

Übersichtsplan: Auszug aus der topographischen Karte © GeoBasis DE/M-V 2017

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

**Satzung über die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99
„Gehlsdorfer Nordufer“**

gelegen westlich der Bebauung an der Presentinstraße, begrenzt im Norden durch die Tamsen-Werft, im Westen durch die Warnow und im Süden durch Wald

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 17.06.2020

ausgefertigt am 09.12.2020




Oberbürgermeister

1.	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck sowie Grundzüge der Planung	4
1.2	Geltungsbereich der 2.Änderung des Bebauungsplanes	5
1.3	Planverfahren, ergänzende Untersuchungen	6
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	10
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen, Vorgaben übergeordneter Planungen	10
2.2	Angaben zum Bestand	11
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	11
2.2.2	Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	13
2.2.3	Eigentumsverhältnisse	13
3.	PLANUNGSINHALTE	13
3.1	Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	18
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
3.4	Verkehrerschließung	21
3.5	Immissionsschutz	23
3.6	Technische Infrastruktur	31
3.6.1	Wasserversorgung	32
3.6.2	Löschwasser, Brandschutz	32
3.6.3	Abwasserableitung	32
3.6.4	Elektroenergieversorgung	33
3.6.5	Straßenbeleuchtung	33
3.6.6	Wärmeversorgung	33
3.6.7	Anlagen der Telekommunikation	34
3.6.8	Müllentsorgung, Abfallwirtschaft, Altlasten	34
3.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	34
3.8	Übernahme von Rechtsvorschriften	35
3.8.1	Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung	35
3.8.2	Naturschutzrechtliche Festsetzungen	36
3.9	Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen	36
4.	UMWELTBELANGE	38
4.1	Eingriffsregelung gemäß § 13 a BauGB	38
4.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	38
4.3	Wirkfaktoren des Vorhabens	39
4.4.	Bestandserfassung und Prüfung der zu erwartenden erheblichen Umweltbelange	39
4.4.1	Biotope	39
4.4.2	Fauna	40
4.4.3	Schutzgebiete und Naturschutzobjekte	41
4.4.4	Wasser	44
4.4.5	Klima/Luft	44
4.4.6	Mensch einschließlich Landschaftsbild	45

4.5	Planwirkungen	45
4.6	Grünordernische Festsetzungen	46
4.7	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	49
5.	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	49
6.	FLÄCHENBILANZ	50
7.	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	51
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	51
7.2	Verträge	51
7.3	Kosten und Finanzierung	51
8.	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	51

Planverfasser:



1. Planungsanlass

1.1 Ziel und Zweck sowie Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ wurde von 1997 bis 1999 aufgestellt. Das Ziel bestand in der Sicherung des Standortes der Schiffswerft der ehemaligen Neptun- und heutigen Tamsen-Werft, des Sportboothafens und der Entwicklung eines südlich benachbarten Wohngebietes auf brachgefallenen, ehemaligen Industrieflächen der Werft. Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfes sollte eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in einem maritim geprägten Umfeld mit Verbindung zum Sportboothafen entstehen. Außerdem sollten die Bebauungsmöglichkeiten für die Grundstücke an der Pressentinstraße in der zweiten Reihe geregelt werden. Die ehemalige „Direktorenvilla“ der Werft in der südlich gelegenen, verwilderten Parkanlage sollte als Ausflugslokal umgenutzt werden. Die Planungen wurden jedoch bis dato nicht umgesetzt.

Nachdem ein neuer Flächeneigentümer das Gelände für das Wohngebiet erworben hat, soll nun die Planung aufgrund des erneuten, akuten Bedarfs an Wohnungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes und auf aktualisierter Basis wieder aufgenommen werden.

Für die Erschließung und z.T. für die Nutzung liegen heute geänderte Konzepte vor. So ist z.B. ein Hotel im Nordwesten südlich der Werft-Bootshallen aufgrund fehlenden Bedarfs nicht mehr vorgesehen.

Die Wahrnehmung der Kaikante und des Warnowufers sowie dessen Gestaltung soll durch die Verlegung einer Erschließungsstraße nach Osten und die Errichtung einer Uferpromenade deutlich verbessert werden. Außerdem hat sich in den vergangenen 20 Jahren die südlich gelegene Waldfläche nach Norden in den Bereich ehemals festgesetzter Baufelder ausgedehnt. Insgesamt sollen aber analog zum Ursprungsplan vorwiegend Mehrfamilienhäuser und damit dringend benötigte Mietwohnungen entstehen. Daher wurden für einen großen Teil des Wohngebietes auch bereits Bauanträge auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes eingereicht.

Die 2. Änderung umfasst damit vorwiegend diejenigen Bereiche, die planungsrechtlich an geänderte Zielstellungen angepasst werden müssen. Dabei ist auf der Basis aktualisierter Schallgutachten auf die benachbarte Werftnutzung und gegenüberliegende Schallquellen (Fracht- und Fischereihafen usw.) besonders einzugehen.

Der zentrale Bereich des Wohngebietes braucht aufgrund der laufenden Bauantragsverfahren bzw. fortgeschrittener Baumaßnahmen nicht neu überplant werden. Hier gilt der Ursprungs-Bebauungsplan weiter.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 wurde 2003/2004 ein Teilgebiet der Werft überplant, davon ist das vorliegende Plangebiet nicht betroffen.

Inzwischen wurde im April 2019 für die künftigen Entwicklungsabsichten der Werft (z.B. Neubau einer zusätzlichen Ausrüstungshalle für Schiffe bis 100 m) ein Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt, um die weiteren Entwicklungsabsichten der Werft planerisch vorzubereiten und die Werft als zukunftsorientierten Schiffbaustandort und wichtigen Arbeitgeber erhalten und entwickeln zu können.

Das Plangebiet der 2. Änderung soll teilweise wie bisher als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für eine vorwiegend zwei- bis viergeschossige Bebauung ausgewiesen werden. Ein kleineres Sondergebiet für die Hafennutzung des Sportboothafens bleibt bestehen. Das ehemalige Sondergebiet

„Hotel“ und das ehemals östlich davon gelegene Wohnbaufeld südlich der Werft sowie die Mischgebiete an der Kaikante werden als Urbane Gebiete nach § 6a BauN-VO ausgewiesen, die v.a. in den Erdgeschosszonen gewerbliche, kulturelle, soziale oder andere Einrichtungen für die Gebietsinfrastruktur aufnehmen sollen. Zwei vorhandene Wohngebäude im Gebiet genießen Bestandsschutz und wurden in der Planung angemessen berücksichtigt.

Für den herangerückten Wald wurde ein Waldumwandlungsverfahren eingeleitet bzw. teilweise bereits umgesetzt, um die südliche Bebauung realisieren zu können. Eine Baufeldfreimachung des brachgefallenen, zum Teil verbuschten und mit alten Erschließungsanlagen durchzogenen Geländes ist bereits erfolgt. Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie die Ver- und Entsorgung waren anzupassen bzw. sind neu zu regeln.

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. 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.

1.2 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Im Verlauf der Planung und nach der Diskussion mehrerer Vorentwürfe wurde deutlich, dass für den zentralen Bereich des Wohngebietes, für den bereits Bauanträge gestellt wurden bzw. Bauvorhaben umgesetzt werden, das Erfordernis einer Neuüberplanung nicht besteht, da das mit dem B-Plan angestrebte Konzept einer verdichteten städtischen Bebauung beibehalten werden soll. Die äußeren Straßen und Erschließungsanlagen sind allerdings heutigen Ansprüchen an Straßenquerschnitte, Fußwegbreiten und Pflanzflächen für Bäume anzupassen und daher Bestandteil der 2. Änderung. Die veränderten Baufelder, z.T. auch mit bereits laufender Bauantragstellung sowie mit Bestandsgebäuden, sind ebenfalls Inhalt der 2. Änderung. Auch der Zufahrtbereich von der Pressentinstraße und die Uferpromenade zählen dazu, da diese neu gestaltet werden sollen. Eine Neuüberplanung der Grundstücke an der Pressentinstraße ist nicht erforderlich, da die Bebauung in der zweiten und z.T. dritten Reihe bereits weitgehend realisiert wurde. Erschließungstechnische Ansprüche bzw. Forderungen der Anwohner für diesen Bereich werden berücksichtigt.

Das ca. 5,2 ha große Plangebiet liegt westlich der Bebauung an der Pressentinstraße, begrenzt im Norden durch das Gelände der Tamsen-Werft, im Westen durch die Warnow und im Süden durch die künftige Waldgrenze. Diese stimmt überein mit der Grenze des südlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 15.WA.178 „Obere Warnowkante“, der nun die Waldfläche beinhaltet, die zuvor im Ursprungsplan enthalten war.

Das Plangebiet umschließt als Ring den zentralen Bereich des Wohngebietes, der aus o.g. Gründen nicht neu überplant werden soll.



Luftbild des Planungsraumes von 2016: © GeoBasis DE/M-V 2016

Im Norden befindet sich das Werftgelände mit den südlich querstehenden beiden Bootshallen, im Osten die Wohnbebauung an der Pressentinstraße, im Süden Wald, im Südwesten der Sportboothafen und im Westen die Warnow. Zentral liegt das von Wegen durchzogene und durch einen lockeren Bewuchs gekennzeichnete ehemalige Werftgelände, das für eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen

Die Ursprungsplanung von 1999 weist im Norden Sondergebiete für Werft, Hotel und Sportboothafen sowie kleine Misch- und Gewerbegebietsflächen aus. Im Südwesten befindet sich ein weiteres Sondergebiet „Sportboothafen“. Östlich an der Pressentinstraße und südlich sind, auch in direkter Nachbarschaft zur Werft, Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Süden befindet sich die Waldfläche, zu der ein Abstand von 15 m zur geplanten Bebauung vorgesehen war.

Der Ursprungsplan sowie bisherige Änderungen können mit den zugehörigen Begründungen im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft (Neuer Markt 3) eingesehen werden. Darüber hinaus sind diese Planungen im Internet unter <https://bplan.geodaten-mv.de> eingestellt.



Planauszug aus dem Bebauungsplan Nr. 15.W.99 aus dem Jahr 1999
(Hansestadt Rostock/Planungsbüro Brockmöller, Hamburg)

Zu dem geplanten Wohngebiet gab es damals bereits ein Baukonzept, das eine verdichtete städtische Bebauung mit vorwiegend dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Steildächern vorsah. Entlang der Kaikante sollte eine gemischte Nutzung erfolgen. Die Erschließungsstraße verlief direkt am Ufer.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 sind eine Reihe von Abstimmungen, Untersuchungen und Planungen durchgeführt worden. Die nachfolgend aufgeführten Untersuchungen sind in die vorliegende Planung 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. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine klassische „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ handelt, hier die Umnutzung von innerörtlichen Industriebrachen, soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im „beschleunigten Verfahren“ kann von der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Ein großer Teil der Flächen war versiegelt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von Wohnbauflächen im Vergleich zum vorher vorhandenen Industriegebiet nicht zu erwarten.

Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist die Prüfung, ob mehr als 20000 m² (bis max. 70000 m²) zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelt werden, auch im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Da für den inneren Bereich zwar keine B-Plan-Änderung aufgestellt wird, jedoch der alte B-Plan gilt und die Bebauung derzeit umgesetzt wird, werden die Flächen der 2. Änderung einschließlich der inneren Bauflächen, für die Bauanträge eingereicht wurden, in die Berechnung einbezogen:

Baugebiet	Fläche in m ²	zulässige GRZ	Versiegelung in m ²
SO	1465	0,8	1172
MU 1	5079	0,5	2540
MU 2	1620	0,6	972
MU 3	4106	0,4	1642
WA 1	2344	0,4	938
WA 2	7376	0,4	2950
WA 3	8730	0,35	3056
innerer Bereich der Ursprungsplanung	16475	0,4	6590
Σ			19860

In der Summe werden im gesamten Baugebiet gemäß zulässiger Grundflächenzahl (GRZ) 19860 m² versiegelt. Damit liegt der Wert knapp unter 20000 m², eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB für eine GRZ zu 70000 m² ist nicht erforderlich.

Landschaftsplanerische und Naturschutzbelange sind im **Grünordnungsplan** (Büro Adolphi-Rose, Kahlenberg) zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung sind in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Die entsprechenden Grünordnungsmaßnahmen wurden im Teil B – Text des Bebauungsplanes festgesetzt.

Im **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Stadt- und Regionalplanung, 08.11.2017) wurde das potentielle Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten untersucht.

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie konnte weitgehend ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen soll die Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeiten von Vögeln bzw. der Reproduktionsphasen von

Fledermäusen durchgeführt werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat der Relevanzprüfung zugestimmt.

Die **Schalltechnische Untersuchung** zur vorliegenden Bebauungsplanänderung (TÜV Nord, Rostock) hat die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen von der angrenzenden Werft und den an der Warnow gegenüber liegenden Gewerbe- und Umschlagplätzen sowie von Stellplätzen im Plangebiet untersucht. Darüber hinaus wurden die Verkehrslärmemissionen der Pressentinstraße und der Straßen im Plangebiet betrachtet. Daraus resultierten Schallschutzmaßnahmen, die im B-Plan festgesetzt wurden. Zur Satzungsfassung erfolgte eine Überarbeitung des Schallgutachtens. Die Grundlagen dazu bildeten eine aktuelle Lärmmessung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie auf der Tamsen-Werft. Die im Planungsprozess von verschiedener Seite geäußerten Bedenken zur Nachbarschaft von Werft und Wohngebiet konnten auf der Basis der aktuellen Lärmmessung mit der überarbeiteten Fassung des Schallgutachtens und den entsprechenden textlichen Festsetzungen sowie ausführlichen Erläuterungen zum maritimen Umfeld in der Begründung ausgeräumt werden.

Ein **Gutachten zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit** liegt vom 06.10.2016 vor (Ingenieurbüro für Geotechnik, Rostock). Eine Versickerung von Regenwasser sollte demnach nicht erfolgen.

Gemäß rechtskräftiger Ursprungsplanung und einer 1998 durchgeführten **Altlastenuntersuchung** (Analy-Tech-Ingenieurgesellschaft, Rostock) ist in den gekennzeichneten Teilflächen ein Bodenaustausch erforderlich und die ordnungsgemäße Entsorgung der belasteten Böden nachzuweisen. Eine aktuelle PCB-Nachuntersuchung wurde durch die RW Umweltberatung GmbH, Greifswald am 18.05.2017 erstellt.

Sämtliche Gutachten zum Bebauungsplan sind im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft einzusehen.

Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung und zu den o.g. Bauanträgen wurde die **Erschließungsplanung** für Straßenbau und Medien (VEA-Plan, Rostock) mit den Ämtern der Hansestadt und den Versorgungsträgern abgestimmt und genehmigt.

Bezüglich aufgewachsener Waldflächen im südlichen Plangebiet wurde ein **Waldumwandlungsantrag** an die Forstbehörde gestellt und von dieser die Zustimmung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Entsprechender Waldersatz wurde festgelegt.

Im Rahmen der Waldumwandlung wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben der Waldumwandlung nicht UVP-pflichtig ist. Wesentliche Gründe sind, dass die untersuchten Schutzgüter (Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschaft, Natur/ Schutzgebiete, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt) nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Ein Antrag auf Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens von 50 m zur Warnow gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 Naturschutzausführungsgesetz wurde seitens der Stadt gestellt.

Das förmliche Verfahren zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 27.06.2018 eingeleitet. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand bereits am 22.05.2018 statt. Nachdem der Entwurf der 2. Änderung ebenfalls am 27.06.2018 gebilligt wurde,

erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.07.2018 bis zum 21.08.2018. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Okt. 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan i.Z.m. dem Erschließungsplan von VEA-Plan, Rostock 2016 im Höhenbezugssystem HN; ein Flurkartenauszug, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, 2017; die topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2017; der Bebauungsplan Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ der Hansestadt Rostock von 1999 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2004 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Übergeordnete Vorgaben und Ziele sind im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt 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. Nach aktuellen Studien zur Bevölkerungsentwicklung ist Rostock als Regiopole und größtes Oberzentrum in M-V das Zentrum der künftigen Wohnungsnachfrage. Die Einwohnerzahlen sollen bis 2030 um ca. 20000 Einwohner zunehmen. Gegenwärtig besteht bereits eine Wohnungs- und Wohnbauland - Knappheit in Rostock. Insofern hat die Hansestadt eine Wohnungsbauoffensive gestartet mit dem Ziel, der Zuwanderung, den Trends der Re-Suburbanisierung, der Haushaltsverkleinerung, einer positiven Gewerbe- und Tourismusentwicklung usw. ein ausreichendes Angebot an Wohnungen bzw. Bauland gegenüberzustellen.

Die Umnutzung einer innerörtlichen Brachfläche entspricht außerdem den raumordnerischen Zielen und den Zielen des Umweltschutzes, bereits bebaute Flächen zu reaktivieren und einer Neubebauung auf "freiem Feld" vorzuziehen.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist seit 2006 wirksam. 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 des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 als Sondergebiet Werft im Norden, Wohnbaufläche in der Mitte und Wald im Süden ausgewiesen. Die B-Plan-Änderung kann - inklusive der kleinteiligen SO- und MU-Flächen - also als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Die 2. Bebauungsplanänderung ist somit nicht genehmigungspflichtig, sondern wird durch die abschließende Bekanntmachung der Satzung rechtskräftig.

Die von der Bürgerschaft am 14. Mai 2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossene 1. Aktualisierung des Landschaftsplanes von 2013 ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Stadt Rostock.

Dem Landschaftsplan ist zu entnehmen, dass das Plangebiet naturräumlich innerhalb des Unterwarnowgebietes in die Landschaftseinheit Toitenwinkel gehört. Das Vorhabengebiet ist als Siedlungsbereich ausgewiesen. Das Plangebiet wurde als Wohnbaufläche mit einer wichtigen Wegeverbindung an der Unterwarnow ausgewiesen, die sich parallel zur Südgrenze des Werftgeländes fortsetzt.

Die Schutzwürdigkeit der Bodentypen wird mit mittlerer Schutzwürdigkeit eingestuft. Der Geschützteitsgrad des Grundwassers wird als nicht geschützt eingestuft.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Stadtbereich Gehlsdorf der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an der Unterwarnow, westlich der Pressentinstraße. Während sich nördlich die Werft befindet, sind die umgebenden Gebiete ansonsten von einer Wohnbebauung geprägt. Die südlich angrenzenden Waldflächen und der vorgelagerte Sportboothafen sind zur Naherholung geeignet. Direkt nördlich grenzen an das Plangebiet zwei Bootshallen der Tamsen-Werft an, die gemäß rechtskräftigem B-Plan als Schallschutzanlagen für das Plangebiet dienen und bei Abgang durch geeignete Gebäude bzw. Maßnahmen zu ersetzen sind. Weiter nördlich befindet sich die markante Werfthalle. Die Zufahrt der Werft liegt im Nordosten.

Gegenüber dem Plangebiet befinden sich an der Warnow Umschlagplätze des Rostocker Fracht- und Fischereihafens sowie Gewerbebetriebe, die neben der Werft für gewerbliche Lärmimmissionen verantwortlich sind.

Das Plangebiet liegt also in einer maritim-industriell-gewerblich geprägten Umgebung. Auf die Benachbarung von Werft und Wohngebiet wurde bereits in der Ursprungsplanung besonders eingegangen. Einerseits sind damit Emissionen verbunden, vor denen die Wohnungen zu schützen sind, andererseits entsteht ein Wohngebiet in attraktiver Wohnlage direkt an der Warnow, wo das maritime Gewerbe zum Erscheinungsbild gehört.

Im Südosten stehen zwei Einfamilienhäuser im Plangebiet, die ursprünglich als Musterhäuser errichtet wurden. Im Osten liegen die Grundstücke an der Pressentinstra-

ße, die mit vorwiegenden Einfamilienhäusern, Gärten oder Garagen an das Plangebiet angrenzen.

Im Geltungsbereich waren früher Werftgebäude und großflächige Versiegelungen vorhanden, die inzwischen beräumt worden sind, so dass hier Rohboden ansteht bzw. eine Neuerschließung bereits erfolgte. Aufgewachsene Sträucher und Bäume sowie befestigte Wege und Fundamente wurden im Winter 2016/2017 größtenteils entfernt. Die Zufahrt zum Sportboothafen mit einer Parkplatzfläche besteht noch. Der Vereinshafen liegt südwestlich vorgelagert in der Warnow.

Für die südlich angrenzende Waldfläche wurde ein Waldumwandlungsverfahren für die Flächen mit einem Abstand von 30 m ab südlicher Baugrenze eingeleitet und die Genehmigung der Waldumwandlung wurde von der Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Die ehemalige Direktorenvilla im südlich gelegenen Wald wurde bereits vor ca. 10 Jahren abgerissen.



Werftgebäude und Bootshallen im Norden



Sportboothafen an der Warnow



Geländesprung an der Kaikante



Bebauung an der Pressentinstraße, rechts Waldkante

Die anstehenden Geländehöhen im Plangebiet fallen von ca. 6,0 m ü.HN im Süden auf ca. 3,0 m im Norden ab. Zur Kaikante gibt es einen Geländesprung auf ca. 2,0 m ü.HN, der durch Böschungen und Stützmauern abgefangen wird. Das Ufer ist durch Spundwände befestigt und diente einst als Anlegeplatz für die Werft.

Zur detaillierten Bestandsaufnahme der Biotoptypen wird auf Kap. 4 der Begründung und auf den separaten Grünordnungsplan verwiesen.

2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die Pressentinstraße in Richtung Zentrum sowie ins Umland über die B 105 und zur überregionalen Verkehrsachse der A 19 angebunden. Von der Pressentinstraße zweigt die vorhandene Straße zum Bootshafen bzw. zum Plangebiet ab. Sie ist asphaltiert und verfügt über einen separaten Fußweg. Inzwischen erfolgte der Neubau der Erschließungsstraßen.

Bushaltestellen befinden sich an der Pressentinstraße. Eine Personenfähre über die Warnow verbindet Gehlsdorf mit dem Stadtzentrum.

Die Pressentinstraße ist stadttechnisch mit allen Medien im öffentlichen Raum ausgestattet, an die angebunden werden kann. Das Gebiet liegt im Fernwärmee-Vorranggebiet der Hansestadt Rostock.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum und südlich der Planstraße A ehemals im Eigentum der Hansestadt Rostock. Letztere Flächen wurden an den Erschließungsträger veräußert. Die Pressentinstraße ist ebenfalls im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die Planstraßen sollen nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger in die öffentliche Hand überführt werden. Die Wasserflächen der Warnow sind Eigentum des Bundes und werden vom Wasser- und Schifffahrtsamt verwaltet.

3. PLANUNGSINHALTE

3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung

Das Baukonzept ergibt sich aus der eingangs genannten Zielstellung zur Entwicklung eines attraktiven, städtischen Wohngebietes an der Warnow in einem maritim geprägten Umfeld und damit zur Umnutzung des brachgefallenen Industriestandortes. Zu dem städtischen Charakter soll auch das geplante Urbane Gebiet an der Kaikante und fortgeführt im „industriell“ geprägten Norden des Plangebietes beitragen. In den Urbanen Gebieten sind die für ein städtisches Gebiet typischen Geschäfte, gewerblichen oder Dienstleistungsnutzungen insbesondere in den Erdgeschosszonen vorgesehen, die im Bereich der Uferpromenade auch mit Ausflugsgastronomie usw. ergänzt werden können.

Die Basis für das städtebauliche Konzept bildet dabei das ursprüngliche Baukonzept zum rechtskräftigen B-Plan von 1999. Trotzdem sind mit der 2. Änderung Abweichungen davon vorgesehen und möglich, so dass keine vorhabenbezogene, sondern eine Angebotsplanung vorliegt. Im Ergebnis spiegelt die Planung das abgestimmte, optimierte Erschließungs- und Baukonzept wieder.

Der Bauplan sieht für den Bereich der 2. Änderung ein Wohngebiet im maritimen Umfeld vor, welches den Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen über Generationengrenzen hinweg Rechnung tragen soll. Das Gebiet eignet sich als Standort für innovative Wohnformen und den Neubau energieeffizienter Wohngebäude unterschiedlicher Typologie und Dichte. Darüber hinaus soll es dem stark angewachsenen Bedarf nach Mietwohnungen und altersgerechten Wohnungen gerecht werden.

Um die Nachbarschaft des künftigen Plangebietes mit der Werft unter Berücksichtigung des bestmöglichen Immissionsschutzes für das Wohnen und unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Werft zu ermöglichen, wurden umfangreiche Schalluntersuchungen und Abstimmungen durchgeführt.

Der maritime Charakter des Plangebietes wurde bereits in der Ursprungsplanung thematisiert. So wurde z.B. in der Begründung S. 13 auf die „Städtebauliche Integration der vorhandenen, aktiven Werftanlage mit Nutzungen in den Randbereichen, die das Wohnen dort nicht wesentlich stören und gleichzeitig Einblicke in die interessanten Bereiche des Schiffbaus erlauben;“ hingewiesen.

Die beabsichtigte Konfliktbewältigung wird schon allein dadurch deutlich, dass die Werft und das benachbarte Wohngebiet Bestandteil eines gemeinsamen Bebauungsplanes sind. Die südlichen Werfthallen wurden als schallschützende Gebäude festgesetzt und flächenbezogene Schallleistungspegel für die Werft festgelegt, die die zulässigen Emissionen der einzelnen Werftbereiche begrenzen.

An dieser Stelle wird daher explizit noch einmal auf den maritimen Charakter des Plangebietes mit seinem Umfeld aus Werft und gegenüberliegenden Hafennutzungen an der Warnow hingewiesen. Das maritime Umfeld bedingt das Vorhandensein von Gewerbebetrieben der Seewirtschaft, der Schifffahrt, des Sportboothafens usw. Durch diese Nutzungen handelt es sich beim Plangebiet um eine immissionstechnisch vorbelastete Lage, die allerdings gleichzeitig die Attraktivität der direkten Wasserlage beinhaltet. Wie auch in anderen Stadtgebieten an der Warnow oder in anderen städtischen Lagen in Hafengebieten (z.B. Hafencity Hamburg) wurden hier Lösungen gefunden, die einerseits einen ausreichenden Schallschutz für die künftigen Bewohner ermöglichen und andererseits die Entwicklung der maritimen Wirtschaft nicht einschränken.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Tamsen-Werft sich weiter entwickeln will, um eine zukunftsfähige Ausrichtung abzusichern. So ist der Bau einer neuen Ausrüstungshalle (Firsthöhe bis 35,0 m ü. HN) vorgesehen. Zur langfristigen Standortsicherung sowie zum weiteren Ausbau des Werftbetriebs ist es erforderlich, die Anlagen der Werft an die Gegebenheiten der heutigen Marineschiffe anzupassen. Der Erhalt der Flexibilität als Reparaturwerft für Schiffe bis 100 m Länge ist derzeit Voraussetzung für einen langfristigen Standorterhalt. Mit dem Ausbau der Anlagen und Gebäude können auch die am Standort angebotenen Dienstleistungen für eine Vielzahl von Ostsee-Reedereien verbessert werden. Zudem eröffnen sich für die Werft Chancen für eine Marktsicherheit im Bereich des Formbaus. Mit dem Ausbau werden die bestehenden Arbeitsplätze langfristig gesichert und Voraussetzungen für zusätzliche Beschäftigte geschaffen. Die geplante neue Halle (analog zur bestehenden angrenzenden Halle) soll südseitig zur Grundstücksgrenze in Richtung der angrenzend im Bau befindlichen bzw. geplanten Wohnbebauung einen Sozial- und Bürotrakt in der Dimension der Bestandshalle erhalten. Bei der geplanten Bebauung ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwirkung der vorhandenen Bebauung erhalten bleibt.

Die Tamsen-Werft muss unter Berücksichtigung ihrer möglichen Erweiterungsabsichten die rechtlich verbindlichen Emissionskontingente einhalten bzw. kann diese ausschöpfen. Für das neue Wohn- und urbane Gebiet sind - auch unter Berücksichtigung der am anderen Warnowufer liegenden Nutzungen - entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Andererseits werden aber auch Lärmschutzkonzepte für den Fracht- und Fischereihafen und die anderen gewerblichen Nutzungen an der Warnow umgesetzt bzw. umzusetzen sein, da auch andere Stadtteile im Bestand von erhöhten Lärmbelastungen der Hafenwirtschaft betroffen sind.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 ist bezüglich der o.g. Entwicklungsabsichten der Tamsen-Werft am 03.04.2019 von der Bürgerschaft gefasst worden. Für die 3. Änderung gilt ebenso wie für die 2. Änderung, dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern sind und dies über die Bauleitplanverfahren gewährleistet werden soll. Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dienen die 2. und 3. Änderung einer nachhaltigen städtebaulichen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Daher wurde in mehreren Abstimmungen, Untersuchungen und Beratungen vor allem das Thema Schallschutz detailliert betrachtet. Die möglichen Lärmkonflikte wurden im vorliegenden Fall in Abstimmung mit der Tamsen-Werft sowie allen beteiligten Behörden, insbesondere dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt sowie der Unteren Immissionschutzbehörde Rostock, auf der Basis aktueller Messungen behandelt und in der Planung aktualisiert berücksichtigt, so dass es nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Wohngebietes oder zu Einschränkungen des maritimen Industriestandortes kommt.

Die Darstellung der möglichen Entwicklungsperspektiven der Werft dient gemäß einvernehmlicher Abstimmung dazu, die künftigen Bewohner und Nutzer des Plangebietes trotz festgesetzter Kontingentierungen und Schallschutzmaßnahmen auf Seiten der Werft und Schallschutzmaßnahmen auf Seiten der Plangebietsbebauung auf die immissionstechnisch vorbelastete Lage des Plangebietes besser hinzuweisen.

Die Gebäudeplanung, insbesondere warnowseitig und zur Werft orientiert, muss die besonderen Vorkehrungen zum passiven Schallschutz berücksichtigen.

Die Schallimmissionsprognose zur 2. Änderung wurde mehrfach umfassend überarbeitet, aktualisiert und abgestimmt (Endfassung 16.12.2019). Dabei wurde der aktuelle Betriebszustand der Tamsen-Werft einschl. der Änderungsanzeige von 2015 (Neubau zusätzl. Wechelspur) auf Basis aktueller Überwachungsmessungen zu Grunde gelegt. Außerdem wurden die Entwicklungsabsichten der Werft gemäß Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft für die 3. Änderung des B-Plans 15.W.99 vom April 2019 berücksichtigt. Weiterhin wurden die umgebenden Nutzungen Fracht- und Fischereihafen, Bootsservice Schuberth, Kläranlage Eurawasser, Schiffsverkehr auf der Warnow und Sportboothafen (Takelage) berücksichtigt.

Der Teil B wurde entsprechend überarbeitet und die Begründung ergänzt. Um die von bestimmten Lärmschutzmaßnahmen betroffenen Fassaden zu verdeutlichen, wurde ein Beiplan mit den entsprechend markierten Fassaden als Teil des Bebauungsplanes in die Planzeichnung aufgenommen.

Eine wesentliche Änderung zur Ursprungsplanung von 1999 besteht darin, dass die öffentlich nutzbare Promenade nun direkt an der Kaikante an der Warnow liegt. Dafür wird die ehemals direkt an der Kaikante geführte Planstraße B nach Osten hinter das MU 1 verlagert, so dass sich ein attraktiver Flanierbereich am Warnowufer ergibt.

In den anschließenden Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 (ehemals Mischgebiete und Sondergebiet Hotel) soll eine attraktive Wohnbebauung mit Warnowblick mit den o.g. Geschäften, Gastronomie und gewerblichen Ergänzungen v.a. im Erdgeschoss eine neue Raumkante bilden. Darüber sollen in der verdichteten Bebauung auf drei Etagen Wohnungen angesiedelt werden, so dass keine Durchmischung von Wohnen

und Gewerbe zu gleichen Teilen wie in einem Mischgebiet vorgesehen ist. Eine solche ließe sich hier ggf. auch nur schwer realisieren.

Das im Nordwesten ursprünglich angedachte Hotel wird aus heutiger Sicht hier keinen geeigneten Standort finden. Daher soll das Baufeld neben Wohnungen für unterschiedliche, gemischte Nutzungen in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 nach § 6a BauNVO zur Verfügung stehen. Auch das östlich anschließende Baufeld im MU 3 soll einen Viergeschossiger aufnehmen und Möglichkeiten zu gewerblicher Nutzung bieten. Denkbar und nachgefragt sind auch Räume für Büros, freiberufliche Nutzungen etc. bis hin zum Pflegedienst.

Im Baugebiet WA1 sind die Gebäudehöhen auf drei Geschosse einschließlich des Staffelgeschosses zu begrenzen. Außerdem darf das oberste Geschoss im Baugebiet MU2 nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, denn die Gebäude des nördlich angrenzenden SO „Sportboothafen“ auf dem Werftgelände sind Bestandteil des Konzeptes der Ursprungsplanung zum Schutz des Wohnens vor den Einwirkungen der Werft. Dieses ist nur wirksam, solange die absoluten Höhen der Wohnhäuser kleiner sind als die Gebäude im SO „Sportboothafen“ mit den dort festgesetzten Firsthöhen von 13 m über Gelände. Das oberste Geschoss im Baugebiet MU2 ragt über die Gebäude des SO „Sportboothafen“ hinaus. Um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren, sollten die Wohnnutzungen dieses Baugebietes ebenfalls durch die Gebäude des SO „Sportboothafen“ abgeschirmt werden.

Nach Osten hin zu den Wohngebieten an der Pressentinstraße soll dann eine vorwiegende Wohnnutzung in Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – 2) umgesetzt werden.

Nach Süden lockert die Bebauung in den WA 2 und WA 3 auf. Im Südosten muss im WA 3 aufgrund des heutigen Waldbestandes auf einige, ehemals weiter südlich gelegene Baufelder verzichtet werden.

Ein neuer Antrag auf Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens von 50 m zur Warnow gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 Naturschutzausführungsgesetz wurde entsprechend der neuen Baufelder an der Kaikante vorbereitet.

Ansonsten orientiert sich das Erschließungskonzept mit kleinen Abweichungen an der bisherigen Planung. Das Plangebiet wird über einen inneren Ring und eine Hauptzufahrt von der Pressentinstraße aus erschlossen. Nach Nordosten wird eine Trasse für den Havariefall vorgehalten, die an die im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes 15.W.99 geplante Erschließungsstraße (Planstraße E1) anbindet. Möglichkeiten einer Ringerschließung mit einer zweiten Anbindung an die Pressentinstraße wurden geprüft, allerdings steht eine zweite Anbindung aufgrund der privaten Grundstücksverhältnisse nicht zur Verfügung.

Die zentrale „Magistrale“ als alleebestandener Fuß- und Radweg findet seine Fortsetzung als Fußweg bis zur Uferpromenade. Aufgrund der starken Böschung endet der Fußweg in einer Treppenanlage. Zuwegungen für Fahrräder und Menschen mit Behinderungen befinden sich im Norden und Süden der Promenade.

Der wohngebietsnahen Erholung soll auch ein Treppenabstieg zur Warnow dienen, der vor der Spundwand realisiert werden soll, um den Fluss erlebbarer zu machen. Dazu wurde eine Vorabstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg geführt, nach der keine Einwände gegen die Abtreppe bestehen. Wellen-, Eis-, Hochwasser- und Windwirkungen sind bei der Bauplanung und Ausführung zu berücksichtigen.

Um begrünte Außenanlagen für die Anwohner zur Verfügung stellen zu können, sollen so viele Stellplätze wie möglich in den Urbanen Gebieten und im WA 1 in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die anzupflanzenden Bäume auf den privaten Grundstücksflächen werden im Wesentlichen durch die textlichen Festsetzungen geregelt und nicht zusätzlich in der Planzeichnung dargestellt. Ausnahmen stellen die Bäume südlich der Werfthallen und im Promenadenbereich dar. Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend der Erschließungsplanung festgesetzt. Insgesamt wurde bereits mit der Ursprungsplanung eine hohe Anzahl von anzupflanzenden Bäumen festgesetzt, so dass eine möglichst intensive Begrünung erfolgt.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Daneben sind gemäß § 4 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sollen in den Urbanen Gebieten angesiedelt und daher hier ausgeschlossen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Einrichtungen passen nicht zu dem angestrebten Charakter des Wohngebietes. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit dem direkten Ausschluss von Ferienwohnungen sollen diese entsprechend der BauNVO-Änderung vom Mai 2017 sowohl als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Angesichts der ausreichenden Anzahl von Ferienwohnungen in Rostock und dem hohen Bedarf an Dauerwohnungen sollen an dieser Stelle keine weiteren Ferienwohnungen entstehen.

Die WA- wie auch die MU-Gebiete sollen auch der Errichtung von altersgerechten Wohnungen dienen. Es ist vorgesehen, Gebäude mit Altenwohnungen zu errichten, um dem steigenden Bedarf im Rahmen des demographischen Wandels gerecht zu werden. Die Wohnungen sollen barrierefrei bzw. barrierearm - mindestens nach den Anforderungen der Landesbauordnung M-V - und mit Fahrstuhl ausgestattet werden. Betreuungsleistungen sollen vor Ort realisiert werden können.

Diese Nutzungen sollen kombiniert werden mit Einrichtungen und Anlagen im Zusammenhang mit altersgerechten Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen bzw. Pflegedienstleistungen.

Die Urbanen Gebiete (MU) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude bzw. Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude bzw. -räume und, Einzelhandelsbetriebe bis max. jeweils 200 m² Verkaufsraumfläche. Mit der Begrenzung der Verkaufsraumfläche sollen hier z.B. Einkaufsmärkte vermieden werden, deren Standort nicht mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt und dem Bebauungskonzept dieses Planbereichs vereinbar wäre.

Die Urbanen Gebiete können auch Einrichtungen und Anlagen der touristischen und der Gebietsinfrastruktur wie Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beherbergen.

Möglich sind zudem Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes außer Ferienwohnungen und sonstige Gewerbebetriebe.

Ferienwohnungen sind aus o.g. Gründen unzulässig. Tankstellen sind als störende Betriebe unzulässig. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise unzulässig, da auch deren Charakter als nicht vereinbar mit dem geplanten Wohncharakter angesehen wird.

In den MU sind je Gebäude mindestens 10 % der zulässigen Geschossfläche für gewerblichen Nutzungen zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO). Die Flächen sind durch o.g. gewerbliche, soziale, kulturelle oder andere Einrichtungen zu nutzen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Festsetzung einer Mindestfläche für gewerbliche Nutzungen soll dem Charakter eines urbanen Gebietes Rechnung tragen. Für die gewerblichen Nutzungen, insbesondere Gastronomie, Läden und Dienstleistungen, bieten sich v.a. die Erdgeschosszonen an. Zusätzlich ist im fünften Vollgeschoss des MU 2 die Wohnnutzung unzulässig. Hier könnte in dem markanten „Eckturm“ z.B. ein Restaurant entstehen, das interessante Blickbeziehungen in alle Richtungen ermöglicht.

Das Sonstige Sondergebiet „Sportboothafen“ (SO) nach § 11 BauNVO dient Einrichtungen und Anlagen im Zusammenhang mit der Nutzung des Sportboothafens. Zulässig sind Einrichtungen, die der Verwaltung und Versorgung des Sportboothafens dienen, Stellplätze für die Hafennutzer sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Für das gesamte Plangebiet gilt der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die (Klein-)Tierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Dies zielt nicht auf Bienenhaltung ab. Diese soll aufgrund des dramatisch gesunkenen Bienenbestandes an geeigneten Standorten zulässig sein. Nicht zulässig sind Tauben-, Hühner- und sonstige Geflügelzucht, Pferde- und Schafhaltung usw. sowie die Haltung von sonstigen Haustieren nach Art oder Anzahl, die über das in Wohngebieten übliche Maß hinausgeht. Sie ist aufgrund des Störpotenzials und des geplanten Charakters des Gebietes 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 Hundezwiegern nicht gestattet, da auch von dieser Art der Tierhaltung in städtischen Wohngebieten unvereinbare Belästigungen ausgehen können.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Im Südosten des Wohngebietes ist eine ca. 900 m² große Grünfläche vorgesehen, die für einen Spielplatz für Kinder im Alter von 7 bis 13 Jahren hergerichtet werden soll. Der Spielplatz sollte so angeordnet werden, dass ein Abstand von 14 m zu den Baugrenzen der umgebenden Baugebiete aus Lärmschutzgründen nicht unterschritten wird, d.h. Spielgeräte sollten eher im Norden und parkartige Grünflächen eher im Süden angeordnet werden. Der Spielplatz ist einzuzäunen. Das Amt für Umweltschutz sollte bzgl. der Ausgestaltung des Spielplatzes im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt werden.

Weitere Kleinkinderspielplätze sind nach den Vorgaben der Landesbauordnung im Zusammenhang mit dem Mehrfamilienhausbau zu errichten. Gemäß § 2 der Satzung der Hansestadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre müssen Spielplätze, die gem. § 8 (2) LBauO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m² groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen er-

höht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².

Im Süden wurde ein 5 m breiter Grünstreifen als Waldrandzone zur Bepflanzung mit Sträuchern und Überhältern ausgewiesen.

Darüber hinaus sind zwei Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung festgesetzt worden (vgl. Kap. 3.6).

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden Bebauung und am ursprünglichen städtebaulichen Konzept. Entsprechend der o.g. Zielstellungen wird für das Plangebiet weiterhin eine verdichtete, städtische Bebauung in kleinstrukturierter Weise angestrebt mit dem Ziel, eine größere Anzahl von Dauerwohnungen in attraktiver Lage zu schaffen.

Insgesamt können im gesamten Wohngebiet, je nach Bebauung und Wohnungsgrößen, etwa 300 - 350 Wohneinheiten entstehen. Zusätzlich können die dem urbanen Charakter entsprechenden gewerblichen Einheiten in den MU eingerichtet werden.

Im MU 1 ist vorgesehen, die Mehrfamilienhäuser in viergeschossiger Bauweise mit flachen Dächern zu errichten, wobei alle Geschosse über dem Erdgeschoss als Staffelgeschoss zurückspringen. Die viergeschossigen Gebäude sollen durch zweigeschossige Gebäudeteile verbunden werden, um damit auch schalltechnisch die östlich gelegenen Flächen besser abzuschirmen. Mit dieser Bauweise soll an der Kaimante eine verdichtete, aber attraktive Bebauung entstehen. Durch den Rücksprung der oberen Geschosse wird eine zu massive Gebäudewirkung vermieden und es werden größere Durchblicke von den östlich gelegenen Baufeldern zur Warnow hin ermöglicht.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 18,5 m ü.HN (Höhennull = Wasserspiegel) festgesetzt, was einer Höhe von ca. 14,50 m für ein Gebäude bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 4,0 m ü.HN entspricht. Dabei ist zu beachten, dass das Gelände von Süd nach Nord abfällt.

Unter den Gebäuden soll eine durchgehende Tiefgarage entstehen, um den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Die Tiefgaragen im MU 1 dürfen sich auch unterhalb der verlängerten „Magistrale“ – Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg – zwischen der Planstraße B und der Uferpromenade fortsetzen.

Auch in den MU 2 und 3 sowie den WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen möglich. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf in den MU 1 und 3 und WA 1 für Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden und Tiefgaragen sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Sie sollen sich im Wesentlichen komplett unterhalb der anstehenden Erdoberfläche befinden, es sei denn, dass Teile aufgrund des abfallenden Geländes herausragen. In diesem Falle sind die Wände der Tiefgaragen vollflächig zu begrünen. Im SO ist keine Tiefgarage möglich bzw. vorgesehen. Im WA 3 wurden Stellplatzflächen ausgewiesen. Carports können im 30 m – Waldabstandsbereich nur bei Zustimmung durch die Forstbehörde errichtet werden.

Aus städtebaulichen Gründen soll im Norden zur Abschirmung gegenüber der Werft und in Anpassung an die dortige intensive Bebauung eine dichtere Bebauung erfolgen, die gleichzeitig die Vorteile der Blickbeziehungen an der Warnowkante nutzt.

Nach Osten und Süden hin nimmt die zulässige GRZ in den Wohngebieten aufgrund der abnehmenden Geschossigkeit und großzügigerer Grundstücksflächen unter Beachtung der Nachbarbebauung bzw. des Waldes ab.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Baugebieten MU1, MU2, MU3 und WA 1 z.T. zwingend festgesetzt, denn die Bebauung dieser Gebiete soll zusätzlich zu den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen dazu beitragen, das innenliegende Baugebiet WA III, welches durch den Ursprungsplan festgesetzt wurde und nicht Gegenstand der Planänderung ist, und das Baugebiet WA3 vor den Geräuscheinwirkungen der umgebenden gewerblichen Nutzungen zu schützen. Daneben sind ein- bis drei- bzw. fünfgeschossige Bereiche zulässig.

In den MU 1 - 3 und dem WA 1 ist jeweils mindestens das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Staffelgeschosse müssen im MU 1 um mindestens 1,5 m sowie in den MU 2 und 3 und dem WA 1 um mind. 2,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. Auch hier tragen die Rücksprünge der Staffelgeschosse zu einem aufgelockerteren Siedlungsbild bei und strukturieren die Bebauung.

Von der Staffelgeschoss-Regelung ausgenommen sind Treppenträume und Fahrstuhlschächte, die sich z.B. an den Außenfassaden befinden können, und sonstige technisch bedingte Aufbauten. Diese dürfen die Baugrenzen der Staffelgeschosse überschreiten, um die Erschließung der oberen Etagen zu gewährleisten.

Dachterrassen sind oberhalb des obersten Geschosses unzulässig, um eine ungewollte Höhenentwicklung zu vermeiden. Dachterrassen vor Dachgeschossen bzw. Nicht-Vollgeschossen sind damit möglich.

Für das MU 3 ist ebenfalls eine viergeschossige Bauweise mit Flachdach vorgesehen, während das MU 2 durch einen turmartigen Aufsatz als fünftes Vollgeschoss eine Eckbetonung erhält.

Die oberirdische GRZ beträgt in den MU 1 0,5, MU 2 0,6 und MU 3 0,4, wobei eine 50 %-ige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in allen Baugebieten zulässig ist.

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen den bisher zulässigen Höhen im Inneren des Baugebietes im Ursprungsplan.

Zum WA 2 hin lockert die an das Wohngebiet an der Pressentinstraße angrenzende Bebauung auf. Es sind nur noch kleinere Baufelder mit zwei bis dreigeschossiger Bauweise geplant bei einer GRZ von 0,4. Damit wird der Übergang zwischen der mehrgeschossigen Mehrfamilien- und der vorhandenen eingeschossigen Einfamilienhausbebauung hergestellt. Nur in diesem Baufeld wird die GFZ (Geschossflächenzahl) gemäß § 17 (2) BauNVO auf 1,2 begrenzt, da eine theoretische Überschreitung möglich wäre. Diese soll jedoch nicht zulässig sein.

Im südlichen Baufeld WA 3 ist von den Baugrenzen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Hier sollen Garten- und Stellplatzflächen untergebracht werden. Für letztere wurde die Ausnahmegenehmigung vom Forstamt in Aussicht gestellt.

Das WA 3 dient ebenfalls der Errichtung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausschließlich Steildächern, analog zur Bebauung innerhalb des Straßenringes. Daher wurden hier Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die GRZ beträgt aufgrund der größeren Stellplatzanlagen 0,35. Aufgrund der von Ost nach West abfallenden

Planstraße A und der sich entsprechend verändernden Geländehöhen wurde im WA 3 als Bezugshöhe nicht HN, sondern die hergestellte Straßenoberfläche festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet „Sportboothafen“ (SO) sind Stellplätze und Hafenanlagen vorgesehen. Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze ist ein z.T. im Wasser aufgeständertes Hafengebäude vorgesehen, das hafenauffine Einrichtungen und z.B. ein Ausflugslokal aufnehmen kann. Für das zweigeschossige Gebäude besteht bereits Baurecht nach dem alten B-Plan. Es wurde nun eine Gebäudehöhe von 12,0 m ü.HN festgesetzt, wobei das Flachdach als Dachterrasse oberhalb des 2. Vollgeschosses z.B. für Außengastronomie genutzt werden könnte. Die GRZ von 0,15 bezieht sich auf die überbaubare Grundstücksfläche des Gebäudes. Für die Hafen- und Stellplatzanlagen ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zulässig.

Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Terrassen und untergeordnete Gebäudeteile in allen Baugebieten um bis zu 2,5 m auf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der südlichen Baugrenzen im WA 3 innerhalb der Waldabstandsflächen von 30 m generell unzulässig. Die festgesetzte Traufhöhe im WA 3 darf durch Erker oder Zwerchgiebel auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

Die Errichtung von Nebengebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (entspricht der Definition „Gebäude“ gemäß § 2 Abs. 2 Satz. 1 LBauO M-V) ist im Bereich zwischen den Baugrenzen sowie deren seitlicher Verlängerung und den Planstraßen (Vorgartenbereich) unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Im MU 1 sind zwischen den Baugrenzen sowie deren seitlichen Verlängerung und der Uferpromenade Anlagen oder Einrichtungen nach § 12 oder § 14 BauNVO unzulässig. Damit sollen unangemessene Baukörper in den öffentlich einsehbaren Bereichen vermieden und das Ortsbild somit aufgewertet werden.

Die Stellplätze sollen in den verdichteten urbanen Gebieten vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Sofern Stellplätze oberirdisch notwendig sind, sind dafür aus gestalterischen bzw. schallschutztechnischen Gründen Regelungen zu treffen:

Zur Promenade hin sollen im MU 1 keine Stellplätze entstehen, zur Planstraße B hin sind diese jedoch zulässig. In den MU 2 und 3 sowie den WA 1 und 2 sind Stellplätze innerhalb der gesamten Baugebiete zulässig. Diese sollen hier individuell angeordnet werden können. Im WA 3 und im SO sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Damit sollen in diesen Bereichen geeignete Flächen von vornherein festgelegt werden. Der östlichsten Stellplatzfläche im WA 3 können bei Bedarf Stellplätze aus dem SO und den anderen Baugebieten zugeordnet werden.

Außer im WA 3 sind Carports (offene Garagen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Garagenverordnung M-V) unzulässig. Sie sind ausnahmsweise entsprechend Festsetzung Nr. 6.7 aus Schallschutzgründen zulässig. Geschlossene Garagen sind generell unzulässig, um ortsbildstörende Garagenzeilen oder Einzelgaragen zu vermeiden.

3.4 Verkehrserschließung

Die Bezeichnung der Planstraßen stammt aus der Ursprungsplanung, die Planstraße D befindet sich außerhalb des Änderungsbereichs.

Die empfohlenen Straßenquerschnitte für die Planstraßen wurden entsprechend der Darstellung auf der Planzeichnung in ausreichender Größe mit separaten Gehwegen, Parkplätzen und Straßenbäumen bemessen.

Die öffentliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der Pressentinstraße. Diese wird entsprechend dem Straßenquerschnitt A-A auf der Planzeichnung umgestaltet, der Fußweg wird von der südlichen auf die nördliche Seite verlegt und ein Baumstreifen ergänzt. An diese Anbindung schließt sich im Plangebiet eine zweckmäßige Ringerschließung über die Planstraßen A, B und C an, die in ähnlicher Form bereits in der Ursprungsplanung angelegt war. Die Ausweisung einer Tempo 30 – Zone ist im Plangebiet aus Schallschutzgründen empfohlen und soll daher verkehrsrechtlich umgesetzt werden. Eine Tempo 30 – Zone entspricht auch dem Erschließungs- und Nutzungscharakter des Gebietes.

Die Erschließungsplanung ist auf das Verkehrsaufkommen abgestimmt und wurde entsprechend genehmigt. Der Ausbau der neuen Anbindung erfolgt unter Beachtung der prognostizierten Werte auf der Pressentinstraße und der neuen Baugebiete.

Bereits zur Ursprungsplanung waren im Bauantrag 320 Wohnungen vorgesehen. Demnach könnten heute ca. 30 Wohnungen mehr als damals entstehen, abhängig von der Art der Bebauung. Dabei sind betreute Wohnungen geplant, deren Pkw-Besatz geringer ist. Ein Hotel mit höheren An- und Abfahrten ist dagegen nicht mehr vorgesehen. Der gewerbliche Anteil entspricht in etwa dem der Ursprungsplanung. Vier Baufelder für Mehrfamilienhäuser am Waldrand sind entfallen. Insofern hat das Amt für Verkehrsanlagen Rostock für den B-Plan die Verkehrsmenge von 1830 Kfz/24 h ermittelt. Der Wert für die Ursprungsplanung wurde 1999 mit 1920 Kfz/24 h ermittelt.

Mit dem Amt für Verkehrsanlagen wurde abgestimmt, dass in der Pressentinstraße eine überbreite Fahrspur in Richtung Ortsausgang mittels Markierung ausgewiesen wird. Dadurch kann neben dem links abbiegenden Fahrzeug ein weiteres vorbeifahren. Die Leistungsfähigkeit ist also gegeben.

Alternative und zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten wurden geprüft, sind jedoch, abgesehen von der Havarietrasse in Richtung Norden, für das Plangebiet nicht vorhanden. Sämtliche Grundstücke an der Pressentinstraße befinden sich in Privatbesitz und sind bebaut, so dass keine zusätzlichen Zufahrten möglich sind.

Die Stadt arbeitet darüber hinaus bereits an einem Gesamtverkehrskonzept für Gehlsdorf, dass u.a. für die Pressentinstraße Entlastung bringen soll. Auch der Fuß- und Radwegeausbau ist Bestandteil dieses Konzeptes und wird u.a. mit dem Ausbau der Uferpromenade im Plangebiet fortgesetzt.

Eine wesentliche Änderung zur Ursprungsplanung besteht darin, dass die Kaianlage an der Warnow künftig als öffentlich genutzte Promenade für Fußgänger und Radfahrer dienen soll. Die ehemals direkt an der Kaikante geführte Planstraße B wird nach Osten hinter das WA 1 verlagert, so dass der in der Ursprungsplanung bereits vorgesehene Flanierbereich nun direkt Bestandteil des durchgehend geplanten Warnowuferweges wird.

Die Verkehrserschließung im Nordosten und Osten (Planstraßen E, F, G) wird ebenfalls neu geordnet.

Die Havarietrasse im Nordosten, die im Notfall in nördliche Richtung genutzt werden soll, wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Dieser dient u.a. der Erschließung von Stellplätzen für das WA 1. Hier soll nach dem Ursprungs-Bebauungsplan und nach der 1. Änderung auch eine Fuß- und Radwegeverbindung östlich des Werftgeländes weiter geführt werden.

Die Planstraße G geht in den verkehrsberuhigten Abschnitt der Planstraße E über, die nur der Anlieger-Erschließung dient.

Die Fahrgeschwindigkeit auf den Straßen innerhalb des Planänderungsgebietes soll auf 30 km / h beschränkt werden. Dadurch ist eine Überschreitung der Orientierungswerte des WA von z.T. 4 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts bzgl. der Planstraße A bei 50 km / h zu vermeiden. Außerdem wird eine Tempo 30-Zone für das Plangebiet als angemessen betrachtet, um dem Wohnwert und dem Charakter des Gebietes mit überwiegendem Anliegerverkehr zu entsprechen.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Carports im Sinne der §§ 12 und 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

Die benötigten Stellplätze sind entsprechend dem aktuellen Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 15.11.2017 herzustellen. In den Baufeldern ist ein adäquates Stellplatzangebot entsprechend der quantitativen Vorgaben der sich ansiedelnden Nutzungen bzw. der Anzahl der Wohnungen zu schaffen. Ein Großteil der Stellplätze soll in Tiefgaragen untergebracht werden, wozu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden.

Darüber hinaus ist innerhalb der Planstraßen die Errichtung von ca. 70 Besucherstellplätzen für das Wohngebiet geplant, dies entspricht einem öffentlichen Stellplatzschlüssel von 0,2 je Wohneinheit.

Die Elektromobilität soll durch die Einrichtung einer E-Tankstelle innerhalb der Stellplatzfläche am Gebietseingang gefördert werden.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über Bushaltestellen an der Pressentinstraße.

Eine Personenfähre über die Warnow verbindet Gehlsdorf mit dem Zentrum von Rostock.

Fuß- und Radwegeverbindungen spielen eine wichtige Rolle und unterstützen die Anstrengungen der Stadt zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs. Vom Plangebiet aus sollen Verbindungen in die umgebenden Gebiete geschaffen werden. Daher wird ein Fuß- und Radweg von Süden über das Waldgebiet in das Plangebiet geführt. Das Ziel der Hansestadt ist die Realisierung eines durchgehenden Warnow-Uferweges. Daher werden auch in nördliche Richtung Fuß- und Radwegeverbindungen geplant.

Damit wird eine optimale Vernetzung und Durchlässigkeit des neuen Wohngebietes für den Fußgänger- und Fahrradverkehr geschaffen.

3.5 Immissionsschutz

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 wurde zunächst eine Schalltechnische Untersuchung durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Rostock, vom 30.05.2017 erstellt. Außerdem wurden zum 1. und 2. Bauabschnitt der bereits beantragten Gebäude jeweils ein Lärmgutachten von acouplan Berlin, hier relevant: 2. Bauabschnitt, vom 11.09.2017, erarbeitet.

Eine aktualisierte und zusammenfassende schalltechnische Untersuchung erfolgte mit dem Gutachten des TÜV Nord vom 17.04.2018 zum Entwurf.

Zur Satzungsfassung erfolgten weitere Überarbeitungen des Schallgutachtens. Anlass bzw. Grundlage bildeten die aktuellen Lärmmessungen der Tamsen-Werft, welche im Rahmen der Regelüberwachung durchgeführt wurden, sowie im Planungsprozess von verschiedenen Seiten geäußerte Bedenken zur Nachbarschaft von Werft und Wohngebiet. Diese Bedenken konnten mit der überarbeiteten Fassung des Schallgutachtens und den entsprechenden textlichen Festsetzungen sowie ausführlichen Erläuterungen zum maritimen Umfeld in der Begründung ausgeräumt werden.

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans waren im Hinblick auf die Bewältigung der immissionsschutzbezogenen Konflikte die Geräuscheinwirkungen der gewerblichen Nutzungen in der Umgebung - die nördlich angrenzende Werft und auf der gegenüberliegenden Seite der Warnow der Fracht- und Fischereihafen, die Kläranlage und die planbedingten Einwirkungen des B-Plans Nr. 10.GE.139 - zu untersuchen. Außerdem waren die verkehrsbezogenen Geräusche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans zu betrachten.

Um die Nachbarschaft des künftigen Plangebietes mit der Werft unter Berücksichtigung des bestmöglichen Immissionsschutzes für das Wohnen und unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsabsichten der Werft zu ermöglichen, wurden somit umfangreiche Schalluntersuchungen und Abstimmungsgespräche durchgeführt.

Der maritime Charakter des Plangebietes wurde bereits in der Ursprungsplanung thematisiert. So wurde z.B. in der Begründung S. 13 auf die „Städtebauliche Integration der vorhandenen, aktiven Werftanlage mit Nutzungen in den Randbereichen, die das Wohnen dort nicht wesentlich stören und gleichzeitig Einblicke in die interessanten Bereiche des Schiffbaus erlauben;“ hingewiesen.

Die beabsichtigte Konfliktbewältigung wird schon allein dadurch deutlich, dass die Werft und das benachbarte Wohngebiet Bestandteil eines gemeinsamen Bebauungsplanes sind. Die südlichen Werfthallen wurden als schallschützende Gebäude festgesetzt und flächenbezogene Schalleistungspegel für die Werft festgelegt, die die zulässigen Emissionen der einzelnen Werftbereiche begrenzen.

An dieser Stelle wird daher explizit noch einmal auf den maritimen Charakter des Plangebietes mit seinem Umfeld aus Werft und gegenüberliegenden Hafennutzungen hingewiesen. Das maritime Umfeld bedingt das Vorhandensein von Gewerbebetrieben der Seewirtschaft, der Schifffahrt, des Sportboothafens usw. Durch diese Nutzungen handelt es sich beim Plangebiet um eine immissionstechnisch vorbelastete Lage, die allerdings gleichzeitig die Attraktivität der direkten Wasserlage beinhaltet. Wie auch in anderen Stadtgebieten an der Warnow oder in anderen städtischen Lagen in Hafengebieten (z.B. Hafencity Hamburg) sind hier also Lösungen gefragt, die einerseits einen ausreichenden Schallschutz für die künftigen Bewohner ermöglichen und andererseits die Entwicklung der maritimen Wirtschaft nicht zu stark beschränken.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Tamsen-Werft plant, sich weiter zu entwickeln, um eine zukunftsfähige Ausrichtung abzusichern. So ist der Bau einer neuen Ausrüstungshalle (Firsthöhe bis 35,0 m ü. HN) vorgesehen. Zur langfristigen Standortsicherung sowie zum weiteren Ausbau des Werftbetriebs ist es erforderlich, die Anlagen der Werft an die Gegebenheiten der heutigen Marineschiffe anzupassen. Der Erhalt der Flexibilität als Reparaturwerft für Schiffe bis 100 m ist Voraussetzung für einen langfristigen Standorterhalt. Mit dem Ausbau der Anlagen und Gebäude können auch die am Standort angebotenen Dienstleistungen für eine Vielzahl von Ostsee-Reedereien verbessert werden. Zudem eröffnen sich für die Werft Chancen für eine Marktsicherheit im Bereich des Formbaus. Mit dem Ausbau

werden die bestehenden Arbeitsplätze langfristig gesichert und Voraussetzungen für zusätzliche Beschäftigte geschaffen. Die geplante neue Halle (analog zur bestehenden angrenzenden Halle) soll südseitig zur Grundstücksgrenze in Richtung der angrenzend im Bau befindlichen bzw. geplanten Wohnbebauung einen Sozial- und Bürotrakt in der Dimension der Bestandshalle erhalten. Bei der geplanten Bebauung ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwirkung der vorhandenen Bebauung erhalten bleibt. Direkt im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Liegeplatz vor den Bootshallen der Werft. Schiffsteile können südlich bis vor das Baufeld MU 2 reichen. Die Tamsen-Werft muss unter Berücksichtigung ihrer möglichen Erweiterungsabsichten die rechtlich verbindlichen Emissionskontingente einhalten bzw. kann diese ausschöpfen. Für das neue Wohn- und urbane Gebiet sind auch unter Berücksichtigung der am anderen Warnowufer liegenden Nutzungen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Andererseits werden aber auch Lärmschutzkonzepte für den Fracht- und Fischereihafen und die anderen gewerblichen Nutzungen an der Warnow umgesetzt bzw. umzusetzen sein, da auch andere Stadtteile im Bestand von erhöhten Lärmbelastungen der Hafenwirtschaft betroffen sind.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 ist bezüglich der o.g. Entwicklungsabsichten der Tamsen-Werft gefasst worden.

Die möglichen Lärmkonflikte wurden im vorliegenden Fall in Abstimmung mit der Tamsen-Werft sowie allen beteiligten Behörden auf der Basis aktueller Messungen behandelt und in der Planung aktualisiert berücksichtigt, so dass es nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Wohngebietes oder zu Einschränkungen des maritimen Industriestandortes kommt.

Die Schalltechnische Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) und dem Amt für Umweltschutz der Stadt Rostock auf Basis der aktuellen Messung im Bereich der Werft überarbeitet. Dabei werden wie bisher alle relevanten und bestätigten Lärmquellen, neben der Werft aus dem gegenüberliegenden Fracht- und Fischereihafen, der Takelage der Segelboote des Sportboothafens usw. einbezogen. Für die Nutzungen im Plangebiet wurden die Festsetzungen zum Schallschutz ergänzt.

Die Darstellung der möglichen Entwicklungsperspektiven der Werft dient gemäß einvernehmlicher Abstimmung dazu, die künftigen Bewohner und Nutzer des Plangebietes in Ergänzung der festgesetzten Kontingentierungen und Schallschutzmaßnahmen auf Seiten der Werft und Schallschutzmaßnahmen auf Seiten der Plangebietsbebauung auf die immissionstechnisch vorbelastete Lage des Plangebietes ausdrücklich hinzuweisen.

Aus der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Rostock in Auswertung des Schallgutachtens vom 16.12.2019 (TÜV Nord Rostock) ergibt sich folgende Zusammenfassung und Ableitung von Festsetzungen für die 2. Änderung des B-Plans 15.WA.99:

Gegenstand der 2. Änderung des B-Planes ist die Änderung des Sondergebietes „SO Hotel“, der südlich angrenzenden Mischgebiete sowie eines Teiles des östlich angrenzenden WA-Gebietes der Ursprungsplanung in die Urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3. Zusätzlich werden in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 die Anzahl,

Anordnung und Größe der Baufelder geändert und ein Sondergebiet SO „Sportboothafen“ im südwestlichen Bereich festgesetzt.

Ziel der schalltechnischen Untersuchung war, die Geräuschimmissionen, die auf das zu ändernde Plangebiet einwirken, zu ermitteln und zu bewerten und Maßnahmen zur planungsrechtlichen Konfliktbewältigung zu erarbeiten.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der 2. Änderung des B-Plans erfolgte entsprechend der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm, den RLS 90 und der Freizeitlärm-Richtlinie M-V.

Die aus den Berechnungsergebnissen resultierenden Anforderungen werden für die jeweilige Lärmart nachfolgend dargestellt und erläutert.

1. Gewerbelärm

1.1. Untersuchung des Plangebietes

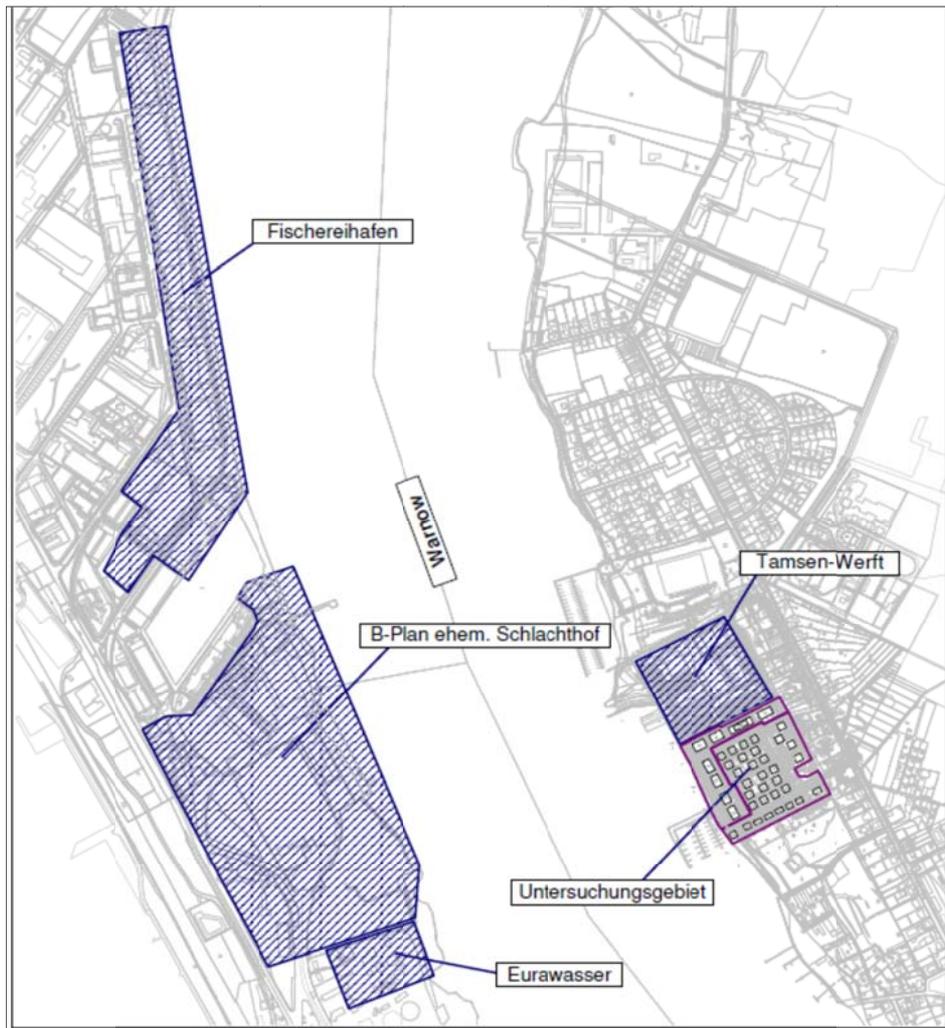
Maßgebliche Geräuschquellen, welche auf die zu ändernden Flächen einwirken, umfassen:

- den Betrieb der Werft der TAMSEN MARITIM GmbH,
- den Betrieb des Gewerbebetriebes Bootsservice Schubert,
- den Betrieb des Hafens der Rostocker Fischereihafen GmbH (RFH),
- den Betrieb der Kläranlage mit BHKW der Nordwasser GmbH sowie
- die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) im rechtskräftigen Teil des B-Plans Nr. 15.W.99 und
- den B-Plan Nr. 10.GE.139 (in Aufstellung).

Die Berechnung und Beurteilung wurden getrennt für die Anlagen im Geltungsbereich der TA Lärm und die Seehafenumschlagsanlagen sowie die Gesamteinwirkung dieser Anlagen durchgeführt.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen im Plangebiet wurden Immissionsorte an den Baufeldgrenzen der Gebiete WA1, WA2 und WA3 sowie MU1, MU2 und MU3 und des SO „Sportboothafen“ betrachtet. Zur Beurteilung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Bzgl. der urbanen Gebiete wurden die Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm angesetzt, weil das urbane Gebiet in der DIN 18005 nicht berücksichtigt ist.

In Bezug auf die Anlagen im Geltungsbereich der TA Lärm (TAL) werden die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte (OW/IRW) an allen Immissionsorten bzw. Baufeldern tags eingehalten. Dabei wird der IRW des MU von 63 dB(A) an der Nordwest- und der Südwestseite des MU2 sowie an der Nordwest- bzw. der Nordostseite des westlichen Baufeldes des MU3 um 1 bzw. 3 dB(A) unterschritten. An allen anderen Immissionsorten sind die Beurteilungspegel tags jeweils um mind. 8 dB(A) kleiner als der OW/IRW.



In der Nacht wird der IRW des MU von 45 dB(A) an der Nordwest- bzw. der Nordostseite des westlichen Baufeldes des MU3 um 8 dB(A) unterschritten, wenn die Ergebnisse der aktuellen Überwachungsmessung der Werft zugrunde gelegt werden. Diese bildet den momentanen Betrieb ab. Wenn bzgl. der Werft das genehmigte Immissionskontingent von 38 dB(A) angesetzt wird, wird der IRW um 5 dB(A) unterschritten. Dieses Immissionskontingent steht nicht außer Verhältnis zum Betrieb der Werft, weil dieses im Zusammenhang mit den festgesetzten schallabschirmenden Hallen des SO „Sportboothafen“ gilt und sich dadurch der Immissionswert der Werft entsprechend um mind. 10 dB(A) erhöht. Dadurch wird der Betrieb einer Schiffswerft ermöglicht. An allen anderen Immissionsorten sind die Beurteilungspegel jeweils um mindestens 4 dB(A) kleiner als der OW/IRW nachts.

Bzgl. der Seehafenumschlagsanlagen (SHU) werden an allen Immissionsorten tags die OW bzw. der IRW des MU jeweils um mindestens 11 dB(A) unterschritten.

In der Nacht wird der IRW des MU in den MU-Gebieten wasserseitig erreicht und im Bereich des MU3 um max. 3 dB(A) unterschritten. In den WA-Gebieten wird der OW des WA nachts um max. 3 dB(A) im westlichen Bereich des WA3 überschritten.

Werden die Einwirkungen der TA-Lärm- und der Seehafenumschlagsanlagen (TAL+SHU) zusammengefasst, sind die Summen-Beurteilungspegel tags an der Nordwest- und der Südwestseite des MU2 sowie an der Nordwest- bzw. der Nordostseite des westlichen Baufeldes des MU3 um 1 bzw. 3 dB(A) und an allen anderen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) kleiner als der jeweilige OW/IRW.

In der Nacht wird der IRW des MU in den MU-Gebieten eingehalten. In den WA-Gebieten wird der OW des WA nachts um max. 4 dB(A) im westlichen Bereich des WA3 überschritten.

1.2 Untersuchung von Schutzmaßnahmen und Ableitung von Festsetzungen

Durch die örtlichen Gegebenheiten kommen weder die Vergrößerung des Abstandes der konfligierenden Nutzungen noch die Errichtung von Lärmschutzbauwerken zur Konfliktbewältigung infrage. Deshalb werden bauliche Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen.

Um einerseits den gewerblichen Nutzungen in Bezug auf den Seehafenumschlag Entwicklungspotenziale in der Nachtzeit einzuräumen und andererseits den Nachtschlaf zu schützen, sind im MU1 bei den Wohnungen jeweils mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Nordostseite des Gebäudes anzuordnen und diese Räume für den regelmäßigen Nachtschlaf zu nutzen. Weitere Schlafräume, die nicht lärmabgewandt angeordnet sind, sind mit aktiven schalldämmten Lüftungsanlagen auszustatten, um eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen. Dieses gilt auch für Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben.

Außerdem sind die Außenöffnungen der schutzbedürftigen Räume an den Nordwestseiten des nördlichen Baufeldes des MU1 sowie des MU2 und des westlichen Baufeldes des MU3 sowie an der Südwestseite des MU2 mit Schallschutzeinrichtungen in Form von nicht zu öffnenden Fenstern oder baulich schließbaren Außenwohnbereichen, wie Loggien, Balkonen oder Wintergärten, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind, mit einer definierten bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz bei einer Teilöffnung zu versehen.

Der IRW des MU für den Tag wird im Bereich des MU2 nur geringfügig unterschritten. Dabei entsprechen die bestimmten Beurteilungspegel der Werft als maßgeblicher Schallquelle weitgehend dem typisierenden Störgrad der Werft. Um den gewerblichen Nutzungen dennoch perspektivisch Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, werden diese Schallschutzeinrichtungen vorgesehen. Dadurch wird die dauerhafte Konfliktbewältigung in Hinblick auf die Anforderungen der TA Lärm erreicht. Dieses gilt auch für die Nachtzeit.

Durch die Festlegung der definierten Schallpegeldifferenz bei einer Teilöffnung wird sichergestellt, dass die Wohnruhe innerhalb der Wohnräume gewahrt wird, ohne den Außenkontakt zu unterbrechen. Dadurch wird auch ein ausreichender Schutz gegenüber dem Seehafenumschlag in der Nacht unter Berücksichtigung eines Entwicklungspotenzials erzielt.

Diese Schallschutzeinrichtungen sind auch an der Nordostseite des westlichen Baufeldes des MU3 und der Südwestseite des östlichen Baufeldes des MU3 vorzusehen, um Konflikte in Hinblick auf die Entwicklung der Werft vorsorgend zu bewältigen.

An den Nordwestseiten des östlichen Baufeldes des MU3 sowie des WA1 sind die Außenöffnungen der schutzbedürftigen Räume mit Schallschutzeinrichtungen in Form von baulich schließbaren Außenwohnbereichen oder besonderen Fensterkonstruktionen mit einer definierten bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz bei einer Teilöffnung auszustatten. Diese Baufelder werden zwar durch die östliche Halle des SO „Sportboothafen“ weitgehend gegen die Werft abgeschirmt, sind jedoch mit der Nordwestseite unmittelbar der Werft zugewandt. Um die Entwicklung der Werft, z. B. durch die Nutzung des SO „Sportboothafen“, zu ermöglichen und dabei dem Entste-

hen einer Konfliktlage vorzubeugen, werden diese Schallschutzeinrichtungen vorgesehen.

Die betreffenden Fassaden sind im B-Plan, Teil A zeichnerisch gekennzeichnet.

Grundlage der Bemessung der erforderlichen bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz der Schallschutzeinrichtungen beim MU1, MU2, MU3 und WA1 ist die Bestimmung des Bemessungs-Außenlärmpegels von 52 dB(A) in der Nacht. Außerdem wird für die schutzbedürftigen Räume eine Mindestgröße von 12 m² in Ansatz gebracht. Dadurch wird eine ausreichende Abschirmung der Wohnräume gegenüber den gewerblichen Nutzungen erreicht. Details werden durch den städtebaulichen Vertrag geregelt, siehe unten.

Der westliche Bereich des WA3 wird durch die vorgelagerte Bebauung des südlichen Baufeldes des MU1 gegen die Einwirkung des Seehafenumschlags in der Nacht abgeschirmt. Dadurch sind dort keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die gewählten Schutzmaßnahmen sind in Hinblick auf die geplante 3. Änderung des B-Plans mit der Errichtung einer zusätzlichen Halle abwägungsgerecht, weil sich nach der Planung des Werftbetreibers die Geräuscheinwirkungen der Werft durch die geschlossene südliche Fassade prognostisch verringern werden.

Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rostock und dem Bauträger werden unter Beteiligung des Werftbetreibers die vorzusehenden Schallschutzeinrichtungen verbindlich konkretisiert, um sicherzustellen, dass diese die nach den Festsetzungen und der Begründung erforderlichen Funktionen erfüllen und dadurch ein rechtssicherer Vollzug der 2. Änderung des B-Plans gewährleistet wird. Außerdem wird festgelegt, dass durch den Bauträger ein Bauantrag gestellt wird und die Pflichten des Vertrages bauaufsichtlich geprüft werden.

2. Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurde der Straßenverkehr im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrswege (Pressentinstraße) sowie innerhalb des Plangebietes berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde eine Aussage zum Schiffsverkehr auf der Warnow auf Grundlage von überschlägigen Berechnungen getroffen. Demnach sind Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes hervorgerufen durch die Schiffsbewegungen auf der Warnow vernachlässigbar.

Für die Gebiete MU1, MU2 und MU3 wurden zur Bewertung der Verkehrsgeräuschimmissionen die Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen, da die urbanen Gebiete in der DIN 18005 nicht berücksichtigt sind.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel, hervorgerufen durch Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes, an den Baugrenzen die gebietsspezifischen OW am Tag und in der Nacht weitestgehend einhalten bzw. unterschreiten.

Zu einer Überschreitung von 4 dB(A) am Tag und 3 dB(A) in der Nacht kommt es an einem Immissionsort innerhalb des WA3.

Die Überschreitungen können am Tag vermieden und in der Nacht auf 1 dB(A) reduziert werden, wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den Fahrwegen innerhalb des Plangebietes auf 30 km/h beschränkt wird.

Diese verkehrsrechtliche Beschränkung ist erklärtes Ziel der Stadt Rostock.

Durch den Verkehr der Pressentinstraße werden an der anliegenden Bestandsbebauung unter Berücksichtigung des planbedingten Verkehrs Beurteilungspegel von 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts verursacht. Diese Werte sind größer als die Auslöseschwellen der Lärmaktionsplanung. Deshalb ist dieser Straßenabschnitt in die Lärmaktionsplanung aufgenommen.

Die Auswirkungen des planbedingten Verkehrs auf die Bestandsbebauung an der Pressentinstraße waren in der Abwägung zur Planänderung nicht zu berücksichtigen. Bei der Änderung eines B-Plans sind nur die schutzwürdigen Belange in die Abwägung einzustellen, welche durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind dagegen nicht mehr in den Blick zu nehmen. Außerdem sind Lärmschutzbelange grundsätzlich nur dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung durch das Vorhaben ansteigt. Die Auswirkungen des planbedingten Verkehrs sind der Ursprungsplanung zuzurechnen und nicht mehr zu berücksichtigen, solange das planbedingte Verkehrsaufkommen durch die Planänderung nicht zunimmt. Dieses ist vorliegend gegeben. Durch die Änderung des B-Plans sinkt der Wert der planbedingten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV von 1920 Kfz / 24 h nach der Ursprungsplanung auf 1830 Kfz / 24 h. Diese berechneten Verkehrszahlen wurden vom Amt für Verkehrsanlagen zwecks Erarbeitung des Schallgutachtens übergeben.

Bereits zur Ursprungsplanung waren im Bauantrag 320 Wohnungen vorgesehen. Demnach könnten heute ca. 30 Wohnungen mehr als damals entstehen, abhängig von der Art der Bebauung. Dabei sind betreute Wohnungen geplant, deren Pkw-Besatz geringer ist. Ein Hotel mit höheren An- und Abfahrten ist dagegen nicht mehr vorgesehen. Der gewerbliche Anteil entspricht in etwa dem der Ursprungsplanung. Vier Baufelder für Mehrfamilienhäuser am Waldrand sind entfallen. Dadurch ergibt sich die reduzierte Verkehrsmenge.

3. Freizeitlärm

Maßgebliche Geräuschquelle mit Rückwirkung auf die zu ändernden Flächen ist der Betrieb des Sportboothafens im geplanten Sondergebiet SO „Sportboothafen“. Dazu gehören neben dem Sportbootverkehr und dem zuzuordnenden Pkw-Verkehr auch die windinduzierten Geräusche der im Sportboothafen festgemachten Boote.

Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass durch den Betrieb des Sportboothafens an den maßgeblichen Immissionsorten alle gebietsspezifischen IRW der Freizeitlärm-Richtlinie M-V eingehalten werden.

Aus den o.g. und diskutierten Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurden die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan - Teil B - abgeleitet. Zur Veranschaulichung der Festsetzungen dient der Beiplan zu den Schallschutzfestsetzungen im Planteil A.

Die Gebäudehöhen in den Baugebieten MU1, MU2 und MU3 sind z.T. zwingend viergeschossig festgesetzt, denn die Bebauung der MU-Gebiete hat die Funktion, das innenliegende Baugebiet WA III, welches durch den Ursprungsplan festgesetzt wurde und nicht Gegenstand der Planänderung ist, und das Baugebiet WA3 vor den

Geräuscheinwirkungen der umgebenden gewerblichen Nutzungen zu schützen. Daneben sind ein- bis drei- bzw. fünfgeschossige Bereiche zulässig.

Im Baugebiet WA1 sind die Gebäudehöhen auf drei Geschosse einschließlich des Staffelgeschosses zu begrenzen. Außerdem darf das oberste Geschoss im Baugebiet MU2 nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, denn die Gebäude des benachbarten SO „Sportboothafen“ sind Bestandteil des Konzeptes der Ursprungsplanung zum Schutz des Wohnens vor den Einwirkungen der Werft. Dieses ist nur wirksam, solange die absoluten Höhen der Wohnhäuser kleiner sind als die Gebäude im SO „Sportboothafen“ mit den dort festgesetzten Firsthöhen von 13 m über Gelände. Das oberste Geschoss im Baugebiet MU2 ragt über die Gebäude des SO „Sportboothafen“ hinaus. Um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren, sind die Wohnnutzungen dieses Baugebietes ebenfalls durch die Gebäude des SO „Sportboothafen“ abzusichern.

Die Festsetzung des Abstandes von mindestens 5 m zwischen Stellplätzen und den Baugrenzen bzw. der Carportanlagen dient der Minimierung von Belästigungen durch parkplatztypische, v. a. impulshaltige Geräusche.

Der Spielplatz sollte so angeordnet werden, dass vorliegend der Abstand von 14 m zu den Baugrenzen der umgebenden Baugebiete nicht unterschritten wird, d.h. Spielgeräte sollten eher im Norden und parkartige Grünflächen eher im Süden angeordnet werden. Das Amt für Umweltschutz sollte bzgl. der Ausgestaltung des Spielplatzes im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt werden.

3.6 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind neu zu errichten. Die Pressentinstraße ist stadttechnisch mit Medien wie Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikationseinrichtungen erschlossen. Das Gebiet liegt im Fernwärmee-Vorranggebiet der Hansestadt Rostock.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten und ggf. sind Umverlegungen durchzuführen. Vorhandene Leitungen, Kabel und Schutzrohre sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Sonstige kleinere Leitungen, die nicht im öffentlichen Raum liegen, können bei Bedarf in Abstimmung mit dem Versorgungsträger umverlegt werden.

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 Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

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

3.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitung DN 300 in der Pressentinstraße sichergestellt.

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

3.6.2 Löschwasser, Brandschutz

Der Löschwasserbedarf im Plangebiet von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist durch die vorhandene Trinkwasserleitung und neu zu errichtende Hydranten sicherzustellen. Die Löschwasserbereitstellung über Unterflurhydranten ist mit dem Versorgungsunternehmen und dem Brandschutzamt abzustimmen.

Der ausreichende Brandschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regeln des DVGW ist 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.

3.6.3 Abwasserableitung

Eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen soll daher zentral abgeleitet werden. Im Bereich der Planstraße A verläuft bereits heute ein Regenwasserkanal DN 800 von der Pressentinstraße in die Warnow. Dieser wird im Plangebiet auf DN 1000 erweitert und ein neues Auslaufbauwerk in die Warnow errichtet.

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 usw. sind zu empfehlen.

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (bspw. Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen (Sturzfluten) kommen. Die Häufigkeit dieser meist lokal begrenzten und plötzlich eintretenden Ereignisse nimmt zu. Sie führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Bereits ein kurzzeitiger Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden an Bauwerken führen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, werden entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen empfohlen. Insbesondere sollte auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen geachtet werden. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungs-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei allen zu treffenden Vorkehrungen der § 37 des Wasserhaushalts-

gesetzes beachtet werden muss: „Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zentral abgeleitet. Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Netzsystem aufzubauen. Gemäß Erschließungsplanung wird das Schmutzwasser zunächst über ein freies Gefälle einem Pumpwerk im Südwesten des Plangebietes zugeführt und von dort dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Pressentinstraße zugeführt. Die Schmutzwasser-Ableitung ist mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abzustimmen. Die Schmutzwasserleitungen werden ebenfalls von der Nordwasser GmbH betrieben.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist ein neues Versorgungsnetz aufzubauen. Südlich des Spielplatzes ist ein Trafogebäude vorgesehen. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. 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 auf Flachdächern nicht aufgeständert werden, um eine zu technisch ausgeprägte Gebäudeansicht mit Störwirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden. Stattdessen sollten Flachdach-Solaranlagen verwendet werden.

3.6.5 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist neu zu erstellen. Dazu sind Abstimmungen mit der Stadtwerke Rostock AG zu führen. Entlang der Planstraßen 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 Stadt über. Grundsätzlich sollen als Außenbeleuchtung in den Baugebieten und als Beleuchtung im öffentlichen Raum LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur im Bereich von 3000 Kelvin eingesetzt werden, um die Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten zu begrenzen.

3.6.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Daher soll das Gesamtgebiet an die Leitung aus Richtung Norden/Tamsen-Werft angeschlossen werden. Ein Anschluss an das Gasnetz ist dementsprechend nicht vorgesehen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarthermie-Anlagen zu empfehlen. Außerdem gewährleisten Anlagen der Geothermie eine klima- und ressourcenschonende Energieversorgung.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation und des Kabelnetzes wird durch entsprechende Betreiber sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu von der Pressentinstraße aus auszubauen. Vorhandene Hausanschlussleitungen sind zu beachten und ggf. umzuverlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

3.6.8 Müllentsorgung, Abfallwirtschaft, Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Stadt durch die Stadtentsorgung Rostock. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Erschließungsstraßen gesichert.

Die Mülltonnen der Mehrfamilienhäuser sollten zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen und zur Verbesserung des Ortsbildes in den Tiefgaragen untergebracht werden. Sie sind am Entsorgungstag an öffentlich zugänglichen Plätzen bereit zu stellen. Die privaten Stellplätze für Müllbehälter sind ansonsten entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu begrünen und so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Ein Stellplatz für Wertstoffcontainer soll südlich des Spielplatzes eingerichtet werden. Gemäß rechtskräftiger Ursprungsplanung und einer 1998 durchgeführten Altlastenuntersuchung (Analy-Tech-Ingenieurgesellschaft, Rostock) ist in den gekennzeichneten Teilflächen ein Bodenaustausch erforderlich und die ordnungsgemäße Entsorgung der belasteten Böden nachzuweisen. Eine aktuelle PCB-Nachuntersuchung wurde durch die RW Umweltberatung GmbH, Greifswald am 18.05.2017 erstellt. Zwischenzeitlich wurden belastete Böden ordnungsgemäß entsorgt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine weiteren Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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.

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Plangebiet sind aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes und des Geländesprunges zur Kaikante z.T. Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich.

Zum Hochwasserschutz muss eine Mindestgeländehöhe und eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in allen Baugebieten von 3,05 m ü.HN angelegt werden (Bemessungshochwasserstand + Freibord). Anmerkung: Das in Deutschland aktuelle Höhenbezugsniveau ist NHN, allerdings wurde die Vermessungsgrundlage in HN erstellt. 3,05 m ü.HN entspricht 3,20 m ü. NHN.

3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.8.1 Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Wahrung eines einheitlichen Gebietscharakters, ohne jedoch die Möglichkeiten des individuellen Bauens zu sehr einzuschränken. Es werden Vorschriften für die Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen sowie für die Stellplätze nach § 86 LBauO M-V erlassen.

In den MU 1 bis 3 sowie im WA 1 und SO sollen nur Flachdächer (kleiner oder gleich 5° Dachneigung) zulässig sein. Damit soll die Zielvorstellung von zeitgemäßen Gebäuden mit Staffelgeschoss und ohne geneigte Dächer umgesetzt werden.

Bei Ziegel-Dacheindeckungen von Steildächern in den WA 2 und WA 3 gilt: es sind nur rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind generell unzulässig. Dadurch werden ortsbildstörende Einflüsse durch bunte oder glänzende Dachflächen vermieden.

Dächer von Tiefgaragen außerhalb der Gebäudekörper und Wege sind vollständig mit Mutterboden zu überdecken und zu begrünen (Ausnahmen: Zufahrten, Fußwege sowie nördl. und südl. Hausvorflächen im MU 1). Sichtbare Wände von Tiefgaragen sind vollflächig zu begrünen.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Vorgärten sind die Flächen zwischen den Planstraßen und den Baugrenzen sowie deren seitliche Verlängerung. Diese örtliche Bauvorschrift gilt darüber hinaus auch für die Flächen zwischen den Baugrenzen sowie deren seitlicher Verlängerung und der Uferpromenade. Diese Festsetzungen dienen einer begrüneten Gestaltung der Außenanlagen.

Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrüneten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

Dadurch sollen störende Elemente eingehaust bzw. vermieden werden.

Im MU 1, MU 2 und im SO sind zur Uferpromenade nur Hecken bis zu 0,70 m Höhe zulässig. Als Einfriedungen sind ansonsten nur Zäune sowie geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Entlang der Planstraßen und zu Fuß- und Radwegen dürfen Hecken und Zäune 1,25 m Höhe, zu anderen Grundstücksseiten 1,80 m Höhe nicht überschreiten. Mauern oder hohe Stahlmattenzäune sollen z.B. vermieden werden. Die Promenade, Planstraßen und Fußwege sollen optisch nicht durch hohe Einfriedungen beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Auch dadurch sollen das Wohnen störende Einrichtungen unterbunden werden.

Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer glänzende Dacheindeckungen verwendet, bei Ziegel-Dacheindeckungen von Steildächern in den WA 2 und WA 3 nicht nur rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen verwendet, Dächer von Tiefgaragen außerhalb von Gebäudekörpern nicht vollständig mit Mutterboden überdeckt und begrünt (Ausnahme: Gehrecht im MU 1) und Wände nicht vollständig begrünt, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch an-

legt, Vorgärten als Lager- oder Arbeitsfläche nutzt, Stellplätze von Abfallbehältern nicht mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern versieht, Einfriedungen nicht als Zäune oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen ausführt und entlang den Planstraße mit einer Höhe über 1,25 m oder zu anderen Grundstücksseiten über 1,80 m Höhe, im MU 1 und SO über 0,70 m oder im MU 2 zur Uferpromenade und zum Fuß- und Radweg über 0,70 m Höhe anlegt, oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung, 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.

3.8.2 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.

Zur detaillierten Beschreibung wird auf das Kap. 4 der Begründung sowie den Grünordnungsplan verwiesen.

3.9 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Zum Hochwasserschutz muss eine Mindestgeländehöhe und eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in allen Baugebieten von 3,05 m ü.HN angelegt werden (Bemesungshochwasserstand + Freibord). Anmerkung: Das in Deutschland aktuelle Höhenbezugsniveau ist NHN, allerdings wurde die Vermessungsgrundlage in HN erstellt. 3,05 m ü.HN entspricht 3,20 m ü. NHN. Kellerräume dürfen daher nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen. Schutzbedürftige Anlagen sind in allen Baugebieten in höheren Gebäudeteilen unterzubringen.

Für die fünf gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nach den Angaben im Ursprungsplan und einer 1998 durchgeführten Altlastenuntersuchung ein Bodenaustausch erforderlich und die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen. Nach dem Bericht der Analy-Tech-Ingenieurgesellschaft, Rostock, Juni 1998, wurden 9 altlastenverdächtige Flächen untersucht. 4 Flächen wiesen keine Kontaminationen auf. Auf den beiden Flächen im Südosten wurden sog. Z 2-Böden ermittelt, deren Verwendung z.B. in Lärmschutzwällen oder bei Straßenbaumaßnahmen außerhalb von Wohngebieten zulässig ist. Auf den drei Flächen entlang der Planstraße B sind die Böden stärker als Z 2 kontaminiert und nicht verwertbar, sondern als überwachungsbedürftiger Abfall außerhalb des B-Plan-Gebietes zu entsorgen (vgl. dazu Angaben in der Begründung zum B-Plan Nr. 15.W.99, Kap. 3.11).

Eine aktuelle PCB-Nachuntersuchung wurde durch die RW Umweltberatung GmbH, Greifswald am 18.05.2017 erstellt.

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.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Im gesamten Plangebiet dürfen Lichter, Beleuchtungsanlagen sowie sonstige Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Werbeanlagen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen sind unzulässig.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

4. Umweltbelange

4.1 Eingriffsregelung gemäß § 13a BauGB

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei dem Plangebiet um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, speziell um die Umnutzung einer innerörtlichen Industriebrache handelt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Das entbindet nicht davon, die erheblichen Umweltbelange zu ermitteln. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist jedoch für das Planverfahren zur 2. Änderung Bebauungsplanes „Gehlsdorfer Nordufer“ nicht erforderlich (vgl. Kap. 1.3).

Im Pkt. 4 der Begründung werden die Umwelt- und Grünordnerischen Belange zusammenfassend dargestellt. Die ausführlichen Darstellungen sind im gesonderten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ausgeführt.

4.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der Umweltschutzziele der Hansestadt Rostock zusammenfassend dargestellt.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R, 2007)

- Der Stadtteil Gehlsdorf ist der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und der Großlandschaft „Unterwarnowgebiet“ sowie der Landschaftseinheit „Toitenwinkel“ zugeordnet (Karte 1, GLRP MM/R 2007).
- Im GGLRP MM/R lassen sich Klimaverhältnisse für den planungsrelevanten Bereich als niederschlagsneutral ableiten (Karte 7, GGLRP MM/R, 2007).

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R, 2011)

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Tourismusschwerpunktraumes (Karte 3, RREP MM/R, 2011).
- Die Schutzwürdigkeit der Deckschichten wird für das Plangebiet als ungünstig ausgewiesen (Karte 11, RREP MM/R, 2011).

Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (LP HRO)

Der Landschaftsplan wurde am 01.04.1998 von der Bürgerschaft als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossen und am 2013 erstmalig aktualisiert (Beschluss 14.05.2014). Er dient der Rahmenvorgabe zur Durchführung von Bauleitplanungen, Fachplanungen und Rahmenplanungen im Stadtgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Hinblick auf die Ziele von Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung. Dem Landschaftsplan der Hansestadt Rostock sind nachfolgende Aussagen zum Plangebiet zu entnehmen:

- Gemäß Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit einer wichtigen Wegeverbindung an der Unterwarnow und im Gebiet parallel zur Südgrenze des Werftgeländes ausgewiesen worden.

- Das Plangebiet gehört naturräumlich innerhalb des Unterwarnowgebietes in die Landschaftseinheit Toitenwinkel (Karte 1, LP HRO 2013).
- Die Schutzwürdigkeit der Bodentypen wird mit mittlerer Schutzwürdigkeit eingestuft (Karte 5, LP HRO 2013).
- Der Geschützteitsgrad des Grundwasser wird als nicht geschützt eingestuft (Karte 7, LP HRO 2013).
- Das Vorhabengebiet ist als Siedlungsbereich ausgewiesen worden (Karte 14, LP HRO 2013).

Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock (vom 01.03.2006) als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der kleinteiligen SO- und MU-Ausweisung für das Änderungsgebiet nicht erforderlich.

4.3 Wirkfaktoren des Vorhabens

Temporäre **baubedingte Wirkungen** sind bei dem geplanten Vorhaben durch visuelle Störwirkungen und Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge während der Bauzeit zu erwarten. Die Baufeldfreimachung wie Gebäudeabbruch und Beseitigung von Sukzessionsflächen ist, bis auf die Beseitigung von versiegelten Flächen, im Wesentlichen abgeschlossen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus der Überbauung von Flächen zur Errichtung von Gebäuden und Herstellung erforderlicher Erschließungsflächen mit einhergehendem Verlust der Biotop- und Bodenfunktion auf bislang unversiegelten Flächen. Habitatverluste potentiell vorkommender Arten können, entsprechend dem Artenschutzbeitrag, ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus Geräuschwirkungen, hervorgerufen durch Fahrzeuge. Der Standort des Vorhabens ist bereits von Geräuschwirkungen durch die industrielle und gewerbliche Nutzung des benachbarten Werftgeländes und gegenüberliegender Industriestandorte am westlichen Ufer der Unterwarnow gekennzeichnet. Eine Erhöhung der Lärmemissionen der vorhandenen Nutzungen ist mit Realisierung des Vorhabens entsprechend der vorliegenden Immissionsgutachten auszuschließen. Die weitere Betrachtung betriebsbedingter Wirkungen auf potentiell vorkommende Arten entfällt damit.

4.4. Bestandserfassung und Prüfung der zu erwartenden erheblichen Umweltbelange

4.4.1 Biotope

Der Änderungsbereich umfasst Flächen des ehemaligen Werftgeländes an der Unterwarnow. Dementsprechend befanden sich im Plangebiet eine Vielzahl versiegelter Flächen und Fahrwege, die stark befestigte Kaimante mit Uferstraße und ein Bootstellplatz südlich der TAMSEN- Werft. Im gesamten Gelände befinden sich Fundamente ehemaliger Gebäude. Die Wege werden zum Teil als Zufahrten zu Grundstücken an der Pressentinstraße genutzt. Im Süden liegen die Zufahrt und ein befestigter Stellplatz des Sportboothafens.

Durch die Nutzungsaufgabe des Industriegeländes entwickelte sich im Verlauf der zurück liegenden Jahre eine typische Industriebrache. Im Untersuchungsraum hatten sich Ruderalstrukturen angesiedelt. Diese bestanden im Wesentlichen aus ausgedehnten Grasfluren, dominiert durch das dichte- und hochwüchsige Land- Reitgras (*Calamagrostis epigejos*). Ein Großteil der Flächen war mit dichten, gebüschartigen Jungaufwuchs aus Birke (*Betula pendula*) und Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) bestanden. Der Standort ist überwiegend als trockenwarm einzustufen. In den feuchteren Randbereichen im Nordosten des Plangebietes waren einzelne Weiden (*Salix spec.*) vorhanden. Im Nordwesten wurden diese Strukturen durch Brombeere (*Rubus fruticosus*) ergänzt. Auch im Übergang zur südöstlich liegenden Waldfläche dominierten im Jungwuchs Birken und vereinzelt Weiden.

Im Zuge der Baufeldfreimachung zur Umsetzung des 1. Bauabschnitts des Bebauungsplanes „Gehlsdorfer Nordufer“ wurde bis Ende Februar 2017 der vorhandene Gehölzbestand beseitigt.

Eingriffsrelevante Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 2013

Code	Biotopbezeichnung	Status
FFU (4.2.4)	Übermäßig geschädigter Fluss	
OEL (14.4.2)	Lockerer Einzelhausgebiet	
OVW (14.7.4)	Wirtschaftsweg, versiegelt	
OVL (14.7.5)	Straße	
OBV (14.11.3)	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	
RHU (10.1.2)	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	
WVT (1.9.2)	Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte	BWB

Die erfassten Biotoptypen der Industriebrache wiesen innerhalb des Plangebietes insgesamt eine deutliche anthropogene Überformung, insbesondere durch den hohen Versiegelungsgrad auf. Aufgrund der Versiegelungen und den einhergehenden Geräuschkwirkungen werden die anthropogen geformten Biotopstrukturen als naturfern und somit auch als von geringer ökologischer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

Mit Realisierung der Planung erfolgt die Überbauung bereits versiegelter Bereiche, die kaum Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen. Darüber hinaus werden bisher unversiegelte Flächen durch die Planung in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich überwiegend um Sukzessionsstrukturen einer Industriebrache, die aufgrund vorhandener Störwirkungen eine geringe Wertigkeit aufweisen und kaum Bedeutung als Lebensraum der vorkommenden Tierarten besitzen. Mit Überplanung der Strukturen geht die Biotopfunktion der bisher unversiegelten Flächen vollständig und dauerhaft verloren. Der Verlust der Biotopfunktion wird im Planverfahren zur Innenentwicklung ohne Ausgleichsmaßnahmen bilanziert.

4.4.2 Fauna

Im Zusammenhang mit dem Planverfahren war im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Stadt- und Regionalplanung, 08.11.2017) zu prüfen, ob mit Realisierung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden können. Die gutachterliche Untersuchung erfolgte auf Grundlage einer Lebensraumpotentialanalyse zur Abschätzung der potentiell vorkommenden Arten.

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie konnte weitgehend ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse stellt der Untersuchungsraum ein Teilhabitat potentiell vorkommender Fledermausarten dar. Dabei handelt es sich um ein Jagdhabitat, das auch bei Umsetzung der Planung erhalten bleibt. Aufgrund der vorhandenen jungen Gehölzbestände ist nicht mit Quartieren der potentiell vorkommenden Arten zu rechnen.

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für Rastvögel und Nahrungsgäste.

Im Rahmen der Potentialanalyse wurde ein potentielles Vorkommen von Gehölz-, Gebüsch- und einem Bodenbrüter festgestellt. Unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahme, wonach Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. innerhalb eines Zeitraumes vom 01.10. bis zum 29.02. auszuführen sind, ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat der Relevanzprüfung zugestimmt.

4.4.3 Schutzgebiete und Naturschutzobjekte

Internationale und nationale Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung innerhalb des Änderungsbereichs sowie des Wirkungsraumes des Vorhabens.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

Die Warnow stellt ein Gewässer 1. Ordnung dar. Gemäß § 29 (1) NatSchAG M-V sind bauliche Anlagen an einem Gewässer 1. Ordnung in einem Abstand 50 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie ausgeschlossen. Der Änderungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens der Unterwarnow. Die Hansestadt Rostock hat für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ eine Ausnahme gem. § 29 (3) Nr. 4 NatSchAG M-V beantragt.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)

Im Änderungsbereich sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope gemäß des Kartenportals Umwelt für Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Und auch im direkten Umfeld zum Änderungsbereich sind keine unter Schutz stehenden Biotope verzeichnet. Bei der Erhebung des aktuellen Biotopbestandes konnten ebenfalls keine geschützten Biotope erfasst werden.

Geschützte Alleeen und Baumreihen (§19 NatSchAG M-V)

Im Ergebnis der im Plangebiet durchgeführten Biotopkartierung konnte keine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee oder/ und Baumreihe aufgenommen werden.

Geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V und Baumschutzsatzung Hansestadt Rostock)

Die Hansestadt Rostock verfügt über eine Baumschutzsatzung. Gemäß § 2 der Satzung sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m, bei Obstbäumen mindestens 0,8 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,30 m Höhe liegt, geschützt. Wallnussbäume und Esskastanien zählen nicht als Obstbäume. Geschützt sind mehrstämmige Bäume, sofern die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelstämmen mindestens 0,5 m beträgt.

Zudem sind gemäß § 18 NatSchAG M-V Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Gehölze mit einem Stammumfang von 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m, die sich innerhalb von Waldflächen gemäß § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern befinden, sind vom gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V ausgenommen. Gehölze innerhalb von Waldflächen sind im Zuge der Waldumwandlung auszugleichen.

Die fortgefallenen Bäume sind größtenteils ungeschützte Bäume als Bestandteil von Gehölzflächen, die Brachflächen des Industriegebietes bilden. Die Kompensation des Verlusts erfolgt in der Regel anhand eines flächenhaften Ausgleichs gemäß den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG, 1999. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist im Zuge dieses Änderungsverfahrens nicht zu erstellen.

Künftig fortfallende bzw. bereits entfallene Bäume, die sich außerhalb von Gehölzflächen oder Waldflächen befinden und dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, sind gemäß der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen.

Als Grundlage für eine Bilanz der zu ersetzenden Bäume im Zuge des Änderungsverfahrens dienen die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ aus dem Jahr 1999. In diesem gültigen Bebauungsplan wurden für das Gesamtgebiet 359 Stück zu pflanzende Bäume festgesetzt. Diese setzen sich zusammen aus Bäumen, die aus Gründen des notwendigen Baumersatzes für zu fällende Bäume anzupflanzen sind, und Bäumen, die als Ausgleich für flächenhafte Eingriffe innerhalb des Plangebietes anzupflanzen sind.

Für das Plangebiet zur 2. Änderung sind im Ursprungsplan 210 Bäume festgesetzt worden. Den Maßnahmen für die geplanten Wohngebiete wurde auch die Einordnung einer Baumreihe an der Pressentinstraße aus 39 zu pflanzenden Bäumen zugeordnet. Diese Bäume lassen sich ohne eine Überplanung des gesamten Straßenraumes jedoch nicht einordnen. Deshalb werden diese geplanten Bäume zur Ablösung mit Festlegungen im städtebaulichen Vertrag vorgeschlagen. Eine detaillierte Aufstellung zur Bilanz und zum Ersatz geschützter Bäume wird im Grünordnungsplan aufgezeigt.

Berücksichtigung von Waldbelangen (§ 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern)

Der Änderungsbereich beinhaltet im südlichen Plangebiet eine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Die Waldfläche hat sich aus einer parkartigen Anlage an der ehemaligen Direktorenvilla, die sich südlich des Plangebietes befand, entwickelt. Die Waldfläche reicht bis an die ehemalige südliche Erschließungsstraße im Werftgelände heran. Waldflächen sollen für die künftige Planstraße A und zur Einordnung der künftigen Flächen des Wohnbaulandes WA 3 in Anspruch genommen werden.

Inzwischen wurde ein Antrag auf Waldumwandlung beim zuständigen Forstamt Billenhagen eingereicht. Die Genehmigung wurde durch das Forstamt in Aussicht gestellt. Das Vorhaben stellt einen genehmigungspflichtigen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m § 12 NatSchAG M-V dar und bedarf des Einvernehmens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde, welches erteilt worden ist.

Bei Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung ist gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG M-V die Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann, gefordert. Der Waldverlust beträgt insgesamt 1,3 ha. Dafür ist die Erstaufforstung einer Fläche von 2,06 ha zu erbringen. In Abstimmung des Forstamtes Billenhagen mit dem Stadtforstamt Rostock wird die Ersatzaufforstung in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12, auf den Flurstücken 41/4 und 42/1 anteilig vorgesehen.

Der Errichtung von Stellplatzflächen innerhalb des Waldabstandes von 30 m wurde seitens der Forstbehörde im Rahmen der Waldumwandlungserklärung zugestimmt.

Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Waldumwandlung

Die Waldumwandlung fällt in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart. Danach ist für das Vorhaben eine Standortbezogene Einzelfallprüfung ab einer Größe von 1,0 Hektar bis weniger als 5,0 Hektar Wald durchzuführen (Anlage 1 Nr. 17.2.3. UVP, hier: ca. 1,3 ha). Ziel der Vorprüfung ist es, in Abhängigkeit vom Auftreten erheblicher Umweltauswirkungen über die Durchführung eines förmlichen UVP-Verfahrens für die Waldumwandlung zu entscheiden (Feststellen der UVP-Pflicht).

Die Waldumwandlung selber stellt einen separaten forstrechtlichen Genehmigungsvorgang nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V dar. Die Grundlage zur Durchführung der UVP-Vorprüfung ist hierbei das UVP. Die Genehmigung zur Waldumwandlung erfolgt durch die zuständige Landesforstanstalt als eigenständiges Verfahren mit eingeschlossener UVP-Vorprüfung.

Das Ergebnis einer UVP-Vorprüfung ist für die Aufstellung von Bauleitplänen nach BauGB § 13a (B-Pläne der Innenentwicklung) relevant. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn u. a. auf Grund einer überschlüssigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären (BauGB § 13a Satz 2).

Die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen, hat eine vorläufige standortbezogene Prüfung des Einzelfalls nach UVP durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben (Waldumwandlung) nicht UVP-pflichtig ist. Wesentliche Gründe für die Entscheidung sind, dass die untersuchten Schutzgüter (Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschaft, Natur/ Schutzgebiete, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt) nicht erheblich beeinträchtigt werden.

4.4.4 Wasser

Der Änderungsbereich befindet sich an der westlichen Grenze des Gewässerschutzstreifens der Unterwarnow. Die Ausführungen zum Gewässerschutz im Kapitel 4.4.3 sind zu beachten.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Geltungsbereich bei > 2 m. Das bedeutet, dass der Geschütztheitsgrad des Grundwassers aufgrund der Nähe zur Flur äußerst gering ist. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches der Hansestadt Rostock ist keine Schutzwürdigkeit des Wassers im GLRP MM/R, 2007 festgelegt.

Umweltqualitätsziele der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser (Hansestadt Rostock, 2007)

Die beschlossenen Umweltqualitätsziele sollen für Rostock durch eine beschränkte Wasserentnahme aus dem Grundwasserkörper und ein Absenken der stofflichen Belastung des Grundwassers erreicht werden. Langfristig sollen die Prüfwerte der LAWA- Richtlinie unterschritten werden.

Im Plangebiet sind bzw. waren ausgedehnte Flächenversiegelungen vorhanden. Die Grundwasserneubildung ist dadurch insgesamt vermindert. Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung finden innerhalb der unversiegelten Sukzessionsflächen statt. Wegen des hoch anstehenden Grundwassers besteht dort eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen aus dem Boden.

Eine Versickerung der gesamten anfallenden Regenwassermengen ist gemäß Bodengutachten nicht möglich. Das Regenwasser von Dach- und Verkehrsflächen soll daher zentral abgeleitet werden. Der im Plangebiet vorhandene Regenwasserkanal wird erweitert und ein neues Auslaufbauwerk in die Warnow errichtet.

Trotz zentraler Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser für die Bewässerung der Grünflächen aufzufangen. Private Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung durch begrünte Dächer, Zisternen usw. sind zu empfehlen.

4.4.5 Klima/Luft

Der Geltungsbereich innerhalb des Stadtgebietes Rostock wird dem Klimagebiet der mecklenburgisch- nordvorpommerschen Küste und Westrügens zugeordnet (Landschaftsplan HRO, 2013). Das Wetter wird durch den Wechsel kontinentaler und maritimer Luftmassen geprägt. Der maritime Einfluss überwiegt aufgrund der Nähe zur Ostsee und sorgt für einen ausgeglichenen Gang der Temperatur und Luftfeuchte. Höhere Windgeschwindigkeit mit Winden aus südlichen und westlichen Richtungen ist vorherrschend. Die Land-Seewind-Zirkulation übernimmt die Belüftungsfunktion für das Stadtgebiet. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 590 mm, das langjährige Temperaturmittel bei 8,4 °C. Die Produktion von Frisch- und Kaltluft ist innerhalb des Plangebietes aufgrund von Bodenversiegelungen gering. Das Kleinklima des Plangebietes ist aufgrund der Versiegelung von Erwärmung gekennzeichnet. Das Plangebiet ist kleinräumig wegen vorhandener Versiegelungen aus der Industriebranche als innerstädtischer klimatischer Belastungsraum einzustufen.

Umweltqualitätsziele der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Schutzgut Klima/Luft (Hansestadt Rostock, 2007)

- Freihaltung von Frischluftbahnen,
- Vermeidung der Ausbildung bzw. Verschärfung vorhandener klimatischer Belastungsbereiche,
- Erhalt wichtiger Frischluftentstehungsgebiete,
- Erhalt städtischer Freiflächen mit deren Vielfalt unterschiedlicher Mikroklimata,
- Keine gravierende Zunahme der Immissionen im ländlich geprägten Umland der Stadt,
- Abbau der lokalen verkehrsbedingten Belastungsspitzen in der Innenstadt,
- Begrenzung der Luftbelastung aus Gewerbe und Industrie.

Das Plangebiet ist kleinräumig als innerstädtischer klimatischer Belastungsraum (angrenzende Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeemissionen, Versiegelungen) einzustufen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen aus den Brachflächen aus aufgegebenen Industrie- und Gewerbenutzungen waren bisher lokal kleinflächig für Frischluftproduktion und Staub- und Schadstoffabsorption von Bedeutung.

4.4.6 Mensch einschließlich Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch die versiegelten Flächen ehemaliger Gebäude des Industriegebietes geprägt. Landschaftsbezogene Erholung ist im Plangebiet kaum möglich. Gemäß des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock bestehen Konflikte in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild durch Entwicklung von Baugebieten. Die genannten Konflikte gelten nicht für das geplante Vorhaben, da sich dieses auf bereits baulich genutzten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches befindet.

Das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebietes ist stark von anthropogenen Strukturen, wie Bodenversiegelungen und dem benachbarten bzw. dem aufgelassenen Industrie- und Gewerbebestandort gekennzeichnet. Eine Erholungseignung der Landschaft liegt im Plangebiet aufgrund der genannten Nutzungen nicht vor.

Die Wirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild sind mit Realisierung der Planung vielmehr positiv zu bewerten. Die Versiegelungen der Industriebranche werden beseitigt. Durch Gestaltungsfestsetzungen für die künftigen Wohnbaugebiete und Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen wird ein attraktives Bild, das sich in die angrenzenden baulichen Strukturen einfügt, geschaffen. Durch die Uferpromenade mit Verbindung zum Sportboothafen und verbleibenden benachbarten Wäldchen wird die wohngebietsnahe Erholungseignung gesteigert.

4.5 Planwirkungen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Umwandlung von Industriebrachen in Allgemeine Wohngebiete, Urbane Gebiete und Sondergebiete. Die großflächig vorhandenen Bodenversiegelungen werden vollständig zurückgebaut. Auf den frei gewordenen Flächen werden künftig Mehrfamilienhäuser mit dazugehörigen Gärten und Grünflächen sowie Erschließungsstraßen entstehen.

Insgesamt wird mit Realisierung der Planung eine städtische Industriebranche beseitigt und die Flächen einer neuen Nutzung für Wohnbebauung mit gemischten Nutzungen und einem Sondergebiet für einen Sportboothafen zugeführt. Mit der Umsetzung der Planung ist eine Aufwertung des Stadtbildes der Hansestadt Rostock an der Unterwarnow verbunden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gegenwärtige Zustand der Fläche als Industriebranche erhalten. Auf dem Gelände der ehemaligen Werft sind, zur Baufeld-

freimachung für den 1. Bauabschnitt des Plangebietes, ehemalige Gehölzstrukturen der Brache bereits beseitigt worden. Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich hier weiterhin sukzessiv Grünstrukturen entwickeln.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ aufgelistet, die sich aus dem Grünordnerischen Begleitplan ergeben. Die Maßnahmen besitzen vor allem gestalterische Funktionen zur Eingliederung des Vorhabens in das Landschaftsbild und sie dienen der Kompensation der vom Vorhaben herbeigeführten Eingriffe in den ehemals vorhandenen Gehölzbestand:

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Innerhalb der Straßenräume der Planstraßen A, B, C und F sind mindestens 67 Bäume in Reihen in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, mittel- und kleinkronige Bäume der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Für die Planstraße F sind Bäume der gleichen Art wie innerhalb der Planstraße C zu verwenden.

Die Baumscheiben sind mittels Einbauten vor Befahren zu schützen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m² nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum muss mind. 16 m³ Volumen und eine Mindestdiefe von 0,8 m, bei Verwendung von mineralischen Tragschichtmaterialien, aufweisen. Bei Baumpflanzungen an Erschließungsstraßen sind ein Abstand von 8-10 m der Bäume untereinander, von 2,5 m zu Ein- und Ausfahrten und eine Mindestbreite der Pflanzstreifen für Baumpflanzungen von 2,5 m zu gewährleisten.

Innerhalb des Geh- und Radwegbereiches der Uferpromenade und der südlichen Verlängerung in Richtung Wald sind mindestens 30 Bäume in einer Reihe in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, großkronige Bäume der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Die Baumscheiben sind mittels Einbauten vor Befahren zu schützen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m² nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum mind. 16 m³ Volumen und eine Mindestdiefe von 0,8 m, bei Verwendung von mineralischen Tragschichtmaterialien, aufweisen. Begehbare Baumscheiben sind mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Auf den privaten Baugrundstücken ist je 4 ebenerdige Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss mind. 16 m³ Volumen und eine Mindestdiefe von 0,8 m, bei Verwendung von mineralischen Tragschichtmaterialien, aufweisen. Zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ist ein Abstand von 6-8 m einzuhalten.

Auf den privaten Baugrundstücken ist zur Begrünung je 100 m² unversiegelter Fläche ein Laubbaum - laut Festsetzung im Teil B Nr. 5.5 - der Pflanzenliste 2 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ist ein Abstand von 6-8 m einzuhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind zur Gestaltung des Waldrandes Sträucher aus den Arten und Qualitäten der Pflanzenliste 3 in einer Breite von 5,0 m, 1 St./ m², anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind - laut Festsetzung im Teil B Nr. 5.6 - mindestens 8 standortgerechte, kleinkronige Bäume der Pflanzenliste 2 in einem Abstand von mind. 20 m in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Wohngebiete als ungeeignet eingestuft werden.

Innerhalb der privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken MU 2 und 3 und WA 1 sind laut Festsetzung im Teil B Nr. 5.7 zur Gestaltung der nördlichen Gebietsgrenze Sträucher aus den Arten und Qualitäten der Pflanzenliste 3 in einer Breite von 5,0 m, 1 St./ m², anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist eine Reihe aus mindestens 24 säulenförmigen Bäumen der Art *Quercus robur* „Fastigiata Koster“ (Säulen-Eiche) in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gestaltungsziel an der nördlichen Plangebietsgrenze ist es einerseits, eine Begrünung anzulegen und andererseits keine durchgängige „grüne Wand“ zwischen den ausgewiesenen Urbanen und Wohngebieten herzustellen. Die anzupflanzenden Säuleneichen stellen naturnahe und langlebige Bäume dar, die den planerischen Ansatz nach einer schmalen, säulenförmigen Baumart erfüllen.

Auf den privaten Baugrundstücken der Gebiete MU 3 und WA 1 ist nördlich der Planstraße C eine Reihe aus mindestens 11 Bäumen in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume der gleichen Art wie innerhalb der Planstraße C zu verwenden. Es ist laut Festsetzung im Teil B Nr. 5.8 ein Abstand von 8-10 m der Bäume untereinander, von 2,5 m zu Ein- und Ausfahrten und eine Mindestbreite der Pflanzflächen für Baumpflanzungen von 2,5 m zu gewährleisten. Zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ist ein Abstand von 6-8 m einzuhalten.

Auf den privaten Baugrundstücken des Gebietes WA 1 ist östlich des Baufeldes parallel zur Mischverkehrsfläche eine Reihe aus mindestens 6 kleinkronigen Bäumen der Pflanzenliste 2 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Festsetzung im Teil B Nr. 5.9).

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Spielgerätekombinationen für Kinder der Altersgruppe 7-13 mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien sowie dazugehörige Wege und Aufenthaltsbereiche herzustellen. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster oder wassergebundene Wegedecke) herzustellen. Es sind 26 standortgerechte, mittel- bis kleinkronige Bäume der Pflanzenliste 2 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf 30 % der Vegetationsfläche sind Gehölzgruppen anzupflanzen, wobei 60 % der heimischen, standortgerechten Gehölze der Pflanzliste 3 zu verwenden sind. Die übrigen Vegetationsflächen sind als Gebrauchsrasen (Typ RSM 2.3) anzulegen. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als ungeeignet eingestuft werden. Bei der Herstellung des Spielplatzes sind die Vorgaben nach dem Merkblatt Technische Anforderungen für Spiel- und Sportgeräte auf Spielanlagen sowie für Spielstationen der Hansestadt Rostock zu erfüllen.

Für alle Baumpflanzungen entlang der Planstraßen und der Uferpromenade gilt, dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden können. Dabei sind für Baumpflanzungen an Erschließungsstraßen ein Abstand von 8-10 m der Bäume untereinander, von 2,5 m zu Ein- und Ausfahrten und eine Mindestbreite der Pflanzstreifen für Baumpflanzungen von 2,5 m zu gewährleisten.

Bei der Umsetzung aller Pflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Versorgungsleitungen einzuhalten.

Für alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gilt eine Entwicklungspflege von 10 Jahren für Baumanpflanzungen, von 5 Jahren für Strauchanpflanzungen und von 3 Jahren für Rasenflächen.

Es sind folgenden Bäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, 4xv. und folgende Sträucher in einer Mindestqualität \geq 125-150 cm zu verwenden:

Pflanzenliste 1: Bäume für Stellplätze

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn i. S.
Aesculus x carnea	Rotbl. Kastanie
Carpinus betulus	
´Fastigiata´	Hainbuche
Robinia pseudoac.	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Tilia europaeus	Europäische Linde

Pflanzenliste 3: Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2: Bäume

Groß- und Mittelkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea	Rotbl. Kastanie
Betula pendula	Birke
Platanus x acerif.	Platane
Prunus avium i.S.	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Resista- Ulmen	Ulme i.S.
Robinia pseudoac.	Robinie
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	
´Fastigiata´	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus spec. i.S.	Apfel
Pyrus callery. „Chan.“	Wildbirne

Pflanzenliste 4: Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Grundsätzlich sollen als Außenbeleuchtung in den Baugebieten und als Beleuchtung im öffentlichen Raum LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur im Bereich von 3000 Kelvin eingesetzt werden, um die Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten zu begrenzen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. Vogelschutzrichtlinie sind notwendige Maßnahmen zur Gehölz- und Vegetationsbeseitigung vor Beginn der Brutzeit, d.h.

innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis zum 29.02. auszuführen, sodass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel zerstört werden können. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine geschützten Arten betroffen sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Innerhalb der Plangrenze ist zu Realisierung von Teilflächen der Planstraße A, Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes SO - Sportboothafen, Teilflächen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Uferpromenade, einer Fläche für Versorgungsanlagen - Pumpwerk, Flächen für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 und zur Herstellung privater Grünflächen für „Abstandsgrün“ als Waldmantel, ein Verfahren zur Umwandlung von Waldflächen gemäß § 15 LWaldG durchzuführen. Zur Realisierung der vorgesehenen Nutzungen und Flächen für den notwendigen Waldabstand ist auf den Grundstücken 64/45, 64/29, 64/46, 64/47, 64/48 und 64/49 der Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1 die Waldnutzung in einer Größe von 13.000 m² aufzugeben. Um die Folgen der Waldumwandlung auszugleichen, ist auf den Grundstücken 41/4 und 42/1 der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12 eine Erstaufforstung in einer Größe von 2,06 ha vorzunehmen. Ziel der Erstaufforstung stellt die Abrundung und Bildung einer zusammenhängenden Waldfläche gem. § 24 LWaldG mit dem angrenzenden, ausgedehnten Waldgebiet der Rostocker Heide dar. Auf den Flurstücken vorhandene Gehölzstrukturen oder gesetzlich geschützte Biotop sind fachgerecht in die Neuwaldbildung zu integrieren.

4.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kommt das Planverfahren ohne Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aus. Das Verfahren stellt von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei, sofern die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt. Dieser Fall liegt hier vor.

5. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Die Schwerpunkte der Auswahl von Planungsvarianten und den Lösungen der vorliegenden Satzung betreffen zusammengefasst:

- die Wahl des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren ohne einen separaten Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Prüfung ergab, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, da es sich um innerörtliche, genutzte bzw. Brachflächen handelt. Das Verfahren stellt von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei, sofern die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt. Diese Maßgabe wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt;
- die städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes wurde in intensiven Abstimmungen beraten; dabei ist auch hervorzuheben, dass der ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser bzw. MU hauptsächlich in Tiefgaragen untergebracht werden soll, die als Grünflächen überdeckt sind;
- den Schallschutz der Wohnbebauung gegenüber den Gewerbelärmimmissionen unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Werft. Die Berücksichti-

gung dieser Belange führte zur Festlegung passiver Lärmschutzmaßnahmen. Ein Schwerpunkt bildete also die schalltechnische Konfliktlösung für das künftige Wohnen in einem maritim-gewerblich geprägten Umfeld.

6. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 12.W.99 beträgt rund 5,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 12.W.99	Flächengröße ca. in m²
Allgemeine Wohngebiete	
WA 1	2300
WA 2	7376
WA 3	8729
Urbane Gebiete	
MU 1	5073
MU 2	1620
MU 3	3996
Sonstiges Sondergebiet SO Sportboothafen	1515
Σ <i>Bauflächen</i>	30609
Planstraßen	12642
Pressentinstraße	946
Fußweg	415
Fuß- und Radwege	2913
Warnowtreppe	396
Σ <i>Verkehrsflächen</i>	17312
Versorgungsflächen	171
Spielplatz öffentlich	908
Abstandsgrün privat	1355
Wasserflächen Warnow	1922
Σ gesamt	52277

7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Planstraßen und sowie die öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - werden nach deren Herstellung der Stadt Rostock übergeben.

7.2 Verträge

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen, der öffentlichen Grünanlage, der Pflanzungen im Geltungsbereich und der Waldersatzpflanzungen wurden entsprechende Verträge zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt bzw. den Versorgungsträgern abgeschlossen. Sie sind in Folge der 2. Änderung hinsichtlich Art und Umfang der Erschließung zu ergänzen. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, die mit den öffentlichen Erschließungsanlagen bebauten Grundstücke unentgeltlich, kosten- und lastenfrei auf die Stadt zu übertragen.

7.3 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan (GOP) sowie die Erschließungskosten einschließlich etwaiger Grunderwerbskosten, Pflanzkosten einschließlich Entwicklungspflegekosten sowie Kosten für die Waldersatzmaßnahmen werden vom Erschließungsträger für das Wohngebiet getragen.

Die Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche „Zweckbestimmung Spielplatz“ sowie die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum, die im Plangebiet nach Ablauf der Fristen zur Herstellungs- und Entwicklungspflege für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock anfallen, werden mit einem jährlichen Betrag gem. Kostenschätzung des GOPs von 17.885,00 €/a (netto) geschätzt.

8. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. 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.

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierungen Rostocks im II. Weltkrieg und aufgrund vorliegender Krieglufbilder sind Munitionsfunde oder andere Kampfmittelbelastungen wahrscheinlich. Aus diesem Grunde ist im Vorfeld von Tiefbauarbeiten eine Kampfmittelsondierung in Abstimmung mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.

Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und Nr. 6.3 genannten bewerteten Standard-Schallpegeldifferenzen $D_{nT,w}$ von 7 und 22 dB wurden auf der Grundlage des Bemessungs-Außenlärmpegels von $L_r = 52$ dB(A) in der Nacht bestimmt. Damit ist sichergestellt, dass in den nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmten Räumen, z. B. geschlossenen Loggien, Balkonen oder Wintergärten, ein Innenpegel von 45 dB(A) und in schutzbedürftigen Räumen ein Innenpegel von 30 dB(A) eingehalten wird.

Flächen mit Altlasten

Für die fünf gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist ein Bodenaustausch entsprechend Altlastenuntersuchung (Analy-Tech-Ingenieurgesellschaft, Rostock, Juni 1998) erforderlich und die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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.

Baumschutz und Grüngestaltung

Die Bestimmungen des § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V und der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind einzuhalten. Für erforderliche Baumfällungen sind Fällanträge beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege einzureichen. Für die Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke gilt die Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sofern der B-Plan keine speziellen Festsetzungen dazu trifft.

Spielplätze

Gemäß § 2 der Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre vom 07.11.2001 müssen Spielplätze, die gemäß § 8 (2) LBauO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m² groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².

Stellplätze

Bezüglich der Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gilt die Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 15.11.2017.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.