

---

#### Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 27.09.2017, 17:00 Uhr

**Raum, Ort:** Beratungsraum 1b, Rathausanbau, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

---

### Tagesordnung

#### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 30.08.2017
- 4 **Anträge**
  - 4.1 Kurt Massenthe (Vorsitzender des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof) 2017/AN/2917

Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen dem Ende des Gehweges Up'n Warnowsand Richtung Langenort bis Anschlussstelle Gewerbegebiet Am Hechtgraben
  - 4.1.1 Andreas Engelmann (für den Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung) 2017/AN/2917-02 (ÄA)

Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen dem Ende des Gehweges Up'n Warnowsand Richtung Langenort bis Anschlussstelle Gewerbegebiet Am Hechtgraben
  - 4.1.2 Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen dem Ende des Gehweges Up'n Warnowsand Richtung Langenort bis Anschlussstelle Gewerbegebiet Am Hechtgraben 2017/AN/2917-01 (SN)
- 5 **Beschlussvorlagen**
  - 5.1 Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2016 für den kommunalen Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde 2017/BV/2975
  - 5.2 Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung) 2017/BV/2872

- |          |  |              |
|----------|--|--------------|
| 5.3      | Konzept für weitere kostenfreie und öffentlich zugängliche WLAN-Standorte  | 2017/BV/3074 |
| 5.4      | Beschluss über die Auslegung der südlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei", Neubrandenburger Straße | 2017/BV/2994 |
| <b>6</b> | <b>Informationsvorlagen</b>  |              |
| 6.1      | Prüfung Fläche Hermann-Flach-Straße/Groß-Kleiner Allee, Zum Laakkanal/Werftallee in Groß Klein als Wohnungsbaustandort               | 2017/IV/3015 |
| <b>7</b> | <b>Verschiedenes</b>   |              |
| 7.1      | Planung der Sitzungstermine für 2018   |              |
| 8        | Schließen der Sitzung  |              |

#### **Nichtöffentlicher Teil**

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| <b>9</b> | <b>Verschiedenes</b>  |  |
| 9.1      | Information des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft |  |
| 9.2      | Information der Ausschussvorsitzenden                                   |  |

Anke Knitter  
Ausschussvorsitzende

<b>Antrag</b>	Datum: 10.07.2017
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	
<b>Kurt Massenthe (Vorsitzender des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof)</b>  <b>Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen dem Ende des Gehweges Up´n Warnowsand Richtung Langenort bis Anschlussstelle Gewerbegebiet Am Hechtgraben</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
31.08.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
05.09.2017	Vorberatung
21.09.2017	Bau- und Planungsausschuss
27.09.2017	Finanzausschuss
11.10.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die notwendigen Planungen für den Lückenschluss des fehlenden Teilstücks des Geh- und Radweges zwischen dem Ende des Gehweges Up´n Warnowsand (aus Richtung Krummendorf) in Richtung Langenort bis zur Anschlussstelle in der Fedor-Schuchardt-Str./Gewerbegebiet Amt Hechtgraben zu veranlassen sowie die notwendigen finanziellen Mittel für die Planung, den Bau und ggf. den notwendigen Grunderwerb in den Haushalt 2018/2019 einzustellen.

Es sollte geprüft werden, ob hierfür Fördermittel beantragt werden, da es sich um einen straßenbegleitenden Radweg handelt.

**Sachverhalt:**

Die Verkehrssicherheit auf der Fedor-Schuchardt-Str./B-Plan-Fläche „Ehem. Hubschrauberlandeplatz“ ist nicht mehr durch das Fehlen eines Rad- und Gehweges zwischen Langenort und diesem Wohngebiet gegeben. Der Radfahrverkehr hat aus den Wohngebieten Dierkow, Toitenwinkel, Gehlsdorf und Rostock stark zugenommen. Dies ist auch dem Krummendorfer Radweganschluss in Langenort geschuldet. Weiterhin hat der östliche Teil des B-Plan-Gebietes „Ehem. Marinegelände“ in den letzten Jahren einen Zuzug von ca. 100 WE erfahren.

Hinzukommen die ca. 220 Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft Langenort 10. Diese Bewohner benutzen nicht vorrangig die Wegeverbindungen im Wohngebiet sondern gehen und fahren mit dem Rad außen in Langenort entlang auch in Richtung Grünzug Langenort Hufe.

Besonders die Zahl der Kinder hat sich in diesem Bereich in den vergangenen Jahren stark erhöht (z. Z. ca. 70 Kinder in der Gemeinschaftsunterkunft, Tendenz steigend)

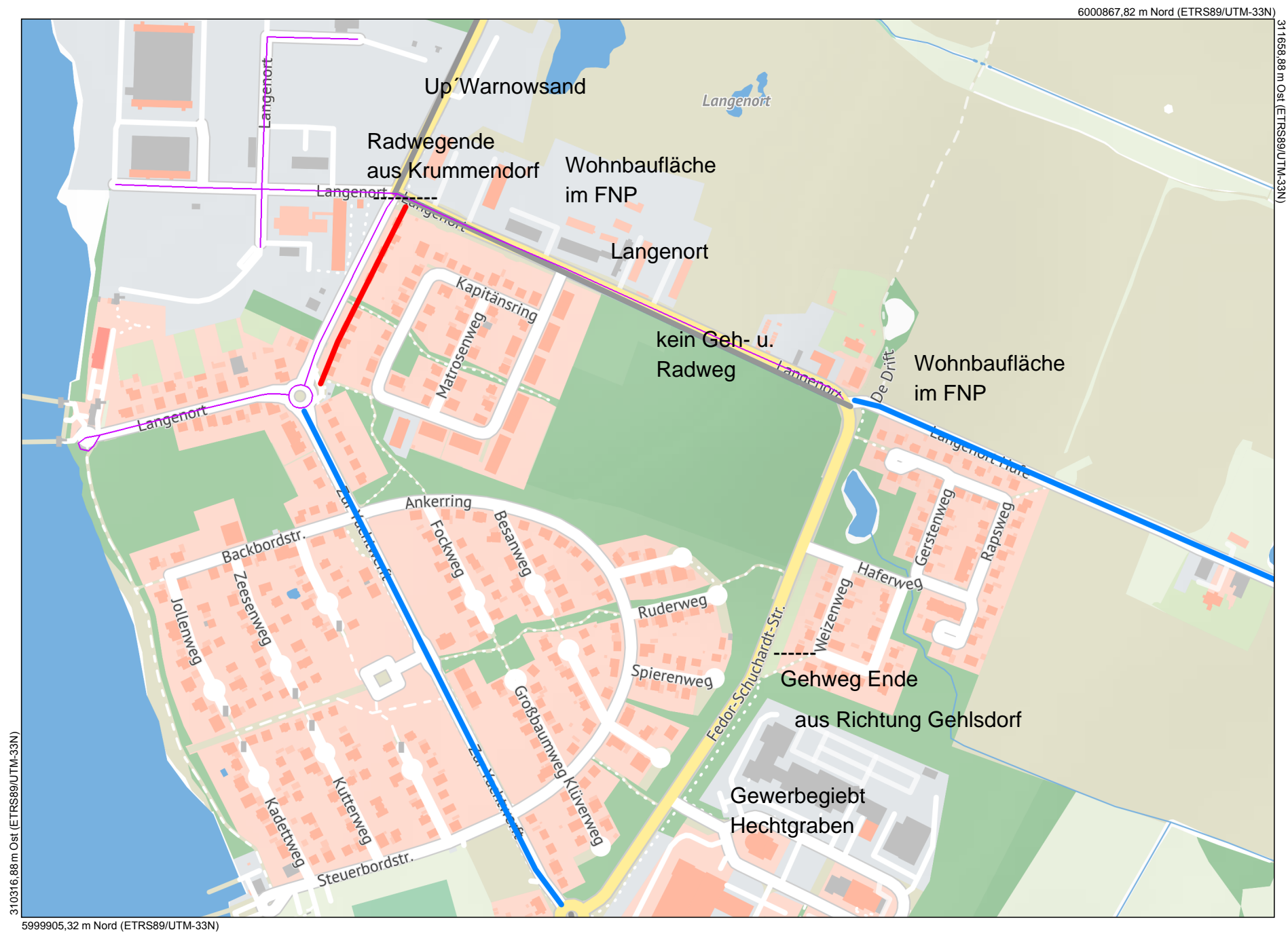
Bereits im jetzt rechtskräftigen Flächennutzungsplan gibt es weitere festgesetzte Wohnbauflächen entlang der Straße Langenort und Langenort Hufe.



**Kurt Massenthe**  
**Vorsitzender**

Anlage Karte Langenort





**Maßstab**

1 : 5500

**Datum**

11.07.2017

Dies ist ein Auszug aus Geoport.HRO, dem Portal für  
Geodaten der Hansestadt Rostock und Umgebung.  
Es gelten die entsprechenden Nutzungsbedingungen.



**Geoport.HRO**

<b>Änderungsantrag</b>  Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>  Ersteller: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  Beteiligt: Büro des Präsidenten der Bürgerschaft	Datum: 01.09.2017															
<b>Andreas Engelmann (für den Ausschuss für Stadt- und          Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung)          Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen dem Ende des          Gehweges Up´n Warnowsand Richtung Langenort bis          Anschlussstelle Gewerbegebiet Am Hechtgraben</b>																
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05.09.2017</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>21.09.2017</td> <td>Finanzausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>27.09.2017</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>11.10.2017</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.09.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung	21.09.2017	Finanzausschuss	Vorberatung	27.09.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	11.10.2017	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit														
05.09.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung														
21.09.2017	Finanzausschuss	Vorberatung														
27.09.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung														
11.10.2017	Bürgerschaft	Entscheidung														

**Beschlussvorschlag:**

Im ersten Satz wird "in den Haushalt 2018/2019" gestrichen und durch "kurzfristig bzw. spätestens in den Haushalt 2020" ersetzt.

Damit lautet der erste Satz wie folgt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die notwendigen Planungen für den Lückenschluss des fehlenden Teilstücks des Geh- und Radweges zwischen dem Ende des Gehweges Up´n Warnowsand (aus Richtung Krummendorf) in Richtung Langenort bis zur Anschlussstelle in der Fedor-Schuchardt-Str./Gewerbegebiet Amt Hechtgraben zu veranlassen sowie die notwendigen finanziellen Mittel für die Planung, den Bau und ggf. den notwendigen Grunderwerb kurzfristig bzw. spätestens in den Haushalt 2020 einzustellen.

Andreas Engelmann

<b>Stellungnahme</b>	Datum: 25.07.2017
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Verkehrsanlagen	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	
<b>Lückenschluss des Geh- und Radweges zwischen dem Ende des Gehweges Up´n Warnowsand Richtung Langenort bis Anschlussstelle Gewerbegebiet Am Hechtgraben</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
31.08.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
	Kenntnisnahme
05.09.2017	Bau- und Planungsausschuss
21.09.2017	Finanzausschuss
27.09.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
11.10.2017	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme

#### Sachverhalt:

Der benannte Wegeabschnitt ist bisher unfallunauffällig und hat eine untergeordnete Bedeutung, da insbesondere an der Trasse Langenort keine Quellen und Ziele für Radfahrer und Fußgänger bestehen. Von den Wohngebieten zu den Bushaltestellen sind jeweils Wegebeziehungen vorhanden. Im Kurvenbereich F.-Schuchard-Str. /Langenort ist die zulässige Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt.

Der Radverkehr kann aufgrund der geringen Verkehrsbelegung ca. 230 Kfz/Spitzenstunde auf der Fahrbahn geführt werden (Grenze 400 Kfz/Stunde).

Des Weiteren existiert parallel eine Alternativroute durch die Wohngebiete, die auch für Radfahrer sehr gut nutzbar ist (Anlage).

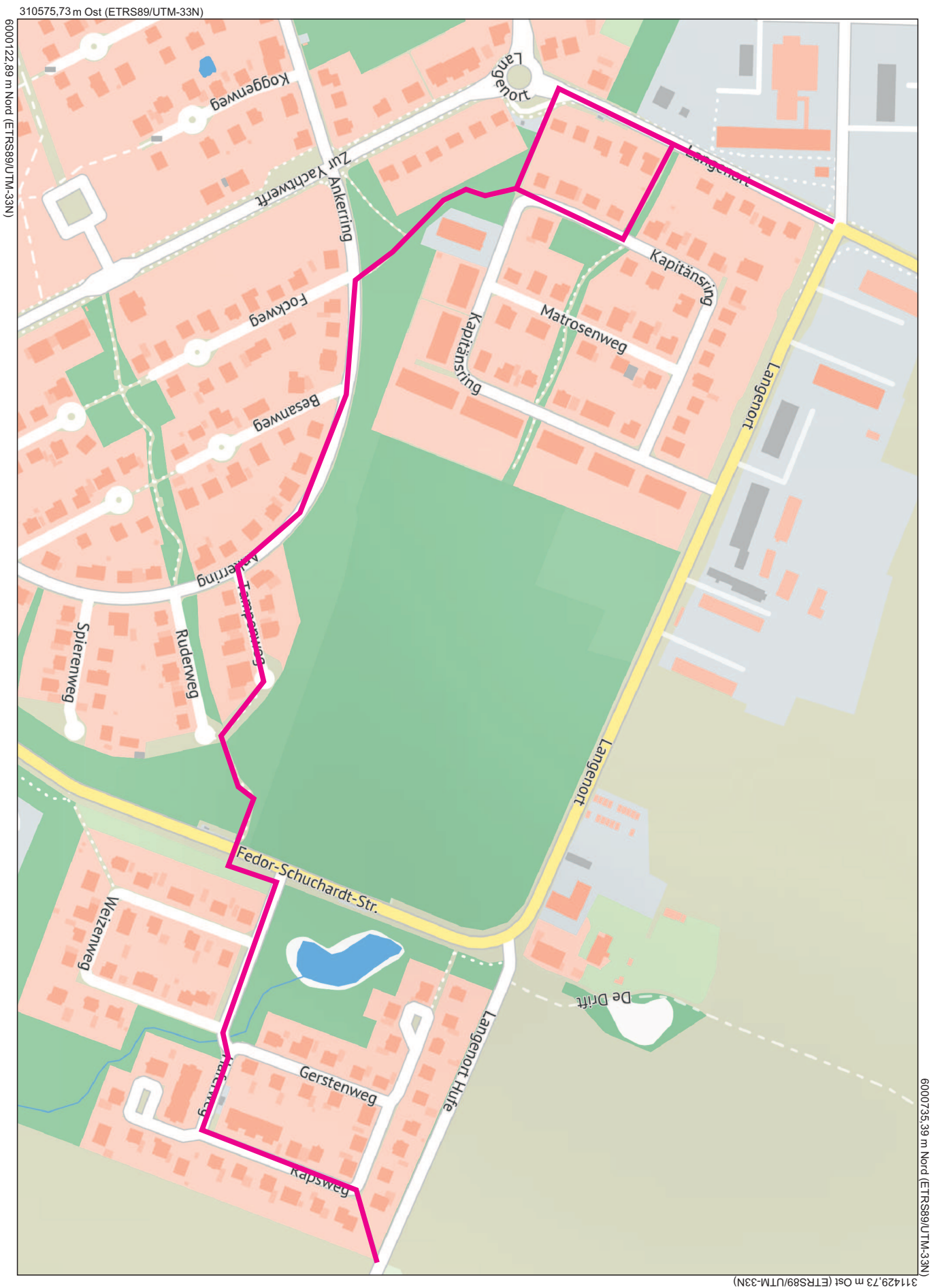
Im Hinblick auf eine weitere Wohnungsbauentwicklung im Gebiet (B-Plan Langenort Hufe) wird das Amt für Verkehrsanlagen die Einordnung eines Fußweges in den B-Plan anregen und ihn in die mittelfristige Investitionsplanung aufnehmen.

Holger Matthäus

#### Anlage:

Lageplan – Darstellung Alternativweg





**Maßstab**

1 : 3500

**Datum**

24.07.2017

Dies ist ein Auszug aus *Geoport.HRO*, dem Portal für Geodaten der Hansestadt Rostock und Umgebung. Es gelten die entsprechenden Nutzungsbedingungen.

<b>Beschlussvorlage</b>  Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>  Federführendes Amt: Eigenbetrieb TZR & W  Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Rechnungsprüfungsamt Finanzverwaltungsamt	Datum: 08.08.2017  fed. Senator/-in: OB, Roland Methling  bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski  bet. Senator/-in:	
<b>Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2016 für den kommunalen Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock &amp; Warnemünde</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.09.2017	Rechnungsprüfungsausschuss	Vorberatung
27.09.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
28.09.2017	Finanzausschuss	Vorberatung
11.10.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 für den kommunalen Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde wird in der von der HAG Hanseatic Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Fassung mit einem Jahresverlust von 1.036.708,23 EUR festgestellt.
2. Im Geschäftsjahr 2016 hat die Tourismuszentrale aufgrund des geplanten Verlustes unterjährig Mittel in Höhe von 1.190.208,51 EUR erhalten. Dadurch ergibt sich eine Verbindlichkeit in Höhe von 153.500,28 EUR gegenüber der Hansestadt Rostock.
3. Dem Tourismusdirektor des Eigenbetriebes Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde wird für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.

### Beschlussvorschriften:

Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern § 22 (3),  
Verordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden M – V (EigVO) § 5 Abs. 1 Nr. 3

bereits gefasste Beschlüsse:  
keine

**Sachverhalt:**

Der Jahresabschluss 2016 wurde durch den kommunalen Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde erstellt und durch die HAG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Bestätigungsvermerk vom 30.03.2017 geprüft.

Der für das Wirtschaftsjahr 2016 vorgesehene Ausgleichsbedarf belief sich auf 1.280.000,00 EUR. Aus Gründen der Liquiditätssicherung wurden im laufenden Wirtschaftsjahr 1.190.208,51 EUR seitens der Hansestadt überwiesen. Dank höherer Umsatzerlöse und der ergebniswirksamen Auflösung einer Rückstellung konnte im Ergebnis der Ausgleichsbedarf für den Verlust auf 1.036.708,23 EUR gesenkt werden. Entsprechend wurden eine Verbindlichkeit gegenüber der Hansestadt in Höhe von 153.500,28 EUR bilanziert.

Der Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2016 gibt im Einzelnen Aufschluss über die wirtschaftliche Betätigung der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Verbindlichkeit gegenüber der Hansestadt Rostock in Höhe von 153.500,28 EUR

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:  
kein Bezug

Roland Methling

**Anlage/n:**

Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2016 für den Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde.

# Hanseatic Audit

## Prüfungsbericht

### **Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde Rostock**

### **Jahresabschluss und Lagebericht 31. Dezember 2016**

Die vorliegende PDF-Datei haben wir auf Wunsch unseres Mandanten erstellt.

Wir weisen darauf hin, dass maßgeblich für unsere Berichterstattung über die Jahresabschlussprüfung ausschließlich unser Prüfungsbericht in der unterzeichneten Originalfassung ist.

Da nur der gebundene und von uns unterzeichnete Bericht das berufsrechtlich verbindliche Ergebnis unserer Prüfung darstellt, können wir für inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Ihnen als PDF-Datei überlassenen Berichtsversion keine Haftung übernehmen.

Hinsichtlich der Weitergabe an Dritte weisen wir darauf hin, dass sich unsere Verantwortlichkeit – auch gegenüber Dritten – allein nach den Auftragsbedingungen im Bericht (Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002) richtet.



# **Prüfungsbericht**

**Tourismuszentrale Rostock &  
Warnemünde  
Rostock**

**Jahresabschluss und Lagebericht  
31. Dezember 2016**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. PRÜFUNGSauftrag	1
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	2
I.    Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter	2
II.   Unregelmäßigkeiten	3
III.  Entwicklungsbeeinträchtigung oder bestandsgefährdende Tatsachen	3
C. RECHTLICHE, WIRTSCHAFTLICHE UND TECHNISCHE GRUNDLAGEN	4
I.    Gesellschaftsrechtliche Grundlagen	4
II.   Wichtige Verträge	5
III.  Wirtschaftliche Grundlagen	6
IV.   Organisatorischer Aufbau	6
V.    Versicherungsschutz	6
D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	7
E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	9
I.    Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
1.  Vorjahresabschluss	9
2.  Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
3.  Jahresabschluss	10
4.  Lagebericht	10
II.   Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
1.  Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	11
2.  Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	11
3.  Zusammenfassende Feststellungen	11

**HANSEATIC AUDIT**

HAG Hanseatic Audit GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

---

F.	WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE	12
I.	Vermögens- und Finanzlage	12
II.	Ertragslage	17
III.	Wirtschaftsplan	19
G.	FESTSTELLUNGEN AUS DER ERWEITERUNG DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES UM DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE GEMÄß § 13 ABS. 3 KPG M-V I.V.M. § 53 HGRG	21
H.	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG	22

**HANSEATIC AUDIT**

HAG Hanseatic Audit GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

---

**ANLAGEN**

- 1 Bilanz zum 31. Dezember 2016
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016
- 3 Finanzrechnung 2016
- 4 Anhang 2016
- 5 Lagebericht 2016
- 6 Kreditübersicht 2016
- 7 Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen des Jahresabschlusses 2016
- 8 Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG für das Geschäftsjahr 2016
- 9 Erfolgsübersicht nach Geschäftsfeldern 2016

Allgemeine Auftragsbedingungen

## **A. PRÜFUNGSauftrag**

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern in Schwerin beauftragte uns mit Schreiben vom 15. Juni 2016 mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, Rostock (kurz: TZR&W oder Eigenbetrieb) unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung sowie des Lageberichts.

Für diesen Auftrag gelten, auch im Verhältnis zu Dritten, die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Über Gegenstand, Art und Umfang der von uns gemäß §§ 316 ff. HGB sowie nach den Vorschriften des § 13 Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (KPG M-V) durchgeführten Abschlussprüfung berichten wir im Abschnitt D.

Unsere Berichterstattung erfolgt nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf (IDW PS 450).

Die Prüfung ist auf der Grundlage der Bestimmungen des § 73 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 i.V.m. den Bestimmungen der §§ 11 bis 14 KPG M-V vom 6. April 1993 in der Fassung vom 17. Dezember 2009 durchgeführt worden und umfasst auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG).

Die Prüfungsarbeiten wurden von Frau Diplom-Kauffrau Claudia Greibke Wirtschaftsprüferin Steuerberaterin (Prüfungsleiterin), Herrn Diplom-Volkswirt Christian Mader Steuerberater sowie Herrn Master of Science Max Ott durchgeführt.

Die Richtlinien für den Bericht über die Jahresabschlussprüfungen bei kommunalen Wirtschaftsbetrieben und der Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und wirtschaftlich bedeutsamer Sachverhalte im Rahmen der Jahresabschlussprüfung bei kommunalen Wirtschaftsbetrieben (IDW PS 720 und IDW PH 9.450.1) wurden beachtet.

Formelle Prüfungen wurden in dem Umfang durchgeführt, der nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich war, um die Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse ausreichend beurteilen zu können.

Nach Rücksprache mit der Betriebsleitung der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde wurde gegenüber dem Landesrechnungshof der Prüfungsbeginn im März 2017 angezeigt.

## **B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**

### **I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter**

Die Darstellung und Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch den Tourismusdirektor im Jahresabschluss und im Lagebericht halten wir für zutreffend.

#### **Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebs**

Hervorzuheben sind insbesondere die folgenden Aspekte:

- Der Eigenbetrieb erzielte im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.037. Der Eigenbetrieb erhielt in 2016 Verlustausgleichszahlungen in Höhe von TEUR 1.280, die zu TEUR 90 das Wirtschaftsjahr 2015 und zu TEUR 1.190 das Wirtschaftsjahr 2016 betrafen. Per 31. Dezember 2016 ergab sich daraus eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 153.
- Aufgrund der positiven Entwicklung der Übernachtungszahlen konnte das Kurabgabenaufkommen um 5,4% gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

#### **Voraussichtliche Entwicklung des Eigenbetriebes**

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung des Eigenbetriebes im Lagebericht basiert

auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten die Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussage hinzuweisen:

- Die Tourismuszentrale erwartet für das Wirtschaftsjahr 2017 aufgrund der Übernahme zusätzlicher Leistungen einen Verlust in Höhe von TEUR 1.445.

## **II. Unregelmäßigkeiten**

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Unregelmäßigkeiten feststellen können.

## **III. Entwicklungsbeeinträchtigung oder bestandsgefährdende Tatsachen**

In Erfüllung unserer Berichtspflicht im Sinne des § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB über Tatsachen, die den Bestand des geprüften Eigenbetriebes gefährden oder wesentlich beeinträchtigen können, weisen wir besonders auf die vom Tourismusdirektor im Lagebericht dargestellten nachfolgenden Sachverhalte hin.

Für die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde bestehen vorrangig Risiken, die nicht oder nur zum Teil beeinflussbar sind. Dazu zählt eine Erweiterung der Aufgabenübertragung durch die Hansestadt, ohne dass dafür die finanziellen Mittel abgesichert sind. Insbesondere die mögliche Übertragung und Bewirtschaftung aller städtischen Sanitäreinrichtungen auf die Tourismuszentrale bedeuten ein weiteres defizitäres Geschäftsfeld, das durch äquivalente Zahlungen ausgeglichen werden muss.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde wird zukünftig weiterhin von den politischen Rahmenbedingungen sowie der Bereitstellung von finanziellen Mitteln der Hansestadt Rostock für die laut Satzung vorgesehenen Aufgaben abhängig sein.

## **C. RECHTLICHE, WIRTSCHAFTLICHE UND TECHNISCHE GRUNDLAGEN**

### **I. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen**

Die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde ist als Eigenbetrieb im Handelsregister unter der Nummer HRA 1853 eingetragen.

Rechtsgrundlage für den Eigenbetrieb ist die Betriebssatzung vom 30. September 1999, zuletzt geändert durch die 2. Satzung zur Änderung der Satzung für den kommunalen Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, welche am 29. Januar 2003 durch die Bürgerschaft beschlossen wurde und am 13. März 2003 in Kraft getreten ist.

#### **Gegenstand des Eigenbetriebs**

Nach § 1 der Satzung für den kommunalen Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde ist Gegenstand des Eigenbetriebs die Planung, Koordinierung und Durchführung von Leistungen, die im Interesse der Hansestadt Rostock liegen und mit dem öffentlichen Zweck verbunden sind, für die weitere Entwicklung des Städte- und Seebädertourismus die bestmöglichen Rahmenbedingungen zu schaffen mit dem Ziel,

- die Hansestadt Rostock als attraktives Ziel für den Städte-, Erholungs-, Tages-/Kongreß- und Messtourismus und als Anlaufpunkt für die internationale Kreuzschiffahrt am nationalen und internationalen Markt zu platzieren,
- für die Ortsteile Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne und Markgrafenheide das Prädikat "Seebad" im Sinne des Kurortgesetzes zu bewahren sowie einen attraktiven Seebäderbetrieb mit Wassersport- und Kurkomponente zu gewährleisten,
- zur Unterstützung aller Marketingmaßnahmen und geplanten touristischen Aktionen attraktive und aussagekräftige Publikationen, Angebote und Werbemittel zu entwickeln, herauszugeben und zu vertreiben sowie durch eine wirksame Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und die Mitarbeit in regionalen, nationalen und internationalen touristischen Vereinen und Verbänden den Bekanntheitsgrad der Hansestadt Rostock mit dem Seebad Warnemünde weiter zu erhöhen und damit den Standortfaktor Tourismus auszubauen.



### **Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **Stammkapital**

Das Stammkapital beträgt EUR 5.000.000,-.

Nach dem Bilanzstichtag traten keine Änderungen ein.

### **Organe**

Organ des Eigenbetriebs ist der Tourismusdirektor.

Tourismusdirektor der TZR&W ist Herr Matthias Fromm.

Der Tourismusdirektor leitet den Eigenbetrieb selbständig und entscheidet in allen Angelegenheiten des Betriebes, soweit nicht durch die Kommunalverfassung, die EigVO M-V, die Hauptsatzung der Hansestadt Rostock oder die Betriebssatzung etwas anderes bestimmt ist. Bei Zuständigkeit des Oberbürgermeisters bereitet der Tourismusdirektor Vorschläge zur Entscheidung vor.

Ein für den Eigenbetrieb zuständiges Aufsichtsorgan ist nach der Betriebssatzung nicht vorgesehen. Die Aufsicht obliegt der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock. Darüber hinaus werden bestimmte Kontrollfunktionen vom Beteiligungscontrolling der Hansestadt Rostock wahrgenommen.

## **II. Wichtige Verträge**

### **Dienstleistungsvertrag Lupcom**

Auf Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses 2012/BV/3782 wurde mit Wirkung zum 1. April 2014 ein Vertrag über die technische und redaktionelle Betreuung der Internetseite [www.rostock.de](http://www.rostock.de) mit der Lupcom Media GmbH, Rostock, geschlossen. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit von 3 Jahren. Die monatliche Vergütung beträgt EUR 14.820,00 zzgl. Umsatzsteuer.

### **Erbbaurechtsvertrag Campingplatz Rostocker Heide**

Die TZR&W hat am 10. März 1992 mit der Ostseecamp und Ferienpark GmbH einen Erbbaurechtsvertrag geschlossen, der zuletzt mit Datum 3. Mai 2007 geändert wurde. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 30. Dezember 2041. Mit der Änderung vom 3. Mai 2007 wurde ein Erbbauzins in Höhe von EUR 199.655,80 p.a. vereinbart. Der Erbbauzins ist an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt (Wertsicherungsklausel). Der Erbbauzins belief sich in 2016 auf EUR 219.821,04.

### **Erbbaurechtsvertrag Campingplatz Markgrafenheide**

Die TZR&W hat am 3. Februar 1993 mit der Baltic Freizeit GmbH einen Erbbaurechtsvertrag geschlossen, der zuletzt mit Datum 16. April 2003 geändert wurde. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2042. Mit der Änderung vom 16. April 2003 wurde ein Erbbauzins in Höhe von EUR 238.836,71 p.a. vereinbart. Der Erbbauzins ist an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt (Wertsicherungsklausel). Der Erbbauzins belief sich in 2016 auf EUR 301.865,72.

## **III. Wirtschaftliche Grundlagen**

Der Eigenbetrieb erzielt wesentliche Einnahmen aus Erbbaurechten, kurz- und langfristigen Mietverträgen, der Bewirtschaftung von Parkplätzen sowie aus Werbeleistungen. Haupteinnahmequelle ist die Kurabgabe, die auf der Grundlage einer kommunalen Satzung erhoben wird. Des Weiteren werden Entgelte aus der Vergabe der Sondernutzung für ausgewählte Bereiche in Warnemünde und in der Innenstadt entsprechend der Sondernutzungssatzung der Hansestadt Rostock bzw. des Geschäftsverteilungsplanes der Hansestadt Rostock erzielt.

## **IV. Organisatorischer Aufbau**

Im Geschäftsjahr waren im Eigenbetrieb im Jahresdurchschnitt 46 Mitarbeiter (ohne Tourismusdirektor) und darüber hinaus drei Auszubildende beschäftigt.

## **V. Versicherungsschutz**

Eine Stellungnahme zur Angemessenheit des Versicherungsschutzes ist nicht Bestandteil des Prüfungsauftrages.

## **D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

### **Gegenstand der Prüfung**

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht gemäß § 317 HGB auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Der Betriebsleiter des Eigenbetriebs trägt die Verantwortung für die Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie die uns erteilten Auskünfte und vorgelegten Unterlagen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung erstreckte sich ferner gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 IVa HGB n.F.).

### **Art und Umfang der Prüfung**

Wir haben die Prüfung im Monat März bis zum 30. März 2017 in den Räumen des Eigenbetriebs und in unseren Büroräumen durchgeführt.

Einzelheiten über die Prüfungsdurchführung haben wir nach Art, Umfang und Ergebnis in unseren Arbeitspapieren dokumentiert.

Unsere Prüfung haben wir gemäß den Vorschriften der §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Unrichtigkeiten und Verstößen sind.

Auf dieser Basis haben wir die Prüfung des Jahresabschlusses mit der Zielsetzung angelegt, solche Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung zu erkennen, die sich auf die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage i. S. d. § 264 Abs. 2 HGB wesentlich auswirken. Den Lagebericht haben wir darauf geprüft, ob er im Einklang mit dem Jahresabschluss und unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt und auch die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Grundlage unseres risiko- und prozessorientierten Prüfungsvorgehens ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Diese basiert auf der Beurteilung des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfelds des Eigenbetriebes, seiner Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, die wir anhand kritischer Erfolgsfaktoren beurteilen. Die darauf aufbauende Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und dessen Wirksamkeit ergänzen wir durch Prozessanalysen, die wir turnusmäßig, insbesondere aber bei organisatorischen Umstellungen und Verfahrensänderungen mit dem Ziel durchführen, deren Einfluss auf relevante Jahresabschlussposten zu ermitteln und so die Geschäftsrisiken sowie unser Prüfungsrisiko einschätzen zu können. Die Erkenntnisse aus der Prüfung der Prozesse und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen (Plausibilitätsbeurteilungen) und der Einzelfallprüfungen hinsichtlich der Bestandsnachweise, des Ansatzes, des Ausweises und der Bewertung im Jahresabschluss berücksichtigt. Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet und daher unser Prüfungsurteil überwiegend auf der Basis von Stichproben getroffen.

Unsere Prüfungsstrategie für das Berichtsjahr hat zu folgenden Schwerpunkten des Prüfungsprogramms geführt:

- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
- Umsetzung der sich aus dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz ergebenden Anforderungen

Weiterhin haben wir u. a. folgende Standardprüfungshandlungen vorgenommen:

- Bankbestätigungen wurden von Kreditinstituten eingeholt. Rechtsanwaltsbestätigungen über schwebende Rechtsstreitigkeiten lagen vor.
- Von der zutreffenden Bilanzierung der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen überzeugten wir uns durch die Einholung von Saldenbestätigungen in Stichproben.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Der Tourismusdirektor hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

## **E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **1. Vorjahresabschluss**

Die Feststellung des Jahresabschluss 2015 erfolgte am 12. Oktober 2016.

Dem Tourismusdirektor Herrn Fromm wurde für das Wirtschaftsjahr 2015 Entlastung erteilt.

#### **2. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Die Organisation der Buchhaltung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Änderungen erfahren.

Das Rechnungswesen wird mit Hilfe der Standardsoftware Sage New Classic der Firma Sage geführt. Der Eigenbetrieb wechselte im Berichtsjahr von Sage New Classic 2013 auf Sage New Classic 2016. Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung erfolgt über die Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock auf Basis eines Dienstvertrags.

Die Sicherheit der für die Zwecke der Rechnungslegung verarbeiteten Daten ist gewährleistet.

Die Buchführung entspricht nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften.

### **3. Jahresabschluss**

Nach § 20 Abs. 3 der Eigenbetriebsverordnung M-V (EigVO M-V) wurde der Jahresabschluss nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuchs für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Der Jahresabschluss wurde erstmals nach den Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes erstellt.

Aufbauend auf dem von uns geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Vorjahresabschluss ist der vorliegende Jahresabschluss aus den Zahlen der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen richtig entwickelt worden. Für die Aktiv- und Passivposten liegen ausreichende Nachweise vor.

Einzelheiten zur Bewertung sind im Anhang sowie in Abschnitt E. II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses dargestellt.

Die Angaben im Anhang sind vollständig und zutreffend.

### **4. Lagebericht**

Der Lagebericht enthält eine ausgewogene und umfassende, dem Umfang und der Komplexität der Geschäftstätigkeit entsprechende Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage des Eigenbetriebs. In die Analyse sind die für die Geschäftstätigkeit bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren einbezogen worden. Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend.

Der Lagebericht steht mit dem Jahresabschluss und unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang und vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebs. Unsere Prüfung nach § 317 Abs. 2 Satz 2 HGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts sind beachtet worden.

## **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

### **1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den handelsrechtlichen Vorschriften. Der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB ist beachtet worden. Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen sind im Anhang erläutert. Hervorzuheben sind hinsichtlich der Ausübung von Bewertungsspielräumen, der Inanspruchnahmen von gesetzlichen Wahlrechten und der Änderung von Bewertungsgrundlagen insbesondere folgender Aspekt:

- Die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen aus erhaltenen Fördermitteln erfolgt über die durchschnittliche voraussichtliche Nutzungsdauer der Anlagegüter.

### **2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, die wesentlichen Einfluss auf das Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hätten, wurden nicht vorgenommen.

### **3. Zusammenfassende Feststellungen**

Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen, der Jahresabschluss und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Der Eigenbetrieb hat für das Geschäftsjahr 2016 keine Bereichsrechnung aufgestellt. Eine Gliederung in Bereiche ist in der Betriebssatzung nicht verankert. Der Eigenbetrieb ist der Auffassung, dass keine Bereiche i.S.d. EigVO M-V vorliegen und deshalb eine Anpassung der Betriebssatzung sowie die Erstellung von Bereichsrechnungen nicht erforderlich sind.

## F. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

### I. Vermögens- und Finanzlage

#### Vermögens- und Kapitalstruktur

Nachfolgende Übersicht ergibt sich nach Zusammenfassungen und Saldierungen, die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen wurden, aus den Bilanzen der beiden letzten Geschäftsjahre. Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden als langfristig behandelt.

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktivseite</b>						
Anlagevermögen	12.288	90,7	12.486	92,6	-198	-1,6
Langfristig gebundenes Vermögen	12.288	90,7	12.486	92,6	-198	-1,6
Vorräte	24	0,2	48	0,4	-24	-50,0
Übrige kurzfristige Forderungen	246	1,8	382	2,8	-136	-35,6
Flüssige Mittel	985	7,3	559	4,2	426	76,2
	<u>13.543</u>	<u>100,0</u>	<u>13.475</u>	<u>100,0</u>	<u>68</u>	<u>0,5</u>
<b>Passivseite</b>						
Eigenkapital	11.518	85,1	11.518	85,5	0	0,0
Sonderposten für						
Investitionszuschüsse (70%)	397	2,9	444	3,3	-47	-10,6
Eigenmittel	<u>11.915</u>	<u>88,0</u>	<u>11.962</u>	<u>88,8</u>	<u>-47</u>	<u>-0,4</u>
Sonderposten für						
Investitionszuschüsse (30%)	170	1,3	190	1,4	-20	-10,5
Langfristige Verbindlichkeiten	<u>479</u>	<u>3,5</u>	<u>533</u>	<u>3,9</u>	<u>-54</u>	<u>-10,1</u>
Langfristige Fremdmittel	649	4,8	723	5,3	-74	-10,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>979</u>	<u>7,2</u>	<u>790</u>	<u>5,9</u>	<u>189</u>	<u>23,9</u>
	<u>13.543</u>	<u>100,0</u>	<u>13.475</u>	<u>100,0</u>	<u>68</u>	<u>0,5</u>

Die Minderung des Anlagevermögens um TEUR 198 resultiert aus Abschreibungen in Höhe von TEUR 248 und Abgängen in Höhe von TEUR 2, denen Zugänge in Höhe von TEUR 52 gegenüberstehen.

Die Verringerung der übrigen kurzfristigen Forderungen resultiert insbesondere aus der Restzahlung Verlustausgleich für das Wirtschaftsjahr 2015 in Höhe von TEUR 90 durch die Hanse-



stadt Rostock.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen wurde zu 70 % dem Eigenkapital und zu 30 % den langfristigen Verbindlichkeiten zugerechnet.

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich im Wesentlichen aufgrund der Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gemindert.

### **Liquiditätskennziffern**

Die Liquidität lässt sich durch folgende Kennzahlen darstellen:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Liquidität 1. Grades:</u>			
liquide Mittel	<u>TEUR 985 x 100</u>		
kurzfristige Verbindlichkeiten	TEUR 979	100,6 %	71,9 %
<u>Liquidität 2. Grades:</u>			
liquide Mittel zzgl. kurzfr. Ford.	<u>TEUR 1.231 x 100</u>	125,7 %	119,1 %
kurzfristige Verbindlichkeiten	TEUR 979		
<u>Liquidität 3. Grades:</u>			
Umlaufvermögen	<u>TEUR 1.255 x 100</u>		
kurzfristige Verbindlichkeiten	TEUR 979	128,2 %	125,2 %

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen die kurzfristigen Verbindlichkeiten gemäß Verbindlichkeitspiegel (Anlage 4/3) in Höhe von TEUR 506, die kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 421 sowie den im Folgejahr aufzulösenden passiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 52.

Die Liquiditätsgrade 2. Grades und 3. Grades haben sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht erhöht. Die Verlustausgleichsüberzahlungen schlugen sich sowohl in den kurzfristigen Forderungen als auch in den kurzfristigen Verbindlichkeiten nieder.

Kreditumschuldungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

## Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur lässt sich durch folgende Kennzahlen darstellen:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
langfristig verfügbare Mittel	<u>TEUR 12.564 x 100</u>		
langfristig gebundenes Kapital	TEUR 12.288	102,2 %	101,6 %

Die langfristig verfügbaren Mittel und das langfristig gebundene Kapital stehen in einem angemessenen Verhältnis zueinander.

Die Eigenkapitalquote, die unter Berücksichtigung von 70 % des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen als Eigenkapital ermittelt wird, hat sich wie folgt entwickelt:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Eigenkapital	<u>TEUR 11.915 x 100</u>		
Bilanzsumme	TEUR 13.543	88,0 %	88,8 %

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Zur Überprüfung der angemessenen Eigenkapitalausstattung von mindestens 30 % der Bilanzsumme wird die Eigenkapitalquote gemäß Einführungserlass zur EigVO M-V abweichend wie folgt berechnet:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Eigenkapital	<u>TEUR 11.518 x 100</u>		
Bilanzsumme ./. Sonderposten	TEUR 12.976	88,8 %	89,7 %

Die Eigenkapitalausstattung ist nach den Anforderungen der EigVO M-V angemessen.

## Kapitalflussrechnung

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes sowie die dafür ursächlichen Mittelbewegungen werden anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

	2016 <u>TEUR</u>	2015 <u>TEUR</u>
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor Verlustausgleich	-1.037	-1.090
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	248	257
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	36	-71
Auflösung (-) des Sonderpostens	-67	-76
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)	4	0
Verlust (+)/ Gewinn (-) aus Anlageabgängen	-2	-1
Abnahme (+) / Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	70	-29
Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	<u>-3</u>	<u>-146</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>-751</u>	<u>-1.156</u>
<b>2. Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	1
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-52	-124
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	<u>0</u>	<u>-8</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-52</u>	<u>-131</u>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlung (+) aus Eigenkapitalzuführungen	1.280	1.000
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	<u>-51</u>	<u>-49</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>1.229</u>	<u>951</u>

---

	2016 <u>TEUR</u>	2015 <u>TEUR</u>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1 - 3)	426	-336
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>559</u>	<u>895</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>985</u></u>	<u><u>559</u></u>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes</b>		
Liquide Mittel		
Bankguthaben	<u>985</u>	<u>559</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>985</u></u>	<u><u>559</u></u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung belief sich auf TEUR -802.

Der Eigenbetrieb war zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen in erheblichem Umfang auf Zuschüsse der Hansestadt Rostock angewiesen.

## II. Ertragslage

Aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der beiden letzten Geschäftsjahre ergibt sich nach Zusammenfassungen und Verrechnungen, die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen wurden, die nachfolgende Ertragsübersicht.

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	5.093	100,0	4.856	100,0	237	4,9
<b>Gesamtleistung</b>	5.093	100,0	4.856	100,0	237	4,9
Materialaufwand	1.905	37,4	1.784	36,7	121	6,8
Personalaufwand	2.689	52,8	2.675	55,1	14	0,5
Planmäßige Abschreibungen	248	4,9	257	5,3	-9	-3,5
Sonstiger Betriebsaufwand	1.552	30,5	1.385	28,5	167	12,1
./. Übrige betriebliche Erträge	127	2,5	128	2,6	-1	-0,8
Steuern (ohne Ertragsteuern)	6	0,1	6	0,1	0	0,0
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	6.273	123,2	5.979	123,1	294	4,9
<b>Betriebsergebnis</b>	-1.180	-23,2	-1.123	-23,1	-57	-5,1
Finanzergebnis	-21	-0,4	-22	-0,4	1	4,5
Neutrales Ergebnis	164	3,2	55	1,1	109	198,2
<b>Ergebnis vor Verlustausgleich</b>	-1.037	-20,4	-1.090	-22,4	53	4,9
Verlustausgleich	1.037	20,4	1.090	22,4	-53	-4,9
<b>Jahresergebnis</b>	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Die Steigerung der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Erlöse aus Kurabgaben. Die Übernachtungszahlen konnten gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % erhöht werden.

Die Erhöhung des Materialaufwands beruht insbesondere auf dem Anstieg der Fremdleistungen in Höhe von TEUR 72 sowie dem Anstieg der Aufwendungen für den Wasserrettungsdienst in Höhe von TEUR 41.

Der sonstige Betriebsaufwand beinhaltet eine Zuwendung in Höhe von TEUR 150 für den Aufbau des Rostock Convention Bureau sowie einen Drohverlust aus der Vereinbarung „MERIAN Rostock“ in Höhe von TEUR 100.

Das Jahresergebnis vor Verlustausgleich konnte aufgrund des Erlöswachstums um TEUR 53 verbessert werden.

Das **Neutrale Ergebnis** setzt sich folgendermaßen zusammen:

	2016 TEUR	2015 TEUR
<b>Erträge</b>		
Auflösung von Rückstellungen	151	59
Herabsetzung Einzelwertberichtigungen	43	29
Ertragszuschüsse	0	20
Gewinne aus Anlagenabgängen	0	1
	<u>194</u>	<u>109</u>
<b>Aufwendungen</b>		
Verlust aus Anlagenabgängen	2	0
Forderungsverluste und Zuführungen zu den Wertberichtigungen	28	54
	<u>30</u>	<u>54</u>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<u>164</u>	<u>55</u>

### III. Wirtschaftsplan

Der aufzustellende Wirtschaftsplan beinhaltet einen Erfolgsplan, einen Finanzplan, eine Investitionsübersicht und eine Stellenübersicht.

#### Erfolgsplan

Die Gegenüberstellung der Wertansätze des Erfolgsplans 2016 mit den tatsächlichen Ist-Werten der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt folgende Abweichungen:

	Ist 2016	Plan 2016	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.093	4.696	397
Sonstige betriebliche Erträge	254	50	204
./. Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	67	60	7
./. Aufwand für bezogene Leistungen	1.839	1.613	226
./. Personalaufwand	2.689	2.822	-133
./. Abschreibungen	248	253	-5
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	67	68	-1
./. Sonstiger Betriebsaufwand	1.582	1.321	261
Zinsen und ähnliche Erträge	2	3	-1
./. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22	22	0
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	-1.031	-1.274	243
./. Sonstige Steuern	6	7	-1
<b>Jahresergebnis</b>	-1.037	-1.281	244

Die Umsatzerlöse lagen deutlich über Plan. Die Abweichung resultiert aus einem deutlichen Wachstum von Kurabgabenaufkommen, Parkplatzentgelten und Miet- und Pachterträgen in 2016. Die Pachterträge 2016 lagen auch deshalb über dem Plan, da ein Grundstück entgegen der Planung nicht veräußert wurde und Pachterträge aus dem Grundstück weiterhin erwirtschaftet werden konnten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen um TEUR 204 über Plan. Dazu hat insbesondere die Auflösung der Rückstellung für den Parkplatz Doberaner Landstraße in Höhe von TEUR 133 beigetragen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen fielen höher aus als geplant. Dazu trugen im Wesentlichen die verstärkte Inanspruchnahme von Leistungen von Personaldienstleistern sowie gestiegene Aufwendungen für den Wasserrettungsdienst bei.

Die Überschreitung des Planansatzes beim sonstigen Betriebsaufwand beruht zu TEUR 100 aus der Bildung einer Drohverlustrückstellung wegen der Vereinbarung „MERIAN Rostock“.

Der Personalaufwand lag um TEUR 133 unter Plan, da nicht alle vorhandenen Stellen ganzjährig besetzt werden konnten.

Der Jahresverlust fällt insbesondere aufgrund gesteigerter Umsatzerlöse geringer aus als geplant.

### Finanzplan

Die Gegenüberstellung der Wertansätze des Finanzplanes 2016 mit den tatsächlichen Ist-Werten des Jahresabschlusses ergibt folgende Abweichungen:

	Ist	Plan	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Einnahmen</b>			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.280	1.280	0
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	70	0	70
Abschreibungen	248	254	-6
Zunahme der Rückstellungen	36	0	36
Verlust aus Anlagenabgängen	2	0	2
	<u>1.636</u>	<u>1.534</u>	<u>102</u>
<b>Ausgaben</b>			
Verlust vor Verlustausgleich	-1.037	-1.280	243
Auflösung auf Sonderposten	-67	-68	1
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-3	0	-3
Investitionen	-52	-64	12
Tilgung von Krediten	-51	-51	0
Zunahme der Guthaben Kreditinstitute	-426	-71	-355
	<u>-1.636</u>	<u>-1.534</u>	<u>-102</u>

Der geringer als geplant ausgewiesene Verlust resultiert im Wesentlichen aus im Vergleich zum Plan höheren Umsatzerlösen. Die Zunahme der Guthaben Kreditinstitute beruht zu TEUR 154 aus Verlustausgleichsüberzahlungen durch die Hansestadt Rostock in 2016.



**G. FESTSTELLUNGEN AUS DER ERWEITERUNG DES PRÜFUNGSaufTRAGES UM DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE GEMÄß § 13 ABS. 3 KPG M-V I.V.M. § 53 HGRG**

**Grundsätzliche Feststellungen**

Die im Gesetz und in dem einschlägigen IDW Prüfungsstandard PS 720 geforderten Angaben zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in Anlage 8 zusammengestellt.

Nach unserem Ermessen wurden die Geschäfte im Wesentlichen mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften geführt. Die Wertsicherungsklauseln in Verträgen wurden durch die Tourismuszentrale überprüft und Anpassungen vorgenommen.

Der Eigenbetrieb wird voraussichtlich auch weiterhin auf Zuschüsse der Hansestadt Rostock angewiesen sein.

## **H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG**

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

### **"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, Rostock, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Eigenbetrieb auch weiterhin auf Zuschüsse der Hansestadt Rostock angewiesen ist, da er dauerhaft defizitär arbeitet."

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Offenlegung, Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hamburg, 30. März 2017

HAG Hanseatic Audit GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Greibke  
Wirtschaftsprüferin

**Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, Rostock**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2016**

AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	EUR	31.12.2015 TEUR		EUR	EUR	31.12.2015 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Stammkapital	5.000.000,00		5.000
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.462,19	21	II. Kapitalrücklage	6.437.334,58		6.437
II. Sachanlagen				III. Zweckgebundene Rücklage	80.579,60		81
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	11.997.348,50		12.155	IV. Jahresverlust	-1.036.708,23		-1.089
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	280.998,94		296	V. Verlustausgleich	1.036.708,23	11.517.914,18	1.089
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00		14				11.518
		12.278.347,44	12.465	B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE UND -ZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN		567.235,87	635
		12.287.809,63	12.486				
B. UMLAUFVERMÖGEN				C. RÜCKSTELLUNGEN			
I. Vorräte				Sonstige Rückstellungen		420.800,00	385
Waren		24.203,22	48	D. VERBINDLICHKEITEN			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	532.585,48		584
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	177.526,01		210	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226.711,32		212
2. Forderungen gegen Hansestadt Rostock	33.734,33		146	3. Verbindlichkeiten gegenüber Hansestadt Rostock	153.716,07		22
3. Sonstige Vermögensgegenstände	17.346,47		23	4. Sonstige Verbindlichkeiten	71.970,31		67
		228.606,81	379	davon aus Steuern EUR 38.105,93 (Vj. TEUR 38)		984.983,18	885
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		985.493,94	559	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.777,77 (Vj. TEUR 0)			
		1.238.303,97	986	E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		52.179,74	52
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		16.999,37	3				
		13.543.112,97	13.475			13.543.112,97	13.475

## Anlage 2

**Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, Rostock**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

	EUR	EUR	2015 TEUR
1. Umsatzerlöse		5.092.505,99	4.856
2. Sonstige betriebliche Erträge davon Auflösungen von Sonderposten EUR 67.197,05 (Vj. TEUR 76)		321.438,72	237
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	66.523,39		67
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>1.838.546,42</u>		<u>1.717</u>
		1.905.069,81	1.784
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.198.905,90		2.206
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 76.396,43 (Vj. TEUR 74)	<u>490.175,44</u>		<u>469</u>
		2.689.081,34	2.675
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		247.494,57	257
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.582.199,58	1.439
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.583,54	2
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>22.064,75</u>	<u>24</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.030.381,80	-1.084
10. Sonstige Steuern		<u>6.326,43</u>	<u>6</u>
11. Verlust vor Verlustausgleich		-1.036.708,23	-1.090
12. Verlustausgleich		1.036.708,23	1.090
13. Jahresüberschuss		<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0</u></u>

## Anlage 3

**Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, Rostock**  
**Finanzrechnung 2016**

	<b>2016</b> <b>TEUR</b>	<b>2015</b> <b>TEUR</b>
1. Periodenergebnis vor Verlustausgleich der Hansestadt Rostock	-1.037	-1.090
2. Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	248	257
3. Auflösung (-) / Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-67	-76
4. Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2	-1
5. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	4	0
6. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	70	-29
7. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	36	-71
8. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3	-146
<b>9. Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-751</b>	<b>-1.156</b>
10. (+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	0	1
11. (-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögens	-52	-132
<b>12. Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-52</b>	<b>-131</b>
13. (+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Verlustausgleichszahlungen der Hansestadt Rostock)	1.280	1.000
14. (-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-51	-49
<b>15. Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.229</b>	<b>951</b>
16. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffern 9, 12 und 15)	426	-336
17. (+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	559	895
<b>18. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>985</b>	<b>559</b>

---

## Anhang für das Wirtschaftsjahr 2016

### 1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde mit Sitz in Rostock ist als Eigenbetrieb im Handelsregister Rostock unter HRA 1853 eingetragen.

### 2. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 des Eigenbetriebes „Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde“ ist in analoger Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie der besonderen Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (EigVO M-V) aufgestellt. Der Jahresabschluss wurde erstmals nach den Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Abweichend zum Vorjahr wurden aufgrund von Anforderungen der E-Bilanz Taxonomie unterwegs befindliche Zahlungen unter den sonstigen Vermögensgegenständen und nicht unter den liquiden Mitteln ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer.

Geringwertige Anlagegüter im Wert von 150 EUR bis 410 EUR wurden im Anschaffungsjahr in voller Höhe abgeschrieben und gleichzeitig als Abgang gezeigt.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet und soweit erforderlich auf einen niedrigeren, am Abschlussstichtag beizulegenden Wert abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bilanziert. Das individuelle bzw. allgemeine Kreditrisiko wurde jeweils durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt.

Die liquiden Mittel sind zu Nominalwerten bewertet.

Der unsaldierte Ausweis des Sonderpostens für Investitionszuschüsse erfolgt zur besseren Darstellung der Vermögens- und Finanzlage. Die Nutzungsdauer der geförderten Vermögensgegenstände bestimmt die Auflösung des Sonderpostens.

Rückstellungen wurden in Höhe des Betrages bilanziert, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

### 3. Erläuterungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung und Gliederung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich (siehe Anlage 4/5).

#### Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sämtlich eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

#### Sonderposten für Investitionszuschüsse

Im Sonderposten werden neben Investitionszulagen für Gegenstände des Sachanlagevermögens Zuschüsse für den Umbau der Alten Vogtei in das Haus des Gastes und die Errichtung einer öffentlichen Toilette im Gebäude ausgewiesen.

Hinzu kommt seit August 2014 eine zweckgebundene Investitionszuwendung der Hansestadt Rostock für die Sanierung der WC-Anlage am Strandaufgang 6/Heinrich-Heine-Straße, die entsprechend der Abschreibungsraten jährlich aufgelöst wird.

Der sonstige betriebliche Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens beträgt im Geschäftsjahr 67.197,05 EUR.

Der Sonderposten entwickelte sich wie folgt (in EUR):

	<u>Investitionszuschüsse</u>
1. Januar 2016	634.432,92
Auflösung	67.197,05
31. Dezember 2016	567.235,87



## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung (122 TEUR), drohende Verluste aus schwebenden Geschäften (100 TEUR), Urlaub, Überstunden und Leistungsentgeltnachzahlungen (87 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (34 TEUR), ausstehende Rechnungen (38 TEUR), Unfallumlage (20 TEUR) und Archivierung (14 TEUR). Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung betreffen Maßnahmen, die bis zum 31. März der Folgejahres realisiert werden. Im Vordergrund stehen dabei durch Stürme verursachte Reparatur- und Ausgleichsmaßnahmen am Strand, Sanierungsvorhaben und Renovierungsvorhaben in den Finnhütten und in der Vogtei sowie zahlreiche kleinere Reparaturen an Rettungstürmen.

## Verbindlichkeiten

Zusammensetzung und Fristigkeit sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt:

	Gesamtbetrag 31.12.2016	Davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	532.585,48	53.458,22	237.207,01	241.920,25
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226.711,32	226.711,32	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Rostock	153.716,07	153.716,07	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	71.970,31	71.970,31	0,00	0,00
	<u>984.983,18</u>	<u>505.855,92</u>	<u>237.207,01</u>	<u>241.920,25</u>

## Sonstige Angaben

Es bestehen keine angabepflichtigen Haftungsverhältnisse. Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 1.026 TEUR.

## Entwicklung des Personals

Im Jahresdurchschnitt waren im Eigenbetrieb 46 (im VJ 48) Arbeitnehmer (ohne Tourismusdirektor) beschäftigt. Eine Auszubildende Kauffrau für Tourismus und Freizeit wird 2017 ihre Ausbildung beenden. Am 1. September 2016 haben ein Kaufmann für Tourismus und Freizeit sowie eine Veranstaltungskauffrau ihre Ausbildung in der Tourismuszentrale begonnen.

---

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)**

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, über die zu berichten wäre, ergeben sich nicht.

**Honorar des Wirtschaftsprüfers**

Für das Honorar des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 wurde eine Rückstellung in Höhe von 11 TEUR ohne Auslagen gebildet.

**Leitung des Eigenbetriebes**

Herr Matthias Fromm steht als Tourismusdirektor seit dem 1. Dezember 2010 der Leitung des Eigenbetriebes vor. Die Gesamtbezüge belaufen sich im laufenden Geschäftsjahr auf 79 TEUR. Für seine Geschäftsführertätigkeit bei Rostock Marketing hat Herr Fromm im Jahr 2016 von der Tourismuszentrale keine Aufwandsentschädigung erhalten.

**Verwendung des Jahresergebnisses**

Die Hansestadt Rostock glich den Verlust (vor Verlustausgleich) in Höhe von 1.036.708,23 EUR bereits in 2016 aus. Aufgrund von Verlustausgleichsüberzahlungen besteht zum Bilanzstichtag eine Verbindlichkeit in Höhe von 153.500,28 EUR.

Rostock, den 23. März 2017

Tourismuszentrale  
Rostock & Warnemünde

Matthias Fromm  
Tourismusdirektor

**Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, Rostock**  
**Entwicklung des Anlagevermögens 2016**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert		durchschn.	durchschn.
	Stand am 1.1.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand am 31.12.2016 EUR	Stand am 1.1.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR	Abschrei- bungssatz %	Restbuch- wert %
<b>Anlagevermögen</b>													
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	67.574,15	0,00	0,00	0,00	67.574,15	47.050,02	11.061,94	0,00	58.111,96	9.462,19	20.524,13	16,4	14,0
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	67.574,15	0,00	0,00	0,00	67.574,15	47.050,02	11.061,94	0,00	58.111,96	9.462,19	20.524,13	16,4	14,0
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14.977.940,11	574,50	0,00	0,00	14.978.514,61	2.823.191,97	157.974,14	0,00	2.981.166,11	11.997.348,50	12.154.748,14	1,1	80,1
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.370.938,60	38.748,64	100.577,39	26.266,51	1.335.376,36	1.074.459,65	78.458,49	98.540,72	1.054.377,42	280.998,94	296.478,95	5,9	21,0
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	13.776,75	12.489,76	0,00	-26.266,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.776,75	-	-
Summe Sachanlagen	16.362.655,46	51.812,90	100.577,39	0,00	16.313.890,97	3.897.651,62	236.432,63	98.540,72	4.035.543,53	12.278.347,44	12.465.003,84	1,4	75,3
	<b>16.430.229,61</b>	<b>51.812,90</b>	<b>100.577,39</b>	<b>0,00</b>	<b>16.381.465,12</b>	<b>3.944.701,64</b>	<b>247.494,57</b>	<b>98.540,72</b>	<b>4.093.655,49</b>	<b>12.287.809,63</b>	<b>12.485.527,97</b>	<b>1,5</b>	<b>75,0</b>

## **Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde**

### **Lagebericht 2016**

#### **Gegenstand**

Gegenstand der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde ist die Planung, Koordinierung und Durchführung von Leistungen, die im Interesse der Hansestadt Rostock liegen und mit dem öffentlichen Zweck verbunden sind, für die weitere Entwicklung des Städte- und Seebädertourismus die bestmöglichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Der kommunale Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde hat seine Geschäftsfelder und Strukturen unter Berücksichtigung kommunalrechtlicher Aspekte so auf die satzungsgemäßen Aufgaben ausgerichtet, dass betriebswirtschaftliche Aussagen für folgende Bereiche möglich sind:

1. Seebad und Kurwesen
2. Tourist-Informationen
3. Marketing/Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
4. Maritimer Tourismus / Büro Hanse Sail
5. Grundstücke/Flächen/Vermögensverwaltung

#### **1. Geschäftsverlauf**

Die Ergebnisse des Wirtschaftsjahres 2016 sind weiterhin geprägt von einer positiven Entwicklung der Übernachtungszahlen. Mit über 1,96 Mio. Übernachtungen wurde das Vorjahresergebnis um 1,8% überboten. Im Seebadbereich konnte mit etwas mehr als 1,21 Mio. Übernachtungen sogar ein Zuwachs von 3,8% erreicht werden. Die höchsten Anstiege gab es dabei in der Nebensaison, besonders im 1. Quartal. Rostock folgt damit dem positiven Trend der touristischen Entwicklung des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern (+2,8%).

Diese Kontinuität spiegelt sich auch in der Entwicklung der Einnahmen aus Kurabgaben wider. Erstmals seit Bestehen des Eigenbetriebes konnten fast 2 Mio. EUR Kurabgabe zielgerichtet für die Gewährleistung und Verbesserung der für die Aufrechterhaltung des Seebadstatus erforderlichen Voraussetzungen eingesetzt werden. Des Weiteren sicherten Gelder aus der Verpachtung von Strandflächen diese Ausgabenpositionen ab.

**Anlage 5/2**

Der Bereich **Seebad & Kurwesen** zeichnet entsprechend der ihm übertragenen Aufgabenstellungen für die Bewirtschaftung des Strandes, das Veranstaltungs-, Grundstücks- und Umweltmanagement sowie für die Etablierung des Gesundheitstourismus im Ostseebad verantwortlich.

Durch die qualitative Aufwertung und die Etablierung von Veranstaltungen auch außerhalb der Saison, wie z.B. dem Warnemünder Turmleuchten, dem Wintervergnügen, der Osterwoche, Halloween und Advents- und Weihnachtsveranstaltungen, gelang es, zahlreiche zusätzliche Gäste in das Seebad zu locken.

Die Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen ist zunehmend von der Erarbeitung umfangreicher Sicherheitskonzepte, die sowohl verkehrs- als auch sicherheitsrechtliche Aspekte zum Inhalt haben, geprägt. Die damit in Zusammenhang stehenden finanziellen Aufwendungen werden zukünftig steigen.

Die Tourismuszentrale bot ihren Gästen im Seebadbereich ganzjährig ca. 300 Veranstaltungen; darunter rund 150 als Veranstalter an den unterschiedlichsten Orten, u.a. im Kurhausgarten, am Leuchtturm, am Strand, am Piratennest, auf dem Campingplatz und vor dem Heidehaus in Markgrafenheide. Der Kurhaussaal und das Strandresort in Markgrafenheide haben sich als Veranstaltungsräume, insbesondere in der Nebensaison, bewährt.

In Kooperation mit der Hanseatischen Eventagentur und mit Unterstützung von Rostock Port wurden anlässlich von Mehrfach- bzw. Erstanläufen 5 Port Partys für die Kreuzfahrtgäste organisiert.

Ebenso etabliert hat sich das für den Seebadbereich neu entwickelte Veranstaltungskonzept, stärker auf den Naturraum „Rostocker Heide“ hinsichtlich der Zielgruppe Familien und Saisonverlängerung, einzugehen. Hierzu zählen der Waldtag, Wanderungen sowie Kinder- und Familienveranstaltungen auf dem Campingplatz, am Strand und vor dem Heidehaus.

Einen stetigen Zuwachs in der Wahrnehmung und Teilnahme verzeichnen die Sportveranstaltungen am Warnemünder Strand – hierbei sind besonders der DFB-Beach-Soccer-Cup und die Aktivitäten am AOK-Active Beach hervorzuheben.

Um auch 2017 die Zertifizierung als „Familienfreundlicher Ferienort“ durch den Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern zu erlangen, wurde 2016 besonderer Wert auf familien-

**Anlage 5/3**

freundliche Angebote mit bewährten Partnern der Tourismuszentrale gelegt. Hierbei bietet Rostock mit dem Seebad Warnemünde eine einzigartige Kombination aus dem Landschaftsschutzgebiet Rostocker Heide und dem Naturschutzgebiet Stolteraa für Aktivitäten wie z. B. Wandern, Radfahren und Naturerkundungen sowie der Ostsee für Wasser- und Strandaktivitäten und der Großstadt für den Besuch von historischen Sehenswürdigkeiten, Kulturveranstaltungen und Events, Shopping und Gastronomievielfalt.

Die ausgezeichnete Strand- und Wasserqualität wurde mit Verleihung der „20. Blauen Flagge“, am 27.05.2016 in Warnemünde durch die internationale Jury im Auftrag der Deutschen Gesellschaft für Umwelterziehung e.V., gewürdigt.

Umweltmanagement und Umweltbildung werden zukünftig wesentliche Themenschwerpunkte im Seebadbereich bilden. Die Vereinbarkeit von Tourismus und Umweltmanagement sollen dabei in Abstimmung mit zuständigen Institutionen und Fachämtern gewahrt werden. Die Grundlage für erste Aktivitäten im Bereich der Umweltbildung bilden die enge Zusammenarbeit mit der EUCC – The Coastal Union Germany hinsichtlich der Ostsee-Ascher als Meinungs- und Erhebungsumfrageinstrument sowie die Veranstaltung „Küstenlabor“, welche im Rahmen des Wissenschaftsjahres 2016/2017 Kinder für den Küstenschutz und die Artenvielfalt sensibilisieren sollen.

Auf zwei stationären und zehn mobilen Rettungstürmen sicherte die DRK-Wasserwacht den reibungslosen Badebetrieb ab. Während tagsüber zwei Strandvögte in Warnemünde und in Markgrafenheide die Einhaltung der Strandsatzung kontrollierten, überwachte der Stromvogt die vergebenen Sondernutzungsgenehmigungen in der Straße Am Strom. Zusätzlich beauftragte die Tourismuszentrale einen Sicherheitsdienst, der vorwiegend in den Abend- und Nachtstunden sowie an den Wochenenden für Ordnung und Sicherheit sowohl auf der Promenade als auch am Strand sorgte.

14 Strandkorbvermieter boten ihren Gästen ca. 1.450 Strandkörbe im Bereich Warnemünde und Markgrafenheide an und auch ca. 300 Privatbesitzer nutzten die Möglichkeit zur Aufstellung ihrer Strandkörbe in den ausgewiesenen Abschnitten. Weiterhin fanden verschiedene Wassersportarten, Trampolinanlagen und ein Hüpfburgbereich sowie Stand-Up-Paddling regen Zuspruch.

Bedingt durch den noch immer nicht abgeschlossenen Prozess zum B-Planverfahren für den Strandbereich, konnten wiederum nur Jahresverträge mit den Strandkorbvermietern und an-

## Anlage 5/4

deren Gewerbetreibenden geschlossen werden. Da sich diese Verfahrensweise nachteilig auf die Vertragsgestaltung und Entwicklung einer zukunftsweisenden Strandkonzeption auswirkt, ist die Entscheidung getroffen worden, mit den Vertragspartnern - unter Berücksichtigung aller rechtlichen Bestimmungen – ab 2017 Dreijahresverträge abzuschließen.

Das Verfahren zur nachhaltigen Verbesserung und qualitativen Aufwertung der Sanitäreinrichtungen konnte auch im Jahr 2016 nicht zum Abschluss gebracht werden. Derzeit erfolgt in Anlehnung an die „Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock“ unter Federführung der Organisationseinheit „Zentrale Steuerung“ der Hansestadt Rostock eine Prüfung der Gesamtkosten aller Toilettenanlagen hinsichtlich der Gesamtdatenermittlung, Beteiligungen, Zuständigkeiten, Anlagenbestand und Vertragswesen, um im Ergebnis den Beschluss der Bürgerschaft herbeizuführen.

Die Tourismuszentrale verfolgt das Ziel, sich im Gesundheitstourismus zu etablieren. Rostock-Warnemünde ist mit seinem breiten Fundament an touristischer sowie medizinisch-therapeutischer Kompetenz und Infrastruktur hervorragend aufgestellt und wird im Rahmen seiner angestrebten Positionierung als Thalasso-Seebad zukünftig die Kooperation mit dem Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. (TMV) in der Vermarktung intensivieren. Der Schwerpunkt im Bereich Gesundheitstourismus liegt in der gemeinsamen Entwicklung von Infrastruktur sowie Angeboten touristischer Leistungsträger und medizinischer Einrichtungen.

Die **Tourist-Informationen in Rostock & Warnemünde** waren mit ca. 55.000 Besuchern pro Monat in den Spitzenzeiten wieder erste Anlaufstelle für die Gäste. Die saisonalen T-Infos Pier 7 und Markgrafenheide standen den Kreuzlinerpassagieren und Erholungsgästen des Ostseebades Markgrafenheide mit einem guten Service zur Verfügung.

Um die internationalen Gäste in Rostock und Warnemünde zu erreichen, wurde ein Audio-guide für Warnemünde neu entwickelt. Für Rostock und Warnemünde stehen jetzt Stadtführungen mittels Audioguide in 6 Sprachen (Deutsch, Englisch, Französisch, Spanisch, Italienisch, Schwedisch) zur Verfügung.

Der Verkauf von Souvenirs und Publikationen liegt mit 120 TEUR Umsatz leicht unter Vorjahresniveau. Die Vermittlung von Stadtführungen und Gruppenangeboten entwickelte sich positiv. Der Schwerpunkt liegt zukünftig in der Festigung der Servicequalität und dem Ausbau der Zusammenarbeit mit dem Stadtführerverein.

Einen Rückgang verzeichneten 2016 die über die Zimmervermittlung der Tourist-Information generierten Umsätze. Begründet ist dies vor allem in der fortschreitenden Verdrängung der destinationseigenen Buchungskanäle durch die national und international agierenden Online-Vermittlungsportale.

Der Verkauf des Erlebnistickets RostockCARD, speziell der RostockCARD*smart* entwickelte sich 2016 positiv und wurde durch gezielte Vermarktungsaktivitäten weiter unterstützt. Der Ausbau von Vertriebspartnerschaften als zusätzlicher Vertriebskanal für die RostockCARD wurde ebenfalls vorangetrieben.

Es wurde erstmals in diesem Jahr in Kooperation mit der Firma INTERSPORT das FitGesund-Event in der Yachthafenresidenz Hohe Düne vorbereitet und flankierend organisiert. Dafür wurden Printmedien zur Vermarktung erstellt und die Quartierbuchungen für die Teilnehmer über die Tourist-Information abgesichert.

Die Aktivitäten und Zielgruppen wurden im Bereich **Marketing, Presse und Öffentlichkeitsarbeit** der TZR&W wieder auf Grundlage der Tourismuskonzeption 2022 bearbeitet. Dabei standen die Weiterentwicklung der Themen Qualität, Service und Barrierefreiheit, die Vorbereitung des Reformationsjahres sowie die Weiterentwicklung des Portals [www.rostock.de](http://www.rostock.de) im Vordergrund.

Der Bewerbungsprozess der Hansestadt Rostock als „QualitätsStadt“ wurde weiter vorangetrieben, um Ämter, Unternehmen und Verbände für diese Qualitätsoffensive zu gewinnen. Bisher erhielten 22 Unternehmen das Gütesiegel „ServiceQualität Deutschland“, wozu auch die Tourist-Informationen zählen. In Zusammenarbeit mit der DEHOGA MV wurden Schulungstermine, ERFA-Treffen und Workshops durchgeführt.

Die Förderung des barrierefreien Tourismus wurde mit der erfolgreichen Bewerbung als neues Mitglied in der nationalen Arbeitsgemeinschaft „Barrierefreie Reiseziele Deutschland“ in 2016 weiter forciert. Die Kooperation dient dem intensiven Erfahrungsaustausch und der Vernetzung mit anderen Tourismusdestinationen sowie einer breiten Vermarktung der Hansestadt Rostock als barrierefreies Reiseziel.



## Anlage 5/6

In Vorbereitung auf das deutschlandweite Themenjahr zum 500jährigen Jubiläum der Reformation in 2017 hat die Hansestadt Rostock 2016 neue Angebote zur Erschließung neuer Zielgruppen im Markt lanciert. Dazu zählen eine Stadtführung in Kooperation mit dem Stadtführerverein Rostock, ein Pilgerstempel zu Ehren des Rostocker Reformators Joachim Slüter, die Vermarktung der Rostocker Pilgerwege und die neu aufgelegte, von der Tourismusbranche sehr begrüßte Broschüre „Rostock im Reformationsjahr erleben“.

Das Stadtportal [www.rostock.de](http://www.rostock.de) verzeichnete 2016 weiteres Wachstum. Die Seitenaufrufe konnten um 36% auf 3,7 Mio. gesteigert werden. 890.000 Einheimische, Touristen und Unternehmer besuchten die Seite, um sich über Rostock zu informieren oder eine Unterkunft zu buchen. Die englischsprachige Version ging im März 2016 online und informierte seitdem bereits 18.000 ausländische Gäste. Technische Verbesserungen wie die Programmierung einer Suchfunktion und die Optimierung der Nutzernavigation, der laufende Ausbau der Informationen und Funktionen für die Zielgruppen oder die Einbindung von Buchungsmöglichkeiten für Flug, Mietwagen und Pauschalreisen, trugen zur erhöhten Nutzung der Seite bei. Werbekampagnen bei Facebook und Google AdWords unterstützen die Akquise von neuen Nutzern und potentiellen Buchern. Die Vertragsverlängerung um zwei Jahre mit dem Online-Dienstleister wurde durch die Bürgerschaft bestätigt und tritt zum 1. April 2017 in Kraft.

Die Vermarktung aller touristischen Aktivitäten wurde mit Printprodukten und Messeauftritten flankiert. Wichtige Broschüren waren u.a. RostockCARD, Kurkarte, Familienbroschüre, Reformationsflyer sowie die auf den Kreuzfahrttourismus ausgerichteten Druckerzeugnisse.

Die Messeaktivitäten im Ausland wurden mit der Städtekooperation Mecklenburg-Vorpommern fortgeführt. Gemeinsam wurden drei Messeauftritte (Schweiz, Niederlande und Dänemark) realisiert. Die TZR&W war ferner auf dem Germany Travel Mart (GTM) in Magdeburg vertreten und beteiligte sich an dem FAM-Trip Mecklenburg-Vorpommern zur Präsentation der Gruppenangebote bei Busunternehmen und Reiseveranstaltern.

Der Bereich **Maritimer Tourismus / Büro Hanse Sail** führte im Zusammenwirken mit dem Hanse Sail e.V. und Kooperationspartnern erfolgreich die 26. Hanse Sail Rostock durch und fand einmal mehr regionale, überregionale und internationale Beachtung in allen Medien. 180 Teilnehmerschiffe, darunter mit den Viermast-Barken KRUZENSHTERN und SEDOV die beiden größten Segelschiffe der Welt, konnten für eine Teilnahme gewonnen und fast eine Million Besucher gezählt werden. Im Seehafen Rostock hatte ein Verband der Japani-

**Anlage 5/7**

schen Marine festgemacht. Bereits zum 8. Mal fand in Kooperation mit Guldborgsund Kommune (Dänemark) die Haikutter-Regatta Nysted – Rostock als Auftakt der Hanse Sail statt.

Die 2015 begonnene Kooperation mit Antenne MV zur gemeinsamen Gestaltung des Bühnenprogrammes auf der Hanse Sail Bühne wurde fortgesetzt. Der Bereich Segelstadion im Stadthafen wurde mit Unterstützung von VOLVO weiter ausgebaut und inhaltlich aufgewertet. Hier fanden erneut zuschauernah international besetzte Regatten und Wettbewerbe statt; u.a. die 1. Deutschen Meisterschaften im Stand-Up-Paddling. In unmittelbarer Nachbarschaft, in Halle 207 bildete eine Fashion Show einen attraktiven, neuen Baustein der Hanse Sail.

Die Erarbeitung eines Sicherheitskonzeptes für die Veranstaltung wurde abgeschlossen.

Die Hanse Sail ist nach wie vor Highlight einer Reihe maritimer Großveranstaltungen im Ostseeraum, die unter dem Motto Baltic Sail stattfinden; einem Zusammenschluss von bereits sieben schwedischen, litauischen, polnischen, deutschen, dänischen und lettischen Hafenstädten. Der Vertrag wurde 2016 vor dem Hintergrund des 20. Jubiläums für fünf Jahre fortgeschrieben.

Aus Anlass des Jubiläums der Städtepartnerschaft mit Rijeka (Kroatien) wurde eine Präsentation und Teilnahme am maritimen Festival Fiumanka in Rijeka gewährleistet.

Das Büro Hanse Sail wirkte international im Vorstand der European Maritime Heritage (EMH), der Europäischen Dachorganisation für in Fahrt befindliche Traditionsschiffe mit. Aus Anlass 20 Jahre Baltic Sail wurde im Zusammenwirken mit der EMH in Gdansk ein Seminar zum Thema Traditionsschiffahrt in Europa veranstaltet.

Auf nationaler Ebene wurde die Arbeit des 2011 gegründeten Netzwerkes „Maritime Feste Deutschlands“ fortgeführt, in dem das Büro Hanse Sail mit den Veranstaltern maritimer Großveranstaltungen zusammenwirkt.

Der Bereich Maritimer Tourismus hat 2016 erneut koordinierend bei der 79. Warnemünder Woche mitgewirkt und wesentlich zu deren Durchführung beigetragen. Mit der „Sport Beach Arena“ im Strandabschnitt unterhalb des Leuchtturms wurde ein qualitativ hochwertiger, eigenständiger Veranstaltungsbaustein durchgeführt, der Trendsportarten in die Veranstaltung integriert.

**Anlage 5/8**

Weitere maritime Highlights stellten das Pierfest zum Auftakeln der GREIF nach deren Überwinterung in Rostock sowie der Besuch der russischen Segelschulschiffe MIR und KRUZENSHTERN aus Anlass des Russland-Tages dar.

Die Präsenz der Hansestadt Rostock auf dem Internationalen Hansetag in Bergen (Norwegen) wurde wieder in Form einer Gemeinschaftspräsentation der sechs Hansestädte Mecklenburg–Vorpommerns abgesichert. Das Büro wirkte permanent in der Hansekommission mit und intensivierte die Tätigkeiten zur Vorbereitung des 38. Hansetages 2018.

Der Bereich **Grundstücke/Flächen/Vermögensverwaltung** wurde aus Gründen der Transparenz zu steuerrechtlich und betriebswirtschaftlich notwendigen Aussagen separat dargestellt. Hier wird insbesondere das von der Hansestadt Rostock eingelegte Sondervermögen, wie die Grundstücke der Campingplätze Graal- Müritz und Markgrafenheide sowie die Parkplätze und eigene Gebäude, abstrahiert von Aufgabenzuordnungen, betriebswirtschaftlich gesondert abgebildet.

## **2. Vermögenslage**

Das Vermögen des Eigenbetriebes ist mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock Nr. 169/6/1994 als Sacheinlage in diesen eingebracht worden.

Das Anlagevermögen verringerte sich um 198 TEUR gegenüber dem Vorjahr. Die Investitionen lagen deutlich unter den Abschreibungen.

Die Sachanlagenintensität beträgt 90,7% und die Eigenkapitalquote (unter Berücksichtigung von 70% der Sonderposten) 88,0%.

## **3. Finanzlage**

Der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag betrug 985 TEUR (559 TEUR Vj.) und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Die Liquidität des Eigenbetriebes war nur durch die planmäßigen Zuschusszahlungen der Hansestadt gegeben.

Die Liquidität 2. Grades beträgt zum Bilanzstichtag 125,7 %.

## Anlage 5/9

## 4. Ertragslage

## Entwicklung der Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus	Angaben in TEUR		
	Plan 2016	Ist 2016	Ist 2015
Kurbeitrag	1.850	1.991	1.889
Mieten und Pachten	1.397	1.559	1.501
Werbeleistungen	598	595	559
Parkgebühren	382	481	409
Broschüren/Souvenirs	170	164	177
Provisionen	125	106	109
Pauschalen	37	39	28
Eintrittsgelder	21	39	32
Sonstiges	116	119	152
<b>Gesamt</b>	<b>4.696</b>	<b>5.093</b>	<b>4.856</b>

Mit erstmals über 5 Mio. EUR Umsatzerlösen vereinnahmte die TZR&W 2016 rund 237 TEUR mehr als im Vorjahreszeitraum (+4,9%) und 397 TEUR (+8,5%) mehr als geplant. Dies ist vornehmlich auf die positive Entwicklung bei den Einnahmen aus Kurbeitrag (+5,4%; +7,6%), Mieten und Pachten (+3,9%; +11,5%) sowie Parkeinnahmen (+17,6%; +25,9%) zurückzuführen. Der Zuwachs beim Kurbeitrag basiert hauptsächlich auf der Entwicklung der Übernachtungszahlen (+3,8% im Seebad). Die Einführung der elektronischen Kurkarte für immer mehr Quartiergeber ermöglicht vereinfachte und vor allem zeitnahe Abrechnungen.

Da der beantragte Verkauf des Grundstückes „Strandläufer“ seitens der Bürgerschaft abgelehnt und höhere Einnahmen aus Standmieten bei Saisonverträgen im Seebad sowie zur Hanse Sail erzielt wurden, fielen die Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten deutlich höher aus als geplant.

Die gestiegenen Parkeinnahmen basieren neben dem Saisonverlauf auch auf den einmaligen Parkentgelten der Fa. Flixbus, die den Parkplatz Mitte zeitweise, auf Grund von Straßenbaumaßnahmen in diesem Bereich, für den Ein- und Ausstieg ihrer Gäste nutzte.

Bei der Vermarktung der städtischen Internetseiten konnte ein Plus von 18 TEUR gegenüber dem Vorjahr, die Planzahl leider noch nicht erreicht werden. Als erfolgreiches Produkt erwies sich erneut die Anzeigenschaltung in der Familienbroschüre sowie Einträge im Couponheft zur Kurkarte. Auch bei der Vermarktung der beiden Großveranstaltungen Warnemünder Woche und Hanse Sail konnte das Vorjahresniveau leicht überboten werden.

**Anlage 5/10****Entwicklung der sonstigen betrieblichen Erträge**

	Plan 2016	Ist 2016	Angaben in TEUR Ist 2015
Erträge aus Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen	50	43	29
Auflösung von Rückstellungen	0	151	59
Auflösung Sonderposten Investitionszulage und Zuschüsse	68	67	76
Verlustausgleich HRO	1.280	1.037	1.090
Zinsen u. ä. Erträge	3	1	2
Erstattung Personalaufwand		48	36
Sonstiges	0	12	37
<b>Gesamt</b>	<b>1.401</b>	<b>1.359</b>	<b>1.329</b>

Im Wirtschaftsjahr 2016 wurde u. a. eine Rückstellung in Höhe von 133 TEUR wegen Zeitablaufes ergebniswirksam aufgelöst. Im Rahmen der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse wurde die Finanzierung der Sanierung der WC-Anlage am Strandaufgang 6 seitens der Hansestadt ratierlich aufgelöst.

Auf Grund der Fortdauer der Abordnung eines Mitarbeiters in den Bereich des Oberbürgermeisters wurde die Erstattung der hier anfallenden Personalkosten nunmehr gesondert ausgewiesen.

Die Zinserträge bleiben auf geringem Niveau.

Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung der Umsatzerlöse sowie der oben angesprochenen Auflösung von Rückstellungen ist es bei weiterhin steigenden Ausgaben möglich, auch für das Jahr 2016 einen geringeren Verlust als 2015 auszuweisen. Während im Vorjahresvergleich 53 TEUR weniger in Anspruch genommen werden müssen, handelt es sich bezüglich des Planansatzes um 243 TEUR.

**Anlage 5/11****Entwicklung der betrieblichen Aufwendungen**

Angaben in TEUR

	<b>Plan 2016</b>	<b>Ist 2016</b>	<b>Ist 2015</b>
Materialaufwand/Aufwand aus bezogenen Leistungen	1.672	1.905	1.784
Personalaufwand	2.822	2.689	2.675
Abschreibungen	253	248	257
Sonst. betrieblicher Aufwand	1.321	1.582	1.439
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	22	22	24
Steuern	7	6	6
<b>Gesamt</b>	<b>6.097</b>	<b>6.452</b>	<b>6.185</b>

Die erheblichen Planabweichungen (+5,8%) und die Mehraufwendungen im Vorjahresvergleich (+4,3%) beruhen u. a. auf den zusätzlichen Aufwendungen, die die Tourismuszentrale aus dem laufenden Geschäft 2016 getragen hat. Laut Bürgerschaftsbeschluss 2015/BV/1096 vom 7.10.2015 wurden 150 TEUR Zuwendung zur Etablierung eines Convention Bureaus an die Rostocker Gesellschaft für Tourismus und Marketing (RGTM) gezahlt. Des Weiteren hat der Eigenbetrieb die Kosten für die Vorbereitungen des 38. Hansestages im Jahre 2018 im Zeitraum 2016 bis 2019 zu tragen (Beschluss 2015/BV/1221 vom 4.11.2015). Im Jahr 2016 beliefen sich die Aufwendungen auf 99 TEUR.

Eine weitere wesentliche Kostenerhöhung ist für die wasserrettungsdienstliche Absicherung des Badestrandes festzustellen. Da es immer schwieriger wird, die Rettungstürme mit ehrenamtlichen Rettungsschwimmern zu besetzen, mussten hier die Kosten für den Einsatz hauptamtlicher Kräfte sowie Zusatzkosten für eine angemessene Unterbringung übernommen werden.

Die zunehmende elektronische Abwicklung der Erfassungs-, Buchungs- und Abrechnungsprozesse zieht jährlich steigende Ausgaben für die Positionen Dienstleistung und Wartung nach sich. Hier werden die Tarifierhöhungen im Dienstleistungsgewerbe sowie die Mindestlohnentwicklung besonders deutlich.

Die Kosten für die sicherheits- und rettungsdienstliche Absicherung der Hanse Sail sind von 2013 bis 2016 um 118% auf 145 TEUR angestiegen. Hinzu kamen rund 50 TEUR (davon 20 TEUR in 2016) für ein Sicherheitskonzept, das in den Jahren 2015 und 2016 in Abstimmung mit allen Beteiligten entwickelt und finanziert worden ist.

**Anlage 5/12**

Die Personalkosten haben sich trotz Tarifierhöhung im März 2016 (+2,4%) nicht wie erwartet entwickelt. Hintergrund ist hier, dass nicht alle vorhandenen Stellen ganzjährig besetzt werden konnten. U. a. verzögerte sich über den Jahreswechsel hinaus das Auswahlverfahren für die Projektmitarbeiter zur Vorbereitung des Hansestages. 2 Mitarbeiterinnen befanden sich in der Elternzeit und es kam auch zu längerfristigen, krankheitsbedingten Ausfällen. Daraus erklären sich auch die deutlich angewachsenen Aufwendungen für die Beschäftigung von Zeitarbeitskräften im Sekretariat des Direktors, als Handwerker sowie im Servicebereich der Tourist-Informationen. Die Kosten werden jedoch unter Aufwendungen für bezogene Leistungen verbucht.

**Personalentwicklung**

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Tourismuszentrale 50 Vollzeitbeschäftigte (VJ 50; darunter 1 Auszubildende), darunter 3 Auszubildende beschäftigt.

**Investitionen**

Im Jahr 2016 wurden insgesamt Investitionen in Höhe von 52 TEUR realisiert. Insbesondere handelt es sich hierbei um Rechentechnik für 9 TEUR; Betriebs- und Geschäftsausstattung für 18 TEUR; Strand- und Promenadentechnik für 16 TEUR sowie weitere geringwertige Wirtschaftsgüter für 9 TEUR.

**Gesamtaussage**

Die Geschäftsentwicklung verlief deutlich positiver als erwartet.

**5. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung (Ausblick)****Chancen und Ausblick**

Auch im kommenden Jahr liegt der Schwerpunkt aller Aktivitäten auf der Entwicklung von Rostock zur Ganzjahresdestination. Die Schaffung und Vermarktung ganzjähriger Angebote, der Ausbau der Nebensaison und die Stärkung von Qualität und Service sind die übergreifenden Ziele.

Für die Bewerbung der Hansestadt Rostock als „QualitätsStadt“ sind weiterführende Gespräche mit den Ämtern, Unternehmen, Vereinen und Verbänden zur Einbindung in den QualitätsStadt-Prozess notwendig. Die Bewerbung der vier Ortsteile mit Seebadstatus Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne und Markgrafenheide als „Q-Seebad“ ist weiterhin als nächstliegendes Ziel zu sehen.

**Anlage 5/13**

Für die Weiterentwicklung des Stadtportals [www.rostock.de](http://www.rostock.de) liegt der Fokus weiterhin auf der Erhöhung der Nutzerzahlen sowie der Onlinebuchungen. Dies soll u.a. durch die Bereitstellung von auf die Zielgruppen zugeschnittenen Informations- und Buchungsseiten, online Werbekampagnen sowie verstärkte Anstrengungen in der Suchmaschinenoptimierung erreicht werden. Die Erhöhung der Interaktivität auf der Website durch Einbindung von nutzer-generierten Inhalten steht ebenfalls auf dem Plan.

Auf Grund des großen Erfolges in 2016 wird die Veranstaltung FitGesund von INTER-SPORT 2017 wiederholt. Die vorbereitenden Gespräche für ein mögliches weiteres Event 2018 an neuem Standort laufen.

Es ist geplant, den DFB Beach SoccerCup auf den internationalen Bereich auszudehnen, um somit einen weiteren internationalen Publikumsmagneten am Warnemünder Strand zu etablieren.

Mit vier weiteren Partnern aus Gdansk (Polen), Klaipeda (Litauen), Simrishamn (Schweden) und Roskilde (Dänemark) wurde das EU-Interreg South Baltic Projekt BALTIC PASS – MARITIME HERITAGE TOURS, das auf die Entwicklung touristischer Produkte im südlichen Ostseeraum abzielt, entwickelt. Es wird die internationale Tätigkeit des Büro Hanse Sail 2017-2019 prägen.

**Risiken**

Für die Tourismuszentrale bestehen vorrangig wirtschaftliche Risiken, die nicht oder nur zum Teil beeinflussbar sind. Dazu zählt eine Erweiterung der Aufgabenübertragung durch die Hansestadt.

Auf Grund der Verzögerung bei der Stellenbesetzung im Projektbüro zum 38. Hansetag wird erst im 1. Quartal 2017 an der Überarbeitung und Aktualisierung der Planzahlen für diesen Baustein im Gesamtkonzept der Veranstaltungen anlässlich des 800. Stadtjubiläum gearbeitet.

In Vorbereitung auf das Stadtjubiläum wird die Hansestadt Rostock zusammen mit dem MERIAN-Verlag im Sommer 2017 eine eigene Ausgabe für Rostock veröffentlichen. Die erwarteten Einnahmen aus Anzeigenschaltungen und Heftverkäufen decken die erwarteten Aufwendungen nicht, weswegen für den drohenden Verlust eine Rückstellung in Höhe von TEUR 100 gebildet wurde.



Nach wie vor ist die Zuordnung der Bewirtschaftungsaufgaben der städtischen Bedürfnisanstalten nicht abschließend geklärt. Hier wird ein erhebliches finanzielles Risiko für den Eigenbetrieb gesehen. Um die Toilettensituation im Strandbereich nachhaltig zu verbessern, hat die Tourismuszentrale im Wirtschaftsplan 2017 den Bau einer Fertigteilanlage am Strandaufgang 10 in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern vorgesehen und mit den vorbereitenden Tätigkeiten begonnen. An dem Standort wurde bisher eine angemietete, mobile Einrichtung angeboten.

Mittelfristig sind zur Erhaltung und Verbesserung der touristischen Infrastruktur umfangreiche Investitionen zu tätigen. Die dafür erforderlichen Kredite, wie auch die Kreditierung der o. g. WC-Anlage, werden auch weiterhin von der Kreditgenehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde abhängen.

Geprägt von den wirtschaftlichen und städtischen Rahmenbedingungen sind auch jedes Jahr die Möglichkeiten der Erzielung von Sponsoringeinnahmen sowohl für die Refinanzierung der Hanse Sail als auch für weitere kulturelle und sportliche Veranstaltungen (Warnemünder Woche etc.). Hinzu kommt für das Jahr 2018 der erhebliche Finanzbedarf für das Stadtjubiläum.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Tourismuszentrale wird zukünftig weiterhin von den politischen Rahmenbedingungen sowie der Bereitstellung von finanziellen Mitteln der Hansestadt Rostock für die laut Satzung vorgesehenen Aufgaben abhängig sein.

### **Gesamtaussage**

Die Tourismuszentrale geht für das Wirtschaftsjahr 2017 davon aus, dass der Verlust aufgrund der Übernahme zusätzlicher Leistungen in Höhe von 1.445 TEUR erwartet wird.

Rostock, den 23. März 2017

Tourismuszentrale  
Rostock & Warnemünde

Matthias Fromm  
Tourismusdirektor

**Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, Rostock**  
**Übersicht über die Entwicklung der Kredite 2016**

Darlehen	Ursprungs- betrag €	Zinssatz %	Stand 01.01.2016 €	Tilgung €	Zugang	Stand 31.12.2016 €	Zinsen €		bis 1 Jahr €	2 bis 5 Jahre €	ab 5 Jahre €	Gesamt €
HypoVereinsbank	265.000,00	4,640%	156.651,79	16.575,52	0,00	140.076,27	6.983,00		17.358,12	78.023,97	44.694,18	140.076,27
Dexia Kommunalbank Deutschland	410.000,00	4,739%	263.334,38	23.768,77	0,00	239.565,61	12.061,15		24.915,34	112.274,11	102.376,16	239.565,61
WL Bank	180.000,00	1,890%	163.919,44	10.975,84	0,00	152.943,60	3.020,60		11.184,76	46.908,93	94.849,91	152.943,60
	<b>855.000,00</b>		<b>583.905,61</b>	<b>51.320,13</b>	<b>0,00</b>	<b>532.585,48</b>	<b>22.064,75</b>		<b>53.458,22</b>	<b>237.207,01</b>	<b>241.920,25</b>	<b>532.585,48</b>
	<b>855.000,00</b>		<b>583.905,61</b>	<b>51.320,13</b>	<b>0,00</b>	<b>532.585,48</b>	<b>22.064,75</b>		<b>53.458,22</b>	<b>237.207,01</b>	<b>241.920,25</b>	<b>532.585,48</b>

---

**WEITERGEHENDE AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN DES JAHRESABSCHLUSSES**

Nach den Grundsätzen der Wesentlichkeit und Klarheit berichten wir nachfolgend nur über diejenigen Posten, die einer Aufgliederung und/oder Erläuterung bedürfen.

**BILANZ****AKTIVA****A. ANLAGEVERMÖGEN**

Die nachfolgenden Erläuterungen basieren auf den Nettobuchwerten des Anlagevermögens. Der Anlagenspiegel in Anlage 4/5 zeigt die Bruttoentwicklung.

**I. Immaterielle Vermögensgegenstände****1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten**

	EUR
01.01.2016	20.524,13
Abschreibungen	11.061,94
31.12.2016	<u>9.462,19</u>

---

**II. Sachanlagen**
**1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken**

	EUR
01.01.2016	12.154.748,14
Zugänge	574,50
Abschreibungen	157.974,14
31.12.2016	<u>11.997.348,50</u>

**2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung**

	EUR
01.01.2016	296.478,95
Zugänge	38.748,64
Umbuchungen	26.266,51
Abschreibungen	78.458,49
Abgänge	2.036,67
31.12.2016	<u>280.998,94</u>

Zugänge betreffen im Wesentlichen zu TEUR 21 Betriebs- und Geschäftsausstattung und zu TEUR 9 Rechentechnik.

Umbuchungen betreffen im Wesentlichen den mobilen Turm für die Strandrettungswache (TEUR 25).

**3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau**

	EUR
01.01.2016	13.776,75
Zugänge	12.489,76
Umbuchungen	-26.266,51
31.12.2016	<u>0,00</u>

**B. UMLAUFVERMÖGEN****I. Vorräte****Waren**

31.12.2016	31.12.2015
EUR	EUR
<u>24.203,22</u>	<u>47.957,51</u>

Bei den Waren handelt es sich im Wesentlichen um Souvenirs und Druckereierzeugnisse.

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände****1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	225.354,64	273.191,83
Einzelwertberichtigungen	-44.028,63	-58.586,56
Pauschalwertberichtigung	-3.800,00	-4.450,00
	<u>177.526,01</u>	<u>210.155,27</u>

**2. Forderungen gegen Hansestadt Rostock**

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Steuerforderungen	18.561,37	38.572,24
Abordnung eines Mitarbeiters	15.172,96	17.307,86
Verlustausgleich	0,00	89.791,49
	<u>33.734,33</u>	<u>145.671,59</u>

**3. Sonstige Vermögensgegenstände**

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Unterwegsbefindliche Gelder	7.690,45	9.180,79
Debitorische Kreditoren	6.630,10	9.747,79
Forderungen gegen Personal	1.860,00	3.103,10
Sonstige Vermögensgegenstände	1.165,92	1.159,72
	<u>17.346,47</u>	<u>23.191,40</u>

**III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Kasse	3.074,62	1.944,76
Deutsche Kreditbank AG	912.157,69	499.899,01
Ostseesparkasse Rostock	70.261,63	56.693,98
	<u>985.493,94</u>	<u>558.537,75</u>

**C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
	<u>16.999,37</u>	<u>3.309,31</u>

**PASSIVA****A. EIGENKAPITAL****I. Stammkapital**

31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<u>5.000.000,00</u>	<u>5.000.000,00</u>

Das Stammkapital entspricht dem in der Betriebssatzung festgeschriebenen Betrag in Form von Sacheinlagen durch die Hansestadt Rostock.

**II. Kapitalrücklage**

31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<u>6.437.334,58</u>	<u>6.437.334,58</u>

**III. Zweckgebundene Rücklage**

31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<u>80.579,60</u>	<u>80.579,60</u>

**IV. Jahresverlust**

31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<u>-1.036.708,23</u>	<u>-1.089.791,49</u>

**V. Verlustausgleich**

31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<u>1.036.708,23</u>	<u>1.089.791,49</u>

## **B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE UND -ZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN**

	EUR
01.01.2016	634.432,92
Auflösung	67.197,05
31.12.2016	<u>567.235,87</u>

Der Sonderposten beinhaltet verschiedene Investitionszuschüsse, welche durch das Land Mecklenburg-Vorpommern, die Hansestadt Rostock und die Europäische Union gewährt wurden. Die Auflösung erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer der geförderten Vermögensgegenstände.

## **C. RÜCKSTELLUNGEN**

### **Sonstige Rückstellungen**

	01.01.2016 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2016 EUR
Instandhaltungen	103.700,00	89.100,55	14.599,45	122.100,00	122.100,00
Drohverlust MERIAN-Heft	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
Urlaub	36.800,00	36.800,00	0,00	45.800,00	45.800,00
Ausstehende Rechnungen	44.800,00	28.664,51	3.635,49	25.400,00	37.900,00
Jahresabschlusserstellung	27.450,00	27.450,00	0,00	23.100,00	23.100,00
Vergütung Überstunden	0,00	0,00	0,00	21.850,00	21.850,00
Unfallumlage	0,00	0,00	0,00	19.700,00	19.700,00
Leistungsentgelt	14.400,00	14.400,00	0,00	18.950,00	18.950,00
Archivierung	14.500,00	300,00	0,00	300,00	14.500,00
Jahresabschlussprüfung	11.000,00	10.905,00	95,00	11.000,00	11.000,00
Parkplatz Doberaner Landstraße	132.540,00	0,00	132.540,00	0,00	0,00
Sonstige	0,00	0,00	0,00	5.900,00	5.900,00
	<u>385.190,00</u>	<u>207.620,06</u>	<u>150.869,94</u>	<u>394.100,00</u>	<u>420.800,00</u>

Die Drohverlustrückstellung MERIAN-Heft in Höhe von TEUR 100 resultiert aus der Vereinbarung „MERIAN Rostock“ zwischen dem Jahreszeiten Verlag GmbH, Hamburg, und der Hansestadt Rostock vor dem Hintergrund der 800-Jahr-Feier zum Zwecke der nationalen und internationalen Vermarktung der Hansestadt Rostock. Mit der Durchführung und Umsetzung dieser Vereinbarung wurde von Seiten der Hansestadt Rostock die TZR&W beauftragt.



## **D. VERBINDLICHKEITEN**

Die Zusammenstellung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten befindet sich im Anhang (Anlage 4).

### **1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

31.12.2016	31.12.2015
EUR	EUR
<u>532.585,48</u>	<u>583.905,61</u>

Die Zusammenfassung der Darlehen ist in der Kreditübersicht (Anlage 6) dargestellt.

### **2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

31.12.2016	31.12.2015
EUR	EUR
<u>226.711,32</u>	<u>212.258,46</u>

### **3. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Rostock**

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Rückzahlung Verlustausgleich	153.500,28	0,00
Verbindlichkeiten aus Steuern	215,79	2.313,93
Übrige	0,00	20.156,68
	<u>153.716,07</u>	<u>22.470,61</u>

### **4. Sonstige Verbindlichkeiten**

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	38.105,93	37.825,91
Kreditorische Debitoren	14.098,57	6.772,10
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.777,77	0,00
Übrige Verbindlichkeiten	17.988,04	21.904,69
	<u>71.970,31</u>	<u>66.502,70</u>

---

**E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

31.12.2016	31.12.2015
EUR	EUR
<u>52.179,74</u>	<u>51.676,32</u>

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst überwiegend Sponsoring für Segeljollen.

**HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

Angabegemäß bestanden am Bilanzstichtag keine weiteren in der Bilanz zu vermerkenden oder im Anhang anzugebenden Haftungsverhältnisse. Dem entgegen stehende Feststellungen haben wir nicht getroffen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt TEUR 1.026 ergeben sich aus diversen Wartungs- und Dienstleistungsverträgen, Mietverträgen, Verträgen über sonstige Dienstleistungen, Verträgen über Gebäude- und sonstige Reinigungsleistungen sowie der Zuwendungen für den Aufbau des Rostock Convention Bureau.

---

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**
**1. Umsatzerlöse**

	2016	2015
	EUR	EUR
Kurabgabe	1.991.381,41	1.888.957,50
Mieten und Pachten einschließlich Erbbauzinsen	1.558.858,06	1.500.661,65
Werbeleistungen	594.710,14	558.918,54
Parkplatzentgelte	481.035,55	409.130,30
Broschüren und Souvenirs	163.881,82	177.200,88
Provisionen	105.919,08	108.998,13
Eintrittsgelder	38.880,14	31.850,69
Pauschalangebote	38.607,75	27.935,61
Sonstige	119.232,04	152.008,24
	<u>5.092.505,99</u>	<u>4.855.661,54</u>

**2. Sonstige betriebliche Erträge**

	2016	2015
	EUR	EUR
Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen	150.869,94	58.675,77
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	67.197,05	75.947,64
Erstattungen Arbeitnehmer	47.679,40	36.371,84
Erträge abgeschriebene Forderungen	42.993,25	28.735,93
Periodenfremde Erträge	11.689,99	11.772,66
Kassen-/Zahlungsplusdifferenzen	431,20	381,92
Gewinne aus Anlageabgängen	99,00	1.168,45
Zuschuss Projektförderung 25 Jahre Hanse Sail	0,00	20.000,00
Zuschuss VIABAL (EU-Projekt)	0,00	1.439,57
Sonstige	478,89	2.526,20
	<u>321.438,72</u>	<u>237.019,98</u>

**3. Materialaufwand**

	2016 EUR	2015 EUR
<b>a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren</b>	<u>66.523,39</u>	<u>66.581,36</u>
<b>b) Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>		
Sonstige Ausgaben/Kultur	498.556,22	485.476,14
Personalaufwendungen für Dritte	351.881,41	280.682,91
Ausgaben für Dienstleistungen/Wartungen	273.077,69	264.569,15
Aufwendungen für Wasserrettungsdienst	192.839,34	151.884,98
Aufwendungen für Veranstaltungen	108.518,46	125.702,38
Strandreinigung	84.279,10	82.241,92
Strandbewachung	47.310,40	44.899,86
Provision Parkplatz	44.447,53	40.872,66
Strom	43.174,27	46.865,77
Müllberäumung	41.163,60	38.883,29
Transport und Frachtkosten	38.213,59	27.975,91
GEMA-Gebühren	33.434,58	48.807,59
Charterkosten	20.011,51	22.563,53
Wasser	19.018,46	17.128,80
Parkplatz-Bewirtschaftung	13.275,98	12.136,82
Aufwendungen für Stadtführer	12.922,95	12.059,92
Fernwärme/Gas	9.363,32	9.713,89
Kosten für Pauschalen	7.058,01	4.793,91
	<u>1.838.546,42</u>	<u>1.717.259,43</u>
	<u>1.905.069,81</u>	<u>1.783.840,79</u>

**4. Personalaufwand**

	2016 EUR	2015 EUR
<b>a) Löhne und Gehälter</b>		
Gehälter	2.135.636,25	2.137.049,74
Aushilfslöhne	62.117,50	68.233,93
Vermögenswirksame Leistungen	1.152,15	1.300,10
	<u>2.198.905,90</u>	<u>2.206.583,50</u>
<b>b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung</b>		
Soziale Aufwendungen	394.029,01	375.225,00
Versorgungskassen	76.396,43	73.517,14
Berufsgenossenschaft	19.750,00	19.806,68
	<u>490.175,44</u>	<u>468.548,82</u>
	<u>2.689.081,34</u>	<u>2.675.132,32</u>

**5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	2016 EUR	2015 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.061,94	10.887,67
Sachanlagen	227.591,77	227.930,83
GWG	8.840,86	17.822,94
	<u>247.494,57</u>	<u>256.641,44</u>

**6. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

	2016 EUR	2015 EUR
Mieten und Pachten	309.920,80	316.489,09
Werbung	301.081,54	378.104,19
Reparatur/Instandhaltung	203.717,55	223.090,22
Zuwendung Aufbau Convention Bureaus	150.000,00	0,00
MERIAN Rostock	100.000,00	0,00
Veranstaltungen/Messen	75.176,05	40.942,01
Kfz	72.266,01	68.458,68
Beiträge und Gebühren	50.743,10	47.507,97
Gebäudereinigung	46.987,82	34.547,59
Betriebsbedarf/Vordrucke	38.750,26	40.298,38
Kleinmaterialien	35.399,38	38.396,03
Bewirtung	39.679,61	35.350,04
Einzelwertberichtigung	27.785,32	43.375,14
Porto	23.120,36	18.723,87
Telefon/Internet	18.297,95	19.080,39
Bürobedarf	13.538,27	15.178,21
Versicherungen	13.103,44	14.980,96
Jahresabschlussprüfung	11.000,00	11.000,00
Reisekosten	9.330,01	9.044,11
Geschäftsausgaben	9.060,35	7.547,09
Fahrtkosten	5.831,50	5.861,71
Zeitschriften, Bücher	4.536,92	4.262,34
Fortbildungskosten	3.724,99	6.656,82
Gutachten	2.489,25	15.318,85
Rechts-und Beratungskosten	2.219,86	17.663,97
Kosten Geldverkehr	2.067,09	2.736,25
Minus-Kassen/Zahlungsdifferenz	1.472,61	4.239,63
Periodenfremde Aufwendungen	222,87	2.792,58
Forderungsverluste	0,00	10.551,59
Sonstige	10.676,67	6.574,38
	<u>1.582.199,58</u>	<u>1.438.772,09</u>

**7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

2016 EUR	2015 EUR
<u>1.583,54</u>	<u>2.233,25</u>

**8. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

2016	2015
EUR	EUR
<u>22.064,75</u>	<u>24.116,91</u>

**9. Sonstige Steuern**

	2016	2015
	EUR	EUR
Grundsteuer	3.583,54	3.583,54
Kfz-Steuer	2.742,89	2.619,27
	<u>6.326,43</u>	<u>6.202,81</u>

**10. Verlust vor Verlustausgleich**

2016	2015
EUR	EUR
<u>-1.036.708,23</u>	<u>-1.089.791,49</u>

**11. Verlustausgleich**

2016	2015
EUR	EUR
<u>1.036.708,23</u>	<u>1.089.791,49</u>

## **Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, Rostock**

### **Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz für das Geschäftsjahr 2016**

---

#### **1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge**

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Der Eigenbetrieb wird durch die Betriebsleitung vertreten, die die Bezeichnung „Tourismusdirektorin“ oder „Tourismusdirektor“ führt. Diese Aufgabe hat seit dem 1. Dezember 2010 Herr Matthias Fromm inne.

Ein Geschäftsverteilungsplan bzw. eine Geschäftsordnung sind nicht vorhanden. Die Aufgaben der Betriebsleitung ergeben sich aus § 4 der Betriebssatzung in der Fassung der Zweiten Satzung zur Änderung der Satzung für den kommunalen Eigenbetrieb „Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde“. Danach leitet die Betriebsleitung den Eigenbetrieb selbständig und entscheidet in allen Angelegenheiten des Betriebes, soweit nicht durch die Kommunalverfassung, die EigVO M-V, die Hauptsatzung der Hansestadt Rostock oder die Betriebssatzung etwas anderes bestimmt ist. Bei Zuständigkeit des Oberbürgermeisters bereitet die Betriebsleitung Vorschläge zur Entscheidung vor. Insbesondere gehört zu den Aufgaben der Betriebsleitung die Planung, Organisation und Führung eines betriebswirtschaftlich orientierten, regionalspezifischen Tourismusbetriebes der Hansestadt Rostock. Darüber hinaus ergeben sich die Zuständigkeits- und Weisungsbefugnisse aus den Stellenbeschreibungen und aus der Kompetenz- und Verantwortungsverteilung innerhalb der Hansestadt Rostock.

Die Befugnisse und Aufgaben der Betriebsleitung sind in der Satzung geregelt.

Der von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Tourismusdirektor ist auch Geschäftsführer der Rostocker Gesellschaft für Tourismus und Marketing mbH, Rostock (kurz: RGTM), die auskunftsgemäß ebenso wie die TZR&W für Marketing in Rostock und Warnemünde zuständig ist. Auf eine Abgrenzung der Aufgaben wurde geachtet.

Ein für den Eigenbetrieb zuständiges Aufsichtsorgan ist nach der Betriebssatzung nicht vorgesehen. Die Aufsicht obliegt der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock. Darüber hinaus werden bestimmte Kontrollfunktionen vom Beteiligungscontrolling der Hansestadt Rostock (u.a. Überwachung Einhaltung von Beschlüssen der Bürgerschaft und des Wirtschaftsplanes) wahrgenommen. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Eigenbetriebes.



**Anlage 8/2****b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Ausschüsse der Bürgerschaft bzw. die Bürgerschaft selbst haben im Berichtsjahr vier Beschlüsse in Angelegenheiten des Eigenbetriebs gefasst. Niederschriften hierüber liegen uns vor.

**c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Herr Fromm als Tourismusdirektor war im Wirtschaftsjahr 2016 in keinen weiteren Kontrollgremien tätig.

**d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Die Gesamtvergütung der Betriebsleitung ist im Anhang angegeben. Sie enthält weder erfolgsbezogene Komponenten noch Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung. Eine Unterteilung der Vergütung ist daher unterblieben.

**2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen****a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Es liegt ein Organisationsplan für den Eigenbetrieb vor, aus dem Organisationsaufbau und die Arbeitsbereiche ersichtlich sind. Dieser wird regelmäßig überprüft. Darüber hinaus liegen Stellenbeschreibungen vor, die die Zuständigkeits- und Weisungsbefugnisse der einzelnen Stellen definieren. In 2016 wurde die Geschäftsanweisung über Vollmachten und Unterschriften (Unterschriftsordnung) überarbeitet, die die sinngemäße Anwendung der Unterschriftsordnung gemäß AGA 1/34 in der jeweils gültigen Fassung in der Tourismuszentrale regelt. Im Übrigen sind die von der Hansestadt Rostock erlassenen allgemeinen Geschäftsanweisungen für Mitarbeiter der Stadt, soweit zutreffend, ebenfalls für die Mitarbeiter des Eigenbetriebes verbindlich.

**b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die darauf hinweisen, dass nicht entsprechend dem Organisationsplan, den in der Satzung, in der Anweisung zu Vollmachten und Befugnissen und in den Stellenbeschreibungen festgelegten Zuständigkeiten und Weisungsbefugnissen verfahren wird.

**Anlage 8/3****c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Durch die Hansestadt Rostock wurde eine Dienstanweisung „Zum Verbot der Annahme von Belohnungen und Geschenken“ erlassen; letztmalig aktualisiert am 13. Dezember 2006. Der Eigenbetrieb hat aktenkundig im Jahr 2016 seine Mitarbeiter letztmalig über diese Dienstanweisung belehrt.

Korruptionsprävention wird durch die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips ergriffen. Durch das interne Kontrollsystem des Eigenbetriebes sind notwendige Überwachungs- und Kontrollfunktionen gewährleistet.

**d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Die Rechtsgeschäfte und Maßnahmen, die der Zustimmung der Bürgerschaft bedürfen, sind in der EigVO sowie der Betriebssatzung aufgeführt.

Freihändige Vergaben entsprechend „Wertgrenzenerlass“ erfolgen durch den Eigenbetrieb. Dabei werden mindestens drei Angebote eingeholt.

Darüber hinaus werden die Vergaberichtlinien der Hansestadt Rostock für Leistungen nach VOB VOL, VOF herangezogen. Hierbei werden die Ausschreibungsunterlagen durch den Eigenbetrieb vorbereitet; die eigentliche Ausschreibung und letztlich Vergabe wird durch die Vergabestellen der Hansestadt Rostock abgewickelt.

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die auf Verstöße gegen diese Regelungen hindeuten würden.

**e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Die Verträge z.B. Grundstücksverträge und Mietverträge sind durch eine zentrale Ablage der Originalverträge ordnungsgemäß dokumentiert.

**3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling****a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?**

Der Wirtschaftsplan wird nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung erstellt. Die Planung des Eigenbetriebes basiert zunächst auf Erfahrungswerten und darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Planungerstellung eine Bedarfsermittlung in den einzelnen Bereichen, die im

**Anlage 8/4**

Weiteren mit der erwarteten Einnahmesituation in Einklang gebracht wird. Soweit sachliche Zusammenhänge von Einzelprojekten (insbesondere Investitionen) gegeben sind, werden diese bei der Planung berücksichtigt. Die Planungsrechnungen des Eigenbetriebes entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

**b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Planabweichungen werden anhand von entsprechenden Auswertungen untersucht und ausgewertet. Der Plan-Ist-Vergleich wird an das Beteiligungscontrolling der Hansestadt Rostock zur Auswertung übergeben.

**c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?**

Die Organisation der Datenverarbeitung im Rechnungswesen entspricht den gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Regeln. Der Eigenbetrieb wechselte in 2016 im Rechnungswesen von der Standardsoftware Sage New Classic 2013 auf Sage New Classic 2016. Die Lohn und Gehaltsbuchhaltung erfolgt über die Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock auf Basis eines Dienstleistungsvertrages.

Der Eigenbetrieb verfügt über eine Kostenstellen- und -trägerrechnung. Dieses liefert verwertbare Ergebnisse über die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Geschäftsbereiche bzw. bestimmter Projekte.

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung ist im Hinblick auf die Größe des Betriebes zweckmäßig eingerichtet.

**d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?**

Die Konten des Eigenbetriebes werden täglich überwacht. Durch den Bereich Betriebswirtschaft/Controlling wird monatlich ein Liquiditätsstatus erstellt, der die Grundlage für die Mittelabforderung gegenüber der Hansestadt Rostock bildet. Bestehende Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden.

**e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Entfällt.

**f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

**Anlage 8/5**

Als Reaktion auf die Feststellungen im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2014 überprüft die Tourismuszentrale die Umsetzung von Wertsicherungsklauseln bei Erbpachtverträgen nun regelmäßig.

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass sämtliche Entgelte im Berichtsjahr nicht vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt und eingezogen werden; vgl. aber auch Antwort zu Frage 15.b).

**g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Der Eigenbetrieb verfügt über ein eigenständiges Controlling, das alle wesentlichen Bereiche des Eigenbetriebes umfasst und durch die Bereichsleiterin Betriebswirtschaft/Controlling wahrgenommen wird. Auf Basis der monatlichen Soll-Ist-Vergleiche kann möglichen Planabweichungen gezielt entgegengesteuert werden.

**h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Entfällt.

**4. Risikofrüherkennungssystem**

**a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Der Eigenbetrieb verfügt über ein funktionstüchtiges Controlling und ist in das Risikofrüherkennungssystem der Hansestadt Rostock im Rahmen des Beteiligungscontrollings einbezogen. Plan-Ist-Vergleiche werden laufend durchgeführt. Bei Planabweichungen werden unverzüglich Gegenmaßnahmen eingeleitet. Damit ist der Eigenbetrieb in der Lage, eventuell bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen.

**b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Es wird auf a) verwiesen.

**c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Es wird auf a) verwiesen.

**Anlage 8/6**

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Die Abläufe der Tourismuszentrale sind aufgrund der Größe überschaubar. Sie werden kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld abgestimmt. Notwendige Anpassungen sind nur sehr eingeschränkt erforderlich.

**5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**

- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
- **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
- **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
- **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?**

- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**

- c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf**

- **Erfassung der Geschäfte**
- **Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse**
- **Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung**
- **Kontrolle der Geschäfte?**

- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**

- e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

**Anlage 8/7**

- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Zu a) bis f): Finanzinstrumente werden nach den uns erteilten Auskünften nicht genutzt; insofern entfallen entsprechende Feststellungen zu diesem Fragekreis.

## **6. Interne Revision**

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**
- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**
- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**
- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**
- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**
- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Zu a) bis f): Die Beantwortung dieses Fragekreises entfällt, da bei der Tourismuszentrale eine gesondert eingerichtete interne Revision nicht besteht. Überwachungsaufgaben werden von der Betriebsleitung direkt wahrgenommen. Darüber hinaus erfolgen regelmäßig Kassen- und Vergabeprüfungen durch das Rechnungsprüfungsamt der Hansestadt Rostock.

## **7. Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans**

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

**Anlage 8/8**

Gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung führt der Tourismusedirektor den Betrieb selbständig und entscheidet in allen Angelegenheiten des Eigenbetriebes, soweit nicht durch die Kommunalverfassung, die EigVO M-V, die Hauptsatzung der Hansestadt Rostock oder die Satzung des Eigenbetriebs etwas anderes bestimmt ist.

Nach § 5 Abs. 1 der Satzung vertritt der Tourismusedirektor die Hansestadt Rostock in Angelegenheiten des Eigenbetriebes, sofern er entscheidungsbefugt ist. Erklärungen, durch die die Hansestadt Rostock verpflichtet werden soll, bedürfen der Schriftform. Verpflichtungserklärungen bis zu einer Wertgrenze von EUR 50.000,00 bei einmaligen und EUR 5.000,00 bei wiederkehrenden Leistungen können von dem Tourismusedirektor in einfacher Schriftform ausgefertigt werden. Im Fall einer Abwesenheit zeichnet die Verpflichtungserklärung die Stellvertreterin oder der Stellvertreter.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist.

**b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

An Mitglieder der Betriebsleitung wurden keine Kredite gewährt.

**c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

**d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

**8. Durchführung von Investitionen**

**a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Investitionen werden im Rahmen der Aufstellung des Wirtschaftsplanes auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

**Anlage 8/9**

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Größere Investitionsmaßnahmen wurden in 2016 nicht getätigt. Größere Investitionsmaßnahmen werden auskunftsgemäß ausgeschrieben.

Erwerbe und Veräußerungen von Grundstücken und/oder Beteiligungen von wesentlicher Bedeutung lagen im Berichtsjahr nicht vor.

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von TEUR 52 durchgeführt. Die Überwachung der Investitionen erfolgt kontinuierlich. Bei der Feststellung von Abweichungen werden diese analysiert und erklärt.

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Das Investitionsbudget in Höhe von TEUR 65 wurde nicht vollständig ausgeschöpft.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

## **9. Vergaberegelungen**

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Ja, diese werden eingeholt und berücksichtigt. In 2016 erfolgten keine Kapitalaufnahmen oder Geldanlagen.

## **10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**



**Anlage 8/10**

Ein Überwachungsorgan besteht innerhalb des Eigenbetriebs nicht. Wir verweisen auf Fragenkreis 1.a). Es erfolgt quartalsweise eine Berichterstattung an das Beteiligungscontrolling der Hansestadt Rostock.

Als beratende Instanz fungiert der Ausschuss für „Wirtschaft und Tourismus“ der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock, dem ebenfalls quartalsweise berichtet wird.

**b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Anhaltspunkte für eine nicht ordnungsgemäße Berichterstattung haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

**c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Gemäß den uns vorliegenden Quartalsberichterstattungen wurde das Überwachungsorgan angemessen und zeitnah unterrichtet.

Hinweise auf ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen ergaben sich nicht; vgl. jedoch auch unsere Antwort zu 14.b).

**d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Entfällt.

**e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

**f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Die Tourismuszentrale hat keine D&O-Versicherung abgeschlossen.

## Anlage 8/11

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

Es ergaben sich keine entsprechenden Hinweise.

## **11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Betriebsvermögen festgestellt.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Es wurden keine derartigen Feststellungen während der Prüfung getroffen.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Stille Reserven könnten bei den Grundstücken bestehen. In welchem Umfang dort tatsächlich stille Reserven bestehen, konnten wir im Rahmen unserer Prüfung nicht feststellen.

Weitere Anhaltspunkte für im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte liegen uns nicht vor.

## **12. Finanzierung**

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Das Eigenkapital (ohne Sonderposten) beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 11.518 und hat damit einen Anteil von 85,1% an der Bilanzsumme. Das Fremdkapital einschließlich Sonderposten beläuft sich auf TEUR 2.025 (14,9% der Bilanzsumme).

Das langfristig gebundene Vermögen ist zum Bilanzstichtag durch das wirtschaftliche Eigenkapital (Eigenkapital zuzüglich 70% des Sonderpostens) zu 97,0% gedeckt. Durch Einbeziehung des lang- und mittelfristigen Fremdkapitals ist eine fristenkongruente Finanzierung gegeben. Im Rahmen unserer Abschlussprüfung ist uns nicht bekannt geworden, dass formal kurzfristige Vermögenswerte nur längerfristig realisierbar sind. Die Tourismuszentrale verfügt stichtagsbezogen über eine ausreichende Liquidität sowie freie Kreditlinien, die die wesentlichen Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen abdecken.

**Anlage 8/12**

Zum Stichtag bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

**b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Entfällt, da kein Konzern vorliegt.

**c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Mit Ausnahme von Verlustausgleichszahlungen hat die Tourismuszentrale im Berichtsjahr keine Finanz-/Fördermittel oder Garantien der öffentlichen Hand erhalten.

### **13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

**a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Die Eigenkapitalquote des Eigenbetriebes beträgt zum Bilanzstichtag 85,1 % gegenüber 85,5 % im Vorjahr. Zum Bilanzstichtag besteht eine Überdeckung bei der Finanzierung des langfristigen Vermögens mit langfristigem Kapital von TEUR 276. Es ergeben sich aus der Eigenkapitalausstattung des Eigenbetriebs keine Finanzprobleme. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Zahlungsfähigkeit außerhalb der Saison von Zuschüssen der Hansestadt Rostock abhängt.

**b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?**

Der Verlust vor Verlustausgleich wurde unterjährig durch Verlustausgleichszahlungen der Hansestadt Rostock ausgeglichen. Per 31. Dezember 2016 besteht eine Verbindlichkeit gegenüber der Hansestadt wegen Verlustausgleichsüberzahlungen in Höhe von EUR 153.500,28.

### **14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

**a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?**

Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr eine Kostenstellenrechnung erstellt. Nach der Umlage der Kosten der allgemeinen Verwaltung ergeben sich Verluste des Eigenbetriebes in den Bereichen HanseSail Büro (TEUR -1.017), Tourist-Info (TEUR -787) sowie Marketing (TEUR -832), während in den Bereichen Grundstücke/Flächen (TEUR 1.124) sowie Seebad- und Kurwesen (TEUR 476) jeweils ein positives Ergebnis erzielt werden konnte.

**Anlage 8/13****b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**

Das Jahresergebnis ist geprägt durch

- eine zweckgebundene Zuwendung in Höhe von TEUR 150 für den Aufbau des Rostock Convention Bureau unter dem Dach der RGTM (insgesamt: TEUR 300; davon planmäßig in 2016 TEUR 150, planmäßig in 2017 TEUR 100 und planmäßig in 2018 TEUR 50) aus dem Etat der Tourismuszentrale,
- Bildung einer Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 100 wegen der Vereinbarung MERIAN Rostock 2017 sowie
- durch Erträge aus Auflösung der Rückstellung Parkplatz Doberaner Landstraße in Höhe von TEUR 133.

**c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?**

Unangemessene Leistungsbeziehungen zwischen dem Eigenbetrieb und der Hansestadt Rostock haben wir im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung nicht festgestellt.

**d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Entfällt.

**15. Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen****a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

Soweit die von der Tourismuszentrale betriebenen Geschäftsbereiche Verluste erwirtschaften, ist dies aus Sicht des Eigenbetriebes im Wesentlichen durch Aufgabenzuordnungen bedingt. Die erwirtschafteten Verluste werden jährlich durch Zuschüsse der Hansestadt Rostock ausgeglichen und bewegen sich im Rahmen der Planungen. Im Berichtsjahr konnte insbesondere aufgrund der über dem Plan liegenden Umsatzerlöse der in Höhe von TEUR 1.280 geplante Verlust (vor Verlustausgleich) um TEUR 243 unterschritten werden.

Im Weiteren verweisen wir auf unsere Aussagen zu 14.b).

**b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?**

Aus Sicht der Tourismuszentrale können die ihr übertragenen Aufgaben teilweise nicht kostendeckend erbracht werden. Die Tourismuszentrale geht – bei unveränderter Aufgabenzuordnung – daher auch für die Zukunft von einer Verlustsituation aus.

**Anlage 8/14**

Auskunftsgemäß erstellt die Tourismuszentrale jährlich eine Nachkalkulation der Kurabgabe. Demnach war eine Anhebung der zuletzt in 2008 erhöhten Kurabgabe aufgrund eines starken Mengenwachstums auskunftsgemäß bisher nicht erforderlich.

Der Gemeindeanteil Kurabgabe wurde bisher nicht geltend gemacht. Auskunftsgemäß liegt der Gemeindeanteil bei rund 10 %, was für 2016 einem Betrag von rund TEUR 220 entspricht.

**16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage****a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Die Ursachen des Jahresverlustes sind im Fragenkreis 15.a) beschrieben.

**b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?**

Die Betriebsleitung sieht den Eigenbetrieb als Serviceeinrichtung für alle in- und ausländischen Gäste. Durch Kooperation will die Betriebsleitung Synergieeffekte erschließen, um ein effektives touristisches Marketing zu betreiben. Durch einen sparsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen wird zudem versucht, Kostensenkungsmaßnahmen durchzuführen. Wesentliche Verbesserungen der Ertragslage der Tourismuszentrale lassen sich aber aus Sicht der Tourismuszentrale nur durch Veränderungen bei der Aufgabenzuordnung erreichen.

**Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, Rostock**  
**Erfolgsübersicht nach Geschäftsfeldern 2016**

	<b>Gesamt</b>	<b>Allgemeine Betriebs- leitung</b>	<b>Seebad und Kurwesen</b>	<b>Tourist - Info</b>	<b>Marketing</b>	<b>Grundstücke/ Flächen</b>	<b>Hanse Sail Büro</b>
	€	€	€	€	€	€	€
1. Materialaufwand und bezogene Leistungen	1.905.070	49.524	543.489	114.839	184.415	108.984	903.819
2. Löhne und Gehälter	2.198.906	367.317	605.434	607.221	207.505	0	411.429
3. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	413.779	63.787	120.511	115.922	41.362	0	72.197
4. Aufwendungen für Altersversorgung	76.397	13.440	21.004	21.404	7.612	0	12.937
5. Abschreibungen	247.495	3.163	69.075	21.299	2.707	139.758	11.493
6. Zinsen und ähnlichen Aufwendungen	22.065	22.065	0	0	0	0	0
7. Steuern	6.326	222	4.055	-4	58	1.283	712
8. Andere betriebliche Aufwendungen	1.582.200	65.788	317.722	99.379	473.428	125.754	500.129
9. Summe Aufwendungen 1-8	6.452.237	585.306	1.681.290	980.060	917.087	375.779	1.912.715
<b>10. Betriebserträge</b>	<b>5.413.945</b>	<b>208.288</b>	<b>2.288.432</b>	<b>267.868</b>	<b>122.748</b>	<b>1.556.154</b>	<b>970.455</b>
11. Finanzerträge	1.584	1.573	8	0	3	0	0
<b>12. Betriebsergebnis</b>	<b>-1.036.708</b>	<b>-375.445</b>	<b>607.150</b>	<b>-712.192</b>	<b>-794.336</b>	<b>1.180.376</b>	<b>-942.260</b>
13. Umlage			-131.406	-75.089	-37.545	-56.317	-75.089
<b>14. Ergebnis</b>	<b>-1.036.708</b>		<b>475.744</b>	<b>-787.281</b>	<b>-831.881</b>	<b>1.124.059</b>	<b>-1.017.349</b>
15. Zuschuss der Hansestadt Rostock zum Verlustausgleich	1.036.708						
<b>16. Jahresergebnis</b>	<b>0</b>						

<p><b>Beschlussvorlage</b></p> <p>Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b></p> <p>Federführendes Amt: Amt für Verkehrsanlagen</p> <p>Beteiligte Ämter: Mobilitätskoordinator Hauptamt Zentrale Steuerung Finanzverwaltungsamt Rechtsamt Bauamt Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz</p>	<p>Datum: 22.06.2017</p> <p>fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus</p> <p>bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller</p> <p>bet. Senator/-in:</p>			
<p><b>Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)</b></p>				
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Zuständigkeit</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit
Datum	Gremium	Zuständigkeit		

05.09.2017	Ortsbeirat Schmarl (7)	Vorberatung	
05.09.2017	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung	
05.09.2017	Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)	Vorberatung	
07.09.2017	Ortsbeirat Lütten Klein (5)	Vorberatung	
07.09.2017	Ortsbeirat Gartenstadt/ Stadtweide (10)	Vorberatung	
07.09.2017	Ortsbeirat Südstadt (12)	Vorberatung	
12.09.2017	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Vorberatung	
12.09.2017	Ortsbeirat Evershagen (6)	Vorberatung	
12.09.2017	Ortsbeirat Reutershagen (8)	Vorberatung	
12.09.2017	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Vorberatung	
19.09.2017	Ortsbeirat Groß Klein (4)	Vorberatung	
19.09.2017	Ortsbeirat Hansaviertel (9)	Vorberatung	
20.09.2017	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Vorberatung	
20.09.2017	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Vorberatung	
21.09.2017	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung	
26.09.2017	Ortsbeirat Lichtenhagen (3)	Vorberatung	
26.09.2017	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung	
27.09.2017	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung	
27.09.2017	Ortsbeirat Biestow (13)	Vorberatung	
27.09.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	
28.09.2017	Finanzausschuss	Vorberatung	
05.10.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung		
	Vorberatung		
10.10.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung	
11.10.2017	Bürgerschaft	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag:

Die Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock wird beschlossen (Anlage 1 einschließlich deren Anlagen 1 bis 7).

Beschlussvorschriften:

§ 22 (3) Nr. 6 Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

0748/06-BV vom 11.10.2006, 2015/AN/0737 vom 03.06.2015

### Sachverhalt:

#### Allgemein

Der Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock wurde mit Beschluss 2015/AN/0737 vom 03.06.2015 durch die Bürgerschaft beauftragt, die geltende Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 23 vom 15. November 2006) zu überarbeiten. Die Hansestadt Rostock hat sich entschlossen, das Prinzip des Nachweises von notwendigen Stellplätzen beizubehalten, um auf dieser Basis mit der zur Beschlussfassung vorliegenden Satzung den Nachweis der notwendigen Stellplätze und Stellplatzablösebeträge rechtlich fordern zu können.

Maßgeblich für die Änderung ist vor allem auch die bundesweite Wohnungsbauoffensive, die auch zu den Leitprinzipien unserer Stadt gehört. In einer Fachkonferenz in Berlin ist die Stellplatzbaupflicht als eine der Stellschrauben für die Baukostenreduktion identifiziert worden. Bei einem Bauvorhaben machen Stellplätze in Tiefgaragen ca. 10 % der Baukosten aus.

Darüber hinaus wurden aktuelle Entwicklungen sowohl im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung als auch zur Verkehrsmittelwahl sowie ein verändertes Mobilitätsverhalten und die Privilegierung von alternativen Mobilitätskonzepten berücksichtigt und eingearbeitet.



Ziel der Regelungen über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellmöglichkeiten ist es, den öffentlichen Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

Ein gänzlicher Wegfall der Stellplatzpflicht wie in Berlin ist nicht überzeugend, da in Rostock weniger öffentlicher Raum für den ruhenden Verkehr zur Verfügung steht und die Kosten von den privaten Bauherren (Verursacherprinzip) auf die Kommune verlagert werden würden. Vor diesem Hintergrund entscheidet sich der Satzungsentwurf dafür, die Stellplatzpflicht als ein insgesamt verkehrspolitisch nach wie vor sinnvolles Instrument beizubehalten. Die Stellplatzsatzung wurde dabei so ausgestaltet, dass sie nicht nur der Realherstellung von notwendigen Stellplätzen oder einer angemessenen Einnahme aus Stellplatzablösungen dient, sondern darüber hinaus auch als ein Anreizsystem für Mobilitätsmanagementmaßnahmen wie Carsharing und ÖPNV-Abo's eingesetzt werden kann.

Mit der Stellplatzsatzung wird dabei erstmalig auch die Pflicht geregelt, die notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten herzustellen bzw. abzulösen. Seit einigen Jahren ist ein deutlicher Zuwachs bei der Nutzung des Fahrrads in allen Anwendungsbereichen zu verzeichnen: für den Weg zur Arbeit, zum Sport oder zum Ausflug mit der Familie. Dieser Trend wird sich aufgrund vieler Faktoren wie Umweltfreundlichkeit, Gesundheitsförderung, Veränderung der Lebensstile und kurzer Reisezeiten, verbunden mit einem hohen Maß an Individualität, auch künftig fortsetzen. Durch die Fahrradnutzung wird zugleich zu einer Verringerung der Schadstoffbelastung durch Kraftfahrzeuge beigetragen. Die Hansestadt Rostock stellt im öffentlichen Raum bereits ein breites Angebot von Fahrradabstellplätzen zur Verfügung. Insbesondere an den öffentlichen Personennahverkehr- und Schienenpersonennahverkehr – Verknüpfungspunkten ist die Stadt laufend um einen weiteren Ausbau bemüht. Abstellplätze auf öffentlichem Verkehrsgrund können allerdings nur einen Teil des Bedarfs decken. Deswegen soll die neue Stellplatzsatzung sicherstellen, dass auch auf privatem Grund eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen errichtet wird.

### **zu § 1 – örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich**

Die Ermächtigungsgrundlage bildet der § 86 Abs. 1 Nr. 4 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V). Danach können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann. Da die mit der Stellplatzsatzung verbundenen Zielsetzungen für alle Bauvorhaben in der Hansestadt Rostock gelten, erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich auf das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Rostock.

Ziel der Regelung über Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten ist es in erster Linie den öffentlichen Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten, so dass für bauliche Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze oder Fahrradabstellmöglichkeiten nachgewiesen werden müssen.

Gleichzeitig wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass entgegenstehende Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen oder als örtliche Bauvorschriften erlassenen Satzungen Vorrang gegenüber den in der kommunalen Stellplatzsatzung getroffenen Anforderungen haben.

## **zu § 2 – Herstellung der Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder**

Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten sind auf dem Baugrundstück zu errichten. Wenn das nicht möglich ist, so können diese auch auf einem geeigneten Privatgrundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks nachgewiesen werden. Voraussetzung dafür ist, dass dies auch öffentlich rechtlich gesichert ist, z.B. durch eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit. Dabei sollte als Richtlinie gelten, dass die Entfernung zwischen der baulichen Anlage und den Fahrradabstellmöglichkeiten höchstens 100 m sowie zu den Pkw-Stellplätzen höchstens 300 m beträgt.

Ziel der Regelung ist es daher in erster Linie den öffentlichen Verkehrsraum dadurch vom ruhenden Verkehr zu entlasten, dass baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze oder Abstellmöglichkeiten zugeordnet werden müssen (notwendige Stellplätze).

Bei baulichen Änderungen und bei Änderungen der Nutzung sind Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten nur für den Mehrbedarf infolge der baulichen Änderung herzustellen.

Maßgebend für die Berechnung des Stellplatzbedarfs bei Nutzungsänderung ist somit die Differenz zwischen dem Bedarf an Stellplätzen der alten Nutzung und dem Bedarf an Stellplätzen nach der Nutzungsänderung. Dabei ist die Rechtslage zum Zeitpunkt der Änderung zugrunde zu legen. Bereits vorhandene Stellplätze können nur in einer Bilanz für die gesamte bauliche Anlage angerechnet werden, auch wenn nur für Teile davon eine Nutzungsänderung vorgesehen ist.

Entscheidend für den Umfang der Stellplatz- und der Fahrradplatzpflicht ist der Bedarf. Dieser richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer sowie der Besucherinnen und Besucher der Anlagen.

## **zu § 3 - Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird. Daher ist die Bedarfsermittlung regelmäßig nicht auf die jeweiligen konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls, die sich jederzeit ändern können, sondern auf generelle Bemessungswerte abzustellen. Diese sind der Anlage 1 der Stellplatzsatzung (Richtzahlentabelle) zu entnehmen. Die Anlage 1 benennt die Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Anzahl notwendiger Fahrradplätze für die ständigen Nutzerinnen und Nutzer sowie die Besucherinnen und Besucher einer baulichen Anlage.

Ist für einen konkreten Fall keine entsprechende Nutzung aufgeführt, wird der Bedarf in Anlehnung an vergleichbare Nutzungen ermittelt. Die Richtzahlenliste zur Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kfz orientiert sich hauptsächlich an der Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs als gesicherte Erfahrungsbasis. Für Fahrradabstellmöglichkeiten wurde darüber hinaus auf eigene und auf die Erfahrungen anderer Städte (Berlin, Frankfurt/Oder, Cottbus, Bremen) zurückgegriffen.

## **zu § 4 – Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Die Reduzierung der herzustellenden Stellplätze nach § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung verfolgt das Ziel der Erleichterung der Innenentwicklung und soll zur wirtschaftlichen Stärkung insbesondere der bereits bebauten Stadtgebiete beitragen. Mit der dadurch entstehenden Erleichterung im Wohnungsbau werden auch wohnungspolitische Ziele, vor allem das Entstehen von kostengünstigerem Wohnraum, verfolgt. Bauherren haben durch die geringere Verpflichtung die Möglichkeit, sich so zu entscheiden, können aber auch weiterhin einen höheren Stellplatzschlüssel herstellen.

Aus Sicht der Verwaltung wird es auch in Zukunft einige Bauherren geben, die von der Reduzierung keinen Gebrauch machen und mehr Stellplätze herstellen als rechtlich erforderlich sind

Gemäß den Leitlinien zur Stellplatzsatzung sollen beim Stellplatznachweis die Besonderheiten der verschiedenen Ortsteile berücksichtigt und Zonen festgelegt werden, in denen ein verringerter Stellplatznachweis möglich ist. Die Gebiete der einzelnen Zonen wurden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Nutzung, der Bebauungs- und Wohndichte (und der daraus resultierenden Schwierigkeit, Stellplätze bauen zu können) sowie der ÖPNV-Erschließungsqualität (ÖPNV-Bonus) festgelegt.

Die ÖPNV-Erschließungsqualität wurde durch die Stadtverwaltung anhand folgender Kriterien festgestellt:

- Haltestelleneinzugsradien (Bus bis 300 m, Straßenbahn bis 400 m, S-Bahn bis 600 m)
- ÖPNV- Taktichte

Auf Grundlage der ÖPNV-Erschließungsqualität in Verbindung mit der Bewertung der städtebaulichen Kriterien, wie Einwohnerdichte und Bebauungsdichte erfolgte die Festsetzung einer sinnvollen Zonenabgrenzung und führte zur Bildung der genannten Gebietszonen. Da sich eine Anwendung von nicht deckungsgleichen Reduktionszonen nach § 4 sowie der Ablösezone nach § 6 Abs. 2 als zu komplex erweisen würde und insbesondere für den Rechtsanwender außerhalb der Verwaltung nur schwer überschaubar wäre, erfolgte die Zonenfestsetzung einheitlich für beide Regelungen.

Die Gebietszonen sind in den beigefügten Übersichtskarten der Anlagen 2 - 7 der Stellplatzsatzung dargestellt.

Dabei wurden für die Verringerung nach § 4 folgende Zonen gebildet:

**Gebietszonen 1 und 2:** umfassen die Innerstädtische Lagen von Rostock (Stadtmitte, Steintor-Vorstadt [STV], Kröpeliner Tor-Vorstadt [KTV]) **und Hansaviertel** \*sowie den Ortskern von Warnemünde.

In dieser Zone kann oft nur durch Nutzungsänderung, Aufstockung von Gebäuden oder durch eingeschränkte Lückenbebauung Wohn- oder Nutzfläche geschaffen werden. Die Grundstücke in den genannten Gebieten sind zumeist kleinteilig und die Bebauung entsprechend dicht. Die Schaffung von Stellplätzen ist hier oft gar nicht oder nur sehr schwer realisierbar. Im Gründerzeitviertel der KTV sind die Grundstücke zwar nicht so kleinteilig wie in den historischen Altstadtbereichen, die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen ist hier jedoch insbesondere aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung ebenso nur begrenzt möglich. Die Zonen 1 und 2 zeichnen sich durch eine besonders hohe Taktichte und Erschließungsqualität des ÖPNV (vorwiegend schienengebunden) aus. Die zentrale Lage ermöglicht es, viele Wege zu Fuß und per Rad zu erledigen.

**Gebietszone 3:** umfasst größtenteils die Ortsteile mit Geschosswohnungsbau von Lichtenhagen, Groß Klein, Lütten Klein, Evershagen, Schmarl, Reutershagen, \*Südstadt, Dierkow und Toitenwinkel sowie weitere Gebiete mit überwiegend Mehrfamilienhäusern. Diese Gebiete sind gekennzeichnet durch größere Grundstücke mit reichem Grünflächenangebot. Die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen ist in der Regel mit geringerem Aufwand als in den Gebietszonen 1 und 2 möglich; dies soll aber insbesondere nicht zu Lasten des intakten Wohnumfeldes passieren. Die Zone 3 zeichnet sich durch eine hohe Taktichte und Erschließungsqualität des ÖPNV (vorwiegend schienengebunden) aus. Die größere Entfernung vom Stadtzentrum begünstigt nicht den Fuß- und Radverkehr.

Die mögliche Verringerung der notwendigen Stellplatzanzahl (keine Pflicht, sondern ein Angebot) soll zum einen städtebauliche und verkehrliche Fehlentwicklungen in verdichteten Stadtquartieren vermeiden und zu einer attraktiven Stadt beitragen.

Zum anderen soll aber auch der Wohnungsbau aufgrund des akuten Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Rostock unterstützt werden, indem Baukosten reduziert werden. Deshalb fällt die mögliche Reduzierung der Stellplatzanzahl bei der Wohnnutzung im Vergleich zu sonstigen baulichen Nutzungen höher aus.

### zu § 5 - Ablösung von Stellplätzen

Die Hansestadt Rostock kann durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbaren, dass dieser seine Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellmöglichkeiten ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst. Die Entscheidung hierüber liegt im Ermessen der Hansestadt Rostock. Dabei ist die Verwaltung daran gehalten, abzuwägen inwieweit der Verzicht auf die tatsächliche Herstellung zu Problemen des ruhenden Verkehrs führt und dieses städtebaulich bewältigt werden muss. Der Sachverhalt der „Herstellung nur unter großen Schwierigkeiten“ ist vom Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren darzulegen, allein wirtschaftliche Gründe sind nicht ausreichend. Ist dieser Nachweis anerkannt, wird das Ablösen als gleichwertiger Ersatz zur Herstellung betrachtet. Abgelöste Stellplätze sind auch für spätere Maßnahmen auf dem Baugrundstück anrechenbar. Nach Geschäftsanweisung über das Verfahren bei Stundung, Niederschlagung und Erlass, Aussetzung der Vollziehung und Vollstreckungsaufschub kann auf Antrag eine Stundung des Ablösebetrages bewilligt werden.

### zu § 6 - Ablösebetrag für Stellplätze

Die Ermittlung der Ablösebeträge erfolgt auf der Grundlage der unterschiedlichen Herstellungsmöglichkeiten von Parkeinrichtungen (Tiefgarage, Parkpalette, ebenerdige Stellplätze usw.) sowie den durchschnittlichen aktuellen Bodenrichtwerten in den einzelnen Gebietszonen.

Die Herleitung der Herstellungskosten erfolgt somit auf Grundlage von Erfahrungswerten der Verwaltung sowie auch der Wohnungswirtschaft der Hansestadt Rostock. Der Grunderwerbskostenanteil sowie die Gebietseinteilung erfolgten in Anlehnung an die aktuelle Bodenrichtwertkarte. Angesetzt wurden für die Ermittlung der Ablösebeträge 50 v.H. der jeweiligen Herstellungskosten bzw. des jeweiligen Bodenrichtwerts. Zur Vermeidung zu großer Ablösebeträge wird somit bewusst auf eine maximal mögliche Forderung verzichtet.

Die Gebiete der einzelnen Ablösezonen wurden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation, der Bebauung (und der daraus resultierenden Schwierigkeit, Stellplätze bauen zu können) sowie dem durchschnittlichen Bodenwert festgelegt.

**Gebietszone 1** ist dadurch geprägt, dass die Grundstücke zumeist kleinteilig sind und die Bebauung entsprechend dicht. Die Schaffung von Stellplätzen ist hier oft gar nicht oder nur sehr schwer realisierbar. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass ebenerdige Stellplätze nur sehr selten realisiert werden können.

**Gebietszone 2** ist dadurch geprägt, dass die Grundstücke zwar nicht so kleinteilig wie in den historischen Altstadtbereichen sind, die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen aber hier auf Grund der geschlossenen Blockrandbebauung ebenso nur begrenzt möglich ist. Die Möglichkeit der Schaffung ebenerdiger Stellplätze wird hier etwas größer als in der Gebietszone 1 eingeschätzt.

**Gebietszone 3 sowie das übrige Stadtgebiet** umfasst größtenteils die Ortsteile mit Geschosswohnungsbau sowie das restliche Stadtgebiet. Betrachtet werden sowohl Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau sowie weitere Gebiete mit überwiegend Mehrfamilienhäusern. Diese Gebiete sind gekennzeichnet durch größere Grundstücke mit reichem Grünflächenangebot. Die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen ist in der Regel mit geringerem Aufwand als in den anderen Gebietszonen möglich. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass überwiegend ebenerdige Stellplätze und Stellplätze in Parkpaletten realisiert werden können.

### Ermittlung der Ablösebeträge für Pkw – Stellplätze:

Die nachstehende Tabelle weist die zugrunde gelegten Typen von Parkeinrichtungen mit den ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten aus.

Somit ergeben sich die nachstehend aktualisierten durchschnittlichen Herstellungskosten für Pkw-Parkeinrichtungen:

<b>Parkeinrichtungen:</b>	<b>durchschnittliche Herstellungskosten</b>
Typ 1: Tiefgaragen	19.900,- €
Typ 2: Parkhaus	17.500,- €
Typ 3: Parkpaletten	9.267,- €
Typ 4: ebenerdige Stellplätze	2.775,- €

Danach folgt, bedingt durch die vorgenommene Zonierung, die Prognose über den Anteil des jeweiligen Typs von Parkeinrichtungen, die die Hansestadt Rostock in den jeweiligen Zonen herstellen würde bzw. kann.

#### **Gebietszone I:**

<b>Parkeinrichtungen</b>	<b>durchschnittliche Herstellungskosten</b>	<b>Gewichtung</b>	<b>Herstellungskosten nach Gewichtung</b>
Typ 1 – Tiefgaragen	19.900,- €	45 %	8.955,- €
Typ 2 - Parkhaus	17.500,- €	45 %	7,875,- €
Typ 3 - Parkpaletten	9.267,- €	5 %	463,35 €
Typ 4 - ebenerdig	2.775,- €	5 %	138,75 €

**Insg.: 17.432,10 €**

Somit ergeben sich durchschnittliche Herstellungskosten eines Stellplatzes in Zone 1 in Höhe von 17.432,10 €.

#### **Gebietszone II:**

<b>Parkeinrichtungen</b>	<b>durchschnittliche Herstellungskosten</b>	<b>Gewichtung</b>	<b>Herstellungskosten nach Gewichtung</b>
Typ 1 – Tiefgaragen	19.900,- €	25 %	4.975,- €
Typ 2 - Parkhaus	17.500,- €	25 %	4.375,- €
Typ 3 - Parkpaletten	9.267,- €	30 %	2.780,10 €
Typ 4 - ebenerdig	2.775,- €	20 %	555,- €

**Insg.: 12.685,10 €**

Somit ergeben sich durchschnittliche Herstellungskosten eines Stellplatzes in Zone 2 in Höhe von 12.685,10 €.

**Gebietszone III und übriges Stadtgebiet:**

<b>Parkeinrichtungen</b>	<b>durchschnittliche Herstellungskosten</b>	<b>Gewichtung</b>	<b>Herstellungskosten nach Gewichtung</b>
Typ 1 – Tiefgaragen	19.900,- €	5 %	995,00 €
Typ 2 - Parkhaus	17.500,- €	5 %	875,00 €
Typ 3 - Parkpaletten	9.267,- €	25 %	2.316,75 €
Typ 4 - ebenerdig	2.775,- €	65 %	1803,75 €

**Insg.: 5990,50 €**

Somit ergeben sich durchschnittliche Herstellungskosten eines Stellplatzes in Zone 3 und im übrigen Stadtgebiet in Höhe von 5.990,50 €.

Die Ermittlung der erforderlichen Grunderwerbskosten erfolgte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Hansestadt Rostock und wurde aus den durchschnittlichen Bodenrichtwerten der einzelnen Zonen sowie dem restlichen Stadtgebiet gebildet.

Danach beträgt der durchschnittliche Bodenrichtwert wie folgt:

**Zone 1: 590,- €/ qm**

**Zone 2: 290,- €/ qm**

**Zone 3 und übriges Stadtgebiet: 114,- €/ qm**

Dabei wird für einen Stellplatz eine Stellplatz- und Bewegungsfläche von 25 qm zugrunde gelegt.

Grundlage: Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR 05 (Tabelle 4.3.-1: Abmessung von Parkständen und Fahrgassen für Pkw im Straßenraum)

Senkrechtaufstellung  
Tiefe ab Fahrgassenrand = 4,30 m  
Überhang = 0,70 m  
Tiefe der Fahrgasse = 5,00 m  
Stellplatztiefe 10,00 m

Breite des Parkstandes = 2,50 m

**Fläche des Pkw-Stellplatzes = 10,0 m x 2,5 m = 25,0 qm**

Berechnung des Ablösebetrages für Pkw Stellplätze:

Nach § 6 Abs. 1 der Stellplatzsatzung beträgt die Höhe des Ablösebetrages 50 v.H. der durchschnittlichen Herstellungskosten eines Stellplatzes einschließlich 50 v.H. der Kosten des Grunderwerbs.

Danach ermitteln sich die Ablösebeträge wie folgt:

<b>Zonen</b>	<b>durchschnittliche Herstellungskosten pro Stellplatz</b>	<b>Anteil Ablösebetrag (50 % Herstellungskosten)</b>	<b>Bodenrichtwert €/ qm</b>	<b>Anteil Ablösebetrag (Bodenrichtwert x 25 qm x 50 %)</b>	<b>errechneter Ablösebetrag</b>	<b>Festgesetzter Ablösebetrag in der Stellplatzsatzung</b>
<b>Zone 1</b>	17.432,10 €	8.716,05 €	590	7.375,- € (590 €/qm x 25 qm x 0,5)	16.091,05 €	<b>16.090,- €</b>
<b>Zone 2</b>	12.685,10 €	6.342,55 €	290	3.625 € (290 €/qm x 25 qm x 0,5)	9.967,55 €	<b>9.960,- €</b>
<b>Zone 3 und übriges Stadtgebiet</b>	5.990,50 €	2.995,25 €	114	1.425 € (114 €/qm x 25 qm x 0,5)	4.420,25 €	<b>4.420,- €</b>

### Ermittlung der Ablösebeträge für Fahrradabstellmöglichkeiten:

Bei Fahrradabstellmöglichkeiten beziehen sich die Herstellungskosten ausschließlich auf eine ebenerdige Herstellung. Die Herstellungskosten ergeben sich dabei aus den durchschnittlichen Kosten für die Herstellung des Oberbaus einschließlich Frostschutzschicht (140 €) sowie dem erforderlichen Fahrradbügel (170,- €).

Somit ergeben sich die nachstehend aktualisierten durchschnittlichen Herstellungskosten für Fahrradabstellmöglichkeiten.

	<b>durchschnittliche Herstellungskosten</b>
ebenerdige Fahrradabstellmöglichkeit	310,- €

Der durchschnittliche Bodenrichtwert ist entsprechend bei den Pkw-Stellplätzen schon benannt worden und beträgt in Zone 1: 590,- €/ qm, in Zone 2: 290,- €/ qm und in Zone 3 + übriges Stadtgebiet: 114,- €/ qm.

Dabei wird für eine ebenerdige Fahrradabstellmöglichkeit eine Stellplatz- und Bewegungsfläche von 2 qm zugrunde gelegt.

Grundlage Stellplatzlänge: Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR 05 (Raumbedarf beim Fahrradparken / Verkehrsräume und lichte Räume des Radverkehrs)

Grundlage Stellplatzbreite: Empfehlungen für Radverkehrsanlagen – ERA 2010 (Bild 3 : Verkehrsräume und lichte Räume des Radverkehrs)

höhengleiche Einzelaufstellung

Länge = 2,00 m

Verkehrsraum/ Breite des Parkstandes = 1,00 m

**Fläche des Fahrradstellplatzes = 2,0 m x 1,0 m = 2,0 qm**

### Berechnung des Ablösebetrages für Fahrradabstellmöglichkeit:

Nach § 6 Abs. 1 der Stellplatzsatzung beträgt die Höhe des Ablösebetrages 50 v.H. der durchschnittlichen Herstellungskosten einer Fahrradabstellmöglichkeit einschließlich 50 v.H. der Kosten des Grunderwerbs.

Danach ermitteln sich die Ablösebeträge wie folgt:

Zonen	durchschnittliche Herstellungs- kosten pro Stellplatz	Anteil Ablösebetrag (50 %. Herstellungs- kosten)	Bodenricht- wert €/ qm	Anteil Ablösebetrag ( Bodenrichtwert x 2 qm x 50 %)	errechneter Ablöse- betrag	Festgesetzter Ablösebetrag in der Stellplatzsatzung
<b>Zone 1</b>	310 €	155 €	590	590,- € (590 €/qm x 2 qm x 0,5)	745,- €	<b>740,- €</b>
<b>Zone 2</b>	310 €	155 €	290	290 € (290€/qm x 2 qm x 0,5)	445,- €	<b>440,- €</b>
<b>Zone 3 und übriges Stadtgebiet</b>	310 €	155 €	114	114 € (114 €/qm x 2 qm x 0,5)	269,- €	<b>260,- €</b>

### **zu § 7 - Befreiung von der Stellplatzablöseverpflichtung durch ein qualifiziertes Mobilitätskonzept**

Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept muss für das spezifische Bauvorhaben belastbare Rückschlüsse aufzeigen, wie die geplanten Mobilitätsmanagementmaßnahmen zur Reduzierung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs führen.

Die Kombination verschiedener Maßnahmen ist hierbei möglich und wird mit Hinblick auf das Leitbild des multimodalen Mobilitätsverhaltens begrüßt.

Durch ein qualifiziertes Mobilitätskonzept kann der Bauherr von der Zahlung eines Ablösebetrages ganz oder teilweise befreit oder die Zahlung kann ganz oder teilweise ausgesetzt werden. Ein Verzicht auf die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist also nicht nur möglich, wenn die Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten errichtet werden können (vgl. § 5), sondern auch insofern der Bauherr durch ein Mobilitätskonzept nachweist, dass der Bedarf an Stellplätzen durch Alternativen dauerhaft gemindert werden kann.

Die Regelung des § 7 gilt für das gesamte Stadtgebiet und kann summativ zu den Regelungen des § 4 angewandt werden. Sie bezieht sich dabei nur auf Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes werden im Absatz 2 nicht abschließend genannt, da sich beim Thema Mobilitätsmanagement viel Neues entwickelt.

Die Maßnahmen sind mindestens entsprechend dem Äquivalenzprinzip solange zu betreiben, bis der Wert der Maßnahmen die ausgesetzte Ablösesumme erreicht hat. Die anrechenbare Maßnahmendauer beträgt dabei in der Regel maximal 15 Jahre. Durch den Bauherrn erbrachte Planungsleistungen sind in der Regel nicht anrechenbar. Im Einzelfall sind bei Maßnahmen, die einen besonderen Verwaltungsaufwand für den Bauherrn mit sich bringen (beispielsweise die persönliche Erstattung von Aufwendungen für bestimmte Mobilitätsdienstleistungen), maximal 10 v.H. der gesamten Maßnahmenkosten hierfür ansetzbar.

Bsp.: Ein Bauherr der Wohn- und Geschäftshaus errichten will, beantragt auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes die Ablösung von 3 Stellplätzen in der Zone 1.

Ablösesumme:  $3 \times 16090 \text{ €} = 48.270 \text{ €}$

Die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes haben einen Wert (nur Annahmen!) von:

Maßnahme		
Herstellung von 2 neuen Carsharing-Stellplätzen auf dem Grundstück	2 x 5.000 €	10.000,- €
Verbleibende Ablösesumme		38.270,- € (48.270 € - 10.000,- €)
Übernahme der Carsharing-Grundgebühr für 10 Nutzer	10 x 120 €	1.200 € / Jahr
Miete eines Lastenrades für die Mieter /Nutzer		600 € /Jahr
ÖPNV-Mietertickets für 10 Nutzer (entspr. Vertrag mit VVV)	10 x 10 x 50 €	5.000 €/Jahr
Summe der Mobilitätsmaßnahmen		6.800,- €
Erfüllungszeitraumes des Mobilitätskonzeptes		$38.270 \text{ €} / 6.800 \text{ €} = 5,6$

Der Wert der Maßnahmen summiert sich in dem Beispiel nach 5,6 Jahren somit auf 48.000 €. Nach Ablauf dieses Zeitraumes gilt die Stellplatzablöseverpflichtung als erfüllt.

Wird eine Maßnahme nach Absatz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzablöse vorgehalten, gilt die Stellplatzablöseverpflichtung somit nach Ablauf dieses Zeitraumes insoweit als erfüllt.

Eine Änderung des Umfanges/der Art der Mobilitätsmanagementmaßnahmen ist mit Zustimmung der Hansestadt Rostock möglich. Dabei ändert sich unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips ggf. der Zeitraum der Durchführungspflicht.



Die Nutzung von Zeitkarten für den Öffentlichen Personennahverkehr sowie die Einrichtung und der Betrieb einer neuen bzw. Einbindung einer vorhandenen Carsharing-Station werden grundsätzlich als geeignet angesehen, den tatsächlichen Stellplatzbedarf durch Änderung des Mobilitätsverhaltens der Nutzenden zu reduzieren (qualifizierte Mobilitätsmanagementmaßnahmen). Andere Maßnahmen des Mobilitätsmanagements (wie z.B. Verleih-Stationen von e-Bikes, Lastenfahrräder etc.) können nach einzelfallbezogener Prüfung anerkannt werden.

Für die qualifizierten Mobilitätsmanagementmaßnahmen gelten konkrete Anwendungsregeln, welche den Bearbeitungsaufwand für den Einzelfall reduzieren und für eine Gleichbehandlung der Antragstellenden sorgen sollen.

<b>Zeitkarten für den Öffentlichen Personennahverkehr</b>	<b>Errichtung und Betrieb bzw. Einbindung von Carsharing-Stationen</b>
Anbieter: Verkehrsverbund Warnow (VWW), weitere Anbieter nach Bedarf bzw. im Einzelfall	Anbieter: grundsätzlich alle in Rostock aktiven Anbieter für stationsbasiertes Carsharing
Voraussetzung: Fußläufige Entfernung des Bauvorhabens zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle, in der Regel Bus bis max. 300 m, Straßenbahn bis max. 400 m, S-Bahn bis max. 600 m.	Voraussetzung bei Einbindung einer bestehenden Carsharing-Station: Fußläufige Entfernung, in der Regel max. 300 m Voraussetzung bei Errichtung einer neuen Car-Sharing-Station: Errichtung bevorzugt auf dem Grundstück des Bauvorhabens, zumindest aber in unmittelbarer Umgebung (in der Regel bis max. 100 m)
<p>Produkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abo-Monatskarten für das Gebiet der Hansestadt Rostock (für Monatskarten mit einem größeren Gültigkeitsgebiet kann anteilig der Wert der Karte für das Stadtgebiet angerechnet werden)</li> <li>• Firmenticket für das Gebiet der Hansestadt Rostock (für Monatskarten mit einem größeren Gültigkeitsgebiet kann anteilig der Wert der Karte für das Stadtgebiet angerechnet werden)</li> <li>• Mieterticket o.a. kundenspezifischen neuen Abo-Angebote des VWW für das Gebiet der Hansestadt Rostock</li> <li>• Kosten für bereits vergünstigte, personenbezogene Angebote (beispielsweise Semesterticket) können nicht angerechnet werden</li> </ul> <p>Als Anlage zum Bauantrag ist ein Vorvertrag bzw. eine Absichtserklärung zwischen Bauherr und Mobilitätsdienstleister über die Durchführung der Maßnahmen einzureichen. Verpflichtung zur Information der Bauaufsichtsbehörde über Änderungen/Abbruch der Maßnahme</p>	<p>Nachweis der Kriterien des Umweltzeichens RAL ZU 100 (Blauer Engel Carsharing) o.ä. Positive wirtschaftliche Bewertung der Maßnahme durch den Anbieter Grundsätzlich angerechnet werden je nach Vertragsgestaltung während der festgelegten Vertragslaufzeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• monatliche Grundgebühren (incl. bspw. Haftungsreduzierung) sowie Anmeldegebühren für MieterInnen / MitarbeiterInnen</li> <li>• Herstellungs- und Betriebskosten des Standplatzes (nur bei Einrichtung einer neuen Station), ggf. auch Ausrüstung mit einer E-Lademöglichkeit</li> <li>• Die Übernahme von angemessenen Umsatzgarantien für i.d.R. maximal drei Jahre. Hier werden nur die tatsächlich angefallenen Zahlungen angerechnet.</li> </ul> <p>Als Anlage zum Bauantrag ist ein Vorvertrag bzw. eine Absichtserklärung zwischen Bauherr und Mobilitätsdienstleister über die Durchführung der Maßnahmen einzureichen. Verpflichtung zur Information der Bauaufsichtsbehörde über Änderungen/Abbruch der Maßnahme</p>

Entsprechende Nachweise zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes hat der Bauherr auf Verlangen der Stadtverwaltung vorzulegen (Details werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt).

So kann z.B. von den Bauherren verlangt werden, dass jährlich die Belege bzw. Nachweise zu Carsharing-Verträgen, Leihfahrrad-Mieten, Job- oder Mietertickets vorzulegen sind.

Das Mobilitätskonzept wird Gegenstand des öffentlich rechtlichen Vertrages zur Stellplatzablöse und die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes wird sowohl öffentlich-rechtlich als auch privatrechtlich abgesichert.

Der Bauherr/ Antragsteller verpflichtet sich, die Bauaufsichtsbehörde bei Abbruch der Maßnahme sofort in Kenntnis zu setzen. Sofern die Maßnahme aus vom Antragsteller nicht zu verschuldenden Gründen abgebrochen werden muss, wird in Absprache mit der Hanse-stadt Rostock eine Vereinbarung zu alternativen Maßnahmen und/oder der teilweisen realen Herstellung bzw. Ablöse getroffen. Sollten die Bedingungen für die Aussetzung bzw. Befreiung von der Stellplatzablöse nicht mehr durch den Bauherren erfüllt werden können, tritt die prinzipielle Ablöseverpflichtung als sog. anteilige Ablöseverpflichtung wieder in Kraft. Regelungen hierzu werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen.

### **zu § 8 - Beschaffenheit von Stellplätzen**

Die Beschaffenheit von Stellplätzen wird u.a. in der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) sowie den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) geregelt.

In der städtischen Grünflächengestaltungssatzung sind im § 3 - Qualitative Anforderungen an die Begrünung geregelt:

(4) Für je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze ist mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 9 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten; unbefestigte Baumpflanzstreifen müssen eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen.

(6) Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind mindestens im Umfang von 50 % gemäß § 2 anzulegen.

(7) Von den qualitativen Anforderungen an die Begrünung können in bestehenden Wohn- und Gewerbegebieten Ausnahmen zugelassen werden, wenn anstelle der Begrünung des Grundstücks flächenüberdeckende Fassadenbegrünung oder Dachbegrünung durchgeführt wird.

Die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften sind für alle Verfahren einzuhalten.

Ab einer Anzahl von 10 zu errichtenden Stellplätzen für ein Vorhaben, sind 10 v.H. der zu errichtenden Stellplätze derart zu gestalten, dass sie die Mindestanforderungen als Normladepunkt für Elektroautos erfüllen. Gemäß dem aktuellen Stand der Technik handelt es sich um Ladepunkte gemäß § 3 der Ladesäulenverordnung, bis max. 22 KW und Steckdosen des Typs 2 gemäß der Norm DIN EN 62196-2, Ausgabe Dezember 2014.

Von der Regelung kann abgewichen werden, wenn aufgrund der konkreten baulichen Nutzung und der Art des Ziel- und Quell-Verkehrs im Einzelfall der ermittelte Bedarf vom tatsächlich zu erwartenden Bedarf erheblich abweicht. Für diesen Fall hat der Bauherr eine schlüssige Bedarfsermittlung zu erbringen.

Außerdem wird in Hinblick auf die zu erwartende schnelle Verbreitung der e-Autos empfohlen, dass alle zu errichtenden Stellplätze derart gestaltet werden, dass eine Grundinstallation der elektrischen Ladeinfrastruktur vorbereitet wird (Leerrohre etc.).

### zu § 9 - Beschaffenheit von Fahrradabstellmöglichkeiten

Dieser Paragraph fixiert insbesondere mit den Absätzen (1) und (2) die wichtigsten, im allgemeinen Regelwerk anerkannten Anforderungen an benutzerfreundliche Fahrradabstellanlagen. Im Gegensatz zu Kfz-Stellplätzen ist derzeit die Praxis bei Fahrradabstellanlagen von sehr guten bis nahezu unbrauchbaren Anlagen gekennzeichnet. Ziel ist, durch Festschreibung einiger Grundstandards die Qualität der Anlagen weiter zu verbessern.

Der Absatz enthält die Anforderung an den Ort und die Erreichbarkeit von Fahrradstellplätzen. Wünschenswert ist eine Lage der Fahrradständer unmittelbar neben dem Eingang des Bauvorhabens bzw. so dicht wie möglich am Bauvorhaben. Bei bestimmten Gebäudenutzungen kann die Fahrradabstellung auch in Eingangsnähe innerhalb des Gebäudes sein (z.B. Fahrradräume oder -keller).

Fahrradabstellplätze müssen eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und dem Fahrrad einen sicheren Stand ermöglichen. Damit sind die besonders in Kritik stehenden Vorderradklemmbügel praktisch ausgeschlossen. In Gebäuden sind auch andere gesicherte Einstellmöglichkeiten realisierbar.

Neben den genannten in der Satzung geregelten Beschaffenheitsanforderungen werden zusätzlich folgende Richtlinien für die Realisierung von Fahrradabstellmöglichkeiten gegeben:

- Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes sollte mindestens 0,70 m breit und 2,00 m lang sein, zuzüglich Bewegungsfläche (Tiefe mindestens 1,30 m, bei Senkrechtaufstellung mindestens 1,80 m).
- Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet ist.
- Anlehnbügel sollten, sofern einseitig nutzbar in einem Abstand von 0,60 m, falls beidseitig nutzbar in einem Abstand von 1,00 m zueinander angeordnet werden. Im Innenbereich sind auch andere gesicherte Einstellmöglichkeiten realisierbar.
- Bei Fahrradabstellanlagen mit mehr als zehn Fahrradabstellplätzen sollten mindestens 10 v.H. der Fahrradabstellplätze zum Abstellen von Lasten- bzw. Kinderanhängern oder Lastenrädern geeignet sein. Diese Fläche sollte gekennzeichnet sein und mindestens 2 qm pro Fahrrad betragen.
- Fahrradabstellanlagen mit mehr als zwölf Fahrradabstellplätzen sollen überdacht sein.
- In Wohngebäuden und Arbeitsstätten ist für Elektrofahrräder (z.B. Pedelecs) an den Fahrradabstellplätzen mindestens eine Steckdose zu errichten, ab 5 Fahrradstellplätzen sollte je 5 Fahrräder eine Steckdose gebaut werden.

### zu § 10 – Ablösebetragsschuldner, Entstehen und Fälligkeit

Die neue Regelung über die Stellplatzablösung schreibt zwingend den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vor.

Der Ablösebetragsschuldner ist automatisch der Antragsteller, in der Regel ist dies der Bauherr. Insofern hat der Bauherr / Antragsteller die alleinige Freiheit darüber zu entscheiden, ob er den Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück oder einem in der Nähe liegenden Grundstück erfüllt und nachweist oder die entsprechende Ablösung beantragt.

Aufgrund der unterschiedlichen Baugenehmigungsverfahren sowie der damit verbundenen Bearbeitungs- und Entscheidungsfrist erfolgen unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich des Abschlusses des Ablösevertrages sowie auch zur Fälligkeit.

### zu § 11 – Ordnungswidrigkeiten

§ 11 bestimmt entsprechend § 84 LBauO die bußgeldbewährten Tatbestände der Satzung.

### zu §§ 12 und 13 – Übergangsvorschrift / Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Übergangsvorschrift enthält eine Vorschrift, welche es der Verwaltung ermöglicht, die Stellplatzforderungen einschl. Ablöse auch für Bauvorhaben zu fordern, für welche der Nachweis noch nicht erbracht wurde. Aus diesem Grunde erfolgt die Rückwirkung der Satzung bis zum Jahre 2012, da hier noch anhängige Verfahren von diesem Zeitraum an erfasst sind. Dabei erfolgt die Berücksichtigung des Schlechterstellungsverbot, so dass die Ablösebeträge für diese Vorhaben auf die ursprünglichen Ablösebeträge begrenzt werden. Hinsichtlich weiterer Vorschriften, wie die neue Definierung der Ordnungswidrigkeiten ergeben sich keine Änderungen, da diese in der LBauO 2006 und in der zur Zeit gültigen Fassung im Wesentlichen identisch enthalten ist. Bei Vorhaben, bei denen das bauaufsichtliche Verfahren vor der Bekanntgabe der Satzung abgeschlossen worden ist, gilt das neue Recht somit nur, soweit es für den Bauherren eine im Vergleich mit dem bisherigen Recht günstigere Regelung enthält.

### Finanzielle Auswirkungen:

Sicherung von Einnahmen durch Stellplatzablösebeträge

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept: kein Bezug

Roland Methling

### Anlagen:

- |  |  |
|--|--|
| 1 Stellplatzsatzung einschließlich deren | Anlage 1 Richtzahlentabelle<br>Anlage 2 Gesamtübersichtskarte der Gebietszonen<br>Anlage 3 bis 7 Übersichtskarten der Gebietszonen |
| 2 Beispielrechnungen                     |  |

\* Begründung der Vorlage am 28.08.2017 redaktionell geändert:

- zu § 4 – Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Seite 5):

Gebietszone für Hansaviertel wurde korrigiert!

## **Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)**

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV-MV) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) und des § 86 Abs. 1 Nr. 4 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107), und § 1 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 2016 (GVOBl. M-V S. 584), wird nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung erlassen:

### **§ 1 Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für das Stadtgebiet der Hansestadt Rostock.
- (2) Diese Satzung regelt die Pflicht, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellmöglichkeiten herzustellen oder abzulösen.
- (3) Abweichende Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen gehen den Regelungen dieser Satzung vor.

### **§ 2 Herstellung der Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder**

- (1) Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten).
- (2) Werden Anlagen nach Absatz 1 geändert oder ändert sich ihre Nutzung, so sind Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten in solcher Anzahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Mehrbedarf) aufnehmen können. Es wird nur der durch diese Nutzungsänderung oder Änderung bedingte zusätzliche Stellplatzbedarf in Ansatz gebracht.
- (3) Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten müssen mit dem Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Anlage hergestellt sein.

### **§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten wird nach der Richtzahlentabelle aus Anlage 1 ermittelt, welche Bestandteil dieser Satzung ist. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in Anlage 1 dieser Satzung nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplatznutzung zulässig. Es muss gesichert sein, dass eine Mehrfachnutzung sich zeitlich nicht überschneidet. Bei einer zeitlich gestaffelten Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend. Für Wohnnutzungen notwendige Stellplätze dürfen nicht für eine Mehrfachnutzung angerechnet werden.
- (4) Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten Dezimalstellen, sind diese nach den mathematischen Regeln ab 0,5 aufzurunden.

### **§ 4 Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze**

- (1) Die nach der Anlage 1 notwendige Anzahl der Stellplätze (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) wird vorbehaltlich Absatz 3 unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verhältnisse und der unterschiedlichen Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr in den Gebietszonen I, II und III, wie folgt verringert:
  1. in den Gebietszonen I und II um 25 Prozent, für Wohnnutzung um 50 Prozent.
  2. in der Gebietszone III um 15 Prozent, für Wohnnutzung um 30 Prozent.
 Im übrigen Stadtgebiet erfolgt keine Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze.  
  
 § 3 Absatz 4 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass eine Rundung erst bei der prozentualen Verringerung erfolgt.
- (2) Die Gebietszonen I, II und III sind in den als Anlagen 2 bis 7 beigefügten Übersichtskarten im Maßstab 1 : 20.000 (Anlage 2) und 1 : 5.000 (Anlagen 3 bis 7) dargestellt; diese sind Bestandteil der Satzung.
- (3) Auf Kraftfahrzeugwerkstätten, Tankstellen, automatischen Kraftfahrzeugwaschstraßen sowie Kraftfahrzeugwaschplätzen zur Selbstbedienung ist die Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze nach Absatz 1 nicht anzuwenden.

## § 5 Ablösung von Stellplätzen

- (1) Ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in zumutbarer Entfernung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann der zur Herstellung Verpflichtete gegen Zahlung eines Geldbetrages (Stellplatzablösebetrag) an die Stadt von der Pflicht zur Stellplatzherstellung befreit werden. Ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht. Die Entscheidung über die Ablösung erfolgt bei Verfahren nach § 64 LBauO M-V im Baugenehmigungsverfahren, in allen anderen Fällen in einem gesonderten Verfahren.
- (2) Die für eine zu beseitigende Anlage abgelösten Stellplätze oder abgelösten Fahrradabstellplätze sind bei einer anschließenden Neubebauung auf den Bedarf des neuen Vorhabens anzurechnen.

## § 6 Ablösebeträge für Stellplätze

- (1) Die Höhe des Stellplatzablösebetrages richtet sich nach der Anzahl der abzulösenden Stellplätze/Fahrradabstellmöglichkeiten und Lage des Vorhabens. Hierzu wird die Anzahl der abzulösenden notwendigen Stellplätze/Fahrradabstellmöglichkeiten mit (50 Prozent) den durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich des erforderlichen Grunderwerbs je Stellplatz multipliziert. Danach wird die Höhe des Ablösebetrages wie folgt festgelegt

	<b>für je einen Stellplatz</b>	<b>für je eine Fahrradabstellmöglichkeit</b>
<b>1. in der Gebietszone I</b>	16.090,00 Euro	740,00 Euro
<b>2. in der Gebietszone II</b>	9.960,00 Euro	440,00 Euro
<b>3. in der Gebietszone III und im übrigen Stadtgebiet</b>	4.420,00 Euro	260,00 Euro

- (2) Die Gebietszonen in Absatz 1 sind identisch mit den Gebietszonen nach § 4 Absätze 1 und 2 (Anlagen 2 - 7).

## § 7 Aussetzung und Befreiung von der Stellplatzablösemöglichkeit durch ein qualifiziertes Mobilitätskonzept

- (1) Wird für ein Vorhaben ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, so kann eine Befreiung von oder Aussetzung der Zahlung des Stellplatzablösebetrages ganz oder teilweise erfolgen. Die Anzahl der abzulösenden Stellplätze nach § 5 kann um bis zu 30 Prozent verringert werden.

## Anlage 1 zur Beschlussvorlage 2017/BV/2872

- (2) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Absatzes 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner bzw. Nutzer an Kraftfahrzeugen bzw. Kfz-Stellplätzen zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:
1. die Teilnahme an einem Car-Sharing-Konzept,
  2. die Vorhaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (z. B. die Bereitstellung von E-Bikes, Lastenrädern oder Pedelecs über Bike-Sharing-Konzepte) oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen/-räumen (z.B. für Fahrradanhänger),
  3. spezielle Angebote für Beschäftigte bzw. Bewohner (z. B. Jobticket, Jobräder, ÖPNV-Abo).

**§ 8 Beschaffenheit von Stellplätzen**

- (1) Notwendige Stellplätze und Garagen müssen ausreichend groß und so angeordnet sein, dass sie zweckentsprechend genutzt werden können - geregelt in der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) sowie den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR).
- (2) Von den notwendigen Stellplätzen sind 3 Prozent, bei Wohngebäuden ab 15 zu errichtenden Stellplätzen mindestens ein Stellplatz, für Menschen mit Behinderungen auf dem Baugrundstück entsprechend zu kennzeichnen und nach Maßgabe der als technische Baubestimmungen gemäß § 3 Absatz 3 der LBauO M-V eingeführten technischen Regeln barrierefrei herzustellen. Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Zahl von Menschen mit Behinderungen besucht, ist die Anzahl dieser Stellplätze unter Berücksichtigung der besonderen Art der Anlage zu erhöhen.
- (3) Ab einer Anzahl von 10 zu errichtenden Stellplätzen für ein Vorhaben sind 10 % der zu errichtenden Stellplätze derart zu gestalten, dass sie die Mindestanforderungen als Normalladepunkt für Elektroautos (gemäß § 3 der Ladesäulenverordnung) erfüllen. § 3 Absatz 4 ist entsprechend anzuwenden.

**§ 9 Beschaffenheit von Fahrradabstellmöglichkeiten**

- (1) Fahrradabstellmöglichkeiten sind so herzustellen, dass sie gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder alternativ über Rampen oder Treppen mit Rampen verkehrssicher mit dem Fahrrad erreichbar sind.
- (2) Fahrradabstellplätze müssen eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und dem Fahrrad einen sicheren Stand ermöglichen. In Gebäuden sind auch andere gesicherte Einstellmöglichkeiten realisierbar.



**§ 10 Ablösebetragsschuldner, Entstehung und Fälligkeit**

- (1) Die Ablösebetragsschuldner sind die Antragsteller.
- (2) Über die Ablösung von Stellplätzen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (Ablösevertrag) zu schließen. Für Verfahren nach § 64 LBauO M-V ist der Ablösevertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen. Für Verfahren nach § 63 LBauO M-V oder wenn die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich ist, ist der Ablösevertrag vor Baubeginn zu schließen.
- (3) Die Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrages entsteht mit dem Abschluss des Ablösevertrages.
- (4) Für Verfahren nach § 64 LBauO M-V ist der Ablösebetrag einen Monat nach Erteilung der Baugenehmigung fällig. Für Verfahren nach § 63 LBauO M-V oder wenn die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich ist, ist der Ablösebetrag einen Monat nach Abschluss des Ablösevertrages fällig.

**§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Absatz 1 Nummer 1 der LBauO M-V handelt, wer
  1. notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten entgegen §§ 2, 3 und 5 nicht in ausreichender Anzahl herstellt oder ablöst;
  2. notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder entgegen den Anforderungen in den §§ 8 und 9 herstellt oder nutzt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

**§ 12 Übergangsvorschrift**

Für alle genehmigten Bauvorhaben nach §§ 63, 64 LBauO M-V sowie für alle Vorhaben nach §§ 61, 62 LBauO M-V, für welche der Stellplatznachweis und die Ablösung der Stellplatzforderung noch nicht erfüllt sind, wird für die Zeit vom Inkrafttreten dieser Satzung bis zum Tage der Bekanntgabe dieser Satzung, die nach den Vorschriften in § 6 dieser Satzung bestimmte Höhe des Ablösebetrages auf die sich aus der Satzung vom 15. November 2006 ergebende Höhe des Ablösebetrages gemäß § 3 Absatz 5 beschränkt.

**§ 13 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Oktober 2012 in Kraft.

## Anlage 1 zur Beschlussvorlage 2017/BV/2872

- (2) Die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 8. November 2006 (veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 23 vom 15. November 2006) tritt gleichzeitig außer Kraft.

Rostock,

Roland Methling  
Oberbürgermeister

Anlagen

Anlage 1	Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten in der Hansestadt Rostock
Anlage 2	Gesamtübersichtskarte der Gebietszonen
Anlagen 3 bis 7	Übersichtskarten der Gebietszonen

## Anlage 1 zur Satzung - Richtzahlentabelle

**Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten in der Hansestadt Rostock**

Nr.	Verkehrsquelle/Nutzungsart	Notwendige Stellplätze		Notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten	
1	<b>Wohngebäude</b>				
1.1	Einfamilienhäuser	ab 50 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 je Wohneinheit (WE)		
		ab 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 je WE		
1.2	Mehrfamilienhäuser	bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,7 je WE	bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 je WE
		ab 50 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 je WE	ab 50 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 je WE
		ab 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 je WE	ab 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	3 je WE
1.3	Sozialwohnungen/geförderter Wohnungsbau	wie 1.2. abgemindert um 30%		bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 je WE
				ab 50 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 je WE
				ab 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	3 je WE
1.4	Wochenend- u. Ferienhäuser und Ferienwohnungen	1 je WE		2 je WE	
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten, mindestens 2		1 je 2 Betten, mindestens 2	
1.6	Studentenwohnheime	1 je 6 Betten		1 je Bett	
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 je 3 Betten, mindestens 3		1 je 3 Betten, mindestens 3	
1.8	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten, mindestens 3		1 je 10 Betten, mindestens 3	
1.9	Einrichtungen für Seniorentagespflege	2 je 15 Pflegeplätze		2 je 15 Pflegeplätze	
1.10	Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz /Obdachlosenheime	1 je 30 Betten, mindestens 3		1 je 10 Betten, mindestens 3	
2	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>				
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche		1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- o. Beratungsräume, Arztpraxen u. dergleichen)	1 je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche,		1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche,	
3	<b>Verkaufsstätten</b>				
3.1	Läden, Waren- u. Geschäftshäuser	1 je 35m <sup>2</sup> Verkaufsfläche		1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	
3.2	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 1200m <sup>2</sup> )	1 je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche		1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	
4	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen und Museen</b>				
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Kinos, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 je 5 Sitzplätze		1 je 10 Sitzplätze	
4.2	Sonstige Versammlungsstätten	1 je 7 Sitzplätze		1 je 10 Sitzplätze	
4.3	Kirchen und andere Religionsstätten	1 je 25 Sitzplätze		1 je 20 Sitzplätze	
4.4	Museen	1 je 100 m <sup>2</sup> Ausstellungsfläche		1 je 400 m <sup>2</sup> Ausstellungsfläche	

Anlage 1 zur Satzung - Richtzahlentabelle

5	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 je 500 m² Sportfläche	1 je 250 m² Sportfläche
5.2	Sportplätze u. Sportstadien mit Besucherplätzen	1 je 30 Besucherplätze zusätzlich zu 5.1	1 je 20 Besucherplätze zusätzlich zu 5.1
5.3	Spiel- u. Sporthallen ohne Besucherplätze	1 je 80 m² Hallenfläche	1 je 50 m² Hallenfläche
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 je 20 Besucherplätze zusätzlich zu 5.3	1 je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.3
5.5	Freibäder/Freiluftbäder	1 je 300 m² Grundstücksfläche	1 je 150 m² Grundstücksfläche
5.6	Reiterhöfe	1 je 5 Pferdeeinstellplätze	1 je 5 Pferdeeinstellplätze
5.7	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 je 10 Hallenbadnutzer	1 je 7 Hallenbadnutzer
5.8	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.7	1 je 10 Besucherplätze zusätzlich zu 5.7
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen ohne Besucherplätze	2 je Spielfeld	1 je Spielfeld
5.10	Tennisplätze mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.9	1 je 10 Besucherplätze zusätzlich zu 5.9
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	2 je Bahn	2 je Bahn
5.12	Bootshäuser	1 je Haus	2 je Haus
5.13	Bootsliegeplätze an Steganlagen	1 je 3 Bootsliegeplätze	1 je 6 Bootsliegeplätze
5.14	Fitnesscenter, Tanzschulen u.ä.	1 je 40 m² Hauptnutzfläche	1 je 30 m² Hauptnutzfläche
6	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 10 Sitzplätze	1 je 6 Sitzplätze
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 6 Sitzplätze	1 je 10 Sitzplätze
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime u.a. Beherbergungsbetriebe	1 je 4 Betten + Restaurationsbetrieb Zuschlag wie nach 6.1 oder 6.2	1 je 15 Betten + Restaurationsbetrieb Zuschlag wie nach 6.1 oder 6.2
6.4	Tanzlokale, Diskotheken	1 je 20 m² Nutzfläche	1 je 100 m² Nutzfläche
6.5	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 7 Betten
6.6	Imbissbetriebe ohne Sitzgelegenheiten	1 je 20 m² Nutzfläche	1 je 20 m² Nutzfläche
7	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien	1 je 4 Betten	1 je 20 Betten
7.2	Ambulanzen, Ärztehäuser	1 je 25 m² Nutzfläche, mindestens 3	1 je 30 m² Nutzfläche, mindestens 3
7.3	Pflegeheime	1 je 10 Betten, mindestens 3	1 je 30 Betten, mindestens 3
8	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Grundschulen	1 je 30 Schüler	1 je 10 Schüler
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen, Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. dergleichen	1 je 30 Schüler + 1 je 8 Schüler über 18	1 je 5 Schüler
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 je 15 Schüler	1 je 15 Schüler
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 je 6 Studierende / Mitarbeiter	1 je 3 Studierende / Mitarbeiter
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten, Tagesmütter und vergleichbares	1 je 20 Kinder	1 je 15 Kinder
8.6	Hort	1 je 30 Schüler	1 je 10 Schüler
8.7	Gemeinbedarfliche Freizeiteinrichtungen	1 je 15 Besucherplätze	1 je 10 Besucherplätze
9	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		

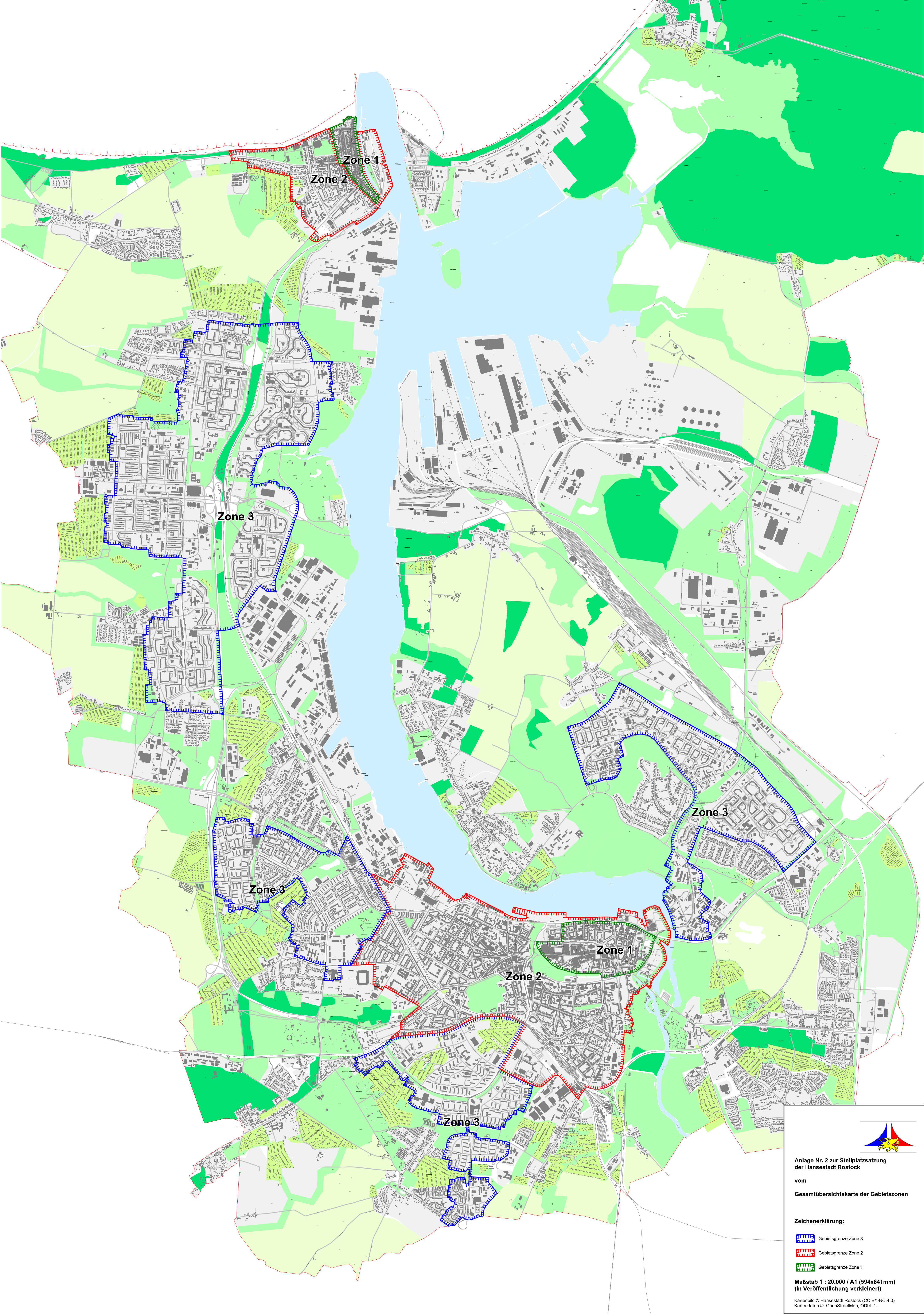
Anlage 1 zur Satzung - Richtzahlentabelle

9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte <sup>1)</sup>	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 10 Beschäftigte <sup>1)</sup>
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte <sup>2)</sup>	1 je 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 10 Beschäftigte <sup>2)</sup>
9.3	KfZ-Werkstätten	6 je Wartungs- o. Reparaturstand	
9.4	Tankstellen mit Verkaufsfläche	2 je Tankstelle + 1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
9.5	Automatische KfZ-Waschstraßen	5 je Waschanlage <sup>3)</sup>	
9.6	KfZ-Waschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz	
10	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten	1 je 10 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 je 2000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens 10	1 je 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
10.3	Spiel- und Automatenhallen	1 je 20 m <sup>2</sup> Spielhallenfläche	1 je 40 m <sup>2</sup> Spielhallenfläche
10.4	Sonnenstudios	1 je 4 Sonnenbänke, mindestens 2	1 je 4 Sonnenbänke, mindestens 2
10.5	Waschsalons	1 je 6 Waschmaschinen, mindestens 2	1 je 6 Waschmaschinen, mindestens 2
10.6	Zoo	1 je 700 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1 je 700 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

<sup>1) und 2)</sup> Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

<sup>3)</sup> Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.







Anlage Nr. 2 zur Stellplatzsatzung  
der Hansestadt Rostock

vom

Gesamtübersichtskarte der Gebietszonen

**Zeichenerklärung:**

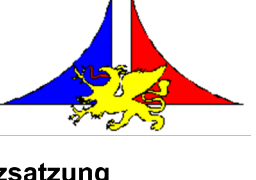
	Gebietsgrenze Zone 3
	Gebietsgrenze Zone 2
	Gebietsgrenze Zone 1

**Maßstab 1 : 20.000 / A1 (594x841mm)**  
**(In Veröffentlichung verkleinert)**

Kartenbild © Hansestadt Rostock (CC BY-NC 4.0)  
Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.










Anlage Nr. 3 zur Stellplatzsatzung  
der Hansestadt Rostock

vom

Übersichtskarte der Gebietszone 3  
für Dierkow / Totenwinkel

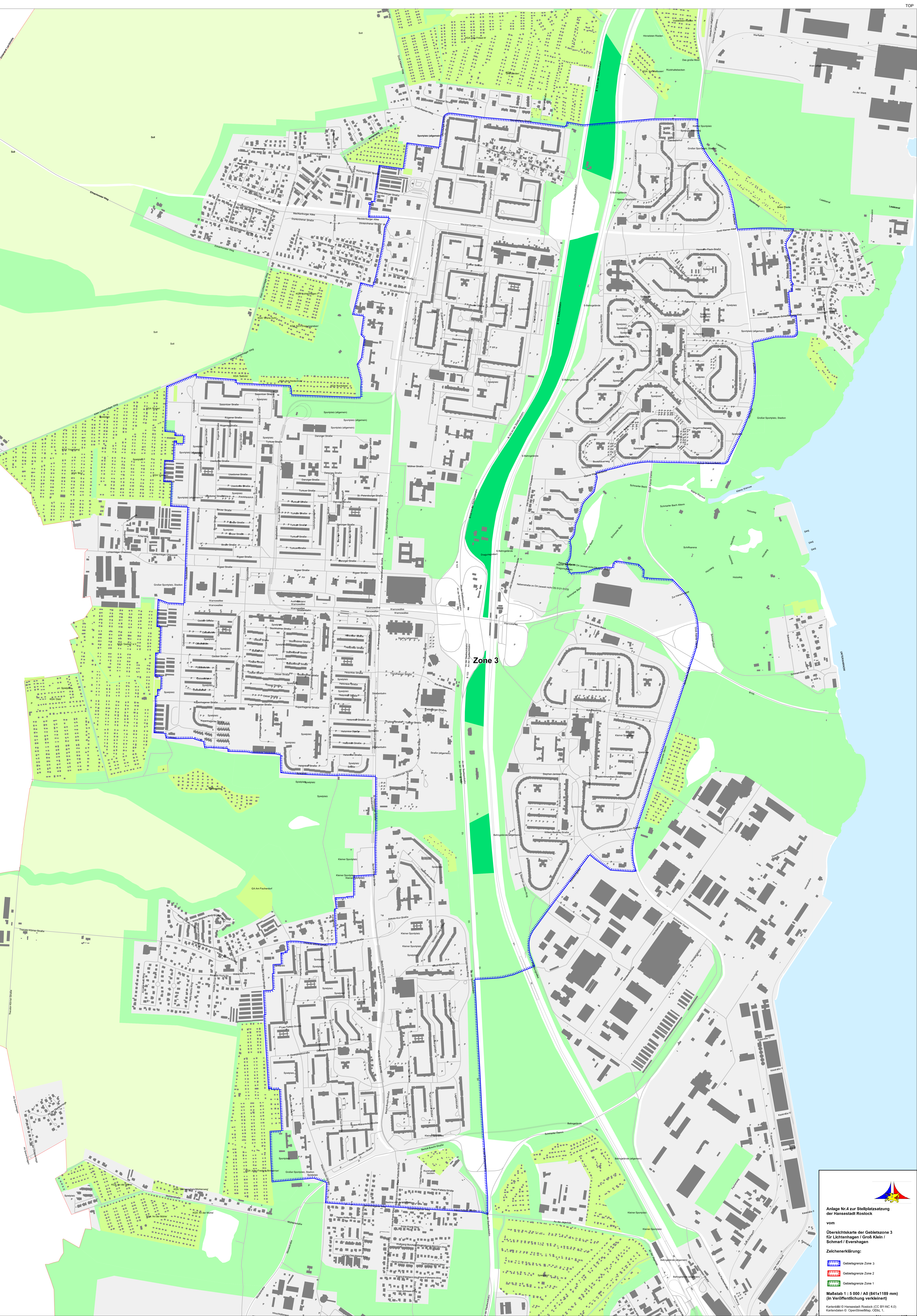
Zeichenerklärung:

	Gebietsgrenze Zone 3
	Gebietsgrenze Zone 2
	Gebietsgrenze Zone 1

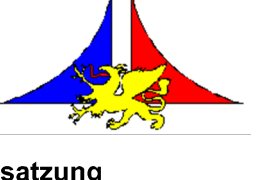
Maßstab 1 : 5 000 / A0 (841x1189 mm)  
(in Veröffentlichung verkleinert)

Kartenbild © Hansestadt Rostock (CC BY-NC 4.0)  
Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.





Zone 3






Anlage Nr.4 zur Stellplatzsatzung  
der Hansestadt Rostock

vom

Übersichtskarte der Gebietszone 3  
für Lichteinlagen / Groß Klein /  
Schmal / Evershagen

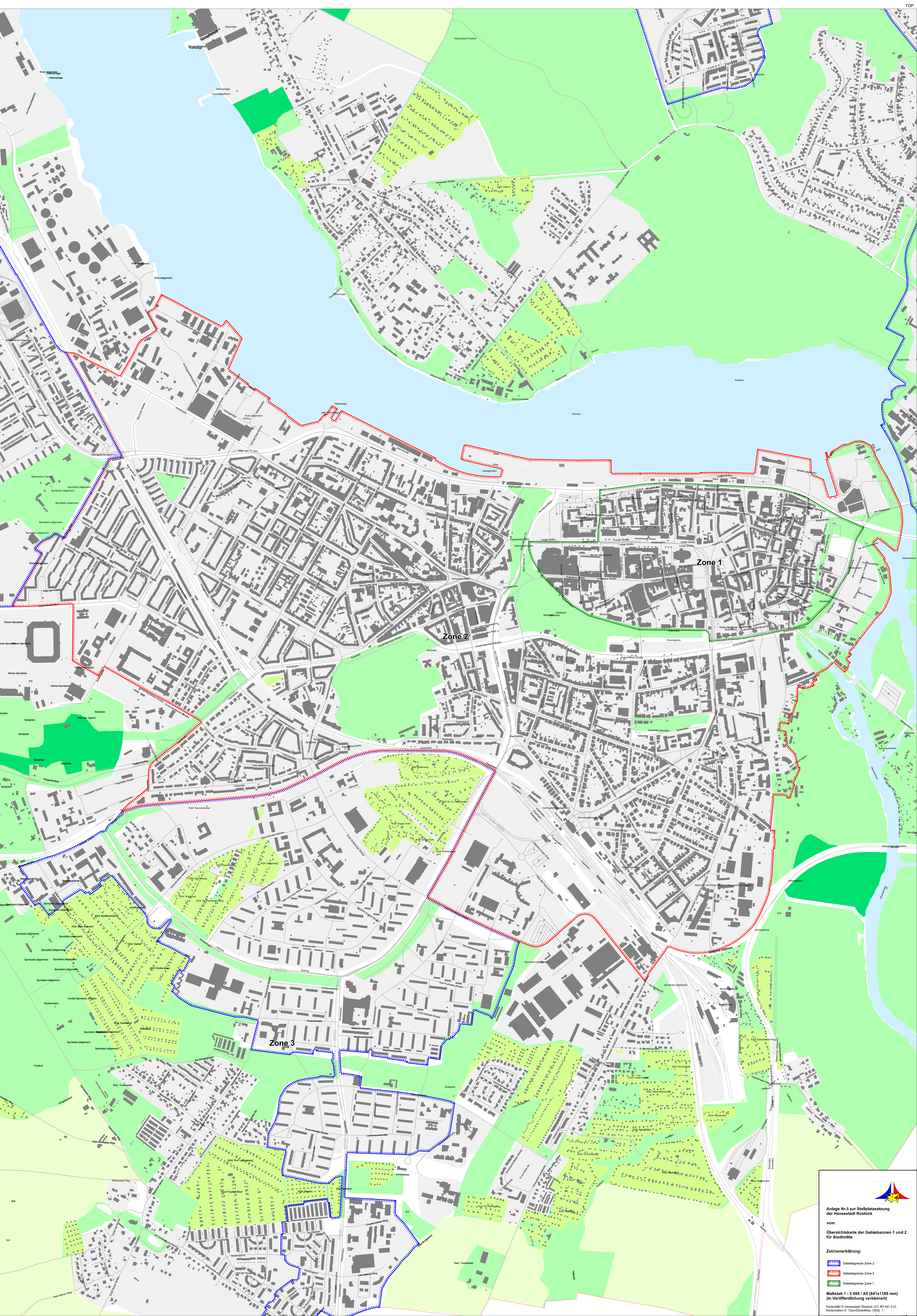
Zeichenerklärung:

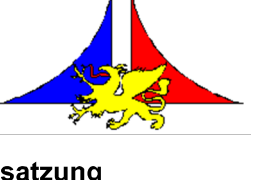
	Gebietsgrenze Zone 3
	Gebietsgrenze Zone 2
	Gebietsgrenze Zone 1

Maßstab 1 : 5 000 / A0 (841x1189 mm)  
(In Veröffentlichung verkleinert)

Kartenbild © Hansestadt Rostock (CC BY-NC 4.0)  
Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.










Anlage Nr. 5 zur Stellplatzsatzung  
der Hansestadt Rostock

vom

Übersichtskarte der Gebietszonen 1 und 2  
für Stadtnetze

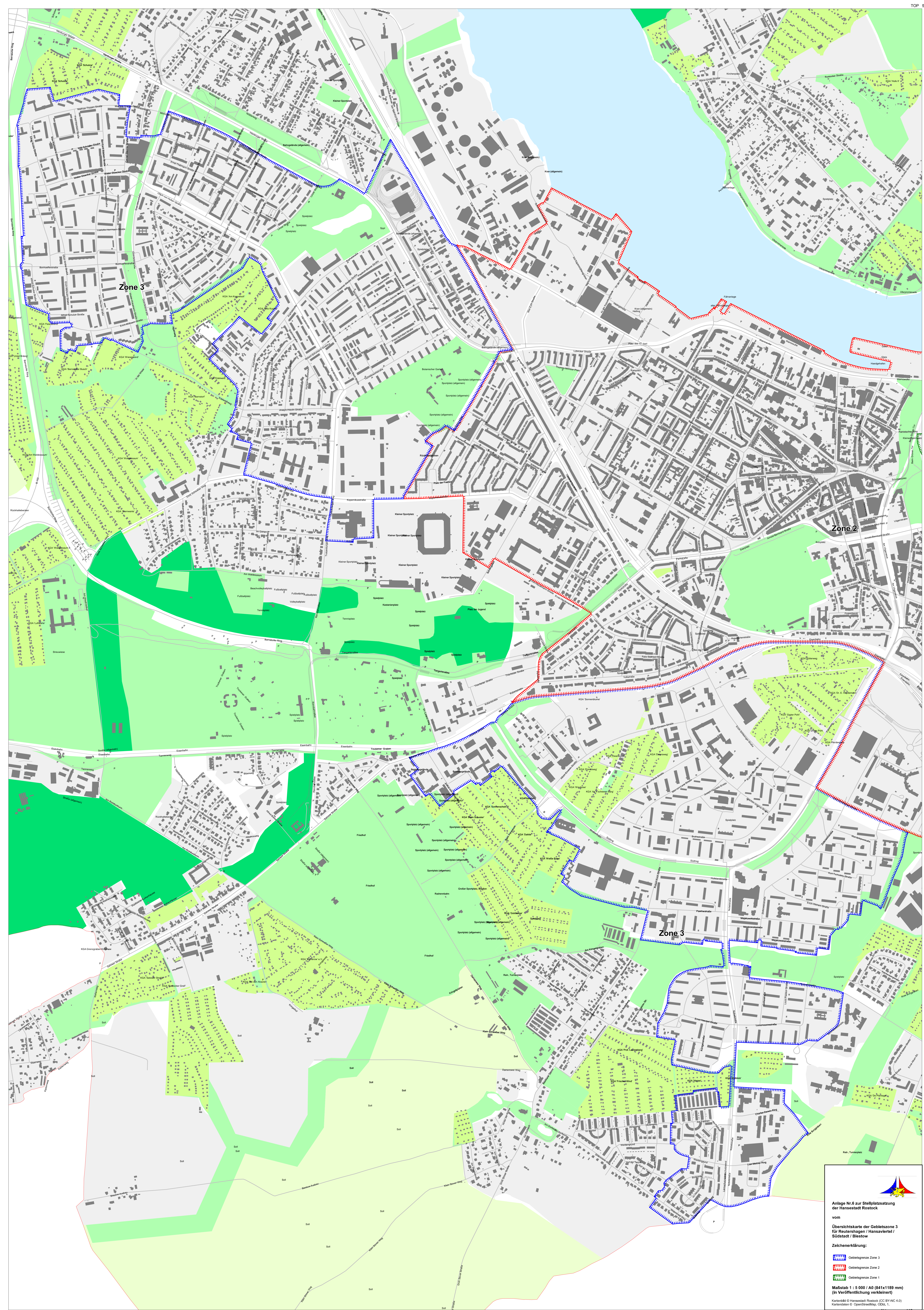
Zeichenerklärung:

	Gebietsgrenze Zone 3
	Gebietsgrenze Zone 2
	Gebietsgrenze Zone 1

Maßstab 1 : 5 000 / A0 (841x1189 mm)  
(In Veröffentlichung verkleinert)

Kartenbild © Hansestadt Rostock (CC BY-NC 4.0)  
Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.











## Stellplatznachweisvergleich alte Satzung – Entwurf der neuen Satzung

Mit der anliegenden Vergleichsberechnung erfolgt eine Gegenüberstellung des Stellplatzbedarfs nach der alten sowie der neuen Satzung.

### 1. Beispiel:

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Rungestraße/Ecke Wallstraße

Das Wohngebäude umfasst insgesamt: 18 Wohneinheiten (WE)

davon: 8 (WE) á 140 m², 5 WE á 107m² und 5 WE á 64 m².

Der Gewerbeanteil am Wohn- und Geschäftshaus beträgt 357,99 m² Nutzfläche (NF).

Wohn- und Geschäftshaus	Stellplatzermittlung Alte Satzung		Stellplatzermittlung Neue Satzung	
	Stellplätze	Fahrradabstellmöglichkeiten	Stellplätze	Fahrradabstellmöglichkeiten
Für die Wohnnutzung (18 WE)	18	-	13	44
Für die Gewerbefläche 357,99 m² NF	10 (1 SP je 35m² Gewerbefläche)	-	8	7
<b>Gesamt:</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>51</b>

#### Berechnung nach der alten Satzung:

Der Berechnung der Stellplatzanzahl nach der alten Satzung liegt die Richtzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit sowie von 1 Stellplatz je 35 qm Gewerbefläche zu Grunde, so dass insgesamt 28 Stellplätze nachgewiesen werden müssten.

#### Berechnung nach der neuen Satzung:

Nach der neuen Satzung erfolgt eine Differenzierung des Stellplatzschlüssels nach der Wohnungsgröße, welcher sich wie folgt ermittelt:

10 Wohneinheiten bis 120 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz je Wohneinheit = 10 Stellplätze

8 Wohneinheiten über 120 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze je Wohneinheit = 16 Stellplätze

Insgesamt = 26 Stellplätze

Reduzierung nach § 4 um **50 %** (Wohnen) : PKW Stellplätze insg. = 13 Stellplätze

358 qm Gewerbefläche : 1 Stellplatz je 35 qm Nutzfläche = 10 Stellplätze

Reduzierung nach § 4 um **25 %** (Gewerbe) in der Zone I : = 8 Stellplätze

**Insgesamt = 21 Stellplätze**

Zusätzlich kommen nach der neuen Satzung die notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten (FAM) hinzu.

10 Wohneinheiten bis 120 qm Wohnfläche: 2 Stellplatz je Wohneinheit = 20 Stellplätze

8 Wohneinheiten über 120 qm Wohnfläche: 3 Stellplätze je Wohneinheit = 24 Stellplätze

358 qm Gewerbefläche : 1 Stellplatz je 50 qm Nutzfläche = 7 Stellplätze

**Fahrradabstellmöglichkeiten – Insgesamt = 51 Stellplätze**

Zusammenfassend ergibt sich nach der alten Satzung ein Stellplatzbedarf von **28 PKW-Stellplätzen** sowie nach der neuen Satzung ein Stellplatzbedarf von **21 PKW-Stellplätzen** und **51 Fahrradabstellmöglichkeiten**.

**2. Beispiel:**

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses „WAV – Wohnen am Vögenteich“  
Am Vögenteich/August-Bebel-Straße/Karlstraße Im B- Plangebiet

Das Wohngebäude umfasst insgesamt: 89 Wohneinheiten (WE)  
davon: 10 (WE) < 50 m², 72 WE 60-120 m² und 7 WE > 120 m².  
Das Geschäftshaus umfasst dabei 17 gewerbliche Läden.

Wohn- und Geschäftshaus	Stellplatzermittlung Alte Satzung/ B-Plan		Stellplatzermittlung Neue Satzung	
	Stellplätze	Fahrradabstell- möglichkeiten	Stellplätze	Fahrradabstell- möglichkeiten
Für die Wohnnutzung (89 WE)	89	-	47	175
Für das Gewerbe 17 Läden	27 statt 34 SP (Regelung im B- Plan 80 %)	-	26	34
<b>Gesamt:</b>	<b>116</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>209</b>

Berechnung nach der alten Satzung:

Der Berechnung der Stellplatzanzahl nach der alten Satzung liegt die Richtzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit sowie von 2 Stellplätzen je Laden zu Grunde, so dass insgesamt **116 Stellplätze** nachgewiesen werden müssten.

Berechnung nach der neuen Satzung:

Nach der neuen Satzung erfolgt eine Differenzierung des Stellplatzschlüssels nach der Wohnungsgröße, welcher sich wie folgt ermittelt:

10 WE bis 50 qm Wohnfläche: 0,7 Stellplatz je Wohneinheit = 7 Stellplätze  
 72 WE von 60 -120 qm Wohnfläche: 1 Stellplätze je Wohneinheit = 72 Stellplätze  
 7 WE größer als 120 qm : 2 Stellplätze je Wohneinheit: = 14 Stellplätze  
 Insgesamt = 93 Stellplätze  
 Reduzierung nach § 4 um **50 %** (Wohnen) : PKW Stellplätze insg. = 47 Stellplätze

17 Läden : 1 Stellplätze je 35 qm, mind. 2 je Laden = 34 Stellplätze  
 Reduzierung nach § 4 um **25 %** (Gewerbe) in der Zone I : = 26 Stellplätze  
**Insgesamt = 83 Stellplätze**

Zusätzlich kommen nach der neuen Satzung die notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten (FAM) hinzu.

10 WE bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz je Wohneinheit = 10 Stellplätze  
 72 WE von 60 -120 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze je Wohneinheit = 144 Stellplätze  
 7 WE größer als 120 qm : 3 Stellplätze je Wohneinheit: = 21 Stellplätze  
 Insgesamt = 175 Stellplätze

17 Läden : 1 Stellplätze je 50 qm, mind. 2 je Laden = 34 Stellplätze  
**Insgesamt = 209 Stellplätze**

Zusammenfassend ergibt sich nach der alten Satzung ein Stellplatzbedarf von **116 PKW-Stellplätzen** sowie nach der neuen Satzung ein Stellplatzbedarf von **83 PKW-Stellplätzen** und **209 Fahrradabstellmöglichkeiten**.

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum:	05.09.2017
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Büro des Oberbürgermeisters Finanzverwaltungsamt Hauptamt Zentrale Steuerung		
<b>Konzept für weitere kostenfreie und öffentlich zugängliche WLAN-Standorte</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.09.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
28.09.2017	Finanzausschuss	Vorberatung
05.10.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	
	Vorberatung	
11.10.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock wird beauftragt, auf der Basis des in der Anlage vorgelegten Konzepts ein möglichst breit aufgestelltes kostenfreies öffentliches W-LAN-Angebot für Rostock aufzubauen.
2. Die dafür erforderliche Finanzierung ist – unter Einbeziehung möglicher Partner und Förderungen – im Haushaltsplan darzustellen.
3. Der Bürgerschaft ist zweimal jährlich ein Sachstandsbericht vorzulegen.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

Nr. 2016/AN/1921 der Bürgerschaft vom 07.09.2016

Nr. 2017/BV/2641 der Bürgerschaft vom 10.05.2017

**Sachverhalt:**

*Mit Beschluss Nr. 2016/AN/1921 wurde der Oberbürgermeister beauftragt, ein Konzept für weitere kostenfreie und öffentlich zugängliche WLAN-Standorte in der Hansestadt Rostock zu erarbeiten. Dieses WLAN-Konzept ist insbesondere unter Berücksichtigung folgender Maßgaben zu konzipieren:*

- 1.) Klärung, welche öffentlichen Einrichtungen und städtische Unternehmen zur Bereitstellung des öffentlichen WLAN-Netzwerkes genutzt werden können
- 2.) Hinzuziehung privater Kooperationspartner aus der Wirtschaft und privaten Initiativen als denkbare Synergieeffekte
- 3.) Aufzeigen von flexiblen Lösungen, die mit geringem Aufwand um eine große Zahl von WLAN-Knotenpunkten erweitert werden kann
- 4.) Berücksichtigung weiterer stark frequentierter öffentlicher Plätze unter touristischen Gesichtspunkten
- 5.) Zusammenführung und Verbesserung bestehender „Rostock Apps“, die verfügbare Informationen zum Angebot der RSAG, zur Hansestadt Rostock, zu Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen oder Einkaufshinweisen verbindet.

*Die Ergebnisse sind der Bürgerschaft in ihrer Junisitzung 2017 vorzulegen.*

*Mit Beschlussvorlage Nr. 2017/BV/2641 in der Bürgerschaftssitzung am 10. Mai 2017 wurde eine Terminverlängerung bis Oktober 2017 bestätigt.*

Im Rahmen der Erarbeitung des beigefügten Konzeptes ist die Verwaltung zu folgenden Schlussfolgerungen gelangt:

- Die vor einigen Monaten noch bestehenden erheblichen rechtlichen Bedenken (Stichwort: Störerhaftung) dürften durch den am 26. Juni 2017 im Ausschuss für Wirtschaft und Energie des Deutschen Bundestages beratenen „Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Telemediengesetzes“ demnächst weitgehend gegenstandslos sein.
- Es gibt zahlreiche einzelne W-LAN-Angebote in der Stadt, die derzeit jedoch nur zu recht unterschiedlichen Bedingungen genutzt werden können.
- Die Interessen potenzieller Partnerinnen und Partner gehen weit auseinander. Das ergab auch eine Umfrage der Verwaltung. Oft werden entsprechende Angebote insbesondere für eine bestimmte Zielgruppe gewünscht (z.B. eigene Kunden, Gäste des Hauses, Studierende), nicht jedoch für die Allgemeinheit. Zum Teil werden auch Daten erhofft, deren Erhebung die Akzeptanz und Nutzung erheblich beeinträchtigen könnte.
- Die Kosten für die Errichtung eines eigenen neuen Netzes wären enorm hoch, da die Nutzung des mobilen Internets wegen der auf Datenmengen basierten Abrechnung derzeit noch zu kostenintensiv wäre. Daher sind leitungsgebundene Zugangspunkte notwendig.
- Eine flächendeckende Absicherung eines kostenfrei nutzbaren W-LAN-Angebots, zum Beispiel innerhalb des Stadtmauergürtels, wäre derzeit wirtschaftlich nicht vertretbar.
- Die Offerten der derzeit bestehenden, der Verwaltung bekannten Anbieter auf den Gebieten der Versorgungsunternehmen und Telekommunikationsanbieter decken mit ihren Produkten die Interessenslage der Hansestadt Rostock leider nicht ab.

Daraus ableitend schlägt die Verwaltung folgende Vorgehensweise vor:

- Verknüpfung vorhandener W-LAN-Angebote in Rostock zu einem virtuellen Netz, das zu einheitlichen Konditionen öffentlich genutzt werden kann.
- Ausbau dieses Netzes an Standorten, an denen ein offenes W-LAN-Angebot zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beiträgt.

- Parallele Einführung einer Rostock-App, die die unmittelbare Information der Nutzerinnen und Nutzer ermöglicht („Push-Nachrichten“) und auf Kooperation mit weiteren Anbietern von Informationen setzt.

Entscheidend für den Erfolg des Konzeptes wird sein, inwieweit es gelingt, Partner für die Umsetzung des Projekts zu gewinnen. Zur Weiterentwicklung und Umsetzung des Konzeptes wird die Verwaltung eine Steuerungsgruppe bilden, die für die Finanzierung, Kontrolle der Umsetzung und Berichterstattung verantwortlich ist.

### **Finanzielle Auswirkungen:**



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Zu erwartende finanzielle Auswirkungen bei Zustimmung zum vorgelegten Konzept:  
ca. 100.000 Euro p.a. (s. Konzept).

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

### **Anlage/n:**

Konzept HROfreeWiFi





## HROfreeWiFi

*Konzept für weitere kostenfreie und öffentlich zugängliche W-LAN-Standorte*

1. Ausgangssituation .....	1
2. Bestandsanalyse .....	2
3. Zielstellung .....	2
4. Rahmenbedingungen .....	3
5. Kooperationspartner .....	3
6. Initiierung eines Netzwerks HROfreeWiFi durch Verknüpfung vorhandener Angebote .....	4
7. Weiterer Ausbau von HROfreeWiFi .....	4
8. Vermarktung des Angebots .....	5
9. Zu erwartende Kosten .....	5
10. Rostock-App .....	7
11. Vorschlag zur weiteren Verfahrensweise .....	7

## 1. Ausgangssituation

Auf ihrer Sitzung am 7. September 2016 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock unter der Nummer 2016/AN/1921 folgenden Beschluss gefasst:

*„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Konzept für weitere kostenfreie und öffentlich zugängliche WLAN-Standorte in der Hansestadt Rostock zu erarbeiten. Dieses WLAN-Konzept ist insbesondere unter Berücksichtigung folgender Maßgaben zu konzipieren:*

- 1. Klärung, welche öffentlichen Einrichtungen und städtische Unternehmen zur Bereitstellung des öffentlichen WLAN-Netzwerkes genutzt werden können,*
- 2. Hinzuziehung privater Kooperationspartner aus der Wirtschaft und privaten Initiativen als denkbare Synergieeffekte,*
- 3. Aufzeigen von flexiblen Lösungen, die mit geringem Aufwand um eine große Zahl von WLAN-Knotenpunkten erweitert werden kann,*
- 4. Berücksichtigung weiterer stark frequentierter öffentlicher Plätze unter touristischen Gesichtspunkten,*
- 5. Zusammenführung und Verbesserung bestehender „Rostock Apps“, die verfügbare Informationen zum Angebot der RSAG, zur Hansestadt Rostock, zu Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen oder Einkaufshinweisen verbindet.*

*Die Ergebnisse sind der Bürgerschaft in ihrer Junisitzung 2017 vorzulegen.“*

Mit Beschluss Nr. 2017/BV/2641 vom 10. Mai 2017 hat die Bürgerschaft einer Terminverlängerung bis Oktober 2017 zugestimmt.

## 2. Bestandsanalyse

In der Hansestadt Rostock existieren zahlreiche öffentliche W-LAN-Angebote. Die Netzbetreiber bieten Hotspots mit jeweils anderen Netzwerknamen (SSID) zu ganz unterschiedlichen Konditionen an, zum Teil davon kostenfrei öffentlich zugänglich. Hinzu kommen Angebote mit deutschlandweitem Bekanntheitsgrad wie zum Beispiel von Fast-Food-Ketten, Angebote von Hotels, gastronomischen Einrichtungen, Einkaufspassagen und Einzelhändlern sowie von für spezielle Nutzerinnen- und Nutzergruppen.

Durch das seit 9. Oktober 2013 bestehende, vom Oberbürgermeister initiierte W-LAN-Angebot auf dem Neuen Markt konnten umfangreiche Erfahrungen gesammelt werden. Trotz der exponierten Lage stieg die Nutzung jedoch selten über den Wert von 300 Einwohnern pro Tag.

Eine Umfrage innerhalb der Verwaltung, des Konzerns und bei öffentlichen und privaten Unternehmen, u.a. mit Unterstützung des City-Kreises e.V., hat ein uneinheitliches Bild ergeben. Von 38 an der Umfrage teilnehmenden Institutionen in Rostock verfügen derzeit erst neun über ein öffentlich zugängliches W-LAN-Angebot. 16 Institutionen haben kein Interesse, ein entsprechendes Angebot einzuführen, acht fehlt ein entsprechendes Angebot, fünf planen grundsätzlich die Einführung.

Zugleich muss konstatiert werden, dass der mobile Datenverkehr derzeit die Haupteinnahmequelle der Telekommunikationsanbieter ist. Derzeit besitzen etwa 81 Prozent der Menschen in Deutschland ein Smartphone (*siehe de.statista.com*). Dieser Anteil wird in den kommenden Jahren noch steigen. „Das Smartphone ist 2016 das meistgenutzte Gerät für den Internetzugang: Zwei Drittel der Bevölkerung und nahezu jeder 14- bis 29-Jährige geht darüber ins Netz.“ (*siehe: www.ard-zdf-onlinestudie.de*)

## 3. Zielstellung

Mit öffentlich zugänglichen, kostenfrei nutzbaren W-LAN-Angeboten soll die Aufenthaltsqualität an öffentlichen Plätzen verbessert werden. Dies ist eine Geste der Gastfreundschaft gegenüber Besucherinnen und Besuchern der Hansestadt, insbesondere aus dem Ausland. Auch wenn sich innerhalb der Europäischen Union die so genannten Roamingkosten weitgehend erledigt haben, nutzen gerade außereuropäische Gäste, insbesondere Mitglieder der Besatzungen von Kreuzfahrtschiffen, diese Angebote.

Für Rostockerinnen und Rostocker ist dies nicht nur ein Standortfaktor, der auf ein modernes Image im Zeitalter der Digitalisierung hinweist. Der kostenfreie Zugang zum Internet ist auch eine soziale Komponente für Menschen, die sich Datenflatrates nicht leisten können, um ihr Bedürfnis nach Informationen und Teilhabe im digitalen Bereich ausreichend zu decken.

Gerade der Internet-Versandhandel wird oft als starke Konkurrenz für den örtlich ansässigen Einzelhandel wahrgenommen. Doch auch hier gibt es gerade im Internetbereich Strategien, dem entgegenzuwirken. Neben der Beratung ist das Argument der sofortigen Verfügbarkeit ebenso überzeugend wie digitale Mehrwerte, zum Beispiel durch Koppelung mit Informations- und Dienstleistungsangeboten. Immer mehr Online-Händler suchen mittlerweile auch das Stationärgeschäft. (*siehe „One to One New Marketing“ Heft 4/2017, Seiten 8 ff.*)

## 4. Rahmenbedingungen

Die vor einigen Monaten noch bestehenden erheblichen rechtlichen Bedenken (Stichwort: Störerhaftung) dürften durch den am 26. Juni 2017 im Ausschuss für Wirtschaft und Energie des Deutschen Bundestages beratenen „Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Telemediengesetzes“ demnächst weitgehend gegenstandslos sein.

Für Nutzerinnen und Nutzer ist die auch durch Wettbewerb bestimmte Vielfalt von W-LAN-Angeboten in Rostock nicht immer durchschaubar. Die Vielzahl bestehender W-LAN-Netze erschwert nicht nur die Orientierung bei der Wahl eines geeigneten Netzes. Durch die limitierte Anzahl der technisch für W-LAN-Angebote zur Verfügung stehenden Kanäle behindern sich die Angebote auch gegenseitig.

Ein einheitliches Angebot dagegen kann Orientierung schaffen in einer Vielfalt von völlig unterschiedlichen Nutzungsbedingungen, die unterschiedliche Sicherheitsgrade haben, abweichende Authentifizierungsverfahren nutzen und den Zugang teilweise zeitlich bzw. aufgrund der bezogenen Datenmengen einschränken. Die Nutzung eines öffentlichen W-LAN-Angebots setzt Vertrauen der Nutzerinnen und Nutzer voraus, das bei einheitlicher Handhabung transparent und berechenbar ist.

Es ist nicht wirtschaftlich, ein durchgängig alle Flächen abdeckendes Angebot zu schaffen, das an jedem Flecken zum Beispiel der Innenstadt die kostenfreie Nutzung eines W-LAN-Netzes gestattet. Ziel soll aber sein, Nutzungsmöglichkeiten an Orten zu schaffen, an denen sich Menschen aufhalten oder die zum Aufenthalt empfohlen werden sollen.

Gerade in größeren Veranstaltungsbereichen wie während der Warnemünder Woche oder der Hanse Sail können W-LAN-Angebote zudem eine wichtige Komponente im Sicherheitsmanagement für die jeweilige Veranstaltung sein.

Auch wenn die Zuverfügungstellung einer Infrastruktur für die Digitalisierung des Alltags bisher nicht als Maßnahme im Rahmen der kommunalen Daseinsfürsorge gewertet wird, so ist doch die jeweilige Kommune zweifelsohne ein starker Motor der Digitalisierung.

## 5. Kooperationspartner

Die Verwaltung hat sehr ausführlich mögliche Kooperationen geprüft. Neben einer Markterkundung zu Angeboten insbesondere der Telekommunikationsnetzanbieter hatte dabei die Suche nach potenziellen Partnern vor Ort Priorität.

In zahlreichen Gesprächen und weiteren Kontakten, u.a. mit Vertreterinnen und Vertretern der Netzbetreiber Deutsche Telekom und Vodafone wurden potenzielle Projektpartner wie der Rostocker Kabelnetzbetreiber Urbana Teleunion Rostock (infocity), Rostock Business, das Rostocker Start-up-Unternehmen VestiFi Wireless Networks Consulting, die Ostsee-Zeitung und die Außenwerbepartner WALLDecaux sowie Ströer Media einbezogen. Darüber hinaus erfolgten ausführliche Abstimmungen innerhalb der Verwaltung, mit den kommunalen Eigenbetrieben und mit den relevanten Beteiligungsgesellschaften der Hansestadt Rostock.

Wichtige Partner sind aber auch der Einzelhandelsverband und der City-Kreis Rostock, der Hotel- und Gaststättenverband sowie der Tourismusverein Rostock & Warnemünde, die Universität Rostock, die Industrie- und Handelskammer zu Rostock, die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern und der Unternehmerverband Rostock-Mittleres Mecklenburg.

## 6. Initiierung eines Netzwerks HROfreeWiFi durch Verknüpfung vorhandener Angebote

In einem ersten Schritt sollen vorhandene W-LAN-Angebote durch die Betreuung eines parallelen Netzes mittels einheitlicher Netzkennung „HROfreeWiFi“ (SSID) gebündelt werden. Dazu könnten vorhandene Hotspots von Telekommunikationsanbietern genutzt werden, aber auch die Angebote weiterer Partner wie Institutionen und Unternehmen des Einzelhandels und der Gastronomie.

Voraussetzungen dafür sind das Vorhandensein spezieller Router an allen Accesspoints und die Nutzung eines Authentifizierungspartners. Dieser Partner regelt die Verknüpfung und einheitliche technische Betreuung des Netzes und übernimmt das aus widerrechtlicher Nutzung entstehende mögliche rechtliche Risiko.

Außerdem sind einheitliche Rahmenbedingungen für die Nutzung des W-LAN-Netzes zwingend erforderlich. Das betrifft die Frage des Anmelde-Procederes ebenso wie mögliche Beschränkungen der Nutzung ab einer gewissen Nutzungsdauer bzw. einem bestimmten Wert der Nutzung des Datenvolumens.

Bei dem vorgeschlagenen Modell wird ein beliebiger vorhandener Internetanschluss genutzt, um am Router ein zusätzliches Gerät zu installieren. Dieses Gerät stellt im Rahmen einer gesicherten Verbindung eine Verbindung zum Netzwerk des Authentifizierungspartners her und strahlt ein W-LAN-Signal unter der einheitlichen Netzbezeichnung des HROfreeWiFi aus. Internetnutzungen über HROfreeWiFi erfolgen damit anbieterneutral über das Netzwerk des Authentifizierungspartners.

Neben dem Vorhandensein eines Internetanschlusses mit ausreichender Bandbreite und einer echten Datenflatrate entstehen einmalige Kosten für die Anschaffung des zusätzlichen Geräts und laufende Kosten für dessen Energieverbrauch und für die Leistungen des Authentifizierungspartners.

## 7. Weiterer Ausbau von HROfreeWiFi

Die Verknüpfung der in Rostock derzeit vorhandenen offenen und kostenfrei nutzbaren W-LAN-Angebote wird nicht ausreichen, um ein insgesamt attraktives und akzeptiertes Netz zu schaffen. Daher sind punktuelle Ergänzungen anzustreben. Das betrifft insbesondere die urbanen Zentren mit Magnetwirkung für Besucherinnen und Besucher. Im Bereich der Innenstadt sind dies die Abschnitte entlang der Kröpeliner Straße vom Neuen Markt über den Universitätsplatz bis zum Kröpeliner Tor, die Breite Straße und angrenzend zur Kröpeliner-Tor-Vorstadt der Doberaner Platz und der Platz Am Brink sowie den Bereich des Stadthafens und hinführend die Schnickmannstraße. In Warnemünde sind die Flächen am Passagierkai, entlang des Alten Stromes, rund um den Leuchtturm, entlang der Strandpromenade vom Leuchtturm bis zum Kurhaus und der Kirchenplatz mögliche Entwicklungsbereiche.

Der Ausbau dieser Bereiche wird weit kostenintensiver sein als die Mitnutzung bereits vorhandener Zugangspunkte. Es ist mit einem Investitionsbetrag im unteren fünfstelligen Bereich zu rechnen, der sich aber durch Kooperationen ggf. reduzieren lassen könnte.

Der zweite Weg, das W-LAN-Angebot auszubauen, ist das Ausnutzen eines Mitmach-Effekts bei Einzelhandel, Hotels und Gastronomie. Dies gelingt jedoch nur, wenn bereits zum Start des HROfreeWiFi eine nennenswerte Zahl von Kooperationspartnern existiert und die Marke intensiv beworben und aufgebaut wird.

Ein dritter Weg sind spezielle Veranstaltungsangebote wie zum Beispiel zur Warnemünder Woche, zur Hanse Sail, zu Märkten und im Rahmen des Doppeljubiläums. Inwieweit hier auf temporäre Ressourcen zurückgegriffen werden kann oder ob die Veranstaltungen Initialzündung für eine dauerhafte Netzerweiterung sind, hängt in erster Linie vom zur Verfügung stehenden Budget ab.

## 8. Vermarktung des Angebots

Die Erarbeitung des einheitlichen Begriffs HROfreeWiFi und dessen Ausbildung als eigene Marke sind zwingend erforderlich, um Partner für das Projekt zu gewinnen. Dazu ist die breite Nutzung aller Plattformen der städtischen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (Pressearbeit, Amtsblatt, Internet, Twitter, CityLight-Flächen, CityCards) geplant. Hinzu kommen eine auf Außenwirkung an den Stellen der Verfügbarkeit orientierte Ausschilderung öffentlicher Plätze und Aufkleber an den beteiligten Einrichtungen wie Hotels, Gaststätten und Geschäften.

Neben einer Ausschilderung der Areale sind die HROfreeWiFi abgedeckten Flächen auch im Rahmen des digitalen Stadtplans unter der Internetadresse [www.geoport-hro.de](http://www.geoport-hro.de) sichtbar zu machen.

## 9. Zu erwartende Kosten

Für das Projekt sind folgende Kosten zu erwarten:

### *1. Kopplung vorhandener Angebote*

a) Mitnutzung vorhandener Accesspoints von Telekommunikationsanbietern

auf Auftragsbasis und nach Verhandlung der Konditionen

Bei zunächst 30 angenommenen Standorten werden Kosten von 100 Euro pro Standort und Monat, entsprechend 36.000 Euro p.a., angenommen.

b) Beteiligung interessierter Partner durch Nutzung eigener Accesspoints

- Hardware (Einmal-Kosten von etwa 180 Euro pro Gerät)
- Authentifizierungspartner (laufende Kosten von etwa 12 Euro pro Gerät und Monat)

Bei zunächst 150 angenommenen Standorten entspricht dies einmaligen Hardware-Kosten in Höhe von 17.910,69 Euro und laufenden Kosten in Höhe von 21.330 Euro p.a.

Zur schnellen Installation des Netzes sollte erwogen werden, die Hardware-Kosten als Anschubfinanzierung zentral zu übernehmen.

### *2. Ausbau-Kosten*

Für den Ausbau eines Netzes um etwa 50 Standorte entlang besonders frequentierter öffentlicher Orte und Plätze sind Investitionen in Höhe von etwa 35.000 Euro einzuplanen.

Laufende Betriebskosten können derzeit noch nicht abgeschätzt werden, liegen aber vermutlich bei etwa 20.000 Euro p.a.

### 3. Marketing

Für entsprechende Marketingmaßnahmen sind Kosten einzuplanen in Höhe von erstmalig etwa 25.000 Euro und folgend in Höhe von etwa 10.000 Euro p.a.

Hinzu kommen Kosten für

- Projektsteuerung verwaltungsintern (Ansprechpartner für Partner, Marketing, Anteil der Hansestadt Rostock/Zuwendung) und

- Projektsteuerung außerhalb (Beschaffung und Installation Hardware, Ansprechpartner für potenzielle Partner, Kontakt Authentifizierungspartner, Abrechnungen).

Zur Refinanzierung der Kosten sind

- Förderkulisse abprüfen und ggf. einsetzen,
- mögliche Kooperationspartner zu gewinnen (Medienunternehmen) und so Kosten zu reduzieren und
- die Möglichkeiten zu prüfen, teilweise Refinanzierungen durch Werbung zu erreichen. Hierbei sind in die Prüfung die Stadtwerbepartner einzubeziehen.

#### Gesamtkostenschätzung (in Euro)

Kostenart			davon Anteil HRO	
	einmalig	jährlich	einmalig	jährlich
Mitnutzung von TK-Accesspoints		36.000		36.000
Netzaufbau Hardware	18.000		18.000	
Netzaufbau Authentifizierung		21.000		
Marketing	25.000	10.000	25.000	10.000
Projektsteuerung		15.000		15.000
<b>Zwischensumme</b>	<b>43.000</b>	<b>82.000</b>	<b>43.000</b>	<b>61.000</b>
Netzerweiterung Hardware	35.000		35.000	
Netzerweiterung Internetzugang		20.000		20.000
Netzerweiterung Authentifizierung		7.000		7.000
<b>gesamt</b>	<b>78.000</b>	<b>109.000</b>	<b>78.000</b>	<b>84.000</b>

## 10. Rostock-App

Es ist zunächst sinnvoll, im Zuge des Marketings für HROfreeWiFi ein Modul zu erarbeiten, das die verfügbaren W-LAN-Zugangspunkte grafisch darstellt.

Für Touristen in Rostock gibt es bereits eine in Kooperation des Eigenbetriebes „Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde“ mit der Fa. Juni Media GmbH & Co. KG entstandene App. Daher liegt der Schwerpunkt auf diesem Gebiet zunächst auf der Profilierung eines an den Informationsbedürfnissen der potenziellen Nutzerinnen und Nutzer ausgerichteten Konzepts. Im Mittelpunkt der Vorschläge stehen Notfallinformationen, wie sie derzeit schon in mehreren Notfall-Apps dargestellt werden. Durch eine entsprechende App verbreiten sich Gefahrenmeldungen in Sekundenschnelle per Push-Meldungen auf die Sperrbildschirme der Smartphones, auf denen diese Apps installiert sind. Sie übernehmen dabei eine wichtige Komponente bei der Bevölkerungsinformation im Krisenfall. Bundesweit verbreitete Apps erfüllen zwar diese Aufgaben bereits zuverlässig, erreichen aber nur sehr selten eine Nachrichtenfrequenz, die den Wert für die Nutzung der App belegt. Eine App wird daher auf größere Akzeptanz stoßen, wenn sie die Lebenslagen ihrer Nutzerinnen und Nutzer berücksichtigt und neben Katastrophen- und Bevölkerungsschutzmeldungen u.a. auch Hinweise zu Verwaltungsservices, Wetter, Straßenverkehr und ÖPNV enthält. Von der Verwaltung wird daher eine Lösung angestrebt, die einen höheren Nutzen für die regionalen Anwender ermöglicht.

## 11. Vorschlag zur weiteren Verfahrensweise

Bei Bestätigung des Konzeptes durch die Bürgerschaft sind folgende weitere Schritte vorgesehen:

1. Bildung einer Steuerungsgruppe unter Federführung der Verwaltung und unter Beteiligung externer Projektpartner. Absicherung der Finanzierung.
2. Suche nach einem kompetenten Projektpartner, der die Einführung eines HROfreeWiFi übernimmt. Gemeinsame Erarbeitung eines Maßnahmen- und Umsetzungsplanes und eines Vermarktungskonzeptes.
3. Aufbau von HROfreeWiFi durch virtuelle Verknüpfung von bereits bestehenden W-LAN-Angeboten und -Zugangspunkten.
4. Sukzessiver Ausbau von HROfreeWiFi durch Schaffung weiterer Zugangspunkte.

### **Konzept:**

Hansestadt Rostock

Büro des Oberbürgermeister, Presse- und Informationsstelle,  
in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

### **Stand:**

31. August 2017



<b>Beschlussvorlage</b>	Datum:	14.08.2017
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Ortsamt Mitte Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz		

<b>Beschluss über die Auslegung der südlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei", Neubrandenburger Straße</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.09.2017	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung
27.09.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
05.10.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
10.10.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
11.10.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf der südlichen Teilfläche (Teilfläche 1) des Bebauungsplans Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei“, Neubrandenburger Straße begrenzt:

- im Norden: - südlich der im B-Plan Nr. 12.GE.68 Gewerbegebiet „Kassebohm“ festgesetzten Gewerbefläche
- im Osten: - nordwestlich des Wohngebietes Kassebohm bis zum südlichen Grundstücksende der ehemals neuen Molkerei
- im Süden: - Grundstücksgrenze der ehemals neuen Molkerei einschließlich Lärmschutzwall
- im Westen: - entlang der Neubrandenburger Straße (L 191/B 103) bis zum Grundstücksende der alten Molkerei

und die Begründung dazu werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2015/BV/1006 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188

"Ehemalige Molkerei", Neubrandenburger Straße

### **Sachverhalt:**

Ziel der Aufstellung des gesamten Bebauungsplans ist vor allem die Neuordnung der großen Brachflächen südlich der Bahnlinie, die derzeit einen städtebaulichen Missstand am südöstlichen Ortseingang von Rostock darstellen und die Umwidmung von Gewerbegebiets- in Wohnbauflächen.

Die gesamten Flächen sind mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ im nördlichen Teil und Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“ im südlichen Teil überplant.

Ein großer Teil der Gewerbegebiete steht bis heute leer bzw. weist einen schlechten bis ruinösen Zustand auf (ehem. Betonwerk). Die erforderliche innere Erschließung des Gewerbegebietes konnte bis heute nicht realisiert werden. Für diese Fläche sind noch weitere Untersuchungen hinsichtlich Nutzungsmöglichkeiten auch für Wohnungsbau, erforderlich. Deshalb werden sie im Verfahren abgetrennt und nur die Teilfläche 1 (alte und neue Molkerei) soll jetzt zur Auslegung gebracht werden.

Der gewerbliche Bereich der alten und neuen Molkerei ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überplant worden, um in der Hansestadt dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können.

Im direkten Anschluss an das Wohngebiet Kassebohm werden dabei vorwiegend Flächen für eine Einfamilienhausbebauung neu erschlossen. Entlang der Neubrandenburger Straße (L 191) werden mehrgeschossige Wohnhäuser entstehen können, die ggf. auf spezielle Wohnzwecke (z.B. altengerechtes Wohnen, alternative Wohnformen) ausgerichtet werden. Dabei ist im Verfahren die Notwendigkeit der Errichtung von sozialen Einrichtungen geprüft (z.B. einer Kindertagesstätte) worden. Für eine Kindertagesstätte besteht eine planerische Notwendigkeit und eine entsprechende Flächenfestsetzung wurde dafür getroffen.

Vorhandene Wohngebäude und z.T. Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz und sind in die Planung integriert worden.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes (Teilfläche 1), sowie die Ver- und Entsorgung sind insgesamt neu zu regeln. Fuß- und Radwegebeziehungen in die Umgebung sind berücksichtigt worden. Die von Süden aus dem Wohngebiet Kassebohm kommende Grünachse soll als breiter Grünstreifen vom Südosten des Plangebietes über den begrünten Wall östlich der Fläche „neue Molkerei“ in nordöstliche Richtung fortgesetzt werden. Entlang der Neubrandenburger Str. verläuft bereits ein Fuß-/Radweg.

Ein Begleitplan der grünordnerischen Belange wurde erarbeitet, dessen wesentliche Inhalte sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert worden. Darüber hinaus liegen ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Immissionsschutzgutachten zu Verkehrslärm und gewerblichen Emissionen und ein Altlastengutachten vor.

Insgesamt können, vorbehaltlich der weiteren Planung, etwa 8 ha Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Der Eigentümer (Investor) schließt mit der Stadt einen Erschließungsvertrag zur Durchführung aller erforderlichen Erschließungsmaßnahmen

**Finanzielle Auswirkungen:**

Planungskosten und Kosten für erforderliche Gutachten wurden von der Hansestadt Rostock übernommen. Für die Stadt entstehen keine neuen Kosten.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski  
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung und  
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters

**Anlagen:**

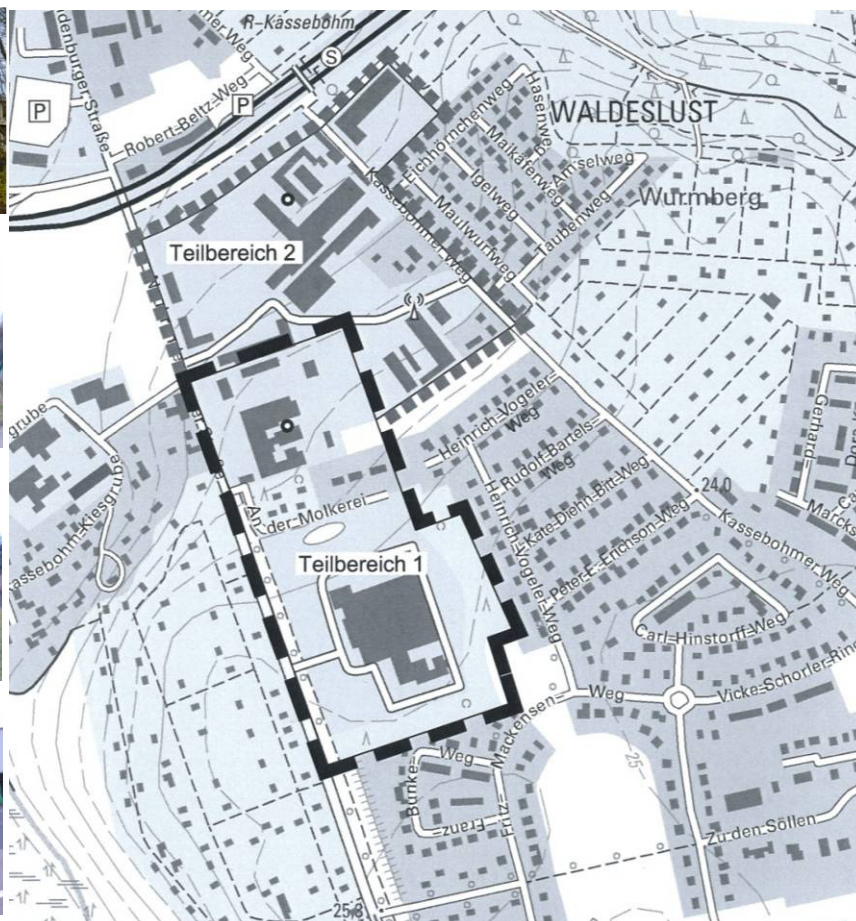
1. Planentwurf Teilfläche 1,
2. Entwurf Begründung Teilfläche 1







2017/BV/



Übersichtsplan: Auszug aus der topographischen Karte © GeoBasis DE/M-V 2015

**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg - Vorpommern

## **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“**

### **- Teilbereich 1 -**

gelegen in Brinkmannsdorf, begrenzt im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der alten Molkerei, im Osten durch die Grün- und Bauflächen westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der neuen Molkerei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L 191/B 103)

## **Begründung**

### **Entwurf**

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom .....

ausgefertigt am .....

(Siegelabdruck)

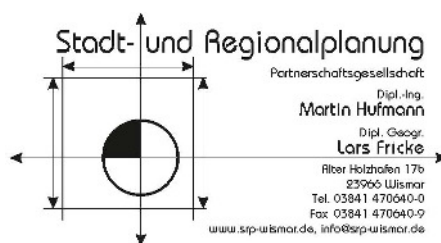
Oberbürgermeister

Arbeitsstand 14.07.2017

Inhalt	Seite
1. PLANUNGSANLASS	4
1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Teilbereiche	5
1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen	7
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	10
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen	10
2.2 Angaben zum Bestand	12
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	12
2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	14
2.2.3 Eigentumsverhältnisse	15
3. PLANUNGSINHALTE	15
3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung	15
3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen	17
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
3.4 Verkehrserschließung	19
3.5 Immissionsschutz	20
3.6 Technische Infrastruktur	22
3.6.1 Wasserversorgung	22
3.6.2 Löschwasser/Brandschutz	22
3.6.3 Abwasserableitung	23
3.6.4 Elektroenergieversorgung	23
3.6.5 Straßenbeleuchtung	24
3.6.6 Wärmeversorgung	24
3.6.7 Anlagen der Telekommunikation	24
3.6.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft/Altlasten	24
3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen	25
3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften	25
3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	25
3.8.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen	26
3.9 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen	26
4. UMWELTBELANGE	27
4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	27
4.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	27
4.3 Wirkfaktoren des Vorhabens	28
4.4. Bestandserfassung und Prüfung der zu erwartenden erheblichen Umweltbelange	29
4.4.1 Biotope	29
4.4.2 Fauna	31
4.4.3 Schutzgebiete und Naturschutzobjekte	33
4.4.4 Wasser	36
4.4.5 Klima/Luft	37
4.4.6 Mensch einschließlich Landschaftsbild	38

Inhalt	Seite
4.5 Planwirkungen	39
4.6 Grünordernische Festsetzungen	39
4.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	42
5. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	44
6. FLÄCHENBILANZ	45
7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	45
7.1 Bodenordnende Maßnahmen	45
7.2 Verträge	45
7.3 Kosten und Finanzierung	46
8. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	46

Planverfasser:



## 1. Planungsanlass

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Mit dem Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 wird das Planungsziel verfolgt, die ehemaligen Standorte der alten und der neuen Molkerei an der Neubrandenburger Straße für Wohnzwecke zu überplanen.

Die alte Molkerei, die nach der Nutzungsaufgabe einen städtebaulichen Missstand darstellte, wurde bereits abgerissen. Für die neue Molkerei, die ihren Betrieb ebenfalls aufgegeben hat, ließ sich trotz intensiver Suche der ehemaligen Eigentümer keine Nachnutzung finden.

Daher hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 09.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ gefasst.

Der Bereich der alten und neuen Molkerei soll dabei insgesamt in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) umgewidmet werden, um in der Hansestadt dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und brachgefallene Gewerbeflächen zeitgemäß umnutzen zu können. Im Anschluss an das Wohngebiet Kassebohm sollen dabei vorwiegend Flächen für eine Einfamilienhausbebauung neu erschlossen werden. Entlang der L 191 und im Norden sollen außerdem mehrgeschossige Wohnhäuser entstehen können, um den Mietwohnungsbedarf zu decken und auf spezielle Wohnzwecke (z.B. altersgerechtes Wohnen) eingehen zu können. Eine Kindertagesstätte soll in das Wohngebiet integriert werden.

Vorhandene Wohngebäude genießen Bestandsschutz und wurden in der Planung angemessen berücksichtigt.

Die von Süden aus dem Wohngebiet Kassebohm kommende Grünachse soll als breiter Grünstreifen vom Südosten des Plangebietes über den begrünten Wall östlich der neuen Molkerei in nordöstliche Richtung fortgesetzt werden.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie die Ver- und Entsorgung sind insgesamt neu zu regeln.

Die Flächen sind derzeit mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ im nördlichen Teil und dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“ im südlichen Teil überplant. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden die genannten älteren Bebauungspläne für diesen Geltungsbereich ungültig.

Aufgabe eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Grundzüge dieser Planung basieren auf dem neuen planerischen Leitbild für diesen Teil Rostocks und werden mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanung als objektiv sichtbarer Wille der Hansestadt Rostock verbindlich dokumentiert.



## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Teilbereiche

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ vom 09.09.2015 umfasste beide Plangebiete des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ und des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“, gelegen in Rostock-Brinkmannsdorf. Auch der Bereich nördlich der alten Molkerei bis zu den Gleisanlagen stellt mit vielen Gewerbe-Brachflächen heute einen städtebaulichen Missstand dar, der behoben und durch eine zeitgemäße Neubebauung ersetzt werden soll.

Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 18,5 ha war demnach begrenzt im Norden von der Bahnlinie Rostock-Stralsund im Bereich des Haltepunktes Kassebohm, im Osten durch den Kassebohrer Weg und die Grün- und Bauflächen nördlich und westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Molkerei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L 191/B 103).

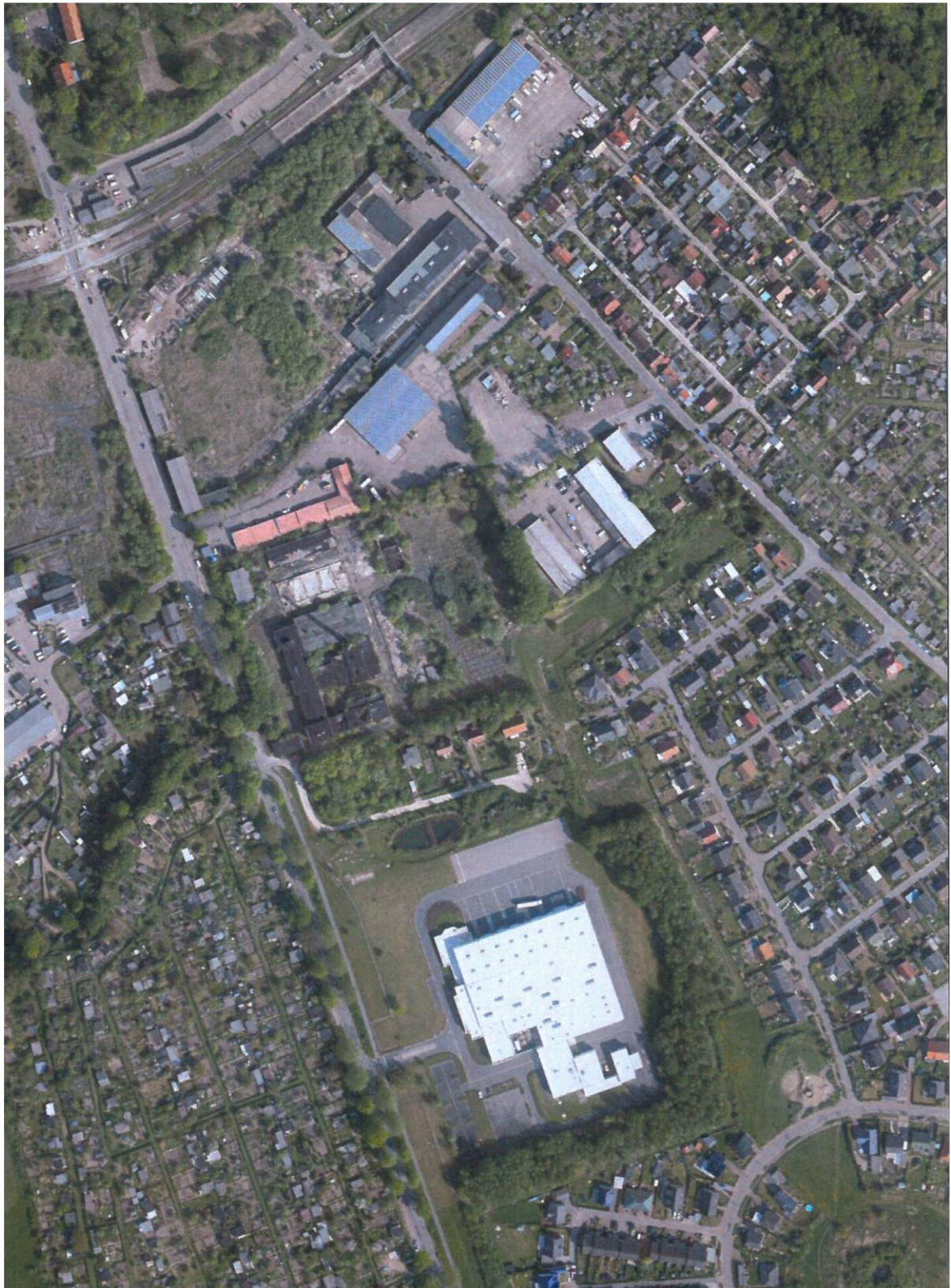
Im Verlauf der Planung und nach der Diskussion mehrerer Vorentwürfe wurde deutlich, dass für den nördlichen Teil ebenfalls das Interesse besteht, neben Gewerbe- auch Wohn- bzw. gemischte Bauflächen entstehen zu lassen. Dafür sind allerdings die bereits vorliegenden Gutachten (z.B. zu Immissionen) anzupassen.

Für den südlichen Teil der ehemaligen Molkereien sind die Planungen schon wesentlich weiter fortgeschritten. Der Eigentümer der ehemaligen Molkereien hat die Flächen nach einem Ausschreibungsverfahren an einen neuen Erschließungsträger verkauft, der die Stadt und die Eigentümer mit seinem Nutzungskonzept überzeugen konnte. Derzeit laufen bereits die Erschließungsplanungen.

Daher hat die Stadt entschieden, den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 in einen südlichen Teilbereich 1 und einen nördlichen Teilbereich 2 zu teilen (s. Deckblatt dieser Begründung), um die zeitnahe Erschließung und Bebauung des südlichen Teils zu ermöglichen. Für den nördlichen Teil bestehen die Festsetzungen der Ursprungssatzung außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Teilbereichs 1 weiterhin fort, bis ein neuer B-Plan für den Teilbereich 2 rechtskräftig geworden ist.

Das Plangebiet des vorliegenden Teilbereichs 1 wird demnach begrenzt im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der alten Molkerei, im Osten durch die Grün- und Bauflächen westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der neuen Molkerei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L 191/B 103).

Die Flächengröße für den Teilbereich 1 beträgt rund 10,5 ha.



Luftbild des Planungsraumes: © GeoBasis DE/M-V 2015

Im Nordwesten die Bahnlinie mit dem Übergang an der Neubrandenburger Straße, im Nordosten die Siedlung Waldeslust, im Südosten und Süden das Wohngebiet Kassebohm, im Westen Kleingärten und die alte Zuckerfabrik; weiß: die neue Molkerei im Süden mit dem bewaldeten Lärmschutzwall, in der Bildmitte (schwarz) die 2015 abgerissene alte Molkerei; dazwischen vier vorhandene Wohnhäuser; im Nordosten und Norden gewerblich genutzte Gebäude und Brachflächen.

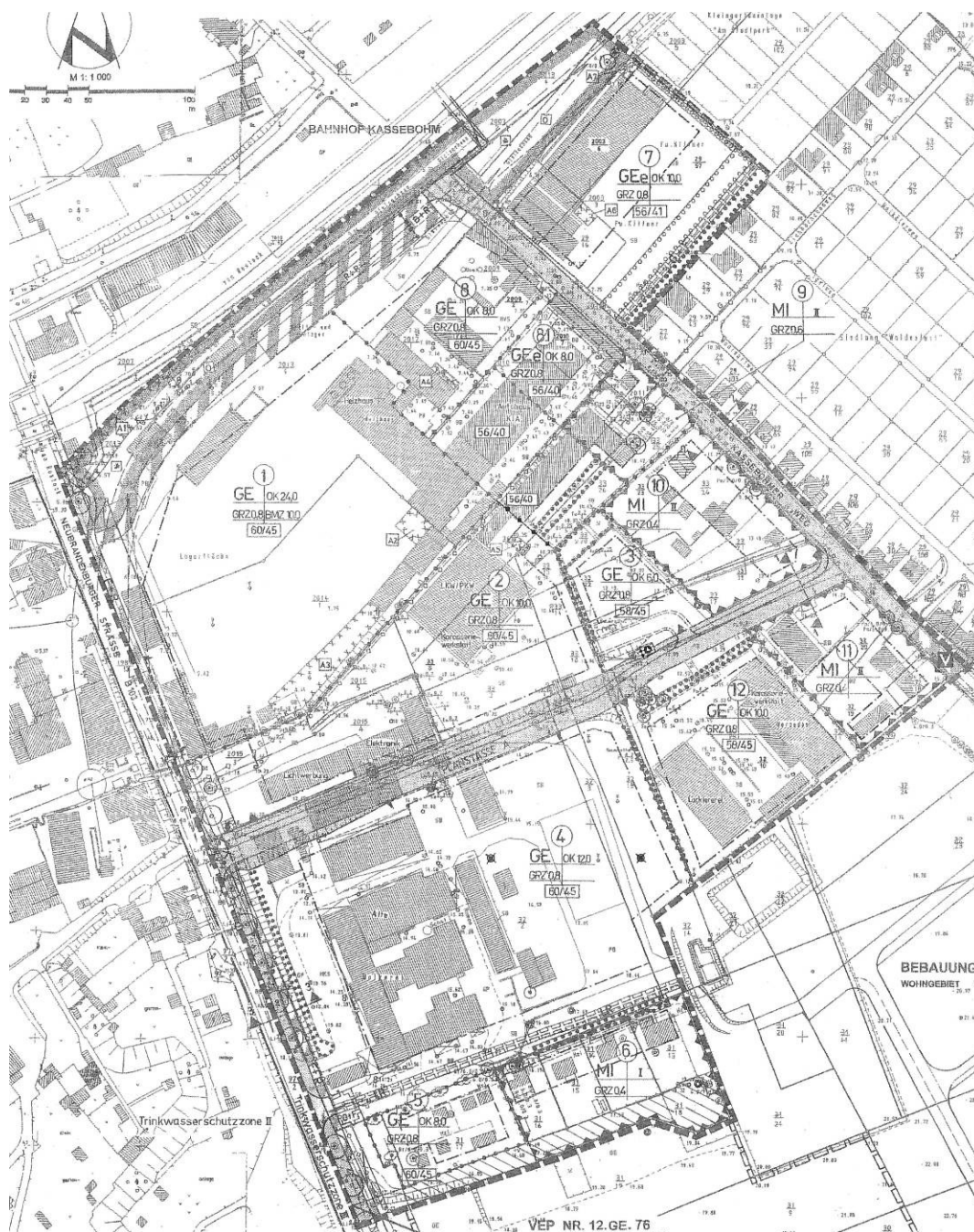


### 1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 09.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ gefasst.

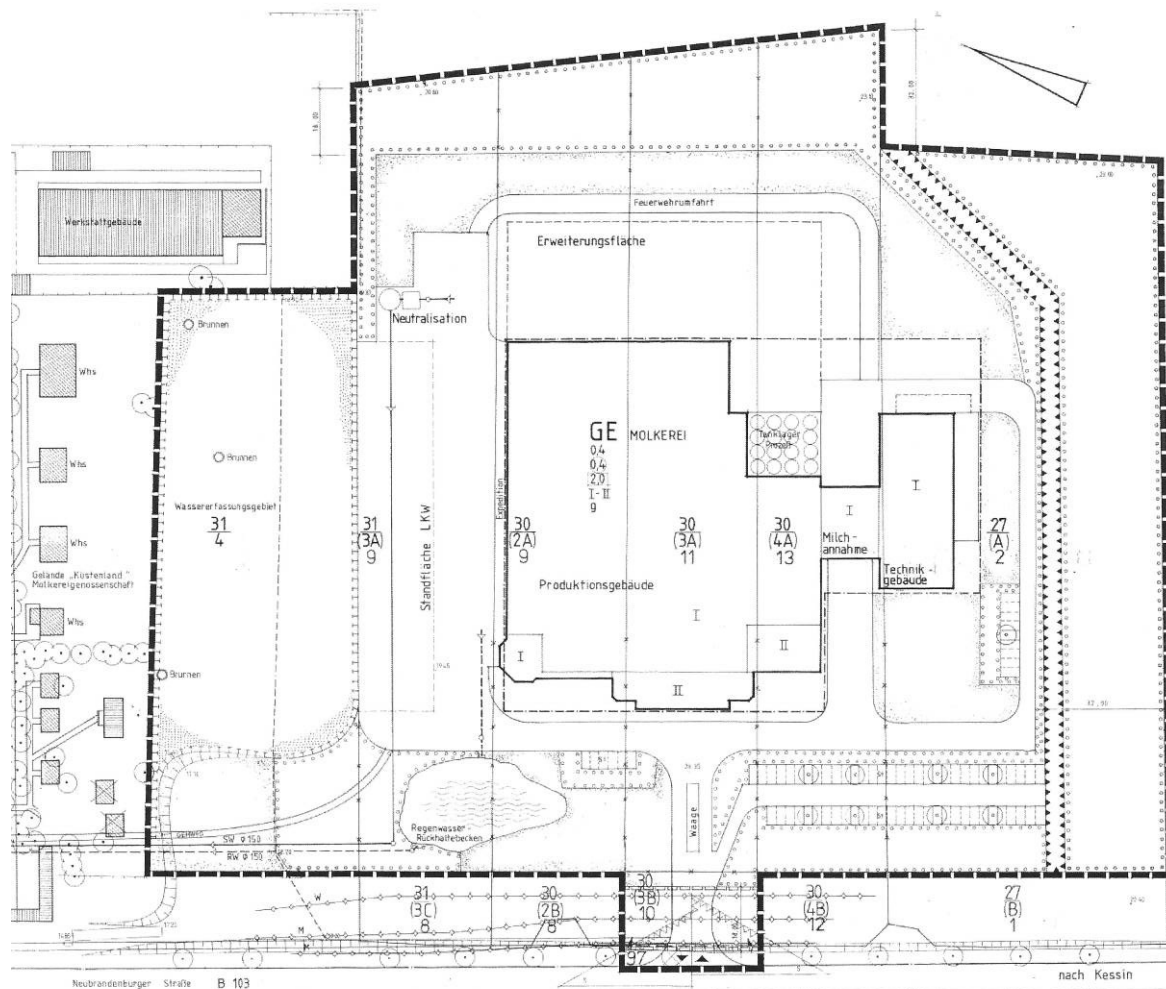
Der Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes einschließlich der alten Molkerei und der südlich anschließenden vier Wohnhäuser ist seit 2002 rechtskräftig.

Darin sind alle Flächen als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO überplant. Nur für die vier Wohnhäuser und eine Teilfläche am Kassebohmer Weg mit Wohngebäuden wurde eine Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO getroffen:



Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“ wurde der südliche Teil des vorliegenden Bebauungsplanes 1994 (Rechtskraft 1998) überplant. Damals bestand das Ziel darin, Planungsrecht für den notwendigen Molkerei-Neubau zu schaffen. Es wurde ein Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung Molkerei festgesetzt. Landschaftsprägend wirkte sich der begrünte, hohe Lärmschutzwall aus.



Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“, Architekturbüro Putzger & Partner, Rostock

Die Pläne sind im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, einsehbar.

Zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 sind bereits eine Reihe von Untersuchungen und Planungen durchgeführt worden. Diese nachfolgend aufgeführten Untersuchungen sind in die vorliegende Planung für den Teilbereich 1 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 Gewerbebrachen, 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. Dazu war u.a. eine **Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB** (Hansestadt Rostock) zu erstellen. Ein großer Teil der Flächen ist bereits versiegelt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von Wohnbauflächen im Gegensatz zum vorhandenen Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Für den ursprünglichen B-Planentwurf mit Stand 06/2015 wurde eine Unterlage zur Vorprüfung des Einzelfalls erstellt. Die Einzelfallprüfung (Bearbeitungsstand 23.06.2015) hatte zum Ergebnis, dass der B-Plan – unter Beachtung von Auflagen zum Natur-, Arten- und Immissionsschutz – zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt und ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist.

Aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches, d.h. Verkleinerung des Plangebietes auf die südliche Teilfläche 1 wurde das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung überprüft. Der aktuelle B-Planentwurf weist eine Grundfläche von ca. 21.692 m<sup>2</sup> auf. Damit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB weiterhin notwendig.

Infolge der planerischen Anpassungen des B-Planes (u.a. Größe, Änderungen zu Wohnbauflächen, Verkehrsanlagen usw.) konnten keine relevanten Änderungen bezüglich erheblicher Umweltauswirkungen durch das Vorhaben festgestellt werden. Das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, ist somit weiterhin gültig.

Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sind im **Grünordnungsplan** (Büro für Stadt- und Regionalplanung, Wismar) zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung sind in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Die entsprechenden Grünordnungsmaßnahmen wurden im Teil B – Text des B-Planes festgesetzt.

Im **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (IFAÖ, Rostock, 17.01.2017, ergänzt 23.05.2017) wurde das Vorkommen der gesetzlich geschützten Tierarten untersucht und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Bereits mit dem Abriss der alten Molkerei wurden umfangreiche Maßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und Eidechsen umgesetzt.

Die **Schallimmissionsprognose** zum vorliegenden Bebauungsplan vom 27.06.2016, ergänzt 09.06.2017) (Kohlen&Wendlandt Applikationszentrum Akustik, Rostock) hat die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen vom Verkehr auf Straße und Schiene sowie von angrenzenden Gewerbebetrieben untersucht. Daraus resultierten z.T. Schallschutzmaßnahmen, die im B-Plan festgesetzt wurden.

Des weiteren wurde ein **Immissionsschutzgutachten zu gewerblichen Geruchsemissionen** einer benachbarten Autolackiererei und eines Bootsservice erstellt (Geruchsprognose TÜV Nord Rostock, 27.04.2016). Eine unzulässige Beeinträchtigung durch diese Betriebe wurde ausgeschlossen.

Für die alte Molkerei wurde eine „**Orientierende Altlastenuntersuchung**“ erarbeitet (TiR Konzept GmbH, Rostock, 05.03.2012). Gravierende Altlasten wurden nicht festgestellt, z.T. erfolgte ein Bodenaustausch.

Das Plangebiet des Teilbereichs 1 ist kein Altlastenverdachtsstandort.

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

Zur vorliegenden Bebauungsplanung befindet sich die konkretisierende **Erschließungsplanung** für Straßenbau und Medien (BN Umwelt GmbH, Kremperheide) derzeit in der Abstimmung mit den Ämtern der Hansestadt und den Versorgungsträgern.

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

Eine mehrfache **Beteiligung der Einwohner** sollte bereits im Vorfeld die Interessen der Eigentümer der vier Wohnhäuser im Plangebiet sicherstellen. Eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** fand im Rahmen der Sitzung des Ortsbeirates Brinckmannsdorf am 02.06.2015 durch eine Vorstellung der Grundzüge der Gesamtplanung für den B-Plan Nr. 12.W.188 statt.

Im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft wurde im Rahmen mehrerer Vorentwürfe zum Bebauungsplan sowie beim Investorenauswahlverfahren für die ehemaligen Molkereiflächen in Zusammenarbeit mit den ehemaligen und neuen Grundstückseigentümern, dem Projektsteuerer Drees&Sommer, Frankfurt/Main sowie den beteiligten Planern und Architekten das **städtebauliche Konzept** für das geplante Wohngebiet intensiv diskutiert und die Rahmenbedingungen wurden auch mit den anderen beteiligten städtischen Ämtern definiert.

Der vorliegende Entwurf stellt das Ergebnis der Diskussionen hinsichtlich der städtebaulichen Festsetzungen, der Verkehrserschließung und der Umweltbelange dar.

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), 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), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan vom 29.09.2015, Ingenieurbüro Lorenz, Rostock; die Topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2015 sowie eigene Erhebungen verwendet.

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

Das RREP weist Rostock als Oberzentrum der Planungsregion aus. Die Zentren des Landes halten die wesentlichen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen vor. Insofern soll sich auch die Siedlungsentwicklung auf die Kernstädte und ihre Stadt-Umland-Räume konzentrieren. Nach aktuellen Studien zur Bevölkerungsentwicklung ist Rostock als Regiopole und größtes Oberzentrum in M-V das Zentrum der künftigen Wohnungsnachfrage, und die Einwohnerzahlen sollen bis 2030 um mind. 20000 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 gegenüber zu stellen.

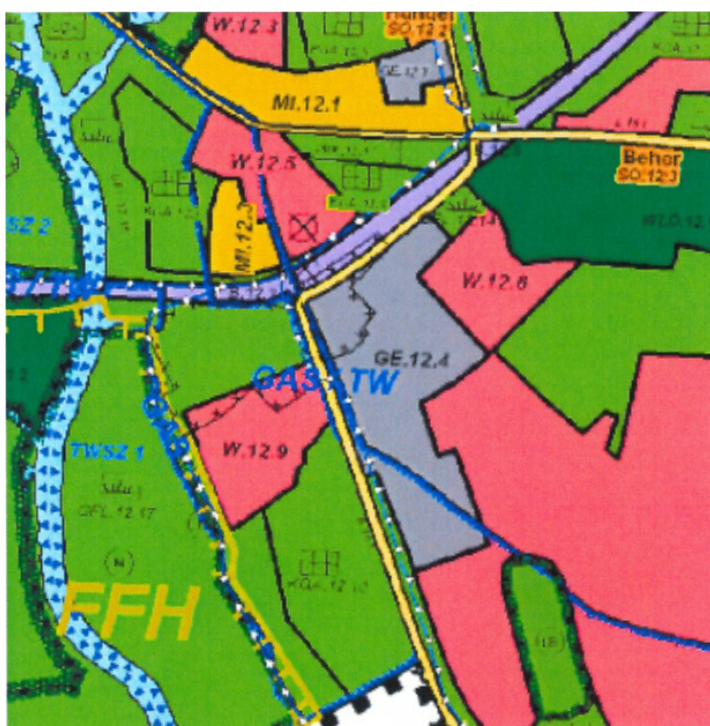
Die Umnutzung einer innerörtlichen Brachfläche entspricht außerdem den raumordnerischen Zielen und den Zielen des Umweltschutzes, bereits bebaute Flächen zu reaktivieren und einer Neubebauung auf "freiem Feld" vorzuziehen.

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

Das Plangebiet ist entsprechend seiner bisherigen Nutzung als überwiegender Gewerbe- und Molkereistandort als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (GE.12.4) ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock:

Das Gewerbegebiet GE.12.4 wird von den Wohnbauflächen Kassebohms und südwestlich von Kleingärten umgeben.



Nach § 13a BauGB ist für B-Pläne der Innenentwicklung kein Änderungsverfahren notwendig, sondern der Flächennutzungsplan wird bei Gelegenheit im Verfahren der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan ist somit nicht genehmigungspflichtig, sondern wird durch die abschließende Bekanntmachung der Satzung rechtskräftig.

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

## **2.2 Angaben zum Bestand**

### **2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rostock an der Entwicklungsachse der L 191/B 103 – Neubrandenburger Straße. Südlich schließt sich bis zur Stadtgrenze nach Kessin nur noch das Wohngebiet Kassebohm an, dass in den 1990er/2000er Jahren erschlossen wurde. Hier am Ortsrand war eine prädestinierte Lage für eine Einfamilienhausbebauung gegeben, die auch vorwiegend umgesetzt wurde.

Im Norden des Molkereigeländes liegt das Gewerbegebiet Kassebohm, dass mit dem B-Plan für den Teilbereich 2 überplant werden soll. Derzeit sind hier keine wesentlich störenden Betriebe vorhanden, ein großer Teil der vorhandenen Gebäude wird als Lagerfläche genutzt und weite Teile des Gebietes sind brachgefallen. Nach Nordosten grenze eine Pappelreihe das künftige Wohngebiet von einer benachbarten Lackiererei ab, die immissionsschutztechnisch untersucht worden ist (vgl. Kap. 1.3 und 3.5).

Nördlich schließt sich die Bahnlinie Rostock – Stralsund mit dem Haltepunkt Kassebohm an. Der Bahnübergang an der Neubrandenburger Straße wurde vor kurzem ertüchtigt, und der Haltpunkt Kassebohm soll erneuert und an den Bahnübergang verlegt werden. Dazu sollen Park+Ride sowie Bike+Ride - Stellplätze geschaffen werden.

Eine langfristige Planungsabsicht stellt die im Flächennutzungsplan dargestellte Verbindungsstraße zwischen der Neubrandenburger Straße und der Tessiner Straße (B 110) dar (s. Abb. im Kap. 2.1). Die sog. Südtangente soll den innerstädtischen Verkehr insbesondere am Weißen Kreuz entlasten. Ob und wann diese Trasse realisiert werden kann, ist allerdings offen.

Westlich der Neubrandenburger Straße liegen das Gelände der alten Zuckerfabrik, das heute zum Wohnen und für kulturelle Zwecke genutzt wird, und südlich davon Wohngebäude und Kleingärten.

Im Nordosten befindet sich die mit Einfamilienhäusern bebaute Siedlung Waldeslust mit südlich anschließenden Kleingärten.

Im Südosten und Süden liegt das Wohngebiet Kassebohm, das an das Plangebiet ebenfalls mit Einfamilienhäusern und einer Spiel- und Grünfläche im Südwesten angrenzt.



Das B-Plangebiet - Teilbereich 1 - unterteilt sich historisch betrachtet in zwei ehemalige Molkereistandorte. Um ca. 1956 entstand die sogenannte Alte Molkerei, welche aus dem erweiterten Stadtkern von Rostock an die Neubrandenburger Straße verlagert wurde. Im Zuge der Neustrukturierung wurde in unmittelbarer Nachbarschaft die Neue Molkerei gebaut und die Produktion umgezogen. Die Alte Molkerei wurde aufgegeben und nicht mehr bewirtschaftet. Im Jahr 2015 wurde die Alte Molkerei abgebrochen und das Betriebsgelände beräumt. Ebenfalls wurde aus abfalltechnischer Sicht ein Bodenaustausch an den relevanten Stellen vorgenommen. Umfangreiche Artenschutzmaßnahmen für Brutvögel, Fledermäuse und Eidechsen wurden im Plangebiet bzw. am südl. Ortsrand von Kassebohm umgesetzt. Für die neue Molkerei, die ihren Betrieb ebenfalls aufgegeben hat, ließ sich trotz intensiver Suche der ehemaligen Eigentümer keine gewerbliche Nachnutzung finden. Sie wird derzeit vorwiegend als Lagerfläche bewirtschaftet.



Alte Molkerei 2015



Beräumte Fläche Alte Molkerei 2015



Blick von der neuen Molkerei zu den vier vorhandenen Einfamilienhäusern



Neue Molkerei

Im Bereich der alten Molkerei waren großflächige Flächenversiegelungen vorhanden, die inzwischen alle beräumt worden sind, so dass hier Rohboden ansteht. Auch die ca. 1 ha großen Gebäude der neuen Molkerei sind von großen, vollversiegelten Verkehrsflächen umgeben. Östlich und südlich wurde ein ca. 6 m hoher Lärmschutzwall zum Wohngebiet Kassebohm hin aufgeschüttet, der inzwischen mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsen ist und an den Lärmschutzwall des Wohngebietes Kassebohm zur L 191/B 103 anschließt.

Zwischen der alten und der neuen Molkerei befinden sich ein Regenrückhaltebecken mit benachbarter Aufschüttung des Aushubs. Brunnen und Tanks der neuen Molkerei wurden inzwischen zurückgebaut.

Weiterhin sind hier vier Einfamilienhäuser ehemaliger Molkereimitarbeiter errichtet worden, die von Privatgrundstücken umgeben sind und über eine separate, derzeit geschotterte Zufahrt erschlossen werden.

In Plangebiet verteilen sich einige Baumreihen und Hecken, die z.T. erhalten werden sollen. An den Neubrandenburger Straße befindet sich eine erhaltenswerte, alte, aber lückige Lindenallee. Eine kleine Waldfläche westlich der Einfamilienhäuser wurde bereits beräumt. Für den weiterhin entfallenden südlichen Teil des Lärmschutzwalls der Molkerei wurde ein Waldumwandlungsverfahren eingeleitet und die Genehmigung der Waldumwandlung wurde von der Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Charakteristisch für das gesamte Plangebiet sind die Geländesprünge. Über das Plangebiet verteilen sich terrassenartige Flächen, die vom Baugebiet der neuen Molkerei mit Geländehöhen von ca. 20,5 – 21,5 m Ü.HN über die Ebene des Regenrückhaltebeckens mit ca. 18,5 m, die vorhandenen Einfamilienhausgrundstücke mit Höhen zwischen 16 und 18 m bis hin zur Ebene der alten Molkerei mit mittleren Geländehöhen um 14 - 15 m (randlich im NW bis 12,5 m, im SE bis 18 m) abfallen.

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

## **2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur**

Das Plangebiet verfügt mit der L 191/B 103 über eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Zentrum sowie ins Umland und zur überregionalen Verkehrsachse der A 19.

Die Neubrandenburger Straße ist im nördlichen Teil (noch) gepflastert und im südlichen Teil asphaltiert. Sie folgt dem oben beschriebenen Geländeverlauf vom südlichen Hochpunkt am Kessiner Berg bis zum Tiefpunkt am Bahnübergang. Zu den Terrassen sind z.T. entsprechende Böschungen vorhanden.

Ein in diesem Bereich attraktiver, asphaltierter Geh- und Radweg verläuft in einer breiteren Grünzone parallel zur L 191/B 103. Nach Norden hin wird der Radweg auf den alten Gehweg geführt.

Während mit dem Haltepunkt Kassebohm eine gute Verbindung zum Bahn- bzw. S-Bahnnetz besteht, ist eine Bushaltestelle nur in größerer Entfernung im Wohngebiet Kassebohm bzw. an der Tessiner Straße vorhanden.

Die Neubrandenburger Straße ist stadttechnisch nur bis zur Einfahrt der alten Molkerei mit Wasser- und Abwasserleitungen ausgestattet. Hier münden große Regenwasser- und Abwasserkanäle aus Kassebohm in die Straße ein. Sie verlaufen nördlich der vier Einfamilienhäuser quer durch das Plangebiet und sind zu sichern. Die Kapazität dieser Regenwasserleitungen ist weitgehend ausgeschöpft. Die Einfamilienhäuser sind an die zentrale Schmutzwasserleitung angeschlossen, die zur Kläranlage Rostock führt.

Die neue Molkerei hatte eigene Anlagen der Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie Brunnen zur Trink- bzw. Brauchwasserversorgung.

Trinkwasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, an die angebunden werden kann, liegen im Wesentlichen im öffentlichen Raum der Neubrandenburger Straße. Eine Fernwärmeanbindung ist in diesem Teil Rostocks bisher nicht vorhanden. Das nördliche Gewerbegebiet ist an eine Mitteldruck-Gasleitung angeschlossen.

### **2.2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke der ehemaligen alten und neuen Molkerei wurden vom ehemaligen Eigentümer, der DMK (Deutsche Milchkontor Bremen) an ein privates Erschließungsunternehmen veräußert. Die Grünflächen an der Landesstraße befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die Grundstücke der Einfamilienhäuser sind in Privatbesitz. 50 % der dazugehörigen Erschließungsstraße gehören den Privateigentümern und werden im Rahmen der Planung nach Fertigstellung der Planstraße D in die öffentliche Hand überführt.

## **3. PLANUNGSGEHALT**

### **3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung**

Das Bebauungskonzept hat sich aus der eingangs genannten Zielstellung zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes und damit zur zeitgemäßen Umnutzung des brachgefallenen Gewerbebestandes entwickelt und wurde über verschiedene Vorentwürfe 2015 und 2016 weiter bearbeitet. Dabei wurden unterschiedlichen Alternativen der Bebauung, der Verkehrsanbindung und der inneren Erschließung geprüft und immissionschutzrechtliche Belange beachtet. Im Ergebnis spiegelt der vorliegende Entwurf das mit den Behörden abgestimmte, optimierte Erschließungs- und Bebauungskonzept wieder.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Bereich der ehemaligen Molkereistandorte ein durchmisches, hochwertiges Wohnen vor, welches den Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen über Milieu- und Generationengrenzen hinweg Rechnung tragen soll. Das Gebiet eignet sich als Standort für innovative Wohnformen und den Neubau energieeffizienter Wohngebäude unterschiedlicher Typologie und Dichte.

Im Übergang zum Wohngebiet Kassebohm sollen vorwiegende Einfamilienhausstandorte ausgewiesen werden. Für diese besteht in der Hansestadt ein ausgesprochener Bedarf. Um die Anbindung auch städtebaulich zu vollziehen, soll der südliche Lärmschutzwall, der nun nicht mehr benötigt wird, entfallen und die Fläche für eine Wohnbebauung genutzt werden. Der östliche Lärmschutzwall soll gekürzt und hier eine Grünverbindung mit Fußweg zum Wohngebiet Kassebohm und dem direkt benachbarten Spielplatz hergestellt werden.

Der Lärmschutzwall an der L 191 soll etwas verlängert werden, um den bisherigen Lärmschutzansprüchen der Randgrundstücke im Wohngebiet Kassebohm gerecht zu werden.

Darüber hinaus soll aber auch dem stark angewachsenen Bedarf nach Mietwohnungen gerecht werden. In den Ämterrunden und Vorgesprächen zur Planung wurde deutlich, dass Einigkeit darüber besteht, den Lärmschutzwall der Landesstraße nicht in Richtung Norden fortzusetzen, sondern vielmehr einen städtebaulich erlebbaren Raum mit einer deutlichen Raumkante zu schaffen. Diese Raumkante soll durch einen mehrgeschossigen Wohnungsbau realisiert werden, Dieser soll aus immissions-

schutztechnischen Gründen eine Entfernung von 30 m zur Landesstraße einhalten und gleichzeitig die östlich anschließende Bebauung vor Immissionen des Straßenverkehrs schützen.

Insofern wurde das städtebauliche Konzept entwickelt, eine städtische Mehrfamilienhausbebauung entlang der Westseite des Plangebietes und in Richtung Norden zu realisieren, die dem großen Bedarf an Wohnungen gerecht wird. Nach Süden und Osten hin soll sich die Bebauung über kleinere Mehrfamilienhäuser bis hin zu Einfamilienhäusern auflockern.

Um einen offenen Charakter zu erhalten und das durch die Allee und den Grünstreifen an der L 191 geprägte Ortsbild besser zu berücksichtigen, wurde vereinbart, die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser unter die Erde zu bringen, um so begrünte Außenanlagen für die Anwohner zur Verfügung stellen zu können.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden insgesamt Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Außerdem sind kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Einrichtungen zulässig. Eine solche soziale Nutzung stellt hier die beabsichtigte Kindertagesstätte dar. Dabei ist jedoch davon auszugehen, dass – mit Ausnahme der Kita - in erster Linie die Wohnfunktionen umgesetzt werden. Die ergänzenden Nutzungen grenzen nur den zulässigen Rahmen ab, der grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und hier auch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden soll.

Im nördlichsten Baufeld ist die Unterbringung der Kindertagesstätte mit Kindergarten und Kinderkrippe geplant. Nach Auskunft des Amtes für Jugend und Soziales besteht im Versorgungsraum Stadtmitte/Brinckmannsdorf mit dem neuen Wohngebiet ein Bedarf von ca. 145 Plätze, davon 25 im Krippenbereich. Es wird die Empfehlung für eine Einrichtung ab ca. 100 Plätzen gegeben. Mindestens jedoch muss der durch das Wohngebiet verursachte Bedarf abgedeckt werden. Ggf. soll die Bebauung mit einer Tagespflege, altersgerechten oder Studentenwohnungen ergänzt werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Angesichts der ausreichenden Anzahl von Ferienwohnungen in Rostock und dem Bedarf an Dauerwohnungen sollen an dieser Stelle keine weiteren Ferienwohnungen entstehen.

Für das gesamte Plangebiet gilt der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die (Klein-)Tierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Dies zielt auf Tauben-, Hühner- und sonstige Geflügelzucht, Bienenhaltung, Pferde- und Schafhaltung usw. sowie die Haltung von sonstigen Haustieren nach Art oder Anzahl ab, die über das in Wohngebieten übliche Maß hinausgeht. Sie ist aufgrund des Störpotenzials und des geplanten Charakters des Wohngebietes nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Nicht betroffen davon ist z.B. die Haltung von Hunden, Katzen und sonstigen Kleintieren, die typischerweise einer im Rahmen der Wohnnutzung liegenden Freizeitbetätigung dient. Dabei ist jedoch die Errichtung von Hundezwingern nicht gestattet.

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

### 3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Zwischen dem Wohngebiet und der benachbarten Gewerbefläche liegt im Nordosten eine 30 m breite Grünfläche, die u.a. für einen großzügigen Spielplatz für Kinder im Alter von 7 – 13 Jahren hergerichtet werden soll. Dadurch entsteht eine Pufferzone zwischen den zu schützenden Wohnnutzungen und den gewerblichen Nutzungen. Die östliche Pappelreihe soll durch eine Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern ersetzt werden.

Weitere Kleinkinderspielflächen 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 Spielflächen, die gem. § 8 (2) LBauO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m<sup>2</sup> groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m<sup>2</sup>.

Im Bereich vorhandener Baumreihen oder Hecken wurden weitere Grünstreifen ausgewiesen, die mitunter zu ergänzen sind.

Der breite Grünstreifen an der Neubrandenburger Straße wird beibehalten, die lückige Lindenallee soll ergänzt werden. Der zu erhaltende östliche Wall wird im Bestand gesichert. Ein unbefestigter Fußweg verläuft östlich.

Ganz im Süden befindet sich südlich des WA 5 ein freizuhaltender Bereich, der – wie auch die ausgewiesenen Grünzüge – als Flugschneise für Fledermäuse dient und nicht bebaut oder beleuchtet werden darf. Fledermäuse orientieren sich an geradlinigen Strukturen. Im Plangebiet wurden einige Vorkommen gefunden und Ersatzquartiere angebracht (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und am städtebaulichen Konzept. Entsprechend der o.g. Zielstellungen wird für das Wohngebiet an der Neubrandenburger Straße und im Norden bewusst eine verdichtete, städtische Bebauung angestrebt mit dem Ziel, eine größere Anzahl von Dauerwohnungen in attraktiver Lage zu schaffen.

Insgesamt können im Plangebiet, je nach Bebauung und Wohnungsgrößen, etwa 350 – 450 Wohneinheiten als Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen bzw. in Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften entstehen.

Die WA 1 bezeichnen die zeilenartigen Baufelder mit den o.g. Schallschutzfunktionen entlang der Neubrandenburger Straße. Die sechs Baufelder weisen Längen von 45 bis 52 m auf. Für die Wohngebiete gilt die offene Bauweise, in der nach § 22 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis max. 50 m Länge errichtet werden dürfen. Das nördliche Baufeld ist für den Bedarf einer Kita konzipiert worden.

Es ist vorgesehen, die Mehrfamilienhäuser in viergeschossiger Bauweise zu errichten, wobei das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss zurückspringt. Mindestens

sollen drei Vollgeschosse errichtet werden, um den o.g. Zielstellungen gerecht zu werden und ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzeugen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 14,0 m festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe in den WA 2 und WA 4 beträgt bei zwei- bis dreigeschossiger Bauweise (bzw. zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss) max. 11,0 m.

Staffelgeschosse in den WA 1 müssen mindestens an den westlichen und östlichen, in den WA 2 und WA 4 mindestens an zwei Gebäudeseiten über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. In allen Wohngebieten sind Dachterrassen allerdings oberhalb des obersten Vollgeschosses unzulässig, um eine ungewollte Höhenentwicklung zu vermeiden.

Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile in den WA 1 – 4 um bis zu 2,0 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge - unter Wahrung der Abstandsregelungen nach § 6 LBauO M-V – zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den WA 1 – 4 beträgt 0,4, um eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke beim Mehrfamilienhausbau zu ermöglichen. Dabei dürfen weitere 50 % der GRZ für Nebenanlagen (Wege, Zufahrten, Stellplätze, Garagen etc.) überschritten werden. In den WA 1 bis WA 4 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Der Stellplatzbedarf in den WA 1 ist zu mindestens 2/3 durch die Errichtung von Garagengeschossen abzudecken, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind. Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind in den Baugebieten WA 1 – WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Damit soll diese Art der Unterbringung der Pkw gefördert werden.

Die weiteren überbaubaren Grundstücksflächen werden nach dem Muster der Straßenerschließung und nach den städtebaulichen Zielstellungen festgesetzt.

Die vier vorhandenen Einfamilienhäuser sollen – in Abstimmung mit den Eigentümern – nicht von der umgebenden Bebauung bedrängt werden. Daher wird für die angrenzenden WA 3-Gebiete eine zwingend zweigeschossige Bauweise bei einer max. Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt, die auch einen Übergang zur 3- 4-geschossigen Bauweise im WA 1 herstellt. Die maximal zulässige Gebäudelänge in den WA 3 von 15,0 m bewirkt die Errichtung von Stadtvillen anstelle von langen Gebäuderiegeln. Das südlich höher gelegene WA 5 wird auf ein Vollgeschoss (mit zulässigem Dachausbau) begrenzt.

Auch nach Süden hin ist im Übergang zum Wohngebiet Kassebohm eine aufgelockerte Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den WA 5 und WA 6 wird auf 500 m<sup>2</sup> für eine Einzelhausbebauung und auf 800 m<sup>2</sup> für eine Doppelhausbebauung (bzw. 400

m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte) festgesetzt. In den WA 5 und WA 6 sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig. Bei max. zwei zulässigen Vollgeschossen beträgt die zulässige Firsthöhe 9,0 m und GRZ 0,3. Damit wird die nach Süden hin auflockernde Bebauung gewährleistet.

Garagengeschosse/Tiefgaragen sind in den WA 5 und WA 6 unzulässig. Diese werden hier als unpassend angesehen. Die Sockelhöhe in den WA 5 – mit Ausnahme des WA 5 südlich der Planstraße D (aufgrund der Geländeneigung) - darf max. 0,50 m betragen. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante des hergestellten Geländes.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist im gesamten Plangebiet im Bereich zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den Planstraßen sowie zwischen den Baufeldern WA1 und der Neubrandenburger Straße unzulässig. Damit sollen Garagen oder Geräteschuppen im Vorgarten vermieden werden.

### 3.4 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr:

Die öffentliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die beiden vorhandenen Zufahrten zur Neubrandenburger Straße. In einer Alternativenprüfung wurde im Rahmen diverser Vorentwürfe die beste Form der Erschließung ausgewählt. Von einer Nord-Süd-verlaufenden Haupteerschließung im Plangebiet wurde aufgrund der Höhenlagen Abstand genommen. Auch eine zu hohe Anzahl von neuen Anbindungen an die L 191 sollte vermieden werden. Die beiden vorhandenen Zufahrten haben den Vorteil, dass diese Erschließung bereits vorhanden ist und keine neuen Eingriffe in die Allee erfolgen müssen. Die Lage der Zufahrten korrespondiert außerdem gut mit den terrassierten-Ebenen im Plangebiet. Die nördliche Zufahrt erschließt das Gelände der alten Molkerei und die mittlere Ebene, während die Zufahrt zur neuen Molkerei für die obere Terrasse genutzt werden kann.

An diese beiden Anbindungen schließen sich im Plangebiet zweckmäßige Ringerschließungen an. Die vorhandene Straße an den vier Einfamilienhäusern „An der Molkerei“ wird als verkehrsberuhigte Zone angebunden.

Gemäß Ämterabstimmung und Ortsbesichtigung soll es zwischen den beiden Ringstraßen neben einer Fuß- und Radwegeverbindung auch eine Havarietrasse geben, die im Notfall genutzt werden kann und im Regelfall durch Poller für den Kfz-Verkehr gesperrt ist.

Die Straßenquerschnitte für die Planstraßen B – D und die Havarietrasse wurden entsprechend der Darstellung auf der Planzeichnung in ausreichender Größe mit separaten Gehwegen, Parkplätzen und Straßenbäumen bemessen. Die Planstraße A befindet sich in der Ursprungsplanung im nördlichen Gewerbegebiet und damit im Teilbereich 2.

Die Ausweisung einer Tempo 30 – Zone ist angedacht.

Ruhender Verkehr:

Die benötigten Stellplätze sind entsprechend dem gültigen Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock herzustellen. In den Baufeldern ist ein adäquates Stellplatzangebot entsprechend der quantitativen Vorgaben der sich an-



siedelnden Nutzungen bzw. der Anzahl der Wohnungen zu schaffen. Entgegen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock (s. Hinweis F auf dem Plan) ist auch für Gebäude mit Altenwohnungen 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

Für die Kita sind Stellplätze für das Bringen und Abholen der Kinder an der Planstraße C vorgesehen.

In den WA 1 bis WA 4 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Der Stellplatzbedarf in den WA 1 ist zu mindestens 2/3 durch die Errichtung von Garagengeschossen abzudecken, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind. Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind in den Baugebieten WA 1 – WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Damit soll diese Art der Unterbringung der Pkw gefördert werden.

Innerhalb der Planstraßen ist die Errichtung von Besucherstellplätzen für das Wohngebiet geplant.

#### ÖPNV:

Während mit dem Haltpunkt Kassebohm eine gute Verbindung zum Bahn- bzw. S-Bahnnetz besteht, ist eine Bushaltestelle nur in größerer Entfernung im Wohngebiet Kassebohm bzw. an der Tessiner Straße vorhanden. Eine direkte Anbindung des neuen Wohngebietes an das städtische Busnetz wäre wünschenswert.

#### Fuß- und Radwege:

Fuß- und Radwegeverbindungen spielen eine wichtige Rolle und unterstützen die Anstrengungen der Stadt zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs. Der parallel zur L 191 verlaufende Rad(- und Geh-)weg ist eine attraktive Verbindung in Richtung Kessin und in das Umland. Vom Plangebiet aus sollen Verbindungen in die umgebenden Gebiete geschaffen werden. Daher wird ein Fußweg von Süden über den Spielplatz am Wohngebiet Kassebohm zur südlichen Ringstraße geführt. Von dort geht eine nordwärts gerichtete Verbindung zu den Grünflächen am Regenrückhaltebecken Kassebohm und zur Wendeanlage der Planstraße D in der Mitte des Plangebietes mit unbefestigten Gehwegen. Weiter führt die Verbindung in nördliche Richtung über den geplanten Spielplatz bis zum nördlich anschließenden Teilbereich 2 bzw. der vorhandenen Straßenanbindung zum Kassebohmer Weg. Damit wird eine optimale Vernetzung und Durchlässigkeit des neuen Wohngebietes für den Fußgänger- und Fahrradverkehr geschaffen.

### 3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch die Geräuscheinwirkungen der nördlich verlaufenden Schienenverkehrstrasse, der unmittelbar westlich angrenzenden L191 Neubrandenburger Straße und der unmittelbar nördlich und nordöstlich angrenzenden und westlich gelegenen gewerblichen Nutzungen beeinflusst. Im nordöstlichen Bereich der angrenzenden Gewerbefläche befinden sich zwei Fahrzeugreparaturbetriebe, in denen Lackierarbeiten durchgeführt werden.

Um die immissionsschutzbezogenen Konflikte, welche durch die Planung verursacht werden, zu bestimmen und zu bewältigen, wurden die Schallimmissionsprognose vom 27.06.2016, Kohlen und Wendlandt, Applikationszentrum Akustik (Nachtrag vom



09.06.2017) und die Geruchsprognose vom 27.04.2016, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, erarbeitet.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs und der gewerblichen Nutzungen untersucht. Dabei wurden bzgl. des Straßen- und Schienenverkehrs jeweils Prognosefaktoren für die Verkehrsbelegung 2030 und 2025 berücksichtigt. Der Bewertungsmaßstab sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für das allgemeine Wohngebiet, 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in Bezug auf Gewerbe und 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Bezug auf Verkehr.

Durch die einwirkenden Verkehrsräusche wird der Orientierungswert für die Tagzeit um maximal 5 dB(A) an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes überschritten,  $L_{rges} = 60$  dB(A). Dabei ist der Straßenverkehr im Vergleich zum Schienenverkehr maßgeblich,  $L_{rSt} = 59$  dB(A),  $L_{rSch} = 53$  dB(A). An der westlichen Grenze des Plangebietes wird der Orientierungswert durch den Straßenverkehr um 2 bis 3 dB(A) überschritten,  $L_{rStmax} \leq 58$  dB(A). Im übrigen Plangebiet wird dieser eingehalten.

In der Nachtzeit wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten. Der maximale Wert des verkehrsverursachten Beurteilungspegels beträgt 55 dB(A) an der nordwestlichen Grenze, der Orientierungswert wird um 10 dB(A) überschritten. Dazu tragen der Straßen- und Schienenverkehr zu etwa gleichen Anteilen bei,  $L_{rSt} = 51$  dB(A),  $L_{rSch} = 52$  dB(A). An der nördlichen Grenze ist der Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr um 7 bis 8 dB(A) und an der westlichen Grenze durch den Straßenverkehr um 6 bis 8 dB(A) größer als der Orientierungswert,  $L_{rmax} = 53$  dB(A).

Um diesen Konflikt zu bewältigen, wurde die Riegelbebauung entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt. Durch diese wird das Plangebiet wirksam gegen die Verkehrsräusche abgeschirmt und dadurch die Festsetzung der Wohngebiete abwägungsgerecht ermöglicht. Um die gesunden Wohnverhältnisse in der Riegelbebauung zu wahren, wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zur Anordnung der schutzbedürftigen Räume in den Gebäuden getroffen und die Baufelder entlang der westlichen Grenze des Plangebietes im Abstand von 30 m von der Straße angeordnet. Auf aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwände wurde verzichtet, weil diese bei der erforderlichen Höhe städtebaulich nicht vertretbar und wirtschaftlich unverhältnismäßig sind.

Bzgl. der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurden der Planung zunächst die Emissionskontingente zugrunde gelegt, welche im ursprünglichen B-Plan Nr. 12.GE.88 festgesetzt waren. Um den Konflikt mit den südlich angrenzend festgesetzten Wohngebieten zu bewältigen, wurden diese teilweise reduziert. Dadurch werden die bestehenden Nutzungen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Bei den bestimmten Emissionskontingenten ist die eingeschränkt gewerbliche Nutzung realisierbar. Es wird derzeit geprüft, die Gewerbegebiete mit Wohn- und Mischgebieten zu überplanen.

Durch den Betrieb der westlich gelegenen Veranstaltungsstätte „Alte Zuckerfabrik“ werden die Orientierungswerte für Gewerbe tags wie nachts an den nächstgelegenen Baufeldern des Plangebietes nicht überschritten.

Nach der Geruchsprognose werden an den nächstgelegenen Baufeldern des Plangebietes keine schädlichen Geruchseinwirkungen durch den Betrieb der Lackieran-

lage bzw. Lackierarbeiten verursacht. Bewertungsgrundlage ist die Geruchsimmissionsrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern.

### **3.6 Technische Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind neu zu errichten. Die Neubrandenburger Straße ist stadttechnisch mit Medien wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikationseinrichtungen usw. erschlossen, allerdings mit Regen- und Schmutzwasserleitungen nur bis zur Einfahrt zur alten Molkerei bzw. mit einer Gasleitung nur bis zum nördlichen Gewerbegebiet.

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

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

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

#### **3.6.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitung DN 300 in der Neubrandenburg Straße sichergestellt, deren Lage bei Bauarbeiten zu beachten ist. Sie verläuft in etwa parallel zum Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

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

#### **3.6.2 Löschwasser/Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf in den WA von 96 m<sup>3</sup>/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. Vor einer geregelter Überleitung in die vorhandene Regenwasserleitung in der Neubrandenburger Straße sind Retentionsmöglichkeiten zu schaffen, da die Aufnahmefähigkeit des Regenwasserkanals erreicht ist.

Dazu wurden verschiedene Varianten geprüft. Das bei der neuen Molkerei vorhandene Rückhaltebecken könnte nur den Bereich der oberen Terrasse abfangen und ist für diesen Zweck zu groß. Daher soll es entfallen und ein Rückhaltesystem in die Regenwasserkanäle der Planstraßen integriert werden. Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen des Wohngebietes wird zwecks Retention in unterirdische Staukanäle eingeleitet. Von diesen Speichern aus erfolgt dann die verzögerte und geregelte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Bereich der vorhandenen Zufahrt zur alten Molkerei. Die Höhe der zulässigen Einleitmenge ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Eurawasser und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abzustimmen. Bezüglich der Vorfluter sind ggf. Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ zu führen.

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

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zentral abgeleitet. Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Netzsystem aufzubauen. Gemäß Erschließungsplanung wird das Schmutzwasser dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Neubrandenburger Straße zugeführt.

Die Schmutzwasserleitungen werden ebenfalls von der Eurawasser Nord GmbH betrieben.

Für die das Plangebiet querenden Schmutz- und Regenwasserleitungen aus dem Wohngebiet Kassebohm werden Leitungsrechte zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

### **3.6.4 Elektroenergieversorgung**

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist ein neues Versorgungsnetz aufzubauen. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Rostock AG. Sollten vorhandene Anlagen von den Bau- oder Anpflanzungsmaßnahmen betroffen werden, sind die entsprechenden Maßnahmen zum Schutz oder zur Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Stadtwerken durchzuführen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärmeanlagen zu empfehlen. Solarenergieanlagen sollen dabei in den WA auf

Flachdächern nicht aufgeständert werden, um eine zu technisch ausgeprägte Gebäudeansicht mit Störwirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden. Stattdessen sollten Flachdach-Solaranlagen verwendet werden.

Zwecks Berücksichtigung der Elektromobilität sind im Plangebiet 1-2 Elektrotankstellen vorgesehen.

### **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 Hansestadt über. Grundsätzlich sollen insektenschonende, quecksilberfreie Natrium-Hochdruckdampflampen oder solche mit LED-Technik eingesetzt werden, um eine übermäßige Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen.

### **3.6.6 Wärmeversorgung**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Daher soll das Gesamtgebiet energieeffizient durch ein Blockheizkraftwerk mit Biogasbetrieb versorgt werden. Der Standort wird im weiteren Verfahrensverlauf abgestimmt.

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 wird durch die Deutsche Telekom AG und ggf. Kabelnetzbetreiber sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu von der Neubrandenburger Straße 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 Hansestadt durch die Stadtentsorgung Rostock. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Erschließungsstraßen gesichert. Die Planstraße D ist mit einer ausreichend großen Wendeanlage ausgebildet.

Die Mülltonnenstellplätze der Mehrfamilienhäuser sollten zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen und zur Verbesserung des Ortsbildes in den Tiefgaragen untergebracht werden.

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

Ein Stellplatz für Glas-Sammelcontainer soll in den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen untergebracht werden, der sich dort nicht störend auf Wohnbebauung auswirkt. Da die dortige Gebietsentwicklung möglicherweise länger dauert als die vorliegende, ist im Übergangszeitraum ggf. ein Provisorium auf städtischen Flächen an der Neubrandenburger Straße einzurichten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Leicht verschmutzte Bodenbereiche der alten Molkerei wurden ausgetauscht. 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 der beschriebenen Terrassierung z.T. Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Die Baugebiete wurden jedoch weitestgehend den Terrassen angepasst. Im Bereich des Geländesprungs südlich der Planstraße D werden sich Geländemodellierungen jedoch nicht vermeiden lassen. Für die Havarietrasse sind Winkelstützelemente bzw. steile Böschungen vorzusehen.

### **3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften**

#### **3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und der Wahrung eines, die Außenanlagen betreffend, einheitlichen Gebietscharakters, ohne jedoch die Möglichkeiten des individuellen Bauens zu sehr einzuschränken. Dabei werden Gestaltungsvorschriften bei Gebäuden aufgrund der ortsgestalterischen Wirkung nur für die erste Baureihe (WA 1) und für Ziegeldächer erlassen. Ansonsten sollen die Möglichkeiten des modernen Bauens unter den eingangs genannten Zielstellungen nicht eingeschränkt werden.

In den WA 1 sind nur Flachdächer (unter 5° Dachneigung) zulässig. Damit soll die Zielvorstellung der Blockbebauung mit zeitgemäßen dreigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss und ohne geneigte Dächer umgesetzt werden.

Bei Ziegel-Dacheindeckungen gilt: es sind nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

Dächer von Tiefgaragen außerhalb der Gebäudekörper von Wohnbauten sind vollständig mit Mutterboden zu überdecken und Wände vollflächig zu begrünen.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Der Vorgarten ist die Fläche zwischen den Planstraßen und den Baugrenzen.

Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

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

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

Damit werden ansprechende Außenanlagen in den WA ermöglicht.

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> (Kita 2,0 m<sup>2</sup>) und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig, um die störenden Effekte solcher Anlagen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer in den WA 1 keine Flachdächer (unter 5° Dachneigung) errichtet, bei Ziegel-Dacheindeckungen nicht nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen verwendet, Dächer von Tiefgaragen außerhalb von Gebäudekörpern nicht vollständig mit Mutterboden überdeckt und Wände nicht vollständig begrünt, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, Vorgärten als Lager- oder Arbeitsfläche nutzt, Stellplätze von Abfallbehältern nicht mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern versieht, Einfriedungen nicht als berankte Zäune oder Hecken ausführt, Hecken entlang den Planstraße mit einer Höhe über 1,25 anlegt, oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung größer als 1,0 m<sup>2</sup> bzw. bei der Kita größer als 2,0 m<sup>2</sup> 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.

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

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

### **3.9 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen**

Der südwestliche Teilbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III für Oberflächengewässer des Trinkwasserschutzgebietes Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Schutz-zonenverordnung des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“ (Bezirkstag Rostock: Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980) sind zu beachten.

## 4. Umweltbelange

### 4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Dies entbindet jedoch nicht davon, die erheblichen Umweltbelange zu ermitteln.

Das Verfahren stellt von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei, sofern die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Maßgabe wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erfüllt, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich.

Für den ursprünglichen B-Planentwurf mit Stand 06/2015 wurde eine Unterlage zur Vorprüfung des Einzelfalls erstellt. Die Einzelfallprüfung (Bearbeitungsstand 23.06.2015) hatte zum Ergebnis, dass der B-Plan – unter Beachtung von Auflagen zum Natur-, Arten- und Immissionsschutz – zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt und ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist.

Aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches, d.h. Verkleinerung des Plangebietes auf die südliche Teilfläche 1 wurde das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung überprüft. Der aktuelle B-Planentwurf weist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 21.692 m<sup>2</sup> auf. Damit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB weiterhin notwendig.

Infolge der planerischen Anpassungen des B-Planes (u.a. Größe, Änderungen zu Wohnbauflächen, Verkehrsanlagen usw.) konnten keine relevanten Änderungen bezüglich erheblicher Umweltauswirkungen durch das Vorhaben festgestellt werden. Das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, ist somit weiterhin gültig.

### 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)**

- Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm wurden folgende Aussagen für die Hansestadt Rostock getroffen:
- Der Stadtteil Brinkmansdorf ist der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und der Großlandschaft „Warnow- Recknitz- Gebiet“ sowie der Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ zugeordnet (siehe Karte 1, GLRP MM/R, 2007).
- Im GLRP MM/R werden die Klimaverhältnisse für den planungsrelevanten Bereich als niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7, GLRP MM/R, 2007).
- Westlich des Plangebietes befinden sich das FFH- Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ und das Vogelschutzgebiet DE 2137-

401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (siehe Karte 10, GLRP MM/R, 2007).

- Westlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet Nr. 224 „Unteres Warnowland“. Nördlich der Vorhabenfläche befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. L 148 „Carbäkniebung“ (siehe Karte 11, GLRP MM/R, 2007).

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

Folgende Aussagen zum Plangebiet sind dem RREP MM/R zu entnehmen:

- Die als Schutzgebiete von internationaler Bedeutung dargestellten Flächen westlich des Plangebietes sind als Bestandteil des Biotopverbundes verzeichnet (siehe Karte 5.1- 1, RREP MM/R, 2011). Mit dem Biotopverbund soll ein kohärentes Netz ökologisch bedeutsamer Freiräume entwickelt werden.
- Westlich des Plangebietes ist die Warnow als „Überflutungsgefährdetes Gebiet entsprechend Abgrenzung durch das StAUN Rostock“ eingetragen. In überflutungsgefährdeten Gebieten sollen die im Zusammenhang bebauten Ortslagen vor Sturmfluten und Hochwasser durch Bauwerke des Küsten- und Hochwasserschutzes gesichert werden. Der Bereich ist gleichzeitig als „Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock (ÜSG Warnow VO vom 03.12.2007) dargestellt (siehe Karte 5.3, RREP MM/R, 2011). Die Flächen sollen als natürliche Rückhaltegebiete bei Hochwasserereignissen gesichert werden. Insbesondere soll eine weitergehende Flächenversiegelung vermieden werden.

### **4.3 Wirkfaktoren des Vorhabens**

Temporäre **baubedingte Wirkungen** sind bei dem geplanten Vorhaben durch die visuellen Störwirkungen, die Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie durch die Baufeldfreimachung zu erwarten. Bei der Baufeldfreimachung (Gebäudeabbruch, Beseitigung der Vegetation) erfolgt ein Verlust von Habitaten potentiell vorkommender Arten. Eine baubedingte Flächeninanspruchnahme durch die Lagerung von Baumaterial und –maschinen ist potentiell möglich.

**Anlagebedingte Wirkfaktoren** ergeben sich aus der Überbauung von Flächen zur Errichtung von Gebäuden und Herstellung erforderlicher Zufahrten sowie Wege mit einhergehendem Verlust der Biotop- und Bodenfunktion auf bislang versiegelten oder unversiegelten Flächen. Habitatverluste potentiell vorkommender Arten sind ebenfalls nicht auszuschließen.

**Betriebsbedingte Wirkungen** ergeben sich aus Geräuschwirkungen hervorgerufen durch Fahrzeuge. Der Standort des Vorhabens ist bereits von Geräuschwirkungen durch die gewerbliche Nutzung, das benachbarte Wohngebiet und die Neubrandenburger Straße gekennzeichnet. Eine Erhöhung der Lärmemissionen der vorhandenen Nutzungen ist mit Realisierung des Vorhabens auszuschließen. Die weitere Betrachtung betriebsbedingter Wirkungen auf potentiell vorkommende Arten entfällt.



#### 4.4. Bestandserfassung und Prüfung der zu erwartenden erheblichen Umweltbelange

##### 4.4.1 Biotope

Die Fläche der ehemaligen Molkerei „Küstenland“ bildet die südliche Plangebietshälfte und wird als Gewerbegebiet (OIG) erfasst (s. Bestandsplan im Grünordnungsplan). Die Nutzung als Molkerei besteht nicht mehr. Ein Teil der Büroflächen steht leer, ein anderer wurde an verschiedene Gewerbebetreibende vermietet. Im Zentrum der Fläche befindet sich das ca. 1 ha große Gebäude der ehemaligen Molkerei mit Bürogebäuden und Lagerhallen. Das Gebäude ist in einem guten Zustand.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die westlich verlaufende „Neubrandenburger Straße“. Die Erschließung auf dem Betriebsgelände erfolgt ringförmig um das Molkegebäude. Im Norden ist eine Stellplatzfläche für Lkw, im Süden eine Stellplatzfläche für Pkw vorhanden.

Das Außengelände der ehemaligen Molkerei wird weiterhin von Grünstrukturen geprägt. An der südlichen und östlichen Geländegrenze wurde ein Lärmschutzwall aufgeschüttet und bepflanzt. Dieser wurde hauptsächlich mit Weide (*Salix spec.*), Birke (*Betula pendula*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) bestockt und wird als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) erfasst.

Die nicht bestockten und nicht bebauten Freiflächen werden von Zierrasen (PER) geprägt. Die Rasenflächen unterliegen einer intensiven Pflege durch Mahd und weisen ein geringes Artenvorkommen auf. Im Westen sind innerhalb der Rasenfläche Einzelbäume/Baumgruppen aus Birke und Weide vorhanden.

An der nördlichen Betriebsgeländegrenze wurde ein Regenrückhaltebecken (SYW) hergestellt. Dieses wird von Schilfröhricht in den Randzonen dominiert. Nördlich des Retentionsbeckens wurden Tannen und Sträucher angepflanzt, die als flächiges Gehölzbiotop „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)“ aufgenommen werden.

Östlich des Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Siedlungsgebüsch aus überwiegend Weide und Birke (PWX). Ein vereinzelter Strauchaufwuchs ist erkennbar.

Der gesamte Standort der zuvor als Molkerei genutzten Fläche ist durch einen Zaun eingefriedet.

Nördlich des Geländes der ehemaligen Molkerei „Küstenland“ befindet sich ein verdichtetes Einzelhausgebiet mit 4 Einfamilienhäusern (OER). Die Gebäude befinden sich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Die Hausgärten sind den Einfamilienhäusern vorgelagert. Das Wohngebiet wird über einen einspurigen Privatweg von der Neubrandenburger Straße mit Wendekreis erschlossen. Der Weg ist mittels Schotter teilversiegelt und wird als Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU) aufgenommen.

Entlang des Kassebohrer Weges im Osten des Plangebietes, der als Straße (OVL) erhoben wird, befinden sich weitere Einzelhausgebiete, welche durch eine Zufahrt zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet getrennt sind. Es handelt sich um eine Einfamilienhaussiedlung mit gebäudeumgebenden Hausgärten.

Angrenzend an das Einzelhausgebiet befindet sich eine teilversiegelte Freifläche (PEU) auf dem Gelände der ehemaligen alten Molkerei Rostock. Das Gelände war bereits längere Zeit ohne Nutzung. Aufgrund des Leerstandes und der fehlenden Instandhaltung unterlagen die Gebäude einem deutlichen Verfall. Zum Zeitpunkt der Bestandskartierung wurde das Gelände entsiegelt.

Die nicht versiegelten Bereiche werden oberirdisch von einer offenen Erdfäche geprägt, welche in Teilen bereits von ersten Stauden besiedelt wird. Vereinzelt sind Lagerflächen von Bodenabtragungen und Schutt vorhanden. Es sind nur wenige Gehölze innerhalb des Geländes vorhanden. Der Bestand setzt sich aus Weiden, Pappeln und Linden zusammen.

An der östlichen Grenze der Fläche ist ein Bestand aus Pappeln (WYP) vorhanden. Die Fläche wird im Westen und Norden von einem Siedlungsgebüsch aus vorrangig Ahorn und Haselnuss eingerahmt und als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten erfasst. An der Westseite, angrenzend an den Gehweg entlang der „Neubrandenburger Straße“ liegt ein deutlicher Geländeunterschied vor. Die Böschungskante ist mittels L-Steinen aus Beton befestigt. Im Süden grenzt ein Siedlungsgehölz aus Weiden (PWX) die Fläche von dem Einzelhausgebiet ab.

Der gesamte Standort der der alten Molkerei ist durch einen Zaun eingefriedet.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein straßenbegleitender Rad- und Fußweg (OVF). Der Weg ist mit einer Asphaltdecke befestigt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Neubrandenburger Straße (L 191), diese ist vollständig versiegelt. Straßenbegleitend zur Neubrandenburger Straße befindet sich eine lückige Baumreihe aus Linden in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches. Diese unterliegt gemäß §19 NatSchAG M- V dem gesetzlichen Schutz.

Weiterhin sind entlang der Neubrandenburger Straße abschnittsweise Zierrasenflächen (PER) vorhanden. Die Flächen unterliegen einer intensiven Pflege durch Mahd und sind daher artenarm ausgeprägt.

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

Code	Biotoptypbezeichnung	Status
BRL (2.6.3)	Lückige Baumreihe	§ 19
PWX (13.1.3)	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	
PER (13.3.2)	Artenarmer Zierrasen	
PEU (13.3.4)	Teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation	
OER (14.4.3)	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	
OVF (14.7.2)	Versiegelter Rad- und Fußweg	
OVU (14.7.3)	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	
OVL (14.7.5)	Straße	
OIG (14.8.2)	Gewerbegebiet	
OBV (14.11.3)	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	
SYW (5.6.5)	Wasserspeicher	



Teilversiegelte Fläche der alten Molkerei



Blick auf den mit Birken, Weiden und Ahorn bestockten Wall der neuen Molkerei

Die erfassten Biotoptypen innerhalb des Plangebietes weisen insgesamt eine deutliche anthropogene Überformung, insbesondere durch einen hohen Versiegelungsgrad auf. Aufgrund der Versiegelungen sowie der Nutzungen mit den einhergehenden Geräuschwirkungen werden die vorhandenen anthropogen geformten Biotopstrukturen als naturfern und somit als von geringer ökologischer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft. Die vorhandenen Gehölzstrukturen (Wall, Siedlungsgehölze) werden aufgrund ihrer Habitatfunktion mit mittel bis hoch bewertet.

### Bewertung

Mit Realisierung der Planung erfolgt die Überbauung bereits versiegelter Bereiche, die kaum Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen. Teilweise werden auch bisher unversiegelte Flächen durch die Planung in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich überwiegend um Grünstrukturen des Siedlungsbereiches, die aufgrund vorhandener Störwirkungen eine geringe bis mittlere Wertigkeit aufweisen und nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum der vorkommenden Tierarten besitzen. Mit Überplanung dieser Strukturen geht die Biotopfunktion der bisher unversiegelten Flächen vollständig und dauerhaft verloren.

Die mit der Planung herbeigeführten Eingriffe in das Schutzgut Biotope sind als erheblich einzustufen. Der Verlust der Biotopfunktion wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betrachtet und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

#### 4.4.2 Fauna

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurden faunistische Untersuchungen vorgenommen. Im Rahmen der Abbrucharbeiten des Gebäudebestandes auf dem Gelände der alten Molkerei wurde zunächst nur für dieses Vorhaben ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) durch die Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Rostock mit Datum vom 02.09.2014 erarbeitet. Darin wurden Untersuchungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie der Zauneidechse vorgenommen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange der vorliegenden Planungsabsicht wird der AFB vom 23.05.2017 für den Teilbereich 1 zugrunde gelegt.

### **Artengruppe Fledermäuse**

Im Ergebnis des Gutachtens vom 02.09.2014 wurde das Vorkommen von Fledermäusen anhand von Einzelbeobachtungen und Kotspuren innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Sommer- bzw. Winterquartiernachweise befanden sich innerhalb des leerstehenden Gebäudekomplexes der alten Molkerei. Die Eignung des Gebäudebestandes als Winterquartier wurde anhand einer Potentialabschätzung geprüft und wies das Hauptgebäude als potentiell geeignetes Quartier aus.

Die Verletzung des Tötungs- und Schädigungsverbotes gemäß § 44 BNatSchG durch Umsetzung der Abbruchmaßnahmen war nicht auszuschließen. Zur Vermeidung der genannten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Diese beinhalteten abbruchvorbereitende Maßnahmen, eine Abbruchzeitenregelung sowie die Schaffung von Ersatzquartieren innerhalb des Plangebietes.

Zum Ausgleich des Quartierverlustes waren 15 Fledermauskästen für Fledermäuse am verbleibenden Gehölzbestand des Plangebietes anzubringen. Bereits angebrachte Fledermauskästen sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet zu montieren. Die Maßnahme wurde im Rahmen der Abbruchmaßnahme der Molkerei Rostock bereits umgesetzt. Südlich und östlich des Walles innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist ein Fledermaus-Winterquartier mit einer Netto-Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> (Trocken- und Feuchtquartier) zu errichten. Zur Gewährleistung eines uneingeschränkten Zuganges für Fledermäuse ist eine Flugschneise am südlichen Plangebietsrand von Bebauung freizuhalten und mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Standorte der Fledermauskästen und des künftigen Winterquartieres sind im Maßnahmenplan in Anlage 2 dargestellt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 – Teilbereich 1 - sind zusätzlich 5 Fledermauskästen für Fledermäuse am verbleibenden Baumbestand im Plangebiet anzubringen. Bereits angebrachte Fledermausquartiere sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen. Die künftigen Wohn- und Gewerbeflächen stehen weiterhin als Jagdhabitat zur Verfügung.

Die von der Bebauung freizuhaltende Flugschneise für Fledermäuse am südlichen Plangebietsrand (WA 5) ist mit Gehölzen zu bepflanzen.

### **Artengruppe Brutvögel**

Innerhalb des Geländes der alten Molkerei wurden 20 Brutvogelarten nachgewiesen und sieben Arten, für die ein potentielles Vorkommen besteht, festgestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurden auch für die Artengruppe Vögel Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, wie die Regelung der Bauzeiten festgesetzt. Als Ersatz für den Habitatverlust (Gebäude- und Grünstrukturen) waren 50 Vogelnistkästen am verbleibenden Gehölzbestand des Plangebietes anzubringen. Bereits angebrachte Vogelnistkästen sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen. Die Maßnahme wurde im Rahmen der Abbruchmaßnahme der Molkerei Rostock bereits umgesetzt. Die Standorte der Vogelnistkästen sind im Maßnahmenplan in Anlage 2 dargestellt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 – Teilbereich 1 - sind weitere 20 Vogelnistkästen am verbleibenden Baumbestand im Plangebiet anzubringen. Bereits angebrachte Vogelnistkästen sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen. Innerhalb der künftigen Grünstrukturen werden zudem neue Habitate geschaffen.

Gebäudeabbruch und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln (15. September bis 01. März) durchzuführen. Sollte die Einhaltung der Zeitenregelung nicht möglich sein, ist durch Vergrämnungsmaßnahmen sicherzustellen bzw. ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze im Geltungsbereich besetzt sind.

### **Artengruppe Reptilien**

Im Rahmen der Kartierarbeiten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde eine kleine Population der Zauneidechse mit weniger als 10 Individuen innerhalb des Geländes der Molkerei Rostock erfasst. Der Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Individuen ist aufgrund aufkommender Gefahren durch beispielsweise Katzen nicht möglich. Aus gutachterlicher Sicht ist der Verlust dieser geringen Individuenzahl im Hinblick auf die lokale Population der Hansestadt Rostock nicht erheblich. Zum Schutz und zur Stärkung bedeutender Populationen innerhalb der Hansestadt wurde am Südrand des Wohngebietes Kassebohm ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse auf einer Größe von 5.300 m<sup>2</sup> hergestellt. Die Maßnahme wurde im Rahmen der Abbruchmaßnahme der Molkerei Rostock bereits umgesetzt.

### **Artengruppe Amphibien**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 wurde eine Nachkartierung von Amphibien im Bereich des Regenrückhaltebeckens auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei „Küstenland“ vorgenommen. Im Ergebnis der Kartierung wurden Teichfrosch und Teichmolch mit geringer Individuenzahl erfasst. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind zum Ausgleich des Habitatverlustes geeignete Habitate zu schaffen oder vorhandene Habitate aufzuwerten. Im Regenrückhaltebecken vorkommende Amphibien sind vor dem Rückbau abzufangen und in geeignete Ersatzhabitate umzusiedeln.

## **4.4.3 Schutzgebiete und Naturschutzobjekte**

### **Internationale und nationale Schutzgebiete**

Es befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung innerhalb des Geltungsbereichs.

Folgende Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden:

- FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“, westlich des Plangebietes in ca. 350 m Entfernung,
- Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“, westlich des Plangebietes in ca. 320 m Entfernung,

- Naturschutzgebiet Nr. 224 „Unteres Warnowland“, westlich des Plangebietes in ca. 350 m Entfernung,
- Landschaftsschutzgebiet Nr. L 148 „Carbäkkniederung“, nördlich der Vorhabenfläche in ca. 500 m Entfernung,
- Geschützter Landschaftsbestandteil Nr. glb hro 18 „Kassebohrmer Kleingewässer“, südlich des Plangebietes in ca. 75 m.

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen, da die Wirkungen der vorliegenden Planungen die bisherigen Wirkungen der Hansestadt Rostock nicht überschreiten noch erhöhen.

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

Die Hansestadt Rostock verfügt über eine eigene 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 künftig fortfallenden Bäume sind teilweise Bestandteil von Gehölzflächen. Die Kompensation des Verlusts erfolgt anhand eines flächenhaften Ausgleichs gemäß den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG, 1999.

Die künftig fortfallenden 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. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün der

Hansestadt Rostock sind dabei ausschließlich die geschützten Bäume zu berücksichtigen, die sich innerhalb von Teilgebieten befinden, für die kein Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Konkret sind dies Gehölze, die innerhalb der künftigen Allgemeinen Wohngebiete im Süden des Plangebietes vorhanden sind. Gehölze, die sich innerhalb von künftigen Grünflächen befinden, werden zum Erhalt festgesetzt.

### **Geschützte Alleen und Baumreihen (§19 NatSchAG M-V)**

Im Ergebnis der im Plangebiet flächendeckend durchgeführten Biotopkartierung konnte eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe parallel zur Neu-brandenburger Straße erfasst werden. Auf einer Strecke von 100 m sind 5 Exemplare der Gattung Linde vorhanden, somit handelt es sich um eine lückige Baumreihe (BRL).

Gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Die Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen Lücken werden durch Einzelbaumpflanzungen in der bereits vorhandenen Baumart gefüllt.

### **Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)**

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

### **Berücksichtigung von Waldbelangen (§ 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern)**

Der Teilbereich 1 beinhaltet zwei Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Diese befinden sich im Süden und Osten des Geländes der ehemaligen Molkerei Küstenland sowie im Süden des Geländes der alten Molkerei Rostock. Der Erhalt der Waldflächen würde einen Abstand von 30 m zwischen Waldkante und Baugrenze erfordern. Die wirtschaftliche Nutzung des Plangebietes wäre nicht mehr gegeben. Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Waldumwandlung beim zuständigen Forstamt Billenhagen eingereicht. 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. Die Genehmigung wurde vorbehaltlich der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock mit Schreiben vom 01.02.2016 durch das Forstamt in Aussicht gestellt.

Die Waldumwandlung umfasst nicht nur den entfallenden Teil des Lärmschutzwalles im Süden, sondern auch den zu erhaltenden Teil im Osten. Letzterer wird jedoch aus o.g. Gründen zu einer Grünanlage umgewidmet.

Der Antrag auf Waldumwandlung beinhaltet auch eine Waldfläche auf den Brachflächen der IVB GmbH im Norden des Teilbereichs 2, deren Umwandlung im Zuge des o.g. Verfahrens mit berücksichtigt wurde.



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. Die Ermittlung der Höhe der notwendigen Ersatzaufforstung erfolgte durch das Forstamt Billenhagen gemäß Bewertungsmodell der Landesforst M-V. Die Berechnung hat ein Kompensationserfordernis von 1:1,35 ergeben. Der Waldverlust beträgt insgesamt 23466 m<sup>2</sup> ha, davon für den Teilbereich 1 13450 m<sup>2</sup>. Somit ist eine Ersatzaufforstung insgesamt in Höhe von 31679 m<sup>2</sup> zu erbringen, davon 18158 m<sup>2</sup> für den Teilbereich 1. In Abstimmung des Forstamtes Billenhagen mit dem Stadtforstamt Rostock ist die Ersatzaufforstung in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12 auf dem Flurstück 39/1 anteilig vorgesehen.



Lage der Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V (Forstamt Billenhagen, 12.11.2015)

#### 4.4.4 Wasser

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebietes bei > 10 m. In diesen Bereichen ist der Geschütztheitsgrad des Grundwassers als mittel bzw. hoch eingestuft.

Der südwestliche Teil der ehemaligen Molkerei Küstenland überlagert sich in Teilen mit Schutzzone III des Trinkwasserschutzbereiches Warnow. Teile der Neubranden-



burger Straße überschneiden sich mit der Schutzzone II des Trinkwasserschutzbereiches Warnow.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet mit Ausnahme eines künstlich angelegten Regenrückhaltebeckens nicht vorhanden. Die Warnow verläuft in ca. 450 m Entfernung parallel zum Vorhabengebiet. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Warnow noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches der Hansestadt Rostock ist keine Schutzwürdigkeit des Wassers im GLRP MM/R, 2007 festgelegt. Im Plangebiet sind derzeit ausgedehnte Flächenversiegelungen vorhanden. Die Grundwasserneubildung ist dadurch insgesamt stark vermindert. Versickerung findet lediglich innerhalb der nicht versiegelten Freiflächen statt. Der Schutzwürdigkeit des Grundwassers kommt im südwestlichen Teil des Plangebietes eine erhöhte Bedeutung zu, da es sich innerhalb der Schutzzone II und III des Trinkwasserschutzbereiches „Warnow“ befindet.

### **Bewertung**

Im Plangebiet sind derzeit zusammenhängende Flächenversiegelungen vorhanden. Die Grundwasserneubildung ist dadurch insgesamt bereits stark vermindert. Versickerung findet lediglich innerhalb der nicht versiegelten Freiflächen statt. Die künftige Versiegelung entspricht ungefähr dem derzeitigen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes. Veränderungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung und die Versickerung von Niederschlag sind auszuschließen.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen grundwasserstauenden Schichten ist die Versickerung von Niederschlag nur eingeschränkt möglich. Das innerhalb der Baugebiete und auf den Planstraßen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes in unterirdischen Staukanälen oder Zisternen zwecks Rückhaltung zu sammeln und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Neubrandenburger Straße einzuleiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III der Oberflächenwasserfassung „Warnow“. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzbereiches „Warnow“ (Bezirkstag Rostock: Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980) sind zu beachten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden insgesamt aufgrund der Vorbelastung als nicht erheblich eingeschätzt.

#### **4.4.5 Klima/Luft**

Der Geltungsbereich innerhalb des Stadtgebiet Rostocks 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 und auch eine höhere Windgeschwindigkeit mit vorherrschenden Winden aus südli-

chen und westlichen Richtungen. 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 und Gebäuden gering. Das Kleinklima des Plangebietes ist aufgrund der Versiegelung von Überwärmung gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist kleinräumig als innerstädtischer klimatischer Belastungsraum (Verkehrs-/Gewerbeemissionen, Versiegelung) einzustufen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Einzelbäume sind lokal für die Frischluftproduktion und die Staub- und Schadstoffabsorption von Bedeutung.

### **Bewertung**

Die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen sind im Plangebiet aufgrund der Versiegelung bereits beeinträchtigt. Lediglich die vorhandenen Grünstrukturen und Einzelbäume sind lokal für die Frischluftproduktion und die Staub- und Schadstoffabsorption von Bedeutung.

Die Ausweisung von Bauflächen führt zu keinen Veränderungen der derzeitigen klimatischen Bedingungen des Plangebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht zum Teil den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sowie die Entwicklung neuer Grünflächen vor. Die Grünstrukturen rufen insgesamt eine Verbesserung der klimatischen Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs hervor.

Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die Festsetzungen des geplanten Vorhabens nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **4.4.6 Mensch einschließlich Landschaftsbild**

Das Plangebiet wird durch die versiegelten Flächen und die Gebäude geprägt. Die geräumte Fläche der ehemaligen Molkerei Rostock und das Gebäude der Molkerei Küstenland vermitteln einen tristen Eindruck. Landschaftsbezogene Erholung ist im Plangebiet nicht möglich.

Das gesamte Plangebiet ist in Bezug auf das Landschafts- und Stadtbild der Hansestadt Rostock ohne ästhetischen Reiz. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen führen keine landschaftsästhetische Aufwertung herbei.

Gemäß des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock bestehen Konflikte in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild durch Entwicklung von Baugebieten. Mit Festsetzung zusätzlicher Baustandorte erhöht sich der Druck auf die noch erhaltenen, zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen und wertvollen Lebensräume. Damit einher gehen der Verlust landschaftstypischer Strukturelemente sowie der kleinräumige Wechsel von Biotop- und Nutzungsstrukturen. Die genannten Konflikte gelten nicht für das geplante Vorhaben, da sich dieses nicht innerhalb eines Raumes mit den aufgeführten wertgebenden Strukturen befindet, sondern auf bereits baulich genutzten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches.

## **Bewertung**

Das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebietes ist stark von anthropogenen Strukturen, wie den Bodenversiegelungen und dem Gewerbebetrieb gekennzeichnet. Eine Erholungseignung der Landschaft im Plangebiet liegt aufgrund der genannten Nutzungen und der Geräuschbelastung der Neubrandenburger Straße nicht vor.

Die Wirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild sind mit Realisierung der Planung vielmehr positiv zu bewerten. Die Versiegelungen und das Gebäude der Küstenlandmolkerei werden beseitigt. Durch Gestaltungsfestsetzungen für die künftigen WA- Gebiete und Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen wird ein attraktives Bild, das sich in die angrenzenden baulichen Strukturen einfügt, geschaffen.

### **4.5 Planwirkungen**

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Umwandlung von Gewerbegebieten in Allgemeine Wohngebiete. Die großflächig vorhandenen Bodenversiegelungen im Bereich der beiden ehemaligen Molkereien werden vollständig zurückgebaut. Auf den frei gewordenen Flächen werden künftig Ein- und Mehrfamilienhäuser mit dazugehörigen Gärten und Grünflächen sowie Straßen entstehen. Vorhandene Grünstrukturen werden teilweise erhalten und in die Planung integriert.

Insgesamt werden mit Realisierung der Planung neue und vielfältige Grünstrukturen als Lebensraum für die vorkommenden Arten geschaffen. Gleichzeitig folgt durch die Entwicklung des Wohngebietes im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Kassebohm eine Aufwertung des Stadtbildes der Hansestadt Rostock.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gegenwärtige Zustand der Fläche (Gewerbefläche) erhalten. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Bereich der Molkerei Küstenland ist möglich. Auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei Rostock sind die Entsiegelungsmaßnahmen bereits abgeschlossen. Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich hier sukzessiv Grünstrukturen entwickeln.

### **4.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1 - aufgelistet und dem Grünordnerischen Begleitplan zugeordnet. Die Maßnahmen besitzen eine gestalterische Funktion zur Eingliederung des Vorhabens in das Landschaftsbild und sie dienen der Kompensation der vom Vorhaben herbeigeführten Eingriffe in Natur und Landschaft.

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 sind mindestens 53 Bäume in Reihen bzw. Alleen in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige Bäume zu

verwenden. Die Baumscheiben sind mittels Einbauten vor Befahren zu schützen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m<sup>2</sup> aufweisen und eine Mindesttiefe von 0,8 m besitzen.

Die vorhandene Baumreihe entlang der Neubrandenburger Straße ist durch Neupflanzungen zu ergänzen. Zur einheitlichen Gestaltung ist es zwingend erforderlich, die Neupflanzungen in der bereits vorhandenen Baumart weiterzuführen. Es sind Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv., StU 18-20 cm zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf den privaten Baugrundstücken ist je 4 oberirdischer Kfz-Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv., StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die vorhandene Pappelreihe östlich des festgesetzten Spielplatzes ist durch eine Baum- und Strauchreihe aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzlisten 2 und 3 in der genannten Qualität zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Abschirmung verschiedener Nutzungen Gehölzflächen aus den Arten und Qualitäten der Pflanzenlisten 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Schnitte zur Pflege und zur Verkehrssicherung sind zulässig. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Wall“ sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Schnitte zur Pflege und zur Verkehrssicherung sind zulässig. In der Wallanlage östlich des WA 5 ist am westlichen und östlichen Böschungsfuß ein 3 m breiter Krautsaum zu erhalten. Ein unbefestigter Gehweg ist zulässig.

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 zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster oder wassergebundene Wegedecke) herzustellen. 30 % der Fläche sind mit Gehölz- und Strauchgruppen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Die übrigen Bereiche sind als Gebrauchsrasen (Typ RSM 2.3) zu gestalten. 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.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ können auch Bäume und Sträucher, die nicht in den Pflanzlisten aufgeführt sind, gepflanzt werden. Bei der Umsetzung aller Pflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.



Für alle Baumpflanzungen entlang der Planstraßen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen gilt, dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden können.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zu-lässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Als Ersatzmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Teillebensräumen geschützter Arten sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Anbringen von 20 Vogelnistkästen und von 5 Fledermauskästen für Fledermäuse am verbleibenden Baumbestand im Plangebiet.

- Bereits angebrachte Vogelnistkästen und Fledermausquartiere sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen.
- Die von der Bebauung freizuhaltende Flugschneise für Fledermäuse am südlichen Plangebietsrand ist innerhalb der Grünfläche „Hausgarten privat“ nach Angaben des Artenschutzgutachters mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Gebäudeabbruch und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 15. September bis 01. März durchzuführen. Sollte die Einhaltung der Zeitenregelung nicht möglich sein, ist durch Vergrämnungsmaßnahmen sicherzustellen bzw. ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze im Geltungsbereich besetzt sind.
- Im Regenrückhaltebecken vorkommende Amphibien sind vor dem Rückbauabzufangen und in geeignete Ersatzhabitate umzusiedeln.

Einzelheiten zu den o.g. Ersatzmaßnahmen sind mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock zu regeln und vertraglich zu binden.

Um eine übermäßige Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen, sind als Außenbeleuchtung in den Baugebieten und als Beleuchtung im öffentlichen Raum Natrium-Hochdruckdampflampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) oder LED-Technik zu verwenden.

Von den internen Kompensationsmaßnahmen (Punkt 10.2 und Punkt 10.3) wird den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen die Pflanzung von 60 Einzelbäumen zugeordnet. Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis G) wird dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen ein Anteil von 3567 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis G) wird dem Eingriff durch die Allgemeinen Wohngebiete WA1/KITA bis WA5 ein Anteil von 5940 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis G) wird dem Eingriff durch die öffentlichen Grünflächen ein Anteil von 323 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Für alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gilt eine Entwicklungspflege von 10 Jahren.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß den o.g. Festsetzungen folgende Pflanzen zu verwenden:

**Pflanzliste 1:**

Es sind folgenden Bäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, 4xv. zu verwenden:

Kugel- Robinie	( <i>Robinia pseudoacacia</i> „Umbraculifera)
Kugel- Spitz- Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> „Globosum)
Manna- Esche „Rotterdam“	( <i>Fraxinus ornus</i> „Rotterdam“)
Mehlbeere „Magnifica“	( <i>Sorbus aria</i> „Magnifica)

**Pflanzliste 2:**

Es sind folgende Bäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, 4xv. zu verwenden:

Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Flatter- Ulme	( <i>Ulmus laevis</i> )
Spitz- Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Rot- Buche	( <i>Fagus sylvatica</i> )

**Pflanzliste 3:**

Es sind folgende Sträucher in einer Mindestqualität  $\geq 125$ -150 cm zu verwenden:

Gewöhnliches Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Gewöhnlicher Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Haselnuss	( <i>Corylus avellana</i> )
Heckenrose	( <i>Rosa corymbifera</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Zweiggriffliger Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )

**4.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Konkrete umweltrelevante Änderungen durch die Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen ausschließlich innerhalb der Flächen, die nicht gemäß § 34 BauGB bebaubar sind. Dies umfasst sämtliche WA-Gebiete sowie Straßen und Wege. Für diese Bereiche besteht gemäß den Ursprungsplanungen lediglich Baurecht zur Entwicklung von Gewerbegebieten. Die geplanten Nutzungen sind somit als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten und der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung zu unterziehen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Grünordnerischen Begleitplans zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 der Hansestadt Rostock erarbeitet. Die Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Ausführliche Informationen zur Bilanzierung sind Punkt 7 des Begleitplans zu entnehmen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gebiet WA 6 ist von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ausgenommen. Die Bebauung ist bereits vorhanden. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes dient der Bestandssicherung.

Die Ermittlung des Eingriffs für die künftigen Wohngebiete, öffentliche Grünflächen und Straßen erfolgt auf Grundlage des aktuellen Biotopbestandes. Den von der Planung betroffenen Biotopen ist zur Bilanzierung eine Wertstufe gemäß Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) zu zuordnen. Zu jeder Biotopwerteinstufung ist ein Kompensationserfordernis abzuleiten, das geeignet ist, betroffene Werte und

Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen.

Zusätzlich ist der Grad der maximalen Versiegelung der einzelnen Wohngebiete durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen. Dabei ist auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für Nebenanlagen in den WA-Gebieten zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung des Plangebietes festgesetzt. Diese Maßnahmen beinhalten z.B. die künftigen Gärten der Wohnhäuser (nicht überbaubare Bereiche), öffentliche Grünflächen und die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Die Maßnahmen dienen der Minderung des Eingriffs. Im Allgemeinen erfüllen diese Maßnahmen nicht die Funktion von Kompensationsmaßnahmen, sondern dienen der landschaftsgerechten Einbindung von Bauvorhaben. Flächen die bisher versiegelt sind und künftig als Grünflächen gestaltet werden, sind eingriffsmindernd zu berücksichtigen.

Im Bereich der Planstraßen und des Fuß- und Radweges sind Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Diese werden als interne Kompensationsmaßnahmen den jeweiligen Eingriffen ausgleichend zugeordnet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden separat für die künftigen Nutzungen berechnet. Die Ergebnisse werden nachfolgend unter Berücksichtigung der den Nutzungen zugeordneten Minderungs- und internen Kompensationsmaßnahme tabellarisch dargestellt.

Planung	Eingriffsumfang in m <sup>2</sup> Kfä	Minderung in m <sup>2</sup> Kfä	Interner Aus- gleich in m <sup>2</sup> Kfä	Kompensationsbedarf der jeweiligen Nut- zung in m <sup>2</sup> Kfä
WA1/Kita	8346	3099	-	5247
WA2	955	1446	-	-491
WA3	2964	878	-	2086
WA4	5305	1387	-	3918
WA5	8746	10001	-	-1255
<b>Gesamtkompensationsbedarf für die Gebiete WA1 bis WA5</b>				<b>9504</b>
Planstraße B/C	6379	-	1800	4579
Planstraße D	667	-	320	347
Fußweg	22	36	-	-14
Fuß-/Radweg	950	375	280	295
Fuß-/Radweg, Havarietrasse	105	-	-	105
verkehrsberuhigte Bereiche	115	-	-	115
<b>Gesamtkompensationsbedarf für Erschließungsanlagen</b>				<b>5426</b>
Spielplatz, öffentlich	1260	768	-	492
Wall, öffentlich	0	27	-	-27
Parkanlage, öffentlich	199	147	-	52
<b>Gesamtkompensationsbedarf für öffentliche Grünflächen</b>				<b>517</b>

Die Kompensation der noch auszugleichenden Defizite für die allgemeinen Wohngebiete, Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün kann der erforderliche Ausgleich mit der Ersatzaufforstung der Waldumwandlung von insgesamt 3,59 ha in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12 auf dem Flurstück 39/1 verrechnet werden. Dazu werden zunächst die Werte und Funktionen der Ersatzaufforstung gemäß HzE ermittelt. Die Bewertung der Ersatzaufforstung erzielt ein Kompensationsflächenäquivalent von 57440 m<sup>2</sup>, das als Ausgleich für die herbeigeführten Eingriffe der künftigen Nutzungen zur Verfügung steht. Davon werden zum Ausgleich der verbleibenden Defizite der unterschiedlichen Nutzungen die nachfolgend aufgeführten Kompensationsflächenäquivalente benötigt:

Planung	verbleibendes Defizit in m <sup>2</sup> Kfä	benötigte externe Maß- nahmenfläche in m <sup>2</sup> Kfä
WA1/Kita bis WA5	9504	5940
Erschließungsanlagen	5706	3567
Öffentliche Grünflächen	517	323

Insgesamt werden 15447 m<sup>2</sup> Kfä zum Ausgleich der herbeigeführten Eingriffe aus der Ersatzaufforstungsmaßnahme benötigt. Die Eingriffe können somit vollständig kompensiert werden.

## 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 B-Plan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren ohne einen separaten Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Prüfung durch die Umweltbehörden 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 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Maßgabe wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan allerdings nicht erfüllt, so dass eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt wurde;
- die städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes wurde in intensiven Abstimmungen beraten und im Investorenauswahlverfahren konkretisiert; dabei ist auch hervorzuheben, dass der ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser hauptsächlich in Tiefgaragen untergebracht werden soll, die als Grünflächen überdeckt sind;
- die Erschließung des Plangebietes wurde mittels verschiedener Varianten diskutiert und letztlich in der vorliegenden Form optimiert;
- den Schallschutz der Wohnbebauung gegenüber den Verkehrsgeräuschemissionen und den Gewerbelärmimmissionen. Die Berücksichtigung dieser Belange führte zur einer Verschiebung der Baufelder für die Wohnhäuser von den Lärmquellen weg und zur Festlegung passiver statt aktiver Lärmschutzmaßnahmen. Ein Lärmschutzwall wurde aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, dessen Effektivität wäre auch bei einer verträglichen Höhe für eine viergeschossige Bebauung nur teilweise gegeben.



## 6. FLÄCHENBILANZ

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

<b>Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 12.W.188</b>	<b>Flächengröße ca. in m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete	
WA 1	17068
WA 2	4764
WA 3	5278
WA 4	8653
WA 5	20816
WA 6	3805
<b>Σ Bauflächen</b>	<b>60384</b>
Planstraßen B, C, D	13384
Fuß- und Radwege, verkehrsberuhigte Bereiche	2066
Havarietrasse/Fuß- und Radweg	440
Neubrandenburger Straße	6230
<b>Σ Verkehrsflächen</b>	<b>22120</b>
Parkanlage öffentlich	368
Spielplatz öffentlich	1922
Wall öffentlich	10816
Straßenbegleitgrün öffentlich	5085
Zäsurgrün privat	681
Hausgärten privat	3097
<b>Σ Grünflächen</b>	<b>21969</b>
<b>Σ gesamt</b>	<b>104473</b>

## 7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der Grünflächen an der Neubrandenburger Straße erfolgt ein kleinerer Flächentausch zwischen der Stadt und dem Eigentümer der WA-Flächen, da hier die Flurstücke vor- und zurückspringen. Das Straßenbegleitgrün wird dann insgesamt städtisch. Die Planstraßen und sonstigen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen werden nach deren Herstellung der Hansestadt Rostock übergeben.

### 7.2 Verträge

Zur Sicherung der Erschließung und zur Übernahme der Kosten für die Erschließung einschließlich Begrünung und die Artenschutzmaßnahmen wurden entsprechende Verträge zwischen der Stadt und dem Eigentümer bzw. Erschließungsträger des Wohngebietes abgeschlossen.

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

### **7.3 Kosten und Finanzierung**

Die Erschließungskosten einschließlich etwaiger Grunderwerbskosten sowie Kosten für die Waldersatz-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen werden vom Erschließungsträger für das Wohngebiet getragen.

Die Planungskosten zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan übernimmt die Hansestadt Rostock. Die Gutachten wurden von den Flächeneigentümern bezahlt.

## **8. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE**

### **Bodendenkmale**

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

### **Kampfmittel**

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch aufgrund der Bombardierungen Rostocks im II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Hinsichtlich von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.

<b>Informationsvorlage</b>	Datum: 17.08.2017
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
Beteiligte Ämter:	bet. Senator/-in:
	bet. Senator/-in:
<b>Prüfung Fläche Hermann-Flach-Straße/Groß-Kleiner Allee, Zum Laakkanal/Werftallee in Groß Klein als Wohnungsbaustandort</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
12.09.2017	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)
19.09.2017	Ortsbeirat Groß Klein (4)
27.09.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
05.10.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
10.10.2017	Bau- und Planungsausschuss
11.10.2017	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme

Beschlussvorschriften:  
§ 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:  
2017/AN/2825

#### **Sachverhalt:**

Für die Schaffung einer leistungsfähigen Anbindung des Stadtteils Groß Klein und des nördlich gelegenen Standortes für die maritime Wirtschaft ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ein Trassenkorridor nördlich des Stadtteilzentrums Kleenow Tor mit Anbindung an die Stadtautobahn dargestellt. Mit dem Bau des niveaufreien Nordkreuzes am Ortseingang von Warnemünde ist eine zusätzliche leistungsfähige Erschließung insbesondere des maritimen Gewerbegebietes Groß Klein entstanden, die den Freihaltekorridor im Stadtteil Groß Klein dauerhaft für entbehrlich macht. Die Fläche Hermann-Flach-Straße/Groß-Kleiner Allee, Zum Laakkanal/Werftallee kann daher als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Zur Entwicklung der Fläche als Wohnungsbaustandort besteht ein Planungserfordernis, da einerseits auf Grund der Größe der potenziellen Wohnbaufläche nicht mehr vom Einfügen in einen Bebauungszusammenhang ausgegangen werden kann und andererseits Fragen der infrastrukturellen Entwicklung des Baugebietes einschließlich immissionsschutzrechtlicher, naturschutzfachlicher sowie bodenrechtlicher Themen nur im Rahmen einer Bauleitplanung geklärt werden können.

Durch die Verwaltung wird vorgeschlagen, zunächst durch eine Konzeptausschreibung die städtebaulich beste Lösung zu ermitteln. Das Ergebnis dieser vorgeschalteten

Konzeptausschreibung dient als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans.

Die Aufgabenstellung für die Konzeptausschreibung soll bis zum 1. Quartal 2018 erarbeitet werden.

Nach erfolgter Ausschreibung könnte ein Zuschlag für den besten Entwurf im 3. Quartal 2018 erfolgen. Auf dieser Grundlage wird der Entwurf des Bebauungsplanes erstellt, der im 1. Halbjahr 2019 von der Bürgerschaft zur Auslegung beschlossen werden kann. Der Satzungsbeschluss könnte dann 2020 gefasst werden. Eine vorgezogene Erschließung bzw. vorzeitiger Baubeginn könnte jedoch auf der Grundlage der §§ 125 BauGB bzw. 33 BauGB bereits früher erfolgen.

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz-Rekowski  
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung und  
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters