallschutzes für Außenwohnbereiche zur Parkstraße
- Umwidmung der Planstraße B von Tempo 30 – Zone in verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche in Asphaltbauweise, Entfallen der Flächen für Abfallbehälter, Verschieben der Besucherstellplätze an die Wendeanlage
- Anpassung der Lärmpegelbereiche entsprechend der o.g. Punkte
- Aufnahme zusätzlicher Lärmschutzfestsetzungen an den beiden südöstlichen Baufeldern im WA 2 bezügl. dem Schutz vor Sportlärm
- Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens bezügl. der o.g. Punkte und bezügl. der Prüfung der möglichen Lärmemissionen von der Jugendherberge
- Aufnahme detaillierterer Festsetzungen für die Tiefgaragen (Baugrenzen, GRZ)
- Einarbeitung der geänderten Planung für die Buswendeschleife (Veränderungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen)
- Überarbeitung der Grünordnungsplanung bezügl. Grünflächenausweisungen sowie entfallender und zu erhaltender Bäume
- Aufnahme des neuen Bemessungshochwasserstandes von 2,65 HN statt vorher 2,80 HN und Anpassung der entsprechenden Festsetzungen zur Firsthöhe und zum Bezugspunkt
- Aufnahme der Ergebnisse der Grenzfeststellung.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung mit zwei Einwendungen resultiert eine Klarstellung der textlichen Festsetzung über die zulässige Grundfläche für die geplanten Tiefgaragen sowie die o.g. Ergänzung des Lärmschutzgutachtens bezüglich der Prüfung der möglichen Lärmemissionen von der Jugendherberge.

Die o.g. Änderungen können im Rahmen der Abwägung behandelt werden, da damit keine wesentlichen Änderungen der Planungsziele oder Planungsinhalte verbunden sind, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen würden. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind mit den Änderungen nicht verbunden. Durch die Änderung der Planstraße B ergibt sich zwar eine räumliche Annäherung an die südlich benachbarte Kleingartenanlage um ca. 1,5 – 2,0 m, allerdings erfolgt gleichzeitig eine Reduzierung der Lärmemissionen auf die Kleingartenanlage durch die Ausweisung einer verkehrsberuhigten Zone und von möglichen Geruchsbelästigungen durch das Entfallen der Dauerstellplätze für Abfallbehälter. Seitens der Kleingärtner wurden keine Einwände im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht. Das zuständige Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt (für die Stadt als Verpächter der Kleingartenfläche) hat in einer nochmaligen Betroffenenbeteiligung dazu ebenfalls keine Einwände vorgebracht.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, S. 58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.2.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 383, 395)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die Lage- und Höhenpläne der Vermessungsbüros Hansch & Bernau, Rostock, 19.03.2012 (westl. Teil/WA) und des Vermessungsbüros Toplan Rostock, Oktober 2009 (östl. Teil/SO), Höhenbezug HN verwendet sowie die Grenzfeststellung vom 31.01.2013 des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, die Topographische Karte im Maßstab 1:5000, gaia M-V, sowie eigene Erhebungen und Bestandsaufnahmen der Landschaftsplaner.

Übergeordnete Planungen sind im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) festgeschrieben.

Das RREP weist Rostock als Oberzentrum der Planungsregion aus. Die Zentren des Landes halten die wesentlichen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen vor. Insofern soll sich auch die Siedlungsentwicklung auf die Kernstädte und ihre Stadt-Umland-Räume konzentrieren. Die Umnutzung einer Brachfläche entspricht außerdem den raumordnerischen Zielen und den Zielen des Umweltschutzes, bereits bebaute Flächen zu reaktivieren und einer Neubebauung auf "freiem Feld" vorzuziehen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung stimmt daher in seiner Stellungnahme vom 11.12.2012 den Planungszielen zu und weist darauf hin, dass die Umnutzung von Standortreserven der Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorzuziehen ist und dass weitere Sporteinrichtungen in den zentralen Orten vorgehalten werden sollen.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist gemäß Bekanntmachung vom 02.12.2009 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist gemäß § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen.

Das Plangebiet ist im mittleren und östlichen Teil als Sonstiges Sondergebiet „Sport“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Damit entspricht die Ausweisung der Planung der Sporthalle. Sie muss jedoch für das geplante Wohngebiet im mittleren Teil geändert werden. Allerdings ist dazu gemäß § 13a BauGB für B-Pläne der Innenentwicklung kein Änderungsverfahren notwendig, sondern der Flächennutzungsplan wird bei Gelegenheit im Verfahren der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Wendeanlage mit mittig angeordneten Stellplätzen ist zielgerecht als Straßenverkehrsfläche - Stellplatzanlage ausgewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes kann somit als aus dem F-Plan entwickelt betrachtet werden und ist nicht genehmigungspflichtig, sondern wird durch die abschließende Bekanntmachung der Satzung rechtskräftig.

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der Grünordnungspläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet am westlichen Ortsrand von Warnemünde stellt den Abschluss der bebauten Siedlung dar. Östlich des Plangebietes befinden sich II-IV-geschossige Wohnhäuser südlich der Parkstraße und der große, III-V-geschossige Gebäudekomplex des Hanse-Hotels nördlich der Parkstraße. Die Wetterstation und heutige Jugendherberge wurde vor 1989 funktionsbedingt außerhalb der Siedlung errichtet. Westlich befindet sich nur noch der Friedhof. Aufgrund des Platzbedarfes bot sich auch die Entwicklung der Sportflächen am Ortsrand an.

Zu DDR-Zeiten wurde ein großes Wohnheim der Werft aus vier mehrgeschossigen Gebäuden mit Querverbindern südlich der Parkstraße errichtet und mit einer südlich davon gelegenen Kleingartenanlage ergänzt. Der Gebäudekomplex wurde 2002 abgerissen.



Wohngebäude Parkstraße



Komplex Hanse-Hotel

Mit dem zunehmenden Tourismus und dem steigenden Individualverkehr entstand das Erfordernis, einen Strandparkplatz außerhalb des Zentrums von Warnemünde zu bauen. Dieser wurde zwischen dem Friedhof und der Wetterstation, günstig gelegen direkt gegenüber dem Weststrand, eingerichtet und später befestigt.

Nördlich des Plangebietes liegen nur noch die bewaldeten Dünen von Warnemünde, die auch als Hochwasserschutzanlagen fungieren, und der Strand.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Auf dem elfgeschossigen Turm der Jugendherberge Warnemünde befindet sich das Wetterradar des Deutschen Wetterdienstes. Die viergeschossigen Gebäudeflügel werden als Jugendherberge genutzt. Davor liegt die Buswendeschleife und Endstation der Rostocker Buslinien in Warnemünde, deren Mitte mit Bäumen bestanden ist. Westlich davon befindet sich der Strandparkplatz mit über 1.000 Stellplätzen.



Jugendherberge mit Wetterstation



Buswendeschleife



Strandparkplatz Warnemünde



Baugelände mit Vertiefungen



Plattenweg zum Kleingartengelände



Blick nach Südost, angrenzend Kleingärten

Das Plangebiet wird zzt. im Zentrum von Brachflächen geprägt, die ehemals durch das Wohnheim der Werft genutzt waren. Die ehemaligen Fundamente des vierflügeligen Wohnheims zeichnen sich deutlich im Gelände als Vertiefungen ab (vgl. Luftbild). Im Gebiet befinden sich noch Betonplatten, ein altes Trafobaus, Bauschutt- und Müllablagerungen. Zur Jugendherberge und Buswendeschleife wird das Gebiet durch eine Baumreihe aus Pappeln abgegrenzt, die durch standortgerechte Laubbäume ersetzt werden sollen.

Südlich macht das Gelände einen Sprung von ca. 1,20 m hinunter zur Kleingartenanlage, die außerhalb des Plangebietes der 1. Änderung in einer geringen Höhenlage von 0,2 – 0,4 m ü.HN liegt. Das Gelände des ehem. Wohnheimes wurde für die Bauvorhaben vermutlich teilweise bereits aufgeschüttet und hat ein Höhengniveau von etwa 1,50 m im Süden und ca. 2,0 m. ü.HN an der Parkstraße.

Der intensiv genutzte Sportplatz im östlichen Teil des Plangebietes der 1. Änderung liegt wiederum etwas tiefer bei ca. 0,6 – 1,0 m ü.HN und ist als Rasenplatz ausgebildet. Westlich des Platzes liegt die Zufahrt mit Stellplätzen und dem alten, eingeschossigen Vereinsgebäude.

Am nördlichen Rand des Plangebietes der 1. Änderung verläuft die Parkstraße, die von einer alten, z.T. lückigen Kastanienallee gesäumt wird. Südlich verläuft ein schmaler Fußweg aus Gehwegplatten, nördlich der breite, gut ausgebaute Geh- und Radweg.



Sportplatz, im Hintergrund Vereinsgebäude



Parkstraße

Zur detaillierten Bestandsaufnahme der gegenwärtigen Biotoptypen wird auf Kap. 3.8, den Bestandsplan in Anlage 1 und auf den separaten Grünordnungsplan zur 1. Änderung verwiesen.

2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet der 1. Änderung verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung im Individual- und Öffentlichen Personennahverkehr.

Die Parkstraße führt als Landesstraße 12 von der B 105 in Bad Doberan nach Warnemünde und hier in Richtung Zentrum. In Warnemünde führt die L 12 zur Stadtautobahn nach Rostock (B 103). Die regulär zulässige Geschwindigkeit auf der L 12 als beträgt 50 km/h. Eine Reduzierung auf eine Tempo 30 – Zone zwecks verminderter Schallemissionen wurde im Verfahren geprüft, muss jedoch aufgrund der örtlichen und überörtlichen Verbindungsfunktionen der Straße unterbleiben.

Die künftige Verkehrsanbindung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt zum Strandparkplatz an der Jugendherberge vorbei. Momentan verläuft die Zufahrt zur Kleingartenanlage „Am Meer des Friedens“ noch über einen Plattenweg im Bereich des geplanten Wohngebietes.

Die Sportstätten werden separat über eine Zufahrt von der Parkstraße aus erschlossen.

Mit dem Strandparkplatz direkt westlich des Plangebietes steht ein enormes Stellplatzangebot zur Verfügung.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Buslinien der RSAG, die ihre (End-) Haltestellen im Bereich der Buswendeschleife haben. Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit zum Stadtzentrum, zum Bahnhof und in die anderen Stadtgebiete Rostocks gegeben.

Der Ostseeküsten-Radfernweg von Wismar über Kühlungsborn und Warnemünde in Richtung Darß/Zingst und Stralsund verläuft direkt nördlich der Parkstraße als gut ausgebauter asphaltierter Weg. Damit ist auch eine hervorragende Anbindung für den Rad- und Fußverkehr ins Zentrum gegeben. Der Fußweg südlich der Parkstraße befindet sich allerdings in einem schlechten baulichen Zustand und ist nördlich des Sportplatzes nur als Trampelpfad vorhanden.

Die Parkstraße ist stadttechnisch mit allen Medien wie Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikationseinrichtungen usw. erschlossen, an die angebunden werden kann. Dies gilt allerdings nicht für die Regenwasserleitungen, deren Kapazität ausgeschöpft ist. Eine Fernwärmeanbindung ist in diesem Teil Warnemündes bisher nicht vorgesehen.

Zu beachten ist eine Mitteldruck-Gasleitung, die das Plangebiet der 1. Änderung im Norden parallel zur Parkstraße quert. Da die Umverlegung der Leitung einen erheblichen logistischen und Kostenaufwand verursachen würde, sind die betroffenen Flächen von der Bebauung freizuhalten. Der Leitungsbereich wird durch ein Leitungsrecht gesichert. Sonstige kleinere Leitungen, die nicht im öffentlichen Raum liegen, können bei Bedarf umverlegt werden.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke für die Sportstätten, die Buswendeanlage, die Zufahrt zum Strandparkplatz und Teilflächen vor der Kleingartenanlage befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die Parkstraße (Landesstraße 12) gehört innerörtlich ebenfalls der Hansestadt. Die Fläche des ehemaligen Wohnheimes und künftigen Wohngebietes gehört einer privaten Rostocker Gesellschaft.

3. PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ergebnis der unter Pkt. 1.3 genannten Untersuchungen und vorbereitenden Planungen für die Umsetzung der geplanten Vorhaben im Bereich der 1. Änderung wurde ein städtebauliches, ein Verkehrs- und ein Grünflächenkonzept entwickelt, das die Vorzugsvariante der künftigen Entwicklung darstellt. Das städtebauliche und das Verkehrskonzept sind insbesondere auch unter Schallschutzaspekten bearbeitet worden. Zur Umsetzung dieser Konzeption soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes 01.SO.88 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Dabei ist zu beachten, dass die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 nur den innerhalb der Planzeichnung - Teil A - und in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich umfasst. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 werden die Festsetzungen der Ursprungssatzung durch die Festsetzungen der 1. Änderung vollständig ersetzt. Dies gilt für die Planzeichnung -Teil A, den Text - Teil B, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise. Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 gelten die Festsetzungen der Ursprungssatzung weiterhin fort.

Das Konzept der 1. Änderung sieht vor, die Lücke in der Bebauung zwischen Jugendherberge und westlichem Ortsrand durch eine der Umgebung angepasste, vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung mit Stadthäusern zu schließen. Zusammen mit

der benachbarten Sporthalle wird eine neue Raumkante nach Norden gebildet und ein städtebaulicher Abschluss für den Bereich südlich der Parkstraße hergestellt. Die Stadthäuser werden als Punkthäuser mit ausreichenden Freiräumen dazwischen und auf Tiefgaragen stehend errichtet. Eine Riegelbebauung wurde in den Vorabstimmungen verworfen, um einen aufgelockerten Charakter zu erhalten und das Ortsbild besser zu berücksichtigen. Ebenso wurde vereinbart, alle Stellplätze unter die Erde zu bringen, um so begrünte Außenanlagen für die Anwohner zur Verfügung stellen zu können.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden in diesem Teil die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 2) festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Außerdem sind kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Einrichtungen zulässig. Dabei ist jedoch davon auszugehen, dass hier in erster Linie die Wohnfunktionen umgesetzt werden. Die ergänzenden Nutzungen grenzen nur den zulässigen Rahmen ab, der grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und hier auch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden soll.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Eine Mischung von Beherbergung und Dauerwohnen soll ebenfalls vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird daher auch zusätzlich bestimmt, dass die Nutzung von Gebäuden als Ferienhaus oder von Wohnungen als Ferienwohnungen unzulässig ist. Damit soll deklaratorisch verdeutlicht werden, dass angesichts der hohen Anzahl von Ferienwohnungen in Warnemünde an dieser Stelle keine weiteren Ferienwohnungen zulässig sind.

Der östliche Teil des Änderungsgebietes für die Sporthalle und das Vereinsgebäude wird entsprechend der Ursprungsplanung als Sonstiges Sondergebiet „Sport und Freizeit“ (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Das SO dient der Errichtung einer Sporthalle, eines Vereinsgebäudes sowie aller dazugehörigen Nebenanlagen wie Verkehrsflächen, Pkw-, Bus- und Fahrradstellplätze, Wege und Plätze, Anlagen der Ver- und Entsorgung usw. Die Errichtung von gastronomischen Einrichtungen innerhalb der o.g. Gebäude ist zulässig. Damit ist der mögliche Nutzungsrahmen im SO klar definiert.

Als Abgrenzung zum Wohngebiet soll westlich des SO beidseitig der künftigen Grundstücksgrenze eine breite Heckenanpflanzung erfolgen.

Für das gesamte Plangebiet gilt der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO. Dies zielt auf Tauben-, Hühner- und sonstige Geflügelzucht, Bienenhaltung, Pferde- und Schafhaltung usw. sowie die Haltung von sonstigen Haustieren nach Art oder Anzahl ab, die über das in Wohngebieten übliche Maß hinausgeht. Sie ist aufgrund des Störpotenzials und des geplanten Charakters des Wohngebietes nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Nicht betroffen davon ist z.B. die Haltung von Hunden, Katzen und sonstigen Kleintieren, die typischerweise einer im Rahmen der Wohnnutzung liegenden Freizeitbetätigung dient. Dabei ist jedoch die Errichtung von Hundezwingern nicht gestattet, da

auch von dieser Art der Tierhaltung in städtischen Wohngebieten unvereinbare Belästigungen ausgehen können.

Zwischen dem Wohngebiet und der Sporthalle liegt eine über 30 m breite Grünfläche, die u.a. für einen großzügigen Kleinkinderspielplatz für das Wohngebiet genutzt und intensiv bepflanzt werden soll. Dadurch entsteht eine Pufferzone zwischen den lärmintensiveren, sportlichen Nutzungen und den zu schützenden Wohnnutzungen.

Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Ziele wird hinsichtlich des Schallschutzes für das Wohngebiet auf passive Schutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude bzw. auf lärmabgewandte Raumorientierung abgestellt. Zum aktiven Schallschutz wäre es z.B. erforderlich, an der Parkstraße eine 10,5 m (!) hohe Schallschutzwand zu errichten, um eine Reduzierung der Lärmimmissionen zu erzielen. Die Orientierungswerte würden aber immer noch um bis zu 2 dB(A) überschritten. Durch eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand würden sich die Immissionen nur im EG und 1. OG reduzieren. Auch mit einer sehr hohen Lärmschutzwand ist also keine Einhaltung der Orientierungswerte möglich ist und die Kosten sind unverhältnismäßig zur erreichbaren Lärminderung. Außerdem wäre die Bebaubarkeit des Grundstücks erheblich eingeschränkt, da die Lärmschutzwand innerhalb der WA-Flächen errichtet werden müsste. Dabei wären die einzuhaltenden Abstandsflächen sowie u.a. auch das Leitungsrecht für eine Gasleitung im Norden der WA-Flächen zu beachten. Abgesehen davon würde das Ortsbild Warnemündes am Ortseingang erheblich leiden. Die Herstellung der Raumkante nach Norden sowie die Einhaltung der Bauflucht würden konterkariert werden.

Zum Schutz vor Sportlärm sollen die südöstlichen Gebäude im WA 2 z.B. durch verglaste Vorbauten geschützt werden.

Detaillierte Ausführungen zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgen im Kap. 3.6.

Der Deutsche Wetterdienst stimmt den Planungen zu, eine gegenseitige Beeinflussung zwischen Wohngebiet und Wetterradar auf dem Turm der Jugendherberge ist nicht zu erwarten.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Im westlichen Teil des Plangebietes der 1. Änderung befindet sich die Endbushaltestelle und die für Gelenkbusse ausgelegte Wendeanlage. Hier ist eine Neugestaltung der Straßenführung und der Haltestellen vorgesehen. Im Zentrum der Wendeanlage sind Pkw-Stellplätze für die Jugendherberge und nördlich der Jugendherberge eine Zufahrt zu dieser und zum Wohngebiet sowie zu den Kleingärten zu schaffen.

Als weitere Nutzungen befinden sich Flächen für Versorgungsanlagen im Plangebiet mit einem vorhandenen Trafo im Südwesten und einem geplanten Abwasserpumpwerk im Norden an der Parkstraße.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der in der Parkstraße vorhandenen und an der geplanten Bebauung innerhalb der Änderungs-

flächen. Entsprechend der o.g. Zielstellungen wird für das Wohngebiet bewusst eine verdichtete, städtische Bebauung angestrebt mit dem Ziel, eine größere Anzahl von Dauerwohnungen in attraktiver Lage zu schaffen. Eine Bebauung mit z.B. Einfamilienhäusern würde den städtebaulichen Zielstellungen in diesem Gebiet nicht gerecht. So sollen hier etwa 140 – 145 Wohneinheiten in 10 Gebäuden entstehen können. Dabei sind nach dem derzeitigen Konzept im WA 1 ca. 55 – 57 Mietwohnungen und im WA 2 ca. 85 – 88 Eigentumswohnungen vorgesehen.

Die Jugendherberge weist im Bestand vier Vollgeschosse auf, wobei das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss zurückspringt. Daran orientiert sich auch die neue, benachbarte Bebauung. Es ist vorgesehen, die Stadthäuser als Mehrfamilienhäuser in vier- bis fünf- (IV - V-) geschossiger Bauweise zu errichten, wobei das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss zurückspringt und ein fünftes Vollgeschoss, das nur in der zweiten Reihe der Bebauung im östlichen Teilgebiet WA 2 zulässig ist, nochmals als Staffelgeschoss zurückspringt. Als Staffelgeschoss wird ein Geschoss definiert, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mind. 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt. In Richtung Parkstraße soll bei allen Gebäuden ein Rücksprung erfolgen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen über dem 3. Vollgeschoss bei 4 zulässigen Geschossen und über dem 3. und 4. Vollgeschoss bei 5 zulässigen Geschossen können als Dachterrassen ausgebildet werden.

Die künftige Bebauung soll mindestens dreigeschossig erfolgen, um dem städtebaulichen Leitbild gerecht zu werden.

Durch die Staffelgeschosse sowie Erker und Balkone, eine unterschiedliche Fassadengestaltung und eine unterschiedliche Stellung der Baukörper wird trotz städtischer Dichte eine aufgelockerte Bauweise erreicht.

Die zulässige Firsthöhe liegt im WA 1 bei max. 15,80 m ü.HN (also über dem Meeresspiegel) bei vier Geschossen. Dies entspricht bei einer aus Gründen des Hochwasserschutzes herzustellenden Geländehöhe von mind. 2,65 m ü. HN einer zulässigen Gebäudehöhe von 13,15 m.

Durch ein zusätzliches Staffelgeschoss darf die Höhe von 18,80 m ü.HN (entspricht max. 16,15 m über Gelände) bei fünf Vollgeschossen nicht überschritten werden. Sollten nur drei Vollgeschosse realisiert werden, gilt eine zulässige max. Höhe von 13,30 m ü.HN (entspricht 10,65 m über Gelände).

Die zulässigen Firsthöhen dürfen für technische Aufbauten (Schornstein, Lüftung, Aufzug, Lichtkuppel, nicht aufgeständerte Solaranlagen) um max. 1,5 m überschritten werden.

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen.

Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die absolute Höhe über HN.

Der durch die Geländeanfüllung in den WA für den Hochwasserschutz bedingte Höhenunterschied zu benachbarten Flurstücken ist durch begrünte Böschungen auszugleichen. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig.

Die Grundflächenzahl im WA 1 beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 1,3 und berücksichtigt damit das verdichtete, städtische Umfeld. Im WA 2 liegt die GRZ ebenfalls bei 0,4. Für die GFZ erfolgt ebenfalls eine leichte Überschreitung des nach § 17 BauNVO zulässigen Maßes von 1,2 auf 1,4 aus besonderen städtebaulichen Grün-

den. Diese liegen darin begründet, ein städtebauliches Konzept umzusetzen, das durch die dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines bzw. zweier Staffelgeschosse einer städtischen Bebauung gerecht wird, die eine hohe Anzahl von Dauerwohnungen in dieser besonders hochwertigen Lage schafft. Die Überschreitung der GFZ wird durch die Herstellung von Tiefgaragen und die Anlage von Grünflächen anstelle von Stellplätzen ausgeglichen, so dass die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Innerhalb der WA 1 und 2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 überschritten werden. Dadurch wird es ermöglicht, die gesamten Pkw-Stellflächen und Nebenanlagen, wie z.B. Räume für Abfallbehälter, unterirdisch in Tiefgaragen zu errichten. Dies war eine städtebauliche Zielstellung, die zu einer erheblichen Aufwertung des Wohngebietes führt. Innerhalb der unterirdischen Gebäudeflächen können in den WA außerdem Regen- und Löschwasserzisternen sowie Abstellräume untergebracht werden. Die Errichtung von Tiefgaragen bietet sich außerdem aufgrund der herzustellenden Geländeoberfläche von mind. 2,65 m ü.HN an. Sie umfassen zudem einen Bereich, der bereits intensiv bebaut war. Die Tiefgaragen sind als durchgehende Anlage unter den Hochbauten geplant und außerhalb der Gebäude vollständig mit Mutterboden zu überdecken und zu begrünen.

Das Sondergebiet „Sport und Freizeit“ wurde auf die geplanten Gebäudedimensionen einer Sporthalle sowie eines Vereinsgebäudes zugeschnitten. Für die Sporthalle ist eine Grundfläche von max. 3.200 m², für das Vereinsgebäude von max. 1.000 m² zulässig. Dies entspricht einer maximal möglichen GRZ für die Gebäude von 0,37. Dabei darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden. Damit werden die umfangreichen Außenanlagen des Sporthallengeländes berücksichtigt, die aus Zufahrten, Stellplätzen, Fahrrad-Stellplätzen, Gehwegen und Plätzen bestehen. Zusätzliche Grünflächen wurden dem WA-Gebiet übertragen, so dass für das SO-Gebiet im Änderungsbereich im Wesentlichen die bebauten Flächen bleiben. Daher ist für die GRZ eine hohe Ausnutzung von 0,9 erforderlich.

Grünflächen innerhalb des SO werden voraussichtlich v.a. nördlich und westlich der Sporthalle liegen. Als westlicher Abschluss ist eine Hecke geplant.

Die Firsthöhe für die geplante, eingeschossige Sporthalle liegt bei max. 12,5 m, für das eingeschossige Vereinsgebäude bei max. 6,5 m über HN.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Wohngebiete gilt die offene Bauweise, in der nach § 22 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis max. 50 m Länge errichtet werden dürfen. Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu gewährleisten, sind allerdings kleinteilige Baugrenzen ausgewiesen worden, aus denen die Stellung der Stadthäuser hervorgeht. Die Tiefgaragen, die durch eine unterirdische Baugrenze begrenzt sind, dürfen eine größere Länge als 50 m haben, da sie im Komplex unter den Gebäuden errichtet werden sollen.

Im Sondergebiet „Sport und Freizeit“ sind bei abweichender Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. Diese Festsetzung wird dem Zweck der Vorhaben gerecht.

Durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen soll die Umsetzung des erläuterten städtebaulichen Konzeptes unterstützt werden. Die Baugrenzen im Sondergebiet „Sport und Freizeit“ wurden auf die geplanten Gebäudedimensionen der Sporthalle sowie auf das Vereinsgebäude zugeschnitten.

Die festgesetzten Baulinien in den WA sollen gewährleisten, dass südlich der Parkstraße eine einheitliche Gebäudeflucht entsteht, die sich an den vorhandenen Wohngebäuden östlich des Plangebietes orientiert. Die Baulinien gelten nur für die ersten drei Vollgeschosse. Im vierten und fünften Vollgeschoss gilt statt der Baulinie eine Baugrenze. Damit soll die o.g. Differenzierung der Gebäudekomplexe durch Staffelgeschosse unterstützt werden. Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Terrassen, verglaste oder aufgeständerte Balkone, Vordächer, Wintergärten und Loggien dürfen die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien jeweils um max. 1,60 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge im Norden, auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge im Osten und Westen und auf max. 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge im Süden überragen. Aus Lärmschutzgründen darf eine Überschreitung durch verschiebbare Glaselemente an der Ostseite der beiden Gebäude mit besonderen Schallschutzmaßnahmen entsprechend der textlichen Festsetzung 9.3 mehr als 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge betragen (vgl. § 23 Abs. 2 Satz 2 u. 3 sowie Abs. 3 Satz 2 u. 3 BauNVO).

Für die Tiefgaragen wurden ebenfalls überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, die die WA 1 und 2 insgesamt umfassen. Auch diese Festsetzung dient der o.g. Umsetzung des städtebaulichen Konzepts bei Errichtung von zusammenhängenden Tiefgaragen (vgl. Pkt. 3.3).

Die Errichtung von sonstigen Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebengebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist in den WA 1 und WA 2 unzulässig. Damit sollen die Außenbereiche von Garagen, Schuppen o.ä. freigehalten werden. Die notwendigen Abstellräume usw. sollen in den Tiefgaragen untergebracht werden. Lüftungsschächte von Tiefgaragen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Kleinwindkraftanlagen sind in den WA 1 und 2 auch ausnahmsweise unzulässig. Durch den bewusst gewählten, allgemeinen Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen sind sowohl Anlagen auf Dächern, auf Masten sowie auf dem Erdboden oder andere Kleinwindkraftanlagen unzulässig. Aufgrund des angestrebten hochwertigen Charakters des Wohngebietes soll ein möglichst störungsfreies Umfeld für die Bewohner geschaffen werden. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

3.5 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr:

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die öffentliche Zufahrt zum Strandparkplatz (Planstraße A). Von dieser soll die neue, öffentliche Zufahrt an der Jugendherberge vorbei zum Wohngebiet führen und zur Kleingartenanlage südlich des Plangebietes abzweigen. Der rechtskäftige B-Plan 01.SO.88 weist bereits seit 1997 die Planstraße B aus, die direkt vor der Jugendherberge zu dem damals geplanten Sport- und Freizeitzentrum bzw. Sporthotel und als öffentliche Ringstraße wieder zur

Parkstraße verläuft. Die dort festgesetzte Verkehrsraumbreite beträgt 15,5 m, darin ist die Busspur ebenfalls enthalten. Im Vergleich zur bereits rechtskräftigen Planung ergeben sich daher keine grundsätzlichen Änderungen in der Verkehrsführung. Es wird im Gegenteil ein zusätzlicher Fußweg in der konkretisierten Erschließungsplanung vor der Jugendherberge ausgewiesen, um einen Sicherheitsabstand zur Straße zu erhalten. Zur Ermöglichung der Zufahrt ist eine Umgestaltung der Buswendeanlage vorgesehen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes (Planstraße B) ist als private Verkehrsanlage konzipiert. Öffentlicher Verkehr ist hier nicht vorgesehen. Die Festsetzung als private Verkehrsfläche erfolgt aus dem Grund, den öffentlichen Verkehr, möglicherweise Parkplatzsuchverkehr im Zusammenhang mit dem Strandparkplatz, aus dem Wohngebiet heraus zu halten. Damit wäre eine unangemessene Belastung des Wohngebietes und der benachbarten Kleingartenanlage verbunden.

Es ist die Errichtung einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche für das Wohngebiet vorgesehen. Diese soll aus Lärmschutzgründen in Asphaltbauweise gestaltet werden. Somit ergibt sich der maximal Lärmschutz für das Wohngebiet, die Jugendherberge und die benachbarte Kleingartenanlage.

Separate Fußwege führen von der Buswendeschleife beidseitig bis in den privaten Teil der Erschließung hinein bzw. südlich bis zur Zuwegung zur Kleingartenanlage. In der Mischverkehrsfläche ist kein separater Fußweg vorgesehen, denn innerhalb des WA 1 und 2 ist die Anlage eines zentralen Fußwegesystems zwischen den Baufeldern geplant, dass seine Anbindung im Westen an die Buswendeanlage und im Norden an den neu zu errichtenden Fußweg südlich der Parkstraße findet.

Zwecks Erschließung für Müllfahrzeuge und Medien wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Planstraße B mündet in einem nach RAST 06 – Bild 59 ausgelegten Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge. Die Verwendung dieser Wendeanlage wurde mit der Abfallbehörde abgestimmt.

Die Zufahrt zur Kleingartenanlage über die Grünfläche wird ebenfalls durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die Erschließung der Sportstätten erfolgt zweckgebunden ebenfalls nicht als öffentliche Verkehrsfläche, sondern im Bereich der vorhandenen Zufahrt als Grundstückszufahrt innerhalb des Sondergebietes.

An der Fahrbahn der Parkstraße werden keine Veränderungen vorgenommen. Zufahrten außerhalb der Genannten werden – mit Ausnahme einer Zufahrt zum Abwasserpumpwerk – unterbunden.

Ruhender Verkehr:

Die benötigten Stellplätze sind entsprechend dem gültigen Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock herzustellen. In den Baufeldern ist ein adäquates Stellplatzangebot entsprechend der quantitativen Vorgaben der sich ansiedelnden Nutzungen bzw. der Anzahl der Wohnungen zu schaffen.

Der Stellplatzbedarf in den WA ist durch die Errichtung von Garagengeschoßen abzudecken, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind (Tiefgaragen). Sonstige Stellplätze, Garagen oder Carports sind in den WA unzulässig. Damit soll das Wohngebiet von großen Stellplatzarealen oder ebenerdigen Garagengeschoßen freigehalten und Grünflächen sollen zwischen den Gebäuden realisiert werden. Tiefgaragen sind darüber hinaus städtebaulich wünschenswert, um eine höhere Freiraumqualität zu erzielen. Sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der unterirdischen Baugrenzen zulässig. Die Tiefgaragenlösung führt dazu, dass eine

städtebauliche und landschaftsplanerische Aufwertung des Gebietes erreicht wird, da weniger Flächen für oberirdische Stellplätze versiegelt werden. Außerdem können die Immissionen durch die Kfz im Wohngebiet deutlich gemindert werden.

Am Ende der privaten Planstraße B ist die Errichtung von Besucherstellplätzen für das Wohngebiet geplant.

Für die Sporthalle und das Vereinsgebäude wurde ein Stellplatzbedarf von ca. 90 Pkw-Stellplätzen, drei Behinderten-Stellplätzen, zwei Bus-Stellplätzen sowie Fahrrad-Stellplätzen ermittelt, die im Plangebiet innerhalb der Flächen für Nebenanlagen untergebracht werden. Die Stellplätze sollen im Bereich der Zufahrt sowie zwischen den Gebäuden angeordnet werden, ausreichende Wendeanlagen, auch für Versorgungsfahrzeuge, sind herzustellen.

Innerhalb der Buswendeschleife sind nach gegenwärtiger Erschließungsplanung 32 Stellplätze für die Jugendherberge vorgesehen, wodurch sich deren Stellplatzsituation im Vergleich zu heute verbessert.

ÖPNV:

Es besteht eine sehr gute Erschließungsqualität für den ÖPNV (vgl. Kap. 2.2.3).

Aus der Umgestaltung der Buswendeschleife ergeben sich keine Änderungen im ÖPNV-Netz. Durch die Umgestaltung der jetzigen Buswendeschleife erfolgt eine bessere Anordnung der Bushaltestellen sowie eine bessere Flächenausnutzung für die Anlage von Stellplätzen für die Jugendherberge.

Fuß- und Radwege:

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über private innere Wege zwischen den Stadthäusern, die an den neuen Fußweg südlich der Parkstraße und an die Buswendeschleife angeschlossen werden. Dadurch, dass die Stellplätze unter der Erde angeordnet sind, ergibt sich ein großzügiger Gestaltungsspielraum. Ein durchgehender Fußweg zu den Sportstätten wurde diskutiert, lässt sich jedoch aufgrund der geplanten Abgeschlossenheit des Sportgeländes nicht realisieren. Stattdessen wird der o.g. neue Gehweg auf der Südseite der Parkstraße errichtet, der vom großen Strandparkplatz, an der Bushaltestelle vorbei bis zu den Sportanlagen führen und dort an den vorhandenen Gehweg in Richtung Zentrum anschließen soll. Damit wird das Fußwegenetz südlich der Parkstraße geschlossen und deutlich verbessert.

Von der Planstraße B aus führt außerdem ein separater Fußweg entlang der Ostseite der Buswendeschleife zur Parkstraße. Der Fußweg vor der Jugendherberge soll bis zur Anbindung der Kleingartenanlage südlich der Planstraße B weiter geführt werden, um deren fußläufige Anbindung optimal herzustellen.

3.6 Immissionsschutz

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 hat die TÜV-Nord Umweltschutz GmbH Rostock eine schalltechnische Untersuchung vom 03.07.2012 - ergänzt am 19.07.2012 - angefertigt, in der die Auswirkungen des Straßenverkehrs von der Parkstraße, der Buswendeschleife, des Strandparkplatzes sowie der Sportstätten auf die geplante Wohnbebauung untersucht wurden. Die Untersuchung wurde im Ergebnis der Behördenbeteiligung und der Abstimmungen zum Immissionsschutz dreimal ergänzt. Die 1. Ergänzung vom 11.02.2013 beinhaltet eine Konkretisierung

der Angaben zum Sportbetrieb sowie die Aufnahme eines zusätzlichen Immissionsortes an der Südfassade des vorhandenen Wohngebäudes Parkstraße Nr. 43.

Die 2. Ergänzung vom 11.03.2013 berücksichtigt die innerhalb der neu geplanten Buswendeanlage ausgewiesenen Parkplätze der Jugendherberge usw. als gewerbliche Lärmemission. Außerdem wurde aufgrund der Verschiebung der Planstraße B und der geplanten Asphaltbauweise eine Neuberechnung der Lärmpegelbereiche durchgeführt.

Die 3. Ergänzung vom 21.06.2013 untersucht auf Anregung der Jugendherberge die von der Jugendherberge ausgehenden, möglichen Geräuschimmissionen auf das neu in der Nachbarschaft geplante Wohngebiet.

Die schalltechnische Untersuchung und die Ergänzungen sind als Anlage zum Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft einzusehen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch den Kfz-Verkehr v.a. auf der Parkstraße/L 12 sowie in geringerem Umfang auf den Planstraßen A (Buswendeschleife) und B die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet überschritten werden. Nach der DIN 18005 sind bis zu 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts bei Verkehrslärm und 40 dB(A) nachts bei Gewerbelärm in Allgemeinen Wohngebieten als Orientierungswerte zulässig. Die Straßenverkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet erreichen Beurteilungspegel von 57 bis 64 dB(A) tags und von 48 bis 54 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet werden also um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Dementsprechend wurden Lärmpegelbereiche im Entwurf der 1. Änderung ausgewiesen. Im Ergebnis der o.g. Beratungen erfolgte daraufhin eine Verschiebung der Baufelder in den WA um ca. 3,3 m nach Süden, um die Nordfassaden der Wohngebäude südlich der Parkstraße und v.a. die Außenwohnbereiche aus dem LPB IV heraus in den LPB III zu verschieben. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des geplanten Wohngebietes in naher Strandlage, als verdichtetes städtisches Wohngebiet in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und unter Berücksichtigung des vorhandenen Umfeldes wird keine Festsetzung getroffen, Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen innerhalb der LPB III oder IV nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Das würde dem städtebaulichen Qualitätsanspruch widersprechen, z.B. Balkone in Richtung See für die Wohnungen zu realisieren.

Durch die geplante Asphaltierung der Planstraße B (statt Pflasterung) und die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich werden die Orientierungswerte für Kleingartenanlagen an der Nordfassade der nördlichsten Gebäude von 55 dB(A) tags und nachts entsprechend der 2. Ergänzung des Schallgutachtens vom 11.03.2013 mit 55 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts eingehalten.

An dem Gebäude der Jugendherberge führt die Planstraße B zu keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmimmission. Prognostisch ist mit einer Zunahme um ca. 1 dB(A) zu rechnen. Das zeigen schon die Emissionspegel (L_{me}) auf den beiden unmittelbar angrenzenden Fahrspuren. Diese setzen sich aus dem Busverkehr (52/ 46 dB(A) Tag/ Nacht), der jetzt schon besteht, und der neuen Planstraße B (47/ 38 dB(A) Tag/ Nacht) zusammen. Der sich daraus ergebene Emissionspegel auf dem Straßenabschnitt vor der Jugendherberge erhöht sich auch nur um 1,2 dB(A).

Insgesamt wurden für die Verkehrslärmimmissionen an der Nordseite der Jugendherberge nach Umsetzung der Planung ein Beurteilungspegel von 58/ 50 dB(A) Tag/ Nacht ermittelt. Diese Werte erfordern keinen außergewöhnlichen baulichen Schallschutz, zumal die Jugendherberge in einem SO „Sport- und Freizeit“ liegt, in dem mit

einer höheren Lärmbelastung als in einem Wohn- oder Mischgebiet zu rechnen ist. Das ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes ebenfalls zu beachten.

Die Lärmimmissionen, die auf die Jugendherberge einwirken, werden im Wesentlichen durch die bestehende Buswendeschleife und die Zufahrt zum öffentlichen Strandparkplatz bestimmt und nicht durch den zusätzlichen Verkehr zum geplanten Wohngebiet.

Die Anregung zur Betrachtung der Jugendherberge als *Emissionsquelle* wurde beachtet und das Schallgutachten um die diesbezügliche, o.g. 3. Ergänzung erweitert. Aus der „3. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.88 der Hansestadt Rostock“ (TÜV Nord, vom 21.06.2013) geht hervor, dass sich unter Berücksichtigung aller Emissionsquellen der Jugendherberge (Verhalten der Gäste im Freien) keine Änderung der Lärmpegelbereiche für das Wohngebiet ergibt. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Wohnen im Plangebiet. Das setzt voraus, dass die Gäste im Freien „normal“ kommunizieren und sich so verhalten. Die Orientierungswerte werden tags um 10 dB(A) und nachts um 3 dB(A) unterschritten.

Zwar ist eine Überschreitung der nächtlichen Beurteilungspegel für WA im Nachtzeitraum um 1,3 dB(A) am äußersten südwestlichen Punkt des südwestlichen Baufeldes der Wohnbebauung im WA 1 errechnet worden, allerdings kann diese geringe Überschreitung als zumutbar bezeichnet werden, da diese sich bei Betrachtung aller „gewerblichen“ Lärmquellen ergibt, zu denen neben den verhaltensbedingten Geräuschen der Jugendherberge auch die Stellplätze zählen.

Weiterhin ist zu beachten, dass eine grundsätzliche Nachtruhe in der Jugendherberge ab 22.00 Uhr gilt, die Berechnung auch für die lauteste Nachtstunde bis 23 Uhr mit 15 Personen vor und hinter dem Gebäude erfolgte und sich insgesamt keine geänderten Lärmpegelbereiche für die WA ergeben. Die betrachteten Geräuschemissionen beziehen sich auf Kommunikationsgeräusche anwesender Personen im Außenbereich der Jugendherberge. Tagsüber werden max. 52 dB(A) erreicht und die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) damit eingehalten. Nachts werden max. 41 dB(A) an dem einzigen betroffenen, o.g. Immissionsort erreicht und damit die Orientierungswerte von 40 dB(A) („Gewerbelärm“) um mögliche 1 dB(A) überschritten.

Die Betrachtung der Geräuschspitzen, hervorgerufen durch lautes Rufen am nächstgelegenen Emissionsort der Jugendherberge, erfolgte bereits in der Schalltechnischen Untersuchung vom 3.7.2012. Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums konnten dabei nicht festgestellt werden.

Die Geräuschimmissionen der Sportanlagen überschreiten die Immissionsrichtwerte der 18. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) für die heranrückende Wohnbebauung. Die Reduzierung möglicher Lärmemissionen der Sportstätten auf die Wohngebiete wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung und nachfolgender Abstimmungen mit dem Amt für Umweltschutz sowie mit den Sportvereinen, dem Amt für Schule und Sport sowie dem KOE (Eigenbetrieb Kommunal Objektbewirtschaftung und -entwicklung) beraten. Es wurden organisatorische Maßnahmen diskutiert wie z.B. eine Beschränkung der Nutzungsintensität und der Beschallungsanlagen des Stadions. Diese Forderung entsteht durch das geplante Wohngebiet nicht neu, sondern folgt bereits aus der bestehenden Wohnnutzung und der 18. BImSchV.

Einschränkungen der Nutzungsintensität der Sportanlagen zwecks Reduzierung der Schallemissionen auf das Wohngebiet sind jedoch nicht beabsichtigt. Dies würde dem Nutzungszweck der z.T. neu geschaffenen Anlagen widersprechen. Zwar kann der Sportbetrieb darauf achten, dass zunächst der östliche, von der Wohnbebauung weiter entfernte Trainingsplatz belegt wird, allerdings lässt sich daraus kein Rechtsanspruch ableiten.

Die 1. Ergänzung vom 11.02.2013 beinhaltet eine Konkretisierung der Angaben zum Sportbetrieb. Demnach erfolgen keine Beschallung sowie kein Schiedsrichterbetrieb während des Schulsports, des Fußballtrainings und während des American-Football-Trainings. Außerdem ist während des Fußballspiels im Sportstadion innerhalb der Ruhezeiten an Sonntagen keine Beschallungsanlage in Betrieb.

Dadurch reduzieren sich die in der Untersuchung vom 03.07.2012 ermittelten Geräuschemissionen im Wohngebiet.

Folgende Aussagen werden in der 1. Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung getroffen:

An Werktagen werden durch die Sportanlagen außerhalb der Ruhezeiten Beurteilungspegel von 35 bis 49 dB(A) an den betrachteten Immissionsorten (IO 1 - 4 innerhalb der WA, IO 5 Jugendherberge, IO 6 nordöstliches Kleingartenhaus, IO 7 Westseite Wohnhaus Parkstraße 43, IO 8 Südseite Wohnhaus Parkstraße 43) erzeugt. Damit wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten.

Innerhalb der Ruhezeiten werden an Werktagen Beurteilungspegel zwischen 38 und 51 dB(A) an den betrachteten Immissionsorten erzeugt. Damit wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete in Ruhezeiten von 50 dB(A) am überwiegenden Teil der Immissionsorte eingehalten. Am IO 4 (= Südostecke des südöstlichen Baufeldes im WA 2) ergibt sich eine leichte Überschreitung von 1 dB(A), die sich jedoch auf das dritte und vierte Obergeschoss beschränkt. Immissionsbestimmend sind die Geräusche der Spieler auf dem westlichen Kunstrasenplatz sowie die Betriebsgeräusche auf den geplanten Kfz-Stellplatzflächen im SO Sport und Freizeit.

An Sonntagen liegen die Beurteilungspegel außerhalb der Ruhezeiten zwischen 46 und 59 dB(A). Damit wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete am überwiegenden Teil der Immissionsorte eingehalten. Die Überschreitung von 4 dB(A) ergibt sich an der bestehenden Wohnbebauung. Diese wird maßgeblich durch den Betrieb der Beschallungsanlage während des American Football-Spiels verursacht. Wird die Schallemission der Beschallungsanlage beschränkt, ist eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes vermeidbar.

Innerhalb der Ruhezeiten an Sonntagen liegen die Beurteilungspegel zwischen 44 und 58 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) kann nicht an allen Punkten des geplanten Wohngebietes eingehalten werden. Am höchsten sind die Überschreitungen in der Nähe der Kunstrasenplätze mit bis zu 6 dB(A). Dies wird insbesondere durch die Schiedsrichterpfiffe verursacht. Ähnlich hoch ist die Überschreitung im bestehenden Wohngebiet mit bis zu 8 dB(A), die aber durch die Nutzung des Sportstations (Zuschauer und Schiedsrichter) verursacht wird. In den nächsten Jahren ist eine Rekonstruktion des Sportstations geplant, bei der diese Ergebnisse zu berücksichtigen sind.

Bezüglich des Sportlärms sind im B-Plan-Gebiet für die beiden südöstlichen Baufelder im WA 2 zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s.u.).

Der Betrieb der Sporthalle erhöht bei der östlich bestehenden Bebauung an der Parkstraße sonntags durch die Zufahrt und die Stellplätze die Lärmimmissionen geringfügig um 1 dB(A) und werktags um bis zu 3 dB(A). Werktags werden aber die Immissionsrichtwerte nicht überschritten. Zusammengefasst wird beurteilt, dass keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen auf das unmittelbar neben der Zufahrt gelegene Wohngrundstück entstehen.

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung und der 2 Ergänzungen wurden im Geltungsbereich Lärmpegelbereiche (LPB) ausgewiesen. Der nördliche Teil der Wohnbebauung in der ersten Reihe an der Parkstraße sowie der nördliche Bereich der Sporthallen-Baufläche liegen innerhalb des Lärmpegelbereiches (LPB) III. Der LPB IV betrifft durch die o.g. Verschiebung der Baufelder in den WA nach Süden nur noch die nordwestliche Gebäudekante des nordwestlichen Wohngebäudes.

Der zentrale Bereich des Plangebietes liegt im LPB II.

Zum aktiven Schallschutz wäre es z.B. erforderlich, an der Parkstraße eine 10,5 m (!) hohe Schallschutzwand zu errichten, um eine Reduzierung der Lärmimmissionen zu erzielen. Die Orientierungswerte würden aber immer noch um bis zu 2 dB(A) überschritten. Durch eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand würden sich die Immissionen nur im EG und 1. OG reduzieren. Auch mit einer sehr hohen Lärmschutzwand ist also keine Einhaltung der Orientierungswerte möglich ist und die Kosten sind unverhältnismäßig zur erreichbaren Lärminderung. Außerdem wäre die Bebaubarkeit des Grundstücks erheblich eingeschränkt, da die Lärmschutzwand innerhalb der WA-Flächen errichtet werden müsste. Dabei wären die einzuhaltenden Abstandsflächen sowie u.a. auch das Leitungsrecht für eine Gasleitung im Norden der WA-Flächen zu beachten. Abgesehen davon würde das Ortsbild Warnemündes am Ortseingang erheblich leiden. Die Herstellung der Raumkante nach Norden sowie die Einhaltung der Bauflucht würden konterkariert werden.

Daher wird auf die folgenden, passiven Schallschutzmaßnahmen abgestellt, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Wohnräume etc.) im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, nach § 3 LBauO MV als technische Baubestimmung bekannt gemacht im Amtsblatt MV 2012 Nr. 27, S. 482; Bezugsquelle der DIN: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Hiervon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Schallausbreitung durch dauerhafte Abschirmungen behindert wird.
2. Ab dem Lärmpegelbereich III sind Lüftungseinrichtungen in den Räumen vorzusehen, die zum Schlafen genutzt werden, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite besteht. Die Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend Nr. 9.1. zu berücksichtigen.
3. An den südlichen und östlichen Seiten von Gebäuden in den beiden südöstlich im WA 2 gelegenen Baufeldern werden zum Schutz vor Lärm durch den Betrieb der Sportplätze zusätzliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Vor den zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Räumen sind Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder in Ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzu-

sehen. Sollen diese - in der Planzeichnung mit besonderen Schallschutzmaßnahmen festgesetzten - Gebäudeseiten geschlossen ausgeführt werden, müssen Fenster vor zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen Räumen entweder auf lärmabgewandten Seiten angeordnet werden oder die lärmzugewandten Fenster sind als nicht zu öffnende Fenster auszuführen oder in Ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sind vorzusehen.

4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet mit Ausnahme der geplanten Baukörper im SO „Sport und Freizeit“. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel, z.B. infolge der Abschirmung durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder andere vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 - 3 abgewichen werden.

Die geplante Asphaltierung der Planstraße B (statt Pflasterung) ist nach dem Festsetzungskatalog des BauGB nicht im Textteil B festsetzbar. Daher soll diese Regelung im Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt festgeschrieben werden.

3.7 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind neu zu errichten. Die Parkstraße ist stadttechnisch mit allen Medien wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikationseinrichtungen usw. erschlossen. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Dies gilt allerdings nicht für die Regenwasserleitungen, deren Kapazität ausgeschöpft ist. Eine Fernwärmeanbindung ist in diesem Teil Warnemündes bisher nicht vorgesehen.

Zu beachten ist eine Mitteldruck-Gasleitung, die das Plangebiet im Norden parallel zur Parkstraße quert. Da die Umverlegung der Leitung einen erheblichen logistischen und Kostenaufwand verursachen würde, sind die betroffenen Flächen von der Bebauung freizuhalten. Der Leitungsbereich wird durch ein Leitungsrecht gesichert. Weitere Leitungen verlaufen südlich der Parkstraße im öffentlichen Raum im Bereich des auszubauenden Fußweges. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten und ggf. Umverlegungen durchzuführen. Sonstige kleinere Leitungen, die nicht im öffentlichen Raum liegen, können bei Bedarf in Abstimmung mit dem Versorgungsträger umverlegt werden. Dies betrifft z.B. eine Wasserleitung zu den Kleingärten, deren genaue Lage unbekannt ist.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern im Verkehrsraum bzw. auf sonstigen Flächen ausreichende Leitungstrassen vorzusehen. Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Planung und Ausführung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitung DN 150 an der südlichen Seite der Parkstraße sichergestellt, deren Lage bei Bauarbeiten zu beachten ist. Für Geschosse über dem 4. Geschoss sind private Druckerhöhungsanlagen vorzusehen.

Von der Trinkwasserleitung zweigt eine Wasserleitung zu den Kleingärten ab, deren genaue Lage unbekannt ist. Die Leitung ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu sondieren, ggf. ist die Umverlegung erforderlich.

Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Eurawasser Nord GmbH. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

3.7.2 Löschwasser/Brandschutz

Der Löschwasserbedarf in den WA von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden wird durch die in der Parkstraße vorhandene Trinkwasserleitung und deren Hydranten mit 48 m³/h sowie zwei unterirdische Zisternen mit jeweils 48 m³/h (2 Std. entsprechen also dem Speichervolumen von 96 m³) abgedeckt.

Laut Brandschutzkonzept für die Sporthalle und das Vereinsgebäude ist im Sondergebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausreichend. Die Anforderungen zur bereit zu stellenden Löschwassermenge richten sich nach der Tabelle im Arbeitsblatt W 405 des DVGW nach der Gebietseinstufung. Bei geringer Gefahr der Brandausbreitung und $GFZ \leq 1,0$ (hier: eingeschossige Gebäude; die GRZ für Gebäude liegt im SO unter 0,4) beträgt diese gemäß Brandschutzkonzept im vorliegenden Fall 800 l/min = 48 m³/h. Diese wird durch die in der Parkstraße vorhandene Trinkwasserleitung und deren Hydranten im Umkreis von 300 m mit 48 m³/h abgesichert. In der Parkstraße befindet sich in der Grundstückszufahrt ein Hydrant auf einer Wasserleitung DN 150 (Ingenieurbüro für Brandschutz Uwe Lubosch, Brandschutzkonzept Nr. 2012IBL-035-05K zum BV Neubau Sporthalle in Warnemünde, Stand 27.3.2013). Die Löschwasserbereitstellung über Unterflurhydranten ist mit dem Versorgungsunternehmen und dem Brandschutzamt abzustimmen.

Die Abstimmung mit dem Tief- und Hafengebäudeamt ist erfolgt und wird im Rahmen der Erschließungsplanung fortgesetzt. Der ausreichende Brandschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regeln des DVGW ist außerdem im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, müssen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr von Aug. 2006 gewährleistet sein.

Die Anforderungen für die löschwasserseitige Erschließung und die Feuerwehrbewegungsflächen sind bei der Erschließung und Bebauung zu beachten.

3.7.3 Abwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zentral abgeleitet. Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Netzsystem aufzubauen. Gemäß Erschließungsplanung

wird das Schmutzwasser der Druckrohrleitung nördlich der Parkstraße zugeführt. Dazu ist für die Entsorgung der WA-Flächen die Errichtung eines unterirdischen Abwasser-Pumpwerks vorzusehen. Dieses befindet sich nordöstlich der Grünfläche und soll von der Parkstraße anfahrbar sein. Damit sollen mögliche Geruchs- und Geräuschbelästigungen weitestgehend vermieden werden.

Die Schmutzwasserleitungen werden ebenfalls von der Eurawasser Nord GmbH betrieben.

Eine Versickerung anfallender Regenwassermengen ist nicht möglich. Dies ist durch den naturgemäß hohen Grundwasserstand in der Nähe zur Flachküste und die geringen Geländehöhen begründet.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen des Sondergebietes ist über neu anzulegende Rückhaltesysteme und unter Beachtung der vorliegenden Einleitgenehmigung (6 Liter/Sekunde) gedrosselt über Überläufe in das Laak-System abzuleiten.

Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen des Wohngebietes wird zwecks Retention in unterirdische Stauraumkanäle abgeleitet. Von dort erfolgt die geregelte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal westlich der Buswendeschleife. Die Höhe der zulässigen Einleitmenge ist nach Angaben der Eurawasser im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Eurawasser und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abzustimmen. Bezüglich der Vorfluter sind außerdem Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ zu führen.

Trotz einer zentralen Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser für die Bewässerung der Grünflächen aufzufangen. Private Maßnahmen der Rückhaltung durch begrünte Dächer, Zisternen, Abflüsse über unbefestigte Rinnen, Mulden und Teiche sind zu empfehlen.

3.7.4 Elektroenergieversorgung

Stromleitungen mit Kabelschutzrohren und Anschlusspunkten befinden sich in der Parkstraße. Für die innere Erschließung des Plangebietes ist ein neues Versorgungsnetz aufzubauen. Der vorhandene Trafo im südwestlichen Bereich ist zu erhalten. Er wird zusammen mit den zuführenden Leitungen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Rostock AG versehen. Sollten vorhandene Anlagen von den Bau- oder Anpflanzungsmaßnahmen betroffen werden, sind die entsprechenden Maßnahmen zum Schutz oder zur Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Stadtwerken durchzuführen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärmeanlagen zu empfehlen. Solarenergieanlagen sollen dabei in den WA nicht auf Dächern aufgeständert werden, um eine zu technisch ausgeprägte Gebäudeansicht mit Störwirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden. Stattdessen sollten Flachdach-Solaranlagen verwendet werden.

3.7.5 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung im Bereich der Buswendeschleife ist im Rahmen der Umgestaltung zu erneuern. Dazu sind Abstimmungen mit der Stadtwerke Rostock AG zu

führen. An der Planstraße A und an der Parkstraße ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden. Entlang der Planstraße B und an den inneren Erschließungswegen ist die Errichtung von Straßenlaternen bzw. angemessenen Beleuchtungselementen vorgesehen, die von der Gestaltung her den Funktionen entsprechen und die die Straßen- und Platzbereiche ausreichend ausleuchten. Die Beleuchtungsanlagen an den öffentlichen Verkehrsflächen gehen in die Baulast der Hansestadt über, während die an der Planstraße B gelegenen Anlagen im privaten Bereich verbleiben. Grundsätzlich sollen insektenschonende, quecksilberfreie Natrium-Hochdruckdampf-lampen oder solche mit LED-Technik eingesetzt werden, um eine übermäßige Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen.

3.7.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock und des Erweiterungsgebietes Warnemünde. Daher wird, abgesehen von alternativen Energieträgern, ein Gasanschluss vorgesehen. Die Versorgung wird durch die Stadtwerke Rostock AG sichergestellt. Die Versorgungsbedingungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die genannte Mitteldruck-Gasleitung im Norden des Plangebietes ist zu beachten. Sie wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers, der Stadtwerke Rostock, mit beidseitigen Schutzabständen von 1,0 m aufgenommen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Für die Sporthalle ist eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach vorgesehen. Außerdem gewährleisten Anlagen der Geothermie eine klima- und ressourcenschonende Energieversorgung.

3.7.7 Anlagen der Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu von der Parkstraße aus auszubauen. Vorhandene Hausanschlussleitungen sind zu beachten und ggf. umzuverlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

3.7.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Hansestadt durch die Stadtentsorgung Rostock. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Erschließungsstraßen mit Fahrbahnbreiten von mind. 4,75 m gesichert.

Die Planstraße B wird als Privatstraße in Abstimmung mit der Stadtentsorgung befahren und mit einem Wendehammer gemäß RAST 06 – Bild 59 ausgebildet.

Die innere Erschließung des Sondergebietes sieht ebenfalls eine Wendeanlage vor.

Ein eigener Standort für Wertstoffbehälter würde bei einer Einwohnerzahl von 600 erforderlich. In dem geplanten Wohngebiet wird bei ca. 145 Wohneinheiten mit ca. 350 Bewohnern gerechnet. Ein Standort für Wertstoffbehälter soll zweckmäßigerwei-

se im Bereich des Strandparkplatzes eingerichtet werden, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Hier wäre ein solcher Standort auch von der Öffentlichkeit besser nutzbar.

Für die WA 1 und 2 wurden im Entwurf Stellplätze für Mülltonnen südlich der Planstraße B ausgewiesen. Die Mülltonnenstellplätze sollen jedoch zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen und zur Verbesserung des Ortsbildes in den Tiefgaragen untergebracht werden. Nur für den Tag der Abfuhr sollen sie im Bereich des Schutzgrüns abgestellt werden.

Die privaten Stellplätze für Müllbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu begrünen und so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

3.8 Grünordnung

In der Gestaltung des Plangebietes fließen die Ergebnisse aus der Bestandserfassung mit den städtebaulichen und grünordnerischen Zielen sowie den Belangen des Artenschutzes zusammen. Die grünordnerischen und Artenschutzbelange sind im separaten Grünordnungsplan zu dieser B-Plan-Änderung detailliert dargestellt. Im vorliegenden Kapitel Grünordnung werden die Ergebnisse zusammengefasst.

Auf die Anwendung der Eingriffsregelung wird im Planverfahren der 1. Änderung zum Bebauungsplan verzichtet, da Voruntersuchungen zu dem Ergebnis kamen, dass ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Unverzichtbar sind jedoch eine gründliche Bestandserfassung des Gebietes, die Belange des Baumschutzes bzw. Baumersatzes und die Belange des Artenschutzes.

3.8.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden auf einer beplanten Fläche von insgesamt ca. 4,1 ha Wohngebiets-, Sondergebiets-, Erschließungs- und Grünflächen geplant. Vorhandene Erschließungsflächen sollen weiter genutzt (Parkstraße) bzw. umgebaut (Buswendeschleife) werden.

Folgende Maßnahmen werden vorbereitet:

- Neuanlage von baulichen Anlagen,
- Umnutzung von Erschließungsflächen,
- Neuanlage von Erschließungsflächen,
- Neuanlage von öffentlichen Grünflächen,
- Neuanlage von privaten Grünflächen,
- Neuanlage von geordneten Baumpflanzungen in Erschließungsflächen.

Die Bestandsuntersuchungen folgen den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg- Vorpommern (LUNG 1999). Auf der Grundlage der Vermessungspläne, Erhebungen vor Ort und Recherchen zu den Schutzgütern sind der Zustand von Natur und Landschaft und Landschaftselemente ermittelt worden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Bebauung städtischer Siedlungsbrachen und Sportanlagen vorgesehen. Mit Entwicklung der Bauflächen werden bedeutende Flächenteile zur gärtnerischen Gestaltung, insbesondere innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 2, vorgesehen. Die Anlage von privaten Grünflächen wird u.a. durch die Einordnung von Tiefgaragen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs möglich. Durch diese Planungsabsichten wird dem Bodenschutz in besonderer Weise Rechnung getragen.

3.8.2 Baumerfassung und Baumersatz

Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kommt der Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2007 nicht zur Anwendung. Der Baumschutz gilt entsprechend der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001 unmittelbar.

In diesem Zusammenhang gehört der Allee an der Parkstraße die größte Aufmerksamkeit. Die Allee am Ortseingang von Warnemünde macht insgesamt einen geschlossenen und vitalen Eindruck. Sie weist innerhalb des Plangebietes jedoch Lücken vor allem an der Südseite der Parkstraße auf.

Des Weiteren wird das Plangebiet durch zwei Gehölzriegel gegliedert, die es in die grünordnerische Gestaltung aufzunehmen gilt.

Die vorhandene Anpflanzung von Hybridpappeln zwischen der Buswendeschleife und dem künftigen Wohngebiet soll mit Umsetzung der Planungsabsichten in eine ausdauernde Gehölzpflanzung aus standortgerechten Arten mit Bäumen umgebaut werden.

Die vorhandenen Gehölze zwischen künftigen Wohn- und Sondergebiet lassen sich nicht erhalten. An deren Stelle soll ein zweiter, gliedernder Gehölzriegel aufgebaut werden. Auch von den vorhandenen Pappeln und jungen Gehölzen am südlichen Plangebietsrand lassen sich keine erhalten. Hier soll, soweit die Fläche es zulässt, ein Gehölzriegel aus dauerhaften Arten mit Bäumen, möglichst in einer Baumreihe, zur Abgrenzung zwischen Wohngebiet und Kleingartenanlage hergerichtet werden.

Die Baumverluste und der notwendige Ausgleich wurden im Grünordnungsplan gesondert ermittelt. Bei den 145 im Plangebiet vorkommenden Bäumen wird vom Verlust von 71 Bäumen verschiedener Arten ausgegangen. Dabei werden alle vorhandenen Alleebäume der Parkstraße (*Aesculus hippocastanum*, weiß blühende Kastanien) erhalten. Die vorhandenen 29 Hybridpappeln des Plangebietes werden zur Fällung vorgesehen. Die restlichen zu fällenden Bäume sind überwiegend jung aufgewachsene Bäume.

Insgesamt wurde ein Kompensationsbedarf von 77 Bäumen (Umfang (u) 12 - 14 cm) bzw. 23 Bäumen (u 18 - 20 cm) ermittelt. Der Kompensationsbedarf wird die Anpflanzung von 16 Bäumen (u 18-20) zur Ergänzung der vorhandenen Lücken in der südlichen Baumreihe der Allee in der Parkstraße angerechnet. Der Bedarf von weiteren 7 Bäumen (u 18-20) zur Kompensation des Baumverlustes kann mit den verschiedenen im Plangebiet zu pflanzenden Bäumen ausgeglichen werden. Gehölze

werden zur Anpflanzung in den geplanten Gehölzriegeln und zur Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Wohngebietsflächen vorgesehen.

3.8.3 Artenschutz

Im Artenschutzbericht vom 30.05.2012 wurden durch die Gutachter Brutvögel und Amphibien im Plangebiet dargestellt.

Das festgestellte Arteninventar an Brutvögeln weist wenige Wertarten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsbereiches. Alle festgestellten 19 Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine untergeordnete Bedeutung für Brutvogelarten besitzen. Der Funktionsverlust wird, nach Einschätzung der Gutachter, durch die Begrünung des Bebauungsgebietes mehr als ausgeglichen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Teilpopulationen von Vogelarten ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG ist nicht erfüllt.

Im Untersuchungsgebiet kommen keine Vogelarten vor, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind.

Ein Genehmigungstatbestand gemäß § 44 (1) BNatSchG ist nicht gegeben.

Im Zuge der aktuellen Amphibienkartierung wurden im Untersuchungsgebiet Grünfrösche nachgewiesen. Obwohl der Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculentus*) als gefährdet eingestuft ist, handelt es sich um eine allgemein weit verbreitete Art. Die Art kommt in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend vor. Die Bedeutung des Gebietes wird durch die Gutachter für die nachgewiesene Art und sonstige Amphibien als gering angesehen. Die aufgefundene Art genießt keinen Schutzstatus nach FFH-Richtlinie (1992). Daher erfolgte keine einzelartbezogene Betrachtung. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG ist nicht erfüllt.

Für das durch die Gutachter untersuchte Artenspektrum im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind weder Vermeidungs- noch Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Der aktuelle Erhaltungszustand wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Planung auf den vor Ort nachgewiesenen Artenbestand an Brutvögeln und Amphibien, insbesondere Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG, nicht zu erwarten.

Zusammenfassung zur FFH-Vorprüfung zum FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“ – DE 1838-301

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit einer FFH-Vorprüfung abgeklärt, ob durch die Planungsabsichten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“ zu erwarten sind.

Schutzzweck des Gebietes ist der Erhalt eines Schwerpunktraums des Kammmolch-Vorkommens sowie die Sicherung der vorkommenden Gewässer-, der angrenzenden Küsten- und der Waldlebensraumtypen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“ gemäß § 34 BNatSchG erforderlich wird.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass durch das Planvorhaben keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf die Kammolchpopulation des FFH-Gebietes zu erwarten sind. Das Plangebiet ist aufgrund der Isolierung durch Parkstraße, Sportanlage und Strandparkplatz als Wanderkorridor nur bedingt geeignet. Im Plangebiet wurden keine Kammolche nachgewiesen. Das vorhandene temporäre Gewässer im Plangebiet hat nur eine geringe Habitateignung.

Aus der Baugenehmigung zum Abriss der ehemals vorhandenen Gebäude besteht die Forderung nach Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Mauersegler weiter. Die Arten wurden an den abgerissenen Gebäuden nachgewiesen. Entsprechend der Abbruchgenehmigung sind im Bereich des künftigen Wohngebietes jeweils 10 Quartiere für Fledermäuse und 10 Quartiere für Mauersegler herzurichten.

3.8.4 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

Die Grünordnungsplanung als Fachbeiplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 bereitet die Gestaltung von Grünflächen und die Verwendung von Großgrün zur ansprechenden Gestaltung des Plangebietes vor und berücksichtigt gleichzeitig die Ziele des Artenschutzes.

Kernstück der Änderungsplanung ist die stadtgestalterisch ansprechende Einordnung von Wohnbauland und Sporteinrichtungen zur Abrundung des nordwestlichen Städteingangs von Warnemünde.

Die wichtigsten grünordnerischen Elemente stellen der Erhalt der wertvollen Kastanienallee am Ortseingang von Warnemünde und die Ergänzung der südlichen Baumreihe der Allee dar.

Mit der Errichtung von mehrgeschossigen Wohnhäusern und der zugehörigen Einordnung von Parkstellplätzen in Tiefgaragen werden die Flächen zwischen den Häusern für die Anlage von privaten Grünflächen freigehalten. Die gärtnerisch gestalteten Grünflächen zwischen den Häusern haben Anschluss an parkartig ausgestaltete, private Grünflächen mit einem Kleinkinderspielplatz östlich der Wohnanlage.

Die Freiflächen an der Sporthalle und dem neuen Warnemünder Vereinsgebäude werden durch die zum Betrieb der Gebäude notwendigen Verkehrserschließungs- und Parkplatzflächen bestimmt.

Zur städtebaulichen und grünordnerischen Gliederung des Plangebietes werden zwei Gehölzriegel aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zwischen den verschiedenen Nutzungen, also zwischen Buswendeplatz und Wohngebiet und zwischen Wohn- und Sportgebiet, vorgesehen. Auch an der südlichen Plangebietsgrenze werden zur angrenzenden Kleingartenanlage Gehölzanpflanzungen geplant.

Für alle anzulegenden Grünflächen gelten die Forderungen der Grünflächensatzung der Hansestadt Rostock, dass je 100 m² zu begrünender Fläche ein Baum und für alle ebenerdig herzurichtenden Stellplatzanlagen je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen sind. Für die Gehölzauswahl gelten die Pflanzenlisten im Grünordnungsplan, die in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden.

3.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Plangebiet ist eine Entsorgung ggf. belastender Stoffe im Bereich des ehemaligen Wohnheims im Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude erfolgt. Durch die Entsorgung der Fundamente entstanden vier Geländevertiefungen von ca. 1 m Tiefe, die die ehemaligen Standorte der Gebäuderiegel und der Verbinder wiedergeben.

Das Gelände des Wohngebietes ist aufgrund des notwendigen Hochwasserschutzes auf 2,65 m ü.HN (entspricht 2,80 NHN) anzuheben (vgl. Kap. 3.10). Dies bedeutet eine Anhebung gegenüber dem anstehenden Gelände um ca. 0,7 bis 1,4 m. Die Geländeerhöhung wird für den Bau der Tiefgaragen genutzt, die mit Grünflächen überdeckt werden. Die Höhenunterschiede zu den benachbarten Grundstücken sind durch begrünte Böschungen auszugleichen, so dass sich keine Beeinträchtigung des Ortsbildes ergibt.

Für die Sportanlagen ist kein derartiger Hochwasserschutz vorgesehen. Es handelt sich nicht um dauernd bewohnte Gebäude.

3.10 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.10.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und der Wahrung eines, die Außenanlagen betreffend, einheitlichen Gebietscharakters, ohne jedoch die Möglichkeiten des individuellen Bauens zu sehr einzuschränken. Dabei werden Gestaltungsvorschriften für Fassaden und Dächer v.a. für die WA 1 und 2 erlassen. Die Gestaltung der Sporthalle befindet sich ohnehin unter städtischer Kontrolle.

Für das WA gilt: Fassaden sind in hellem Glattputz auszuführen. Mitteldunkle und dunkle Farbtöne, Holz-, Platten- und Klinkerfassaden sind bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 10 m überschreiten, sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen.

Dächer und Wände von Tiefgaragen außerhalb von Gebäudekörpern sind vollständig mit Mutterboden zu überdecken und zu begrünen. Damit werden ansprechende Außenanlagen in den WA ermöglicht.

Die zulässigen Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer bis 10° Dachneigung können begrünt und/oder für Solaranlagen genutzt werden. Um eine zu technisch ausgeprägte Gebäudeansicht mit Störwirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden, sollen in den WA nur nicht aufgeständerte Flachdach-Solaranlagen verwendet werden.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Gebäudedefront bzw. deren Verlängerung.

Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. So sollen sie ortsbildgerecht gestaltet werden und der Attraktivität der Baugebiete nicht entgegenstehen.

Als Einfriedungen sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Entlang der Park- und der Planstraße B dürfen Hecken und Zäune in den WA 1,25 m Höhe nicht überschreiten.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Auch diese werden als ortsbildstörend eingestuft.

Innerhalb des Wohngebietes ist die Größe von Werbeanlagen beschränkt, um eine gewerbliche Prägung und ein Ausufern dieser Einrichtungen zu verhindern. Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer im WA vorsätzlich oder fahrlässig Fassaden nicht in hellem Glattputz ausführt, mitteldunkle und dunkle Farbtöne, Holz-, Platten- oder Klinkerfassaden zu mehr als 50 % verwendet, Klinkerfassaden anders als in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker ausführt, Fassadenteilen verschindelt, sichtbare Rollladenkästen anbringt, ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen über 10 m Länge nicht begrünt. Es handelt weiterhin ordnungswidrig, wer Dächer und Wände von Tiefgaragen außerhalb von Gebäudekörpern nicht vollständig mit Mutterboden überdeckt und begrünt, in den WA aufgeständerte Solaranlagen installiert, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, Vorgärten als Lager- oder Arbeitsfläche nutzt, Stellplätze für Müllbehälter außerhalb der dafür festgesetzten Flächen anlegt oder nicht begrünt einfriedet, Einfriedungen in den WA nicht als berankte Zäune oder Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, oder entlang der Park- und der Planstraße B höher als 1,25 m ausführt, im gesamten Geltungsbereich oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung größer als 1,0 m², außerhalb der Erdgeschosszone oder im Gesamtgebiet mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

3.10.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen dienen dem Artenschutz sowie der Begrünung und Gestaltung der Freianlagen.

Die zum Erhalt festgesetzten, z.T. gesetzlich geschützten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig bzw. entsprechend der Festsetzungen zu ersetzen.

3.11 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überflutungsgebietes von Warnemünde. Ostseeseitig ist der Hochwasserschutz mit der Umsetzung der Regelungen im B-Plan „Warnemünde Strandbereich“ abgesichert. Die Rechtskraft dieses B-Plans wird in Kürze erwartet.

Von der Warnowseite ist die Sicherheit gegen den Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,80 m NHN (= 2,65 m HN) nicht gegeben. Statistisch liegt die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Ereignisses bei über 100 Jahren. Der Ausbau des Sturmflutschutzsystems an der Warnowseite auf ca. 3,2 km Länge von Warnemünde bis Groß Klein befindet sich zzt. in Planung bzw. schon in der Durchführung. Die Komplettierung des Sturmflutschutzsystems ist grundsätzlich bis 2017 vorbehaltlich der Bereitstellung finanzieller Mittel vorgesehen. Der Schutz des Gebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 gegen das BHW ist nach dem kompletten Ausbau der Schutztrasse an der Warnowseite gegeben. Daher werden im Rahmen des B-Plan-Verfahrens seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt keine zusätzlichen Hochwasserschutzmaßnahmen gefordert. Für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 sind allerdings Festsetzungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes für die Allgemeinen Wohngebiete zu treffen. Auch nach Fertigstellung des Sturmflutschutzsystems verbleibt ein Restrisiko, für das im Plangebiet Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bei Wohnbebauung muss über dem BHW von 2,80 m NHN (= 2,65 m ü.HN) liegen. Auf ein zusätzliches Freibord zum Schutz gegen Wellenschlag wird angesichts des o.g. Fertigstellungstermins der warnowseitigen Hochwasserschutzmaßnahmen verzichtet, auch um ein weiteres Anhöhen des Geländes zu vermeiden. Empfindliche Nutzungen sollten generell in höheren Gebäudeteilen untergebracht werden. Zum Schutz vor Hochwasser sind auch andere geeignete Schutzeinrichtungen (z.B. Dammbalkenverschlüsse, Aufkantungen, Flutwände) zulässig. Die geplante Geländeerhöhung für die Sporthalle beträgt ca. 30 - 40 cm. Weitere Hochwasserschutzmaßnahmen sind nach Angaben der Ausführungsplanung Hochbau nicht vorgesehen, da es sich nicht um bewohnte Gebäude handelt.

4. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Die Schwerpunkte der Auswahl von Planungsvarianten und den Lösungen der vorliegenden Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 01.SO.88 betreffen zusammengefasst:

- die Wahl des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht. Die Prüfung durch die Umweltbehörden ergab, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, da es sich um innerörtliche, genutzte bzw. Brachflächen handelt, die Eingriffe bereits im Ursprungsplan definiert und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt worden sind. Weiterhin handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung, auf die die Kriterien des § 13a BauGB: „Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ zutreffen. Eine nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche von über 20.000 m² wird nicht festgesetzt, diese beträgt im Änderungsbereich max. ca. 9.000 m². Weiterhin liegt eine Beeinträchtigung von Schutzgütern (besonders geschützte Arten oder FFH-Gebiete) nicht vor.
- die städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes (vgl. Pkt. 1.3): in intensiven Abstimmungen und Workshops sowie mit der Anfertigung von Modellen wurde die städtebauliche Gestaltung ausgearbeitet, dabei ist insbesondere hervorzuheben, dass der gesamte ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht wird, die als Grünflächen überdeckt sind;
- die Grünordnungsplanung v.a. hinsichtlich dem Entfallen, der Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen;
- die Gestaltung der Bau- und Freiflächen des Sporthallengeländes, auch hier erfolgten intensive Abstimmungen auf der Basis der Planung der KOE;
- die Umgestaltung der Buswendeschleife, v.a. auch im Zusammenhang mit den damit verbundenen Erschließung des Wohngebietes; eine zusätzliche Belastung der Jugendherberge erfolgt dadurch nicht, denn die Buswendeschleife befindet sich im Bestand bereits direkt vor der Jugendherberge und der rechtskäufliche B-Plan 01.SO.88 weist bereits seit 1997 die Planstraße B aus, die direkt vor der Jugendherberge zu dem damals geplanten Sport- und Freizeitzentrum bzw. Sporthotel und als öffentliche Ringstraße wieder zur Parkstraße verläuft. Zusätzliche Anbindungen an die Parkstraße sollten aus verkehrstechnischer (Freihaltung der Landesstraße) und naturschutzfachlicher (Erhalt der Alleebäume) Sicht nicht erfolgen.
- die Gestaltung und Widmung der Verkehrsflächen, private innere Erschließungen der Baugebiete mit Fußwegen, kein durchgehender Fußweg zwischen WA und SO, stattdessen Ergänzung eines neuen, breiteren öffentlichen Fußweges südlich der Parkstraße;
- der Schallschutz der Wohnbebauung gegenüber den Verkehrsgeräuschmissionen v.a. der Parkstraße und den Sportlärmmissionen. Die Berücksichtigung dieser Belange führte zur einer Verschiebung der Baufelder für die Wohnhäuser von der Parkstraße weg, zur Planung einer asphaltierten Mischverkehrsfläche im Süden sowie zu zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen an den südöstlichen Gebäuden zum Schutz vor Sportlärm.

5. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 4,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88	Flächengröße ca. in m²
Sonstiges Sondergebiet „Sport und Freizeit“	11447
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 u. 2)	14539
Σ <i>Bauflächen</i>	25986
Parkstraße	6041
Planstraße A	3076
Planstraße B, privat	1398
Parkplätze	230
Stellplätze Jugendherberge	584
Stellplätze Sondergebiet Sport u. Freizeit	702
Σ <i>Verkehrsflächen</i>	12031
Parkanlage privat	1715
Spielplatz privat	800
Schutzgrün privat	591
Σ <i>Grünflächen</i>	3106
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	96
Σ gesamt	41219

6. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die privaten Grünflächen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ werden von der Stadt an die Eigentümer der WA-Flächen zum Zwecke der Nutzung im Zusammenhang mit dem entstehenden Wohngebiet veräußert. Die Eigentümer der WA-Flächen geben wiederum einen Streifen südlich der Parkstraße zwecks Herstellung eines neuen Gehweges und ausreichender Grünstreifen an die Stadt ab. Am südlichen Rand des Plangebietes soll der Bereich zwischen der Flurstücksgrenze 3/29 und dem Zaun der Kleingartenanlage an der Oberkante der Böschung u.a. zur Heckenanpflanzung genutzt werden und zu diesem Zweck von der Stadt an die Eigentümer der WA-Flächen übertragen werden. Zu diesem Zwecke erfolgte am 31.01.2013 eine Grenz-

feststellung mit der Herausmessung der entsprechenden Flurstücksanteile, die in die Planzeichnung übernommen wurde.

6.2 Verträge

Zur Sicherung der Erschließung und zur Übernahme der Kosten für die Planung, die Erschließung einschließlich Begrünung und die Artenschutzmaßnahmen ist beabsichtigt, die entsprechenden Verträge zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger des Wohngebietes abzuschließen. Für das SO-Gebiet ist die Stadt selbst Bauherr.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird darüber hinaus zwischen dem Erschließungsträger und den Trägern der Ver- und Entsorgung vertraglich geregelt.

6.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben im WA, die Erschließungskosten einschließlich des neuen Gehweges südlich der Parkstraße und einschließlich etwaiger Grunderwerbskosten, die Planungskosten sowie Kosten für die Artenschutzmaßnahmen werden vom Erschließungsträger für das Wohngebiet getragen und über die Wohnungsverkäufe refinanziert.

Die Erschließung über die Buswendeschleife wird anteilig von der Stadt, der Jugendherberge und dem Erschließungsträger für das Wohngebiet finanziert.

Die Kosten für den Bau der Sporthalle und des Vereinsgebäudes einschließlich der Planungskosten übernimmt die Hansestadt Rostock.

7. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, dem Denkmalpflegeamt bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch aufgrund der Bombardierungen Warnemündes im II. Weltkrieg nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist

aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Hinsichtlich von Kampfmittelondier- und Bergungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.

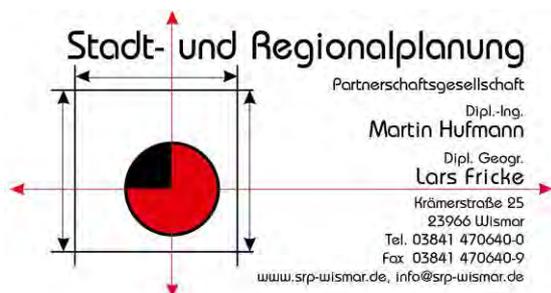
Weterradar des Deutschen Wetterdienstes

Auf dem elfgeschossigen Turm der Jugendherberge Warnemünde befindet sich das Weterradar des Deutschen Wetterdienstes mit einer Antennenhöhe von 36 m ü.NN. In der Bauphase sind horizontale und vertikale Sicherheitsabstände zur Radarantenne (z.B. bei Kranarbeiten) einzuhalten. Der Deutsche Wetterdienst ist bei den Prüfungen zu beteiligen.

ANLAGE 1 – Grünordnungsplan - Bestand

ANLAGE 2 – Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 01.SO.88 und 1. Änderung

Planverfasser:





**ZEICHENERKLÄRUNG
BIOTYPENKARTIERUNG**

13.1	Gehölzfläche des Siedlungsbereiches	14.7	Verkehrsrflächen
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg
13.2	Siedlungsgebüsch, Siedlungshecke	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	14.11	Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete
13.7	Kleingartenanlage	14.11.3	Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen
13.7.1	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage		Gebäude
13.9	Sport- und Freizeitanlage		Geltungsbereich
13.9.1	Sportplatz		Vorhandene Bäume
			Baumnummer



**ROSTOCK WARNEMÜNDE
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 01.SO.88
"SPORT- UND FREIZEITZENTRUM
WARNEMÜNDE PARKSTRASSE"
GRÜNORDNUNGSPLAN**

Adolph - Rose
Landschaftsarchitekten
Gutshaus Kahlenberg
23992 Kahlenberg bei Wismar
Tel.: 038422-58635 / Fax: 038422-58637
e-mail: landschaftsarchitekten@adolph-rose.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Birgit Adolph; Dipl.-Ing. Jan Rose

LAGEPLAN - BESTAND

Maßstab: ohne Datum: 29.06.2012 Bl. Nr.: 1

