



Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Land Mecklenburg - Vorpommern

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.203 für das „Sondergebiet am Werftbecken“

für ein Gebiet in Rostock, Seebad Warnemünde, begrenzt im Nordwesten durch die Straße „Werftallee“ und durch das Werftbecken als Teil der Bundeswasserstraße „Unterwarnow“, im Nordosten durch die Bundeswasserstraße „Unterwarnow“, im Südosten durch das Gelände des Marinearsenals Warnowwerft sowie im Süden durch die Südgrenze der städtischen Flurstücke 874/183 u. 874/184, Flur 1, Gemarkung Warnemünde, nördlich des großen Werft-Parkplatzes

Begründung

Vorentwurf

Arbeitsstand 08.10.2024

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

ausgefertigt am

(Siegelabdruck)

Die Oberbürgermeisterin

**Begründung zum Vorentwurf des
Bebauungsplanes Nr. 01.SO.203
für das „Sondergebiet am Werftbecken“**

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass	3
1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen	4
2. Planungsgrundlagen	5
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2 Angaben zum Bestand	7
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2 Verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur	9
2.2.3 Eigentumsverhältnisse	9
3. Planungsinhalte	9
3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen	10
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4 Verkehrserschließung	11
3.5 Immissionsschutz	12
3.5.1 Gefahrstoffe	12
3.5.2 Verkehrslärm und Gewerbelärm	13
3.6 Technische Infrastruktur	17
3.6.1 Wasserversorgung	17
3.6.2 Löschwasser/Brandschutz	17
3.6.3 Abwasserableitung	17
3.6.4 Elektroenergieversorgung	18
3.6.5 Wärmeversorgung	18
3.6.6 Anlagen der Telekommunikation	18
3.6.7 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft	18
3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen	18
3.8 Altlasten	18

3.9	Übernahme von Rechtsvorschriften	23
3.9.1	Örtliche Bauvorschriften	23
3.9.2	Naturschutzrechtliche Festsetzungen	23
3.9.3	Waldumwandlung	26
3.10	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	27
4.	Umweltbericht	28
4.1	Einleitung	28
5.	Flächenbilanz	28
6.	Sicherung der Plandurchführung	28
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	28
6.2	Kosten und Verträge	28
7.	Durchführungsrelevante Hinweise	29

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Planungsanlass

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat am 17.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.203 für das „Sondergebiet am Werftbecken“ beschlossen.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes besteht in der funktionalen und baulichen Aufwertung der hafennahen gewerblichen Bauflächen am Werftbecken Warnemünde. Es sollen auf diesen zum großen Teil brachliegenden Flächen gewerbliche, maritime und hafenauffine Nutzungen ermöglicht werden, die immissionsschutzseitig Rücksicht auf die weitere Umgebung nehmen.

Zunächst war es vorgesehen, für die örtlichen straßenverkehrlichen Erschließungsanlagen, für den Umbau und die Erneuerung des alten Werftbeckens sowie für die Erweiterung und Verlagerung der Kreuzschiffahrtsanlagen und -liegeplätze ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, das vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans beendet sein sollte. Die darin enthaltenen Verkehrsflächen sowie Kai- und Ladebereiche sollten später in den Bebauungsplan übernommen werden.

Zum einen hat sich im Laufe des Planungsprozesses jedoch herausgestellt, dass aufgrund einer Nichtverfügbarkeit der Flächen des heutigen Marinearsenals die Umsetzung der Ziele des Planfeststellungsverfahrens nicht möglich ist, daher wurde das Planfeststellungsverfahren eingestellt. Zum anderen ergab sich aufgrund von aktuellen, politischen Entwicklungen eine Umstellung der Planungsziele. Nunmehr ist es das Ziel, das Areal am Werftbecken Warnemünde zu einem maritimen Gewerbepark für nachhaltige Energietechnologien zu entwickeln. Für Teilbereiche des Plangebietes wird die Entwicklung über ein Plangenehmigungsverfahren geregelt. Dies umfasst den Umbau des Werftbeckens, die land- und wasserseitige Altlastensanierung sowie die Herstellung der hafenseitigen Erschließungswege. Ergänzend zur Plangenehmigung soll dieser Bebauungsplan die Art der Nutzung und die hochbaulichen Vorhaben bauplanungsrechtlich regeln. Zur verkehrlichen Erschließung ist die Errichtung neuer Straßen notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf landseitige Flächen. Die Regelungen für den Umbau des Werftbeckens als wasserseitige Flächen werden über das Plangenehmigungsverfahren geregelt.

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 planerischen Leitbild für diesen Teil Rostocks und werden mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanung als objektiv sichtbarer Wille der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verbindlich geregelt.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.203 für das „Sondergebiet am Werftbecken“ liegt im Norden des Stadtgebietes, im Ortsteil Seebad Warnemünde und umfasst eine Fläche von etwa 16,5 ha. Er wird begrenzt im Nordwesten durch die Straße „Werftallee“ und durch das Werftbecken als Teil der Bundeswasserstraße „Unterwarnow“, im Nordosten durch die Bundeswasserstraße „Unterwarnow“, im Südosten durch das Gelände des Marinearsenals Warnowwerft sowie im Süden durch die Südgrenze der städtischen Flurstücke 874/183 u. 874/184, Flur 1, Gemarkung Warnemünde, nördlich des großen Werft-Parkplatzes.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Planungsgebiet als Teil der insgesamt 123 ha großen gewerblichen Bauflächen G.1.1 dar.



Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (© GeoBasis DE/M-V 2021)

1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat am 17.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.203 für das „Sondergebiet am Werftbecken“ beschlossen. Mit dem nun vorliegenden Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Im Rahmen des begonnenen Planfeststellungsverfahrens sowie des Plangenehmigungsverfahrens sind bereits viele Vorarbeiten geleistet worden. Hierzu zählen die Erstellung einer Vermessung, eines landschaftspflegerischen Begleitplanes inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und eine artenschutzrechtliche Betrachtung, schalltechnische Untersuchungen, Untersuchungen zu Altlasten sowie die Fertigung eines Sanierungsplanes. Auf Ergebnisse dieser Untersuchungen kann im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens zurückgegriffen werden. Ergänzend werden jedoch noch Erweiterungen und Nachträge dieser Vorarbeiten sowie weitere Gutachten erforderlich.

Die nachfolgend aufgeführten Untersuchungen sind in die vorliegende Planung eingeflossen bzw. fließen noch ein.

Der **Grünordnungsplan** (GOP) (PLAN AKZENT, Rostock) und der **Umweltbericht** (TGP Landschaftsarchitekten, Lübeck) werden im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplanes Bestandteil der Begründung. Der Umweltbericht wird ebenso wie der separate Grünordnungsplan mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung werden künftig in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Die entsprechenden Ausgleichs- bzw. Grünordnungsmaßnahmen werden mit dem Entwurf im Teil B - Text des Bebauungsplanes festgesetzt bzw. in den Hinweisen aufgeführt.

Im **Landschaftspflegerischer Begleitplan** (LPB) für die „Umgestaltung Werftbecken Warnemünde - Maritimer Gewerbepark für nachhaltige Energietechnologien“, der durch PLAN AKZENT Rostock, November 2023, erstellt wurde, wurde das Vorkommen der gesetzlich geschützten Tierarten untersucht und Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen wurden vorgeschlagen sowie der in diesem

Zusammenhang erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und eine externe Ausgleichsmaßnahme bestimmt.

In der **Waldbilanz** (Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bauvorhaben Umgestaltung Werftbecken Warnemünde) wurden seitens des PLAN AKZENT, Rostock, Dezember 2018, die betroffene Waldfläche im Südwesten des Plangebietes, das erforderliche Kompensationserfordernis sowie die geplante Erstaufforstung dargestellt.

Eine **Gefährdungsabschätzung aufgrund von bekannten Bodenkontaminationen (Altlasten)** wurde durch die Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft, Stralsund, 07. September 2018, erarbeitet, ergänzt wurden diese Untersuchungen durch einen **Sanierungsplan, Teil 2 – Sanierungskonzept**, 17. Dezember 2018 sowie durch den **Sanierungsplan für den Maritimen Gewerbepark für nachhaltige Energietechnologien**, 28. September 2023, gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), ebenfalls erarbeitet durch die Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft, Stralsund,

Die **Schalltechnische Untersuchung**, die derzeit erarbeitet wird (Lärmschutz Seeburg, Rostock) untersucht die Rückwirkungen, die auf die Nachbarschaft durch die gewerblichen Nutzungen und durch den induzierten Verkehr erzeugt werden sowie die Einwirkungen des Schienenverkehrs, des Straßenverkehrs sowie des Gewerbes auf die schützenswerten Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

Die o.g. Gutachten sind als Anlage zum Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft einzusehen bzw. werden mit an die betroffenen TÖB versendet und können bei Bedarf angefordert werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),

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

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

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, 2017, die Offene Regionalkarte Mecklenburg-Vorpommern (ORKa.MV), © Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY 4.0) sowie eigene Erhebungen und Erfassungen der Gutachter.

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

Das RREP weist Rostock als Oberzentrum der Planungsregion aus. Die Zentren des Landes halten die wesentlichen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen vor. Insofern soll

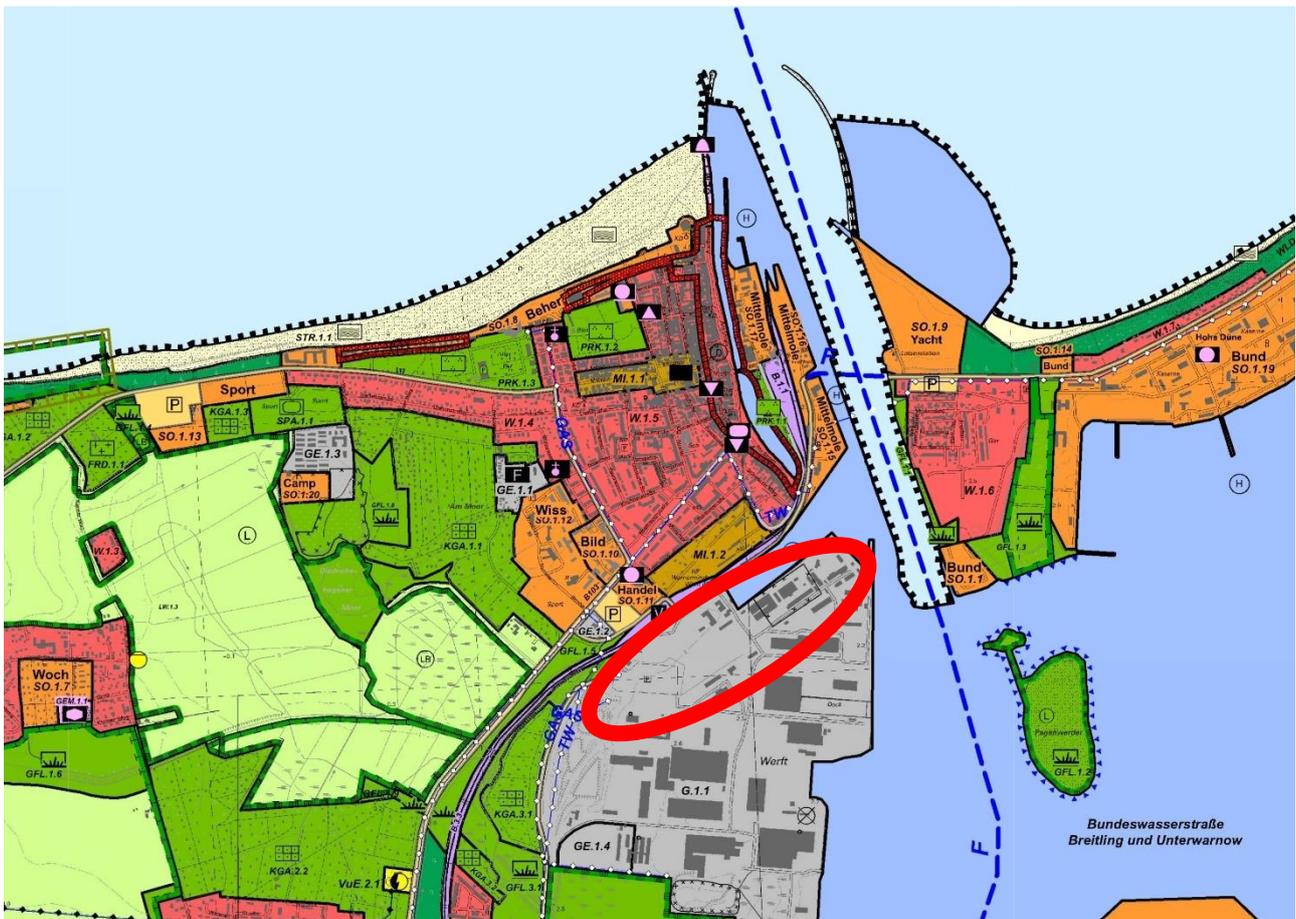
sich auch die Siedlungsentwicklung auf die Kernstädte und ihre Stadt-Umland-Räume konzentrieren. Nach aktuellen Studien zur Bevölkerungsentwicklung ist Rostock als Regiopole und größtes Oberzentrum in M-V das Zentrum der künftigen Wohnungsnachfrage, und die Einwohnerzahlen sollen weiter zunehmen. Insofern hat die Hansestadt eine Wohnungsbauoffensive gestartet mit dem Ziel, der Zuwanderung, den Trends der Re-Suburbanisierung, der Haushaltsvergrößerung, einer positiven Gewerbe- und Tourismusentwicklung usw. ein ausreichendes Angebot an Wohnungen bzw. Bauland gegenüber zu stellen. Gleichzeitig soll der Wirtschaftsstandort Rostock weiter gefestigt und entwickelt werden. Mit den Werften und der Hafententwicklung sind z.B. starke Wachstumsimpulse verbunden. Als Oberzentrum ist Rostock außerdem „bedeutendster Einzelhandelsstandort Mecklenburg-Vorpommerns“ (Flächennutzungsplan S. 71).

Der Ordnungsraum Rostock ist als Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken. Für die Stadt Rostock sind im RREP folgende Ziele benannt: Die Werften sowie vor- und nachgelagerte Unternehmen sind als profilbestimmender Industriezweig mit einem relativ arbeitsplatzintensiven Angebot zu erhalten und wettbewerbsfähig zu gestalten.

Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt 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.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock sind die entsprechenden (Werft-)Flächen südlich von Warnemünde als gewerbliche Bauflächen (und in Gehlsdorf gemäß verbindlicher Bauleitplanung als Sondergebiet Werft) ausgewiesen.

Insbesondere die Darstellung als gewerbliche Baufläche lässt auf der Ebene des Flächennutzungsplans neben der Nutzung als Werft industrielle und gewerbliche Ansiedlungen jeglicher Art im Umfeld des Standortes zu (Flächennutzungsplan S. 19).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Fassung der Neubeschreibung vom 21.11.2020)

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Teil der insgesamt 123 ha großen gewerblichen Baufläche (G.1.1) gemäß § 8 BauNVO. Aus gewerblichen Bauflächen eines Flächennutzungsplanes können gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB in daraus entwickelten Bebauungsplänen regelmäßig Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt werden. Der hier angestrebte Bebauungsplan mit den oben beschriebenen Zielen kann daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Änderungen desselben, entwickelt werden.

Der von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan (1. Aktualisierung 2013) ist außerdem eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der Grünordnungspläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt in Rostock-Warnemünde und erstreckt sich südlich von Werftallee und Werftbecken auf Flächen des Geländes der ehemaligen Warnow-Werft.

Insbesondere die östlichen Flächen sind durch ehemalige industrielle Nutzung, was durch die teilweise großen ungenutzten Gebäude und Hallen sowie durch versiegelte Freiflächen erkennbar ist, geprägt. Die Uferbereiche zum Hafenbecken sowie zur Warnow sind mit Spundwänden verbaut, es stehen Höhen zwischen 2,20 m bis 2,30 m an. Im Wesentlichen stehen innerhalb der Bauflächen Geländehöhen zwischen 1,50 m und 1,80 m ü.NHN an.

Das leerstehende, ehemalige Verwaltungsgebäude an der Hauptstraße ist in einem guten baulichen Zustand. Östlich davon liegen das Pförtnerhaus sowie ein Gebäude mit einer Arztpraxis. In den umliegenden Freiflächen sind eine Vielzahl von Gehölzen vorhanden. Die Geländehöhen liegen hier bei 1,80 m bis 2,30 m ü.NHN. Nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wurde eine Landstromanlage für die Kreuzschiffahrt errichtet.

Südwestlich an diese Flächen schließen sich Freiflächen an, die überwiegend als Rasenflächen ausgeprägt sind und teilweise als Lagerflächen dienen. Die Geländehöhen steigen von 2,00 m im Osten auf 3,10 m ü.NHN im Westen.

Im Südwesten befindet sich ein Erddeponiekörper, der mit Gehölzen bewachsen ist. Diese werden aufgrund der Ausprägung teilweise als Wald eingestuft. Der Deponiekörper erstreckt sich auf Höhen von bis zu 12,40 m ü.NHN.

Eine Hauptverkehrsachse verläuft mit der Werftallee im Norden des Plangebietes. Darüber hinaus ist der Ortsteil Warnemünde über die S-Bahntrasse, ebenfalls nördlich des Plangebietes, an das Netz des Schienenverkehrs angebunden.

Zur detaillierten Bestandsaufnahme der Biotoptypen wird auf den Umweltbericht und auf den separaten Grünordnungsplan verwiesen.



ehemaliges Verwaltungsgebäude und Pförtnerhaus



*bestehende Zuwegung von der Werftallee,
Gebäude mit einer Arztpraxis*



Weg südlich der Erdeponie



*Freiflächen zwischen Erdeponie und
Werftgelände im Westen des Plangebietes*



*Blick auf vorhandene Werft- Parkplatzflächen,
westlich des Plangebietes*



Hallen im östlichen Plangebiet



Kaiflächen mit Gebäudebestand



Hallen und Kaiflächen parallel zum Werftbecken



Hallenbestand

2.2.2 Verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur

Das Plangebiet verfügt mit der Werftallee, die an die Bundesstraße B 103 (An der Stadtautobahn) angebunden ist, über eine sehr gute Verbindung in Richtung Zentrum sowie an das übergeordnete Verkehrsnetz zu den überregionalen Verkehrsachsen der Bundesautobahnen A 20 und A 19.

Die S-Bahnlinie zwischen Rostock und Warnemünde verläuft nördlich der Werftallee. Darüber hinaus ist der Seekanal der Warnow zu nennen.

Die Werftallee ist stadtechnisch mit Medien ausgestattet. Der Geltungsbereich gehört zum Fernwärme-Versorgungsgebiet. Trinkwasser-, Abwasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, an die angebunden werden kann, liegen im Wesentlichen im öffentlichen Raum.

Im Plangebiet sind aufgrund der bestehenden bzw. der ursprünglichen Nutzung eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden. Für diese ist teilweise ein Rückbau im Zuge der Projektumsetzung vorgesehen. Dabei wird sichergestellt, dass Medien für die Ver- und Entsorgung des Geländes des südlich angrenzenden Geländes des Marinearsenal Warnowwerft weiterhin im Bestand nutzbar sind.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

3. Planungsinhalte

3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung

Das Nutzungs- und Baukonzept basiert auf dem aktuellen Plangenehmigungsverfahren zur Umgestaltung des Werfbeckens Warnemünde sowie auf den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Zielen einer gewerblichen Entwicklung. Es ist vorgesehen, dass ehemals vorwiegend von der Werft genutzte Hafenbecken sowie die angrenzenden Flächen zu modernisieren, zu dekontaminieren und zu einem maritimen Gewerbegebiet v.a. für die Ansiedlung von Firmen zur Gewinnung und Erschließung erneuerbarer Energien zu entwickeln.

Die verkehrliche Erschließung soll über neue Straßen mit einer Anbindung an den bestehenden sowie über einen neuen Knotenpunkt an der Werftallee erfolgen. Die künftigen Baugebiete können direkt von den neuen Planstraßen verkehrlich erschlossen werden.

Das **Gewerbegebiet GE 2** bezieht sich auf die mit dem ehemaligen Verwaltungsgebäude, dem Pförtnerhaus und einer Arztpraxis bebauten Flächen.

Der Gebäudebestand des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und Pförtnerhauses soll erhalten und ergänzt werden. In diesem Gebiet mit dem prägenden Gebäudebestand sollen zum Schutz des Ortsbildes keine Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke errichtet werden. Hier sind vielmehr maritime Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen und ggf. gastronomische Betriebe vorstellbar.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 2 sind Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen davon sind Beherbergungsbetriebe), öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem festgesetzten **Gewerbegebiet GE 1** sind Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen davon sind Beherbergungsbetriebe), Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Flächen südlich der Werftallee sollen ein städtebauliches Gewicht erhalten, daher sind Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke für das Gewerbegebiet GE 1 ausgeschlossen.

In den festgesetzten **Gewerbegebieten GE 3 und GE 4** sind Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen davon sind Beherbergungsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen allgemein zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den festgesetzten **Gewerbegebieten GE 5 und GE 6** sind Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen davon sind Beherbergungsbetriebe), Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen allgemein zulässig. Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Flächen der Gebiete GE 5 und GE 6 sind von der Warnow einsehbar und daher werden Lagerplätze in unmittelbarer Nähe zur Kaikante ausgeschlossen. Es soll vielmehr eine städtebauliche Raumkante zur Warnow entstehen.

In allen festgesetzten **Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5 und GE 6** sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes generell unzulässig, eine Durchmischung mit Beherbergungsbetrieben soll nicht stattfinden. Eine Beherbergung ist mit einer Erholungsfunktion verbunden, die an dieser Stelle nicht direkt gesehen wird und in Warnemünde an anderer Stelle verortet ist. Eine Erhöhung der touristischen Bettenzahlen soll außerdem vermieden werden.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Südlich der Werftallee soll der vorhandene Grünzug aus Richtung Westen fortgeführt werden, daher ist hier eine Grünfläche mit Anpflanzgeboten festgesetzt. Der Grünzug trägt zu einer positiven Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild bei. Darüber hinaus wird die Ausgleichsmaßnahme gemäß Planfeststellungsbeschluss „ÖPNV Verknüpfungspunkt Rostock/Warnemünde Werft“ berücksichtigt.

Mit eben diesem Ziel ist auch ein Bereich für Anpflanzungen zwischen dem Gebiet GE 1 und GE 2 festgesetzt.

Die bestehende Landstromanlage für Kreuzfahrtschiffe wird innerhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen, direkt im Norden des Plangebietes, berücksichtigt.

Die Kaiflächen, die auch die Auffüllungsflächen des Werftbeckens beinhalten, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Kaifläche“ dienen der temporären Lagerung und dem Umschlag von Gütern sowie als Veranstaltungsflächen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen einheitliche Festsetzungen getroffen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) von 22,0 m in den Gebieten GE 1, GE 3 und GE 4 schaffen eine Höhenstaffelung der Gebäude zwischen der Werft und dem Parkhaus nördlich der Werftallee. Im Gebiet GE 2 orientiert sich die maximal zulässige Gebäudehöhe am Bestand und ist jeweils für die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ziel der Stadt in den Gebieten GE 5 und GE 6 im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Baulinie ist die Ausbildung einer städtebaulichen Kante zur Warnow hin. Für das Gebiet GE 5 wird die Mindestgebäudehöhe mit 20,0 m und die maximale Gebäudehöhe mit 25,0 m bestimmt. Das Gebiet GE 6 wird als Standort im derzeit in Aufstellung befindlichen Hochhausleitbild für Rostock betrachtet,

daher erfolgen Festsetzungen, die die Errichtung eines Hochhauses ermöglichen. Die Mindestgebäudehöhe wird mit 25,0 m und die maximale Gebäudehöhe mit 55,0 m für das Gebiet GE 6 festgesetzt.

Für die festgesetzte Gebäudehöhe wird als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Hauptschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten, wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, Fahrstuhlschächte usw., dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Damit berücksichtigt die Stadt zum einen die technischen Erfordernisse für die Gebäudekonzeptionen. Zum anderen soll das Orts- und Landschaftsbild geschützt werden und zu hohe technische Anlagen sollen daher ausgeschlossen werden.

Um für gewerbliche Nutzungen typische Gebäudeformen errichten zu können, sind in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. Damit wird den gewerblichen Ansprüchen Rechnung getragen. Im Gebiet GE 2 soll das vorhandene ehemalige Verwaltungsgebäude baulich erweitert werden können und daher wird auch hier die abweichende Bauweise festgesetzt.

Entsprechend der o.g. Zielstellungen wird für das Plangebiet eine effektive Ausnutzung der Bauflächen angestrebt. Daher wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, innerhalb der, die Gebäude, Stellplatzflächen, Anlieferungsbereiche und Zufahrten zu realisieren sind.

Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 6 bis 10 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen ein.

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

3.4 Verkehrserschließung

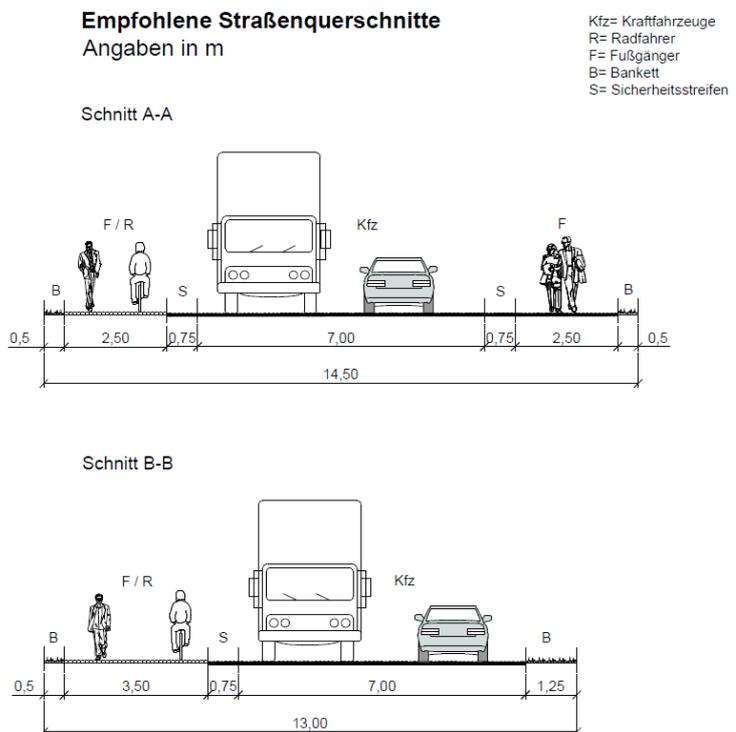
Kfz-Verkehr:

Das Plangebiet verfügt mit der Werftallee, die an die Bundesstraße B 103 (An der Stadtautobahn) angebunden ist, über eine sehr gute Verbindung in Richtung Zentrum sowie an das übergeordnete Verkehrsnetz zu den überregionalen Verkehrsachsen der Bundesautobahn A 20 und der A 19.

Innerhalb des Plangebietes wird ein neues Straßennetz mit zwei Anbindungspunkten an der Werftallee ausgebaut. Damit können die neuen Baugebiete verkehrlich angebunden werden.

Um die verkehrliche Erreichbarkeit der östlich gelegenen Kaiflächen zu gewährleisten, erfolgt, von der Planstraße ausgehend, die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

In den Kurven- und Kreuzungsbereichen der Planstraßen sind zwecks Berücksichtigung der Verkehrssicherheit in den Bereichen der Knotenpunkte Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.



Empfehlungen zum Ausbau der Planstraßen

Ruhender Verkehr:

Die mit den künftigen Nutzungen verbundenen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock innerhalb der jeweiligen Bauflächen herzustellen.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Kfz-Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Versickerungspflaster, Rasengitterplatten) herzustellen. Je vier ebenerdigen Kfz-Stellplätzen ist mindestens ein Baum anzupflanzen. Diese Maßnahmen dienen dem Klimaschutz, z.B. durch Minimierung der Bodenversiegelung und durch die Beschattung von Flächen, sowie der Gestaltung des Ortsbildes.

Fuß- und Radwege:

Parallel zur Werftallee verlaufen Geh- und Radwege. Für den Ausbau der Planstraßen wird die Anlage von separaten Geh- und Radwegen empfohlen. Das Plangebiet ist bzw. kann gut für den nicht motorisierten Verkehr erschlossen werden.

Im Kreuzungsbereich Werftallee/Hauptstraße ist im Rahmen der Erschließungsplanung eine Fußgängerquerung über die Werftallee mit aufzunehmen, um die fußläufige Erschließung des Plangebietes sicher zu ermöglichen. Die Art der Querungsanlage ist verkehrsplanerisch zu untersuchen und auszuwählen (bspw. Fußgängerampel oder Fußgängerüberweg). Der Hauptteil des Fußverkehrs wird seinen Ursprung an der Haltestelle Warnemünde-Werft haben.

ÖPNV:

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird über die S-Bahn zwischen Rostock Hauptbahnhof und Rostock Warnemünde sowie über Buslinien gewährleistet. Haltestellen des ÖPNV befinden sich nördlich des Plangebietes an der Werftallee.

Schifffahrt:

Mit dem geplanten Ausbau des Werftbeckens sollen unterschiedliche Hafennutzungen ermöglicht werden.

3.5 Immissionsschutz

3.5.1 Gefahrstoffe

An das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Gelände des Marinearsenals ein Gefahrstoff- und Farbstofflager. Hierfür wurde seitens der Ingenieurconsult, Dipl.-Ing. R. Lange, Rostock (15. Juni 2018) ein **Gutachten zur Ermittlung eines angemessenen Abstandes zum Gefahrstoff-/Farbenlager** (Abstandsgutachten Nr. 180510/01/RLA) erarbeitet. In der Zusammenfassung wird dargestellt:

„Bei der Wahl der Leitkomponenten folgte der Sachverständige nicht den Handlungsempfehlungen aus Abschnitt 6, KAS 32 [KAS 32 Arbeitshilfe - Szenarienspezifische Fragestellungen zu Leitfaden KAS 18, 2. überarbeitete Fassung (11/2015)] für Anlagen mit Genehmigungen in denen das Gefahrstoffpotenzial nicht hinreichend abgegrenzt wurde. Stattdessen begründete er die Auswahl der Leitkomponenten Benzol und Methanol mit dem maßgebenden Verwendungszweck der Lagereinrichtung als Farbenlager.

Die sich aus dieser Annahme ergebende Notwendigkeit zur genehmigungsrechtlichen Beschränkung der zu lagernden Stoffe, maßgeblich unter Ausschluss von Gasen mit gefährlichen Eigenschaften akut toxisch Kat. 1, 2 und 3 sowie Beschränkung bei der Lagerung von Flüssigkeiten auf Stoffe mit einem Gefahrenindex $GI < 0,67 \times 10E-1$ oder die Sicherung der vorgenannten Beschränkungen durch eine freiwillige und nur nach Vorlage eines genehmigungsfähigen Antrags nach §4 BImSchG bzw. eines Änderungsantrages nach §16 BImSchG aufhebbare Selbstbeschränkung der MV Werften Wismar GmbH, ist Voraussetzung für die Gültigkeit des vorliegenden Gutachtens.

Als angemessener Abstand unter Reduzierung der in der Genehmigung nicht hinreichend abgegrenzten Stoffpalette auf die Leitkomponenten Benzol und Methanol beträgt

85 m (Szenarium: Brand einer Methanollache)

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er lediglich den erforderlichen angemessenen Abstand für das beurteilungsrelevante Gefahrstoff-/Farbenlager auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Informationen ermittelt hat. Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Schutzobjekten im Sinne von § 3 (5d) BImSchG innerhalb des angemessenen Abstandes trifft unter Abwägung weiterer Gründe die zuständige Behörde.“

Schutzobjekte im Sinne des § 3 (5d) BImSchG: „Benachbarte Schutzobjekte im Sinne dieses Gesetzes sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.“

In einer Ergänzung des o.g. Gutachtens vom 07. Dezember 2018 wurde eine mögliche Halle als Umhausung des vorhandenen Lagers betrachtet. Es wird dargestellt:

„Mit der Halle wird die luftgetragene Ausbreitung von Gefahrstoffen derart behindert, dass eine Gefährdung von Schutzobjekten im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ausgeschlossen werden kann.

Die Errichtung der Schutzeinrichtung ist jedoch erst dann erforderlich, wenn tatsächlich Stoffe und/oder Gemische mit höheren Gefahreigenschaften im Zusammenhang mit der Produktion der Werft zum Einsatz kommen sollen.

Ein Maß für die Gefahreigenschaften der Stoffe und Gemische ist der s. g. Gefahrenindex GI. Unter Zugrundelegung der Def. aus KAS 18 ist der Gefahrenindex der Quotient aus Dampfdruck [bar] und dem Störfallbeurteilungswert ERPG-2 [ppm] (Def. s. a. Abstandsgutachten Nr. 180510/01/RLA).

Dem betrachteten abstandsbestimmenden Referenzstoff (hier: Benzol) ist der Gefahrenindex $GI = 0,67 \times 10^{-3}$ zuzuordnen.

Dieser GI stellt somit die Grenze für die Verwendbarkeit des Abstandsgutachtens dar. Stoffe oder Gemische deren GI höher als $0,67 \times 10^{-3}$ ist und die im Zusammenhang mit dem Gefahrstofflager der MV-Werften Wismar GmbH in Warnemünde gehandhabt werden sollen, lösen zwangsläufig die Notwendigkeit zum Errichten der vorgesehenen Schutzmaßnahmen aus.

Nach Auffassung des Sachverständigen sollte die Werft verpflichtet werden die Handhabung von flüssigen Gefahrstoffen mit einem $GI > 0,67 \times 10^{-3}$ rechtzeitig dem Vorhabenträger anzuzeigen, welcher seinerseits hinreichend Gelegenheit dazu erhalten muss die Schutzmaßnahmen zu errichten.“

Es wird festgestellt, das unter den betrachteten Szenarien, auf Grundlage der derzeitigen Informationen, ein Abstand von 85 m zum Gefahrstoff-/Farbenlager einzuhalten ist, um eine Gefährdung von Schutzobjekten im Sinne von § 3 Abs. 5d BImSchG auszuschließen. Die Errichtung einer Halle als Umhausung, kann die luftgetragene Ausbreitung von Gefahrstoffen behindern. Bei einem höheren Gefahrenindex als in der gutachterlichen Betrachtung angenommen, wird zwangsläufig eine Umhausung notwendig. Daher werden folgende Festsetzungen getroffen:

In der festgesetzten Fläche „1“ im Gewerbegebiet GE 4 sind bis zur Einhausung des Gefahrstofflagers mit einer gefahrenabwehrende/emissionsabschirmende Stahlbauhalle keine öffentlich genutzten Gebäude und Gebiete zulässig.

Regelungen zur Realisierung einer gefahrenabwehrenden/emissionsabschirmenden Stahlbauhalle im benachbarten Gebiet mit einer Höhe von 17,0 m sollen parallel zum Planverfahren getroffen werden.

3.5.2 Verkehrslärm und Gewerbelärm

Eine schalltechnische Untersuchung wird bis zum Entwurf des Bebauungsplanes vollständig erarbeitet. Erste Untersuchungsergebnisse liegen mit Zwischenstand (Lärmschutz Seeburg, Rostock) vom 06.03.2024 vor:

„Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock plant in Warnemünde die Aufstellung des B-Planes Nr. 01.SO.203 „Sondergebiet am Werftbecken“. Die Kaianlagen, die Logistikflächen und die landseitigen gewerblichen Nutzungen bilden eine Einheit. Die Sanierung und Nutzung der Kaianlagen der Liegeplätze LP 9, LP 10 und LP 11 und der wasserseitigen Vorstellfläche waren Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens. In der darin enthaltenen Schalltechnischen Untersuchung wurde

nachgewiesen, dass der Betrieb der Kaianlagen und der Vorstellfläche mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist.

Die o. g. vorliegende Schalltechnische Untersuchung soll hinsichtlich der landseitigen gewerblichen Nutzungen im aufzustellenden B-Plan Nr. 01.SO.203 „Sondergebiet am Werftbecken“ ergänzt werden.

Durch das Plangebiet werden Rückwirkungen auf die Nachbarschaft durch die gewerblichen Nutzungen und durch den induzierten Verkehr erzeugt.

Für die schützenswerten Nutzungen innerhalb des B-Planes werden die Einwirkungen des Schienenverkehrs, des Straßenverkehrs sowie des Gewerbes untersucht.

Für den B-Plan ist zu sichern, dass mit der gewerblichen Nutzung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft sowie innerhalb des B-Planes eingehalten werden.

Es werden Hinweise für den B-Plan gegeben und Vorschläge für textliche Festsetzungen unterbreitet.

Für schützenswerte Büro-Nutzungen innerhalb des B-Planes muss der wahrgenommene Schall zufriedenstellende Arbeitsbedingungen gewährleisten. Berücksichtigt werden der Straßenverkehr, der Schienenverkehr und das Gewerbe. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte werden aktive Lärmschutzmaßnahmen geprüft. Die Mindestanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude zum Schutz gegen Außenlärm werden über die maßgeblichen Außenlärmpegel definiert. Sie werden nach der DIN 4109- 2 berechnet und ausgewiesen.“

„Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen werden insgesamt acht Immissionsorte an bestehenden Wohngebäuden betrachtet. Von ihnen befinden sich

- fünf Immissionsorte in Warnemünde (IO 11 bis IO 15),
- drei Immissionsorte in Hohe Düne (IO 21 bis IO 23),
- vier Immissionsorte an den Baugrenzen im GE2 (IO 24 bis IO 27).

[...]

Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei Referenzimmissionsorte der Hansestadt Rostock (IO 3 bis IO 5). Für diese Immissionsorte wurden im Rahmen der Genehmigung nach dem BImSchG für die Warnow Werft, die Neptun Werft und Caterpillar Immissionsanteile festgesetzt. Sie wurden bisher im Rahmen der Untersuchungen für die vorhandenen genehmigungspflichtigen Anlagen (Werften und Caterpillar) verwendet. Sie werden übernommen bzw. bei geänderten Baustrukturen anderen Immissionsorten zugeordnet. Die Referenz-Immissionsorte sind:

- in Warnemünde: Haus am Bahnübergang (Referenz-Immissionsort IO 4 - Nähe IO 12)
- in Hohe Düne: Am Breitling 9 (Referenz-Immissionsort IO 3 - IO 21)
- in Hohe Düne: Wohngebiet am Tonnenhof (Referenz-Immissionsort IO 5 - Nähe IO 22).

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit erfolgt für die Immissionsorte auf der Grundlage von Festsetzungen in Bebauungsplänen, entsprechend der tatsächlichen Nutzungen in Anlehnung an die Gebietsausweisungen des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock [...] sowie auf der Grundlage von Entscheidungen des OVG Greifswald :

- IO 11 und IO 12: MI-Gebiet im B-Plan Nr. 01.W.141 „Ehemaliger Güterbahnhof“;
- IO 13: WA-Gebiet im B-Plan Nr. 01.W.141 „Ehemaliger Güterbahnhof“;
- IO 14 und IO 15: Wohnbaufläche W.1.5 im Flächennutzungsplan;
- IO 21 und IO 23: Wohnbaufläche W.1.6 im Flächennutzungsplan;
- IO 22: WA-Gebiet im B-Plan Nr. 01.WA.87 „Am Tonnenhof“;
- IO 31 bis IO 35: GE-Gebiet im B-Plan 01.SO.203 „Sondergebiet am Werftbecken“.

[...]

Grundlage für die Beurteilung der Geräuschimmissionen stellt die TA Lärm dar. Die Immissionsorte und die Richtwerte der Beurteilungspegel für die TA Lärm sind in Tabelle 1 zusammengestellt.

Tabelle 1: Charakteristik der Immissionsorte

Nr.	Lage Immissionsort		Etagen	Nutzung	Gebiets-einstufung	Immissionsrichtwert TA Lärm [dB(A)]	
	Ortsteil	Adresse				Tag	Nacht
IO 11	Warnemünde	Zum Zollamt 2	5	Wohnen, Büro	MI	60	45
IO 12		Zum Zollamt 6	6	Wohnen	MI	60	45
IO 13		Alte Bahnhofstraße 11a	4		WA - GL ¹⁾	55	40
IO 14		Alte Bahnhofstraße 10b	4	Wohnen, Büro	WA - GL ¹⁾	55	40
IO 15		Am Strom 4	3	Wohnen	WA - GL ¹⁾	55	40
IO 21	Hohe Düne	Am Breitling 9	2	Wohnen	WA	55	40
IO 22		Vormann-Stüve-Weg 6	4		WA - GL _N ¹⁾	55	40 (43,5)
IO 23		Oberlotse-Voß-Weg 12	3		WA - GL _N ¹⁾	55	40 (41)
IO 31	Warnemünde	GE2a	4	Büro, Arzt	GE	65	50
IO 32		GE2b	4		GE	65	50
IO 33		GE2c	3	Büro	GE	65	50
IO 34		GE2d	4	Büro	GE	65	50

¹⁾ GL: Gemengelage ohne Ausweisung von Immissionsrichtwerten

²⁾ GL_N: Gemengelage mit Angabe der geänderte Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum

In der Beurteilung der Geräuschimmissionen sind die folgenden Besonderheiten zu berücksichtigen:

- Gemengelage gemäß TA Lärm Nr. 6.7 für die Immissionsorte in Wohnbauflächen in Warnemünde (IO 13 bis IO 15) und zwei Immissionsorte in Hohe Düne (IO 22 und IO 23).
- Bewerten der Gesamtbelastung durch die Hafenanlagen mit Seehafenumschlag, dem Liegebetrieb von Schiffen und der Spezifik der Kreuzschifffahrt.“

Wirkungen des Gewerbes

„Folgende Aussagen können zur Zusatzbelastung des maritimen Gewerbeparks und zur Gesamtbelastung für den Geltungsbereich der TA Lärm getroffen werden:

- Für den maritimen Gewerbepark berechnen sich am Tage Beurteilungspegel zwischen 33 und 50 dB(A). Sie liegen um 7 bis 22 dB unter den Beurteilungspegeln der Vorbelastung bzw. unter den Immissionsrichtwerten.
 - Die Vorbelastung wird um bis zu 1 dB erhöht. Die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung erreichen die Immissionsrichtwerte bzw. unterschreiten sie um 2 bis 10 dB.
 - Eine Ausnahme besteht für den Immissionsort IO 14 (Alte Bahnhofstr. 10b). Hier überschreitet die Vorbelastung den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) bereits um 1 dB. Sie wird durch den maritimen Gewerbepark nicht weiter erhöht.
- In der Nacht berechnen sich für den maritimen Gewerbepark Beurteilungspegel zwischen 16 und 35 dB(A). Sie unterschreiten die Beurteilungspegel der Vorbelastung um 10 bis 19 dB und die Immissionsrichtwerte um 10 bis 18 dB.
 - Die Vorbelastung wird an den Immissionsorten mit einer bestehenden Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht erhöht.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für eine gewerbliche Nutzung des maritimen Gewerbeparks werden für Geräuschemissionen in Richtung Norden, die denen eines eingeschränkten Gewerbegebietes entsprechen, eingehalten.“

„Folgende Aussagen können zur Gesamtbelastung für den Hafenbetrieb getroffen werden:

- Die Gesamtbelastung liegt für alle 3 Lastfälle des Hafenbetriebes im Werftbecken in einer vergleichbaren Größenordnung.
 - Für den Tageszeitraum berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 51 und 60 dB(A) und für den Nachtzeitraum zwischen 39 und 49 dB(A).
 - Die Immissionsrichtwerte für die Hafennutzung von tags / nachts 60 / 50 dB(A) werden am Tage eingehalten bzw. um bis zu 9 dB unterschritten und in der Nacht um 1 bis 11 dB unterschritten.“

Wirkungen des Verkehrs

„Folgende Aussagen können zu den Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs getroffen werden:

- Im **Bestand** berechnen sich für den Tag Beurteilungspegel zwischen 52 und 60 dB(A). Die gebietsabhängigen Orientierungswerte werden um 2 bis 13 dB unterschritten bzw. eingehalten. Nachts berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 45 und 53 dB(A). Die gebietsabhängigen Orientierungswerte werden innerhalb des B-Planes um 3 bis 10 dB unterschritten. Außerhalb des B-Planes werden sie eingehalten bzw. um 3 dB überschritten.
- Für **Bestand + B-Plan** berechnen sich am Tag Beurteilungspegel zwischen 56 und 62 dB(A). Die gebietsabhängigen Orientierungswerte werden um 1 bis 9 dB unterschritten. An der bestehenden Wohnnutzung Am Zollamt 2 wird der Orientierungswert um 1 dB überschritten. Nachts werden Beurteilungspegel zwischen 48 und 54 dB(A) verursacht. Die gebietsabhängigen Orientierungswerte werden um 1 bis 7 dB unterschritten. Im bestehenden Wohngebiet Am Zollamt wird der Orientierungswert um 1 bzw. 3 dB überschritten.
 - Mit dem B-Plan erhöhen sich die Beurteilungspegel an den Wohnnutzungen im Bestand (IO 11 und IO 12) am Tag und in der Nacht um 0,2 bzw. 1,3 dB (Anhang 2.1B).
 - An den Büro- und Praxisnutzungen innerhalb des B-Planes erhöhen sich die Beurteilungspegel durch die gewerblichen Nutzungen im B-Plan tags um 1,2 bis 3,6 dB und nachts um 1,1 bis 3,5 dB.“

„Folgende Aussagen können zu den Geräuschimmissionen des Straßen[- und Schienen]verkehrs getroffen werden:

- Im **Bestand** betragen die Beurteilungspegel für den Straßen- und Schienenverkehr tags 54 bis 64 dB(A) und nachts 48 bis 60 dB(A).
 - Durch den Schienenverkehr erhöht sich der Beurteilungspegel für den Verkehr an den Wohnnutzungen Am Zollamt tags um 2 bzw. 6 dB.
 - An den Gewerbenutzungen führt der Schienenverkehr zu 1 bis 2 dB erhöhten Beurteilungspegeln.
 - Die gebietsabhängigen Orientierungswerte werden an den bestehenden Wohnnutzungen um 2 bzw. 4 dB überschritten und an den Gewerbenutzungen um 4 bis 11 dB unterschritten.
 - Nachts erhöhen sich die Beurteilungspegel an den Wohnnutzungen Am Zollamt durch den Schienenverkehr um 4 bzw. 10 dB.
 - Die gebietsabhängigen Orientierungswerte werden an den bestehenden Wohnnutzungen um 7 bzw. 10 dB überschritten und an den Gewerbenutzungen um 1 bis 7 dB unterschritten.
- Für **Bestand + B-Plan** betragen die Beurteilungspegel für den Straßen- und Schienenverkehr tags 56 bis 64 dB(A) und nachts 50 bis 60 dB(A).
 - Durch den Schienenverkehr erhöht sich der Beurteilungspegel für den Verkehr an den Wohnnutzungen Am Zollamt tags um 2 bzw. 5 dB.
 - An den Gewerbenutzungen führt der Schienenverkehr zu maximal 1 dB erhöhten Beurteilungspegeln.

- Die gebietsabhängigen Orientierungswerte werden an den bestehenden Wohnnutzungen um 3 bzw. 4 dB überschritten und an den Gewerbenutzungen um 3 bis 11 dB unterschritten.
- Nachts erhöhen sich die Beurteilungspegel an den Wohnnutzungen Am Zollamt durch den Schienenverkehr um 4 bzw. 9 dB.
- Die gebietsabhängigen Orientierungswerte werden an den bestehenden Wohnnutzungen um 7 bzw. 10 dB überschritten und an den Gewerbenutzungen um 1 bis 5 dB unterschritten bzw. eingehalten.
- Die Beurteilungspegel des Straßen- und Schienenverkehrs werden durch den Straßenverkehr, der durch den B-Plan verursacht wird, an den bestehenden Wohnnutzungen tags um 0,2 bis 0,3 dB und nachts um 0,1 bis 0,2 dB erhöht. An den Gewerbenutzungen wird der Beurteilungspegel tags um 0,9 bis 2,8 dB und nachts um 0,7 bis 2,1 dB erhöht [...].“

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes werden ggf. erforderliche Festsetzungen zum Lärmschutz Bestandteil der Planung

3.6 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind neu zu errichten. Die Werftallee ist stadttechnisch mit Medien wie Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser und Telekommunikations-einrichtungen erschlossen.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten und ggf. Umverlegungen durchzuführen.

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

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

3.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt. Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Nordwasser GmbH. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

3.6.2 Löschwasser/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird über ein neues Hydrantennetz, welches im Zuge der Erschließung ausgebaut wird, gesichert.

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 August 2006 gewährleistet sein.

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

3.6.3 Abwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zentral über die Werftallee abgeleitet. Die Schmutzwasserleitungen werden ebenfalls von der Nordwasser GmbH betrieben. Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Netzsystem aufzubauen.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über eine zentrale Ableitung. Das neue Leitungsnetz ist an das vorhandene Netz anzuschließen.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist ein neues Versorgungsnetz aufzubauen, für das an die vorhandenen Leitungen in der Werftallee angeschlossen werden soll. 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.

Mit Nutzung der vorhandenen Landstromanlage, im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, kann eine Minderung von Schadstoff- und Geräuschemissionen der Schiffe erreicht werden.

3.6.5 Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Die Versorgung mit Wärmeenergie wird im weiteren Verfahrensverlauf geklärt.

3.6.6 Anlagen der Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch Telekommunikations- bzw. Kabelnetzbetreiber sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu von der Werftallee aus auszubauen.

3.6.7 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft

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

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen werden ggf. im Zusammenhang mit der Herstellung der Planstraßen unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes erforderlich.

3.8 Altlasten

Die Flächen des Plangebietes, südlich des Werftbeckens in Warnemünde, dienen jahrzehntelang als Werftstandort. Seit einigen Jahren sind sie teilweise ungenutzt und brachliegend.

Aufgrund der ursprünglichen Nutzung erfolgten in den Jahren 1991 bis 1999 Altlastenerkundungen einschließlich Gefahrenabschätzungen. Nachweise von Kontaminationen im Boden und Grundwasser wurden erbracht sowie abgegrenzte Kontaminationsflächen ausgewiesen. In den damaligen Gutachten wird ein deutlicher Handlungsbedarf dargestellt.

Ergänzende Erkundungen wurden zur Aktualisierung der Untersuchungsergebnisse durchgeführt, die gleichzeitig Grundlage für eine aktuelle Gefährdungsbewertung und damit für die Erstellung eines Sanierungsplanes nach § 13 BBodSchG sind.

Eine Gefährdungsabschätzung, erstellt durch die Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft, Stralsund, 07. September 2018, liegt vor.

Untersuchungskonzept der o.g. Gefährdungsabschätzung:

„In den vorliegenden Untersuchungen wurden bevorzugt Flächen untersucht, in denen wegen ihrer Nutzung Kontaminationen zu erwarten waren (Altlastenverdachtsflächen, KVF). In Ergebnis dieser Untersuchungen konnten Kontaminationsschwerpunkte festgestellt und teilweise eingegrenzt werden. Ziel der aktuellen Untersuchungen war es, diese Einschätzungen und flächenmäßigen Festlegungen auf der Grundlage aktueller Erkundungsergebnisse zu verifizieren bzw. zu modifizieren. Gleichzeitig sollten die bisher nicht untersuchten Bereiche, für die bisher kein Altlastenverdacht bestand, erkundet werden. Ziel dieser Erkundung war der Ausschluss weiterer

Kontaminationsbereiche im Planungsgebiet, aber auch die Untersuchung der Belastungssituation der Böden, insbesondere der Aufschüttungen, in diesen Bereichen.

Zur Erkundung des Planungsgebietes wurde gemeinsam mit dem Planer der Gesamtmaßnahme ein zweistufiges Untersuchungskonzept erarbeitet und zunächst die erste Untersuchungsstufe mit den Fachbehörden des StALU MM und der Hansestadt Rostock abgestimmt.

In der ersten Untersuchungsphase sollten in einem ersten Untersuchungsschritt die bereits bekannten Verdachtsflächen untersucht werden, um aktuelle Daten zur Kontaminationssituation zu gewinnen. Darüber hinaus werden alle Flächen des Planungsgebietes untersucht, um bisher nicht bekannte Verdachtsflächen oder Ablagerungen aufzufinden und Kenntnisse zur Kontaminationssituation der flächenhaften Auffüllungen und natürlichen Böden hinsichtlich ihrer Verwertbarkeit zu gewinnen. Die Aufschlüsse wurden zur flächigen Untersuchung rasterförmig angeordnet. Der Rasterabstand orientierte sich hierbei an dem jeweiligen Verdachtsniveau.

Von der Tiefe her sollten mindestens die anthropogenen Auffüllungen und die darunter liegenden natürlichen Schichten aufgeschlossen werden. In Bereichen, in denen Bodenaushub geplant ist, erfolgt die Erkundung mindestens über die Aushubtiefe. Der Umfang der chemischen Analytik beschränkt sich innerhalb der Verdachtsflächen im Wesentlichen auf die Hauptkontaminanten, in den übrigen Flächen auf dem Umfang der LAGA.

Anschließend erfolgten nach Vorlage der Ergebnisse der chemischen Analytik an Bodenproben in einem zweiten Untersuchungsschritt Untersuchungen des Stau- und Grundwassers.

Für die zweite Untersuchungsstufe wird in einer späteren Planungsphase ein verfeinertes Untersuchungskonzept erarbeitet, das gefährdungs- und bebauungsbezogen die Ergebnisse der ersten Stufe detailliert. Darüber hinaus werden in dieser Phase Bereiche untersucht, die wegen bestehender, teilweiser einsturzgefährdeter Bebauung in der ersten Phase nicht untersucht werden konnten.

Neben einem engeren Untersuchungsraaster werden neben den Hauptkontaminanten auch Untersuchungen auf Metabolite und Abbauprodukte erfolgen. Für zu entsorgende bzw. verwertende Böden und Baustoffe werden Deklarationsanalysen entsprechend der vorgesehenen Entsorgungs- / Verwertungswege durchgeführt.“

Zusammenfassend wird dargestellt:

„Das Planungsgebiet umfasst den nördlichen Teil der ehemaligen Warnowwerft, der im Auftrag der Hansestadt Rostock umgenutzt werden soll. Hier erfolgte eine Gefährdungsabschätzung, um die aktuelle Gefährdungssituation bewerten zu können und den konkreten Sanierungsbedarf festzustellen. Alle untersuchten Flächen wurden gewerblich genutzt. Der Standort befindet sich außerhalb von Schutzzonen.

Die oberflächennahen Schichten werden aus Aufschüttungen aufgebaut, die aus umgelagerten verunreinigten Sanden und Schluffen mit Bauschuttzumischungen und Resten von Produktionsrückständen bestehen und Mächtigkeiten bis ca. 4,0 m erreichen.

Im Liegenden der Auffüllungen folgen partiell ausgebildete Sande. Diese Sande bilden gemeinsam mit den Aufschüttungen den Grundwasserleiter 1 (GWL 1), der Stauwasser führen kann.

Darunter folgen zunächst organische Böden (Torf, Schluff), die von Geschiebemergel unterlagert werden. Die bindigen Böden bilden den ersten Grundwasserstauer, der in allen Aufschlüssen mit einer Ausnahme nachgewiesen wurde. Der Stauer ist im gesamten Untersuchungsgebiet mehrere Meter mächtig.

Die Geländeoberfläche liegt etwa bei +2,0 bis +3,0 m NHN. Die Grundwasserfließrichtung im GWL 1 ist nach Nordosten zur Warnow gerichtet.

Im Planungsgebiet sind in Kontaminationsschwerpunkten PAK-, MKW- und BETX-Belastungen bereichsweise bis zu Teufen von 7 m u. GOK nachgewiesen, die die relevanten oberen MSW der BBodSchV bei weitem überschreiten. Über diese Bodenkontaminationen erfolgt eine Kontamination des GWL 1. Da dieser in die Warnow entwässert, ist ein Schadstoffeintrag hier zwar messtechnisch nicht nachgewiesen, aber höchstwahrscheinlich. Eine Kontamination des GWL 2 ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht sicher ausgeschlossen werden.

Im Planungsgebiet wurden damit Schädigungen des Schutzgutes Boden nachgewiesen. Der Schadstofftransport über den oberen Grundwasserleiter führt zu einer Verschlechterung und damit Gefährdung der Wasserqualität der Warnow. Die Gefährdung des ersten, abgedeckten Grundwasserleiters (GWL 2) ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Maßnahmen zur Unterbindung dieser Schutzgutgefährdung durchzuführen. In einem noch zu erstellenden Sanierungsplan werden verschiedene Sanierungs- und Sicherungsvarianten erarbeitet und hinsichtlich der Erreichung der Sanierungsziele bewertet.“

Dieser Sanierungsplan, Teil 2 – Sanierungskonzept – wurde ebenfalls durch die Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft, Stralsund, 17. Dezember 2018 erarbeitet. In der Zusammenfassung ist ergänzend zu den obigen Ausführungen aufgeführt:

„[...] Da die höchsten Bodenbelastungen in drei Schwerpunktbereichen erkundet wurden, wurde als Sanierungsvorzugsvariante die Dekontamination dieser drei Kontaminationsschwerpunkte durch Bodenaushub, [...], bis zu den vorgeschlagenen projektspezifischen Sanierungszielwerten („P-Werte“) empfohlen:

Durch diese Entnahme im Sinne einer Quellen- oder Hot-Spot-Sanierung werden die hoch belasteten Bodenbereiche entfernt und die weitere Befruchtung des oberen Grundwasserleiters und damit des Schadstofftransportes in die Warnow unterbunden. Es wurde aufgezeigt, dass nach Abschluss der Maßnahme sämtliche hoch kontaminierten Bodenbereiche ausgetauscht und nur noch in einzelnen Teilflächen Bodengehalte oberhalb Z 2 verbleiben. Eine weitere Befruchtung des Grundwassers kann damit ausgeschlossen werden.

Die Aufschüttungen mit erhöhten Schadstoffgehalten können, wenn sie nicht aus bautechnischen Gründen auszuheben und dann fachgerecht zu behandeln sind, im Untergrund verbleiben, da von ihnen kein nennenswerter Schadstoffaustrag zu erwarten ist und große Bereiche zusätzlich versiegelt werden. Darüber hinaus erfolgt eine grundsätzliche Geländeaufhöhung. Der direkte Kontakt und die Verwehung der anstehenden Böden werden damit unterbunden.

Zur weiteren Planung der Sanierungsmaßnahmen und zur Vorbereitung eines Sanierungsplans nach §13 BBodSchG sind ergänzende Erkundungen (Sanierungsuntersuchungen) erforderlich, durch die die Kontaminationsbereiche im Boden und Grundwasser sicher abgegrenzt werden können.

Die Arbeiten zur Sanierung stellen Arbeiten in kontaminierten Bereichen dar. Entsprechende Maßnahmen sind zu planen und umzusetzen.“

Ein Sanierungsplan, gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), wurde für die Sanierung der landseitigen Altlasten für den Maritimem Gewerbepark für nachhaltige Energietechnologien, durch Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft, Stralsund, 28. September 2023, erstellt.

Im Punkt „4. Sanierungsziel“ des o.g. Sanierungsplanes wird ausgeführt:

„Eine vollständige Dekontamination im Sinne einer „Totalsanierung“ kommt für den Standort in Betracht der spezifischen Randbedingungen sowie unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und der technischen Durchführbarkeit nicht in Betracht.

Die [...] abgeleitete Sanierungsvariante und die nachfolgend vorgeschlagenen Sanierungsziele für Boden sind grundwasserbezogen abgeleitet und aufgrund des geringen Schutzanspruches des Grundwasserleiters und Hotspot-Charakters der vorgefundenen Bodenschädigungen auch begründet (Wirkungspfad Boden-Grundwasserleiter, [...]).

Für eine nutzungsbezogene Beurteilung nach bodenschutzrechtlichen Bewertungsmaßstäben (also für den Oberboden) sind die erhobenen Werte für PAK mit Ausnahme des Einzelparameters Benzo(a)pyren sowie die Werte für BETX und MKW nicht geeignet. Bei geplanter gewerblicher Neerschließung, neuer Nutzung mit weitgehendem Versiegelungsgrad und neuer Hafenkante ist das vorliegende Sanierungskonzept mit schwerpunktbezogenen Dekontaminationsmaßnahmen verhältnismäßig.

Das Sanierungsziel (SZ) besteht in der nachhaltigen Gefahrenabwehr durch signifikante Verminderung des Schadstoffpotentials sowie Schadstoffnachlieferungspotentials und der Schadstoffverfrachtung in unterlagernde Sedimente und das Grundwasser.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Berichte und Gutachten sowie der Bewertung der Schadenssituation und der betroffenen Schutzgüter sowie unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit gilt das Sanierungsziel (SZ) im Sinne einer nachhaltigen Altlastensanierung am Standort als erreicht, wenn die nachfolgend definierten Maßnahmen als Teilsanierungsziele (TSZ) umgesetzt wurden.

Die nachfolgenden definierten Teilsanierungsziele (TSZ) beziehen sich auf die Kontaminationsschwerpunkte A, B und C sowie auf mögliche weitere stoffliche Kontaminationen im Untergrund (Boden), die im Zuge des unterirdischen Gebäuderückbaus angetroffen werden. Die Formulierung des Sanierungsziels (SZ) sowie der Teilsanierungsziele (TSZ) basiert auf der Gefährdungsbeurteilung unter der Annahme, dass mit Herausnahme der Kontamination-Hotspots und der Flächenherichtung das Schadstoffnachlieferungspotential so maßgeblich reduziert werden kann, dass weitere kleinräumigere „Restpotentiale“ in der Gesamtbetrachtung keine nachhaltigen negativen Effekte hervorrufen können. [...]

Aushub der Bodenkontaminationen in den Kontaminationsschwerpunkten

Die Sanierung durch den Aushub der Bodenkontaminationen bei baubegleitender Grundwasserförderung und -reinigung soll zu einer weitreichenden Reduzierung der Schadstoffe in der Schadensquelle führen.

- Aushub der kontaminierten Auffüllungen und Böden in den Kontaminationsschwerpunkten A, B und C bis zu den [... ermittelten] dargestellten Aushubtiefen und Entsorgung der Aushubböden
- Förderung des kontaminierten Grundwassers in den Kontaminationsschwerpunkten während der Aushubmaßnahmen, Reinigung des geförderten kontaminierten Grundwassers und Direktleitung des gereinigten Grundwassers in das Werftbecken

Entsprechend dieser Umsetzung handelt es sich bei der geplanten Sanierung mit Bezug auf § 2 (7) und § 4 (3) BBodSchG um eine Dekontaminationsmaßnahme. [...]

Aushub von Bodenkontaminationen außerhalb der Kontaminationsschwerpunkte

Die Auffüllungen und bereichsweise auch die oberen Decksande außerhalb der Kontaminationsschwerpunkte weisen die typischen Schadstoffgehalte auf lange genutzten Werft- und Hafenstandorten auf. Die ermittelten Gehalte liegen oft im Bereich der Z 2-Richtwerte der LAGA [...] oder geringfügig darüber.

Sind diese Böden aus bautechnischen Gründen auszuheben, sind sie in der Regel fachgerecht zu entsorgen, weil auch für Z 2-Böden kaum Verwertungsalternativen vorhanden sind. Wegen des noch geringen Anteils löslicher Schadstoffe wurde in der Gefährdungsabschätzung [...] vorgeschlagen, die gering kontaminierten Auffüllungen (Gehalte um Z 2- Richtwert) in der Fläche zu belassen, soweit diese nicht bautechnisch ausgehoben werden müssen.

Bezüglich dieses Vorschlags wurde mit den zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden grundsätzlich Einvernehmen erzielt. Auf Grundlage dieses Einvernehmens wurden in der nachfolgende Machbarkeitsstudie [...] und dem späteren Sanierungskonzept [...] die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen abgeleitet.

Unabhängig von dieser abgestimmten Vorgehensweise und der bisherigen Erkundungsdichte im Sanierungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass beim unterirdischen Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie der Aufnahme der Oberflächenbefestigungen [...] bislang nicht erkundete lokale Bodenkontaminationen im Sinne von Hot-Spots angetroffen werden, die vergleichbare Schadstoffkonzentrationen wie in den zu sanierenden Kontaminationsschwerpunkten aufweisen. Werden zusätzliche lokale Bodenkontaminationen im Sinne von Hot-Spots angetroffen, sind diese analog zu den Kontaminationsschwerpunkten zu beseitigen.

Die Aufnahme der Beseitigung von zusätzlichen Hot-Spots als Teilsanierungsziel 2 (TSZ 2) im vorliegenden Sanierungsplan, folgt dem Ergebnis des Abstimmungsgesprächs am 15. März 2022 zwischen den Beteiligten, wonach im Sanierungsplan ein Reaktionsrahmen für dessen mögliche Fortschreibung vorzusehen ist, um den laufenden Erkenntnisgewinn zur Schadstoffsituation während der geplanten Abbruch- und Sanierungsarbeiten Rechnung zu tragen. [...]

- Aushub kontaminierter Auffüllungen und Böden mit Schadstoffgehalten oberhalb der projektspezifischen Sanierungszielwerte Boden („Hot Spots“) im Bereich für den unterirdischen Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen [...]

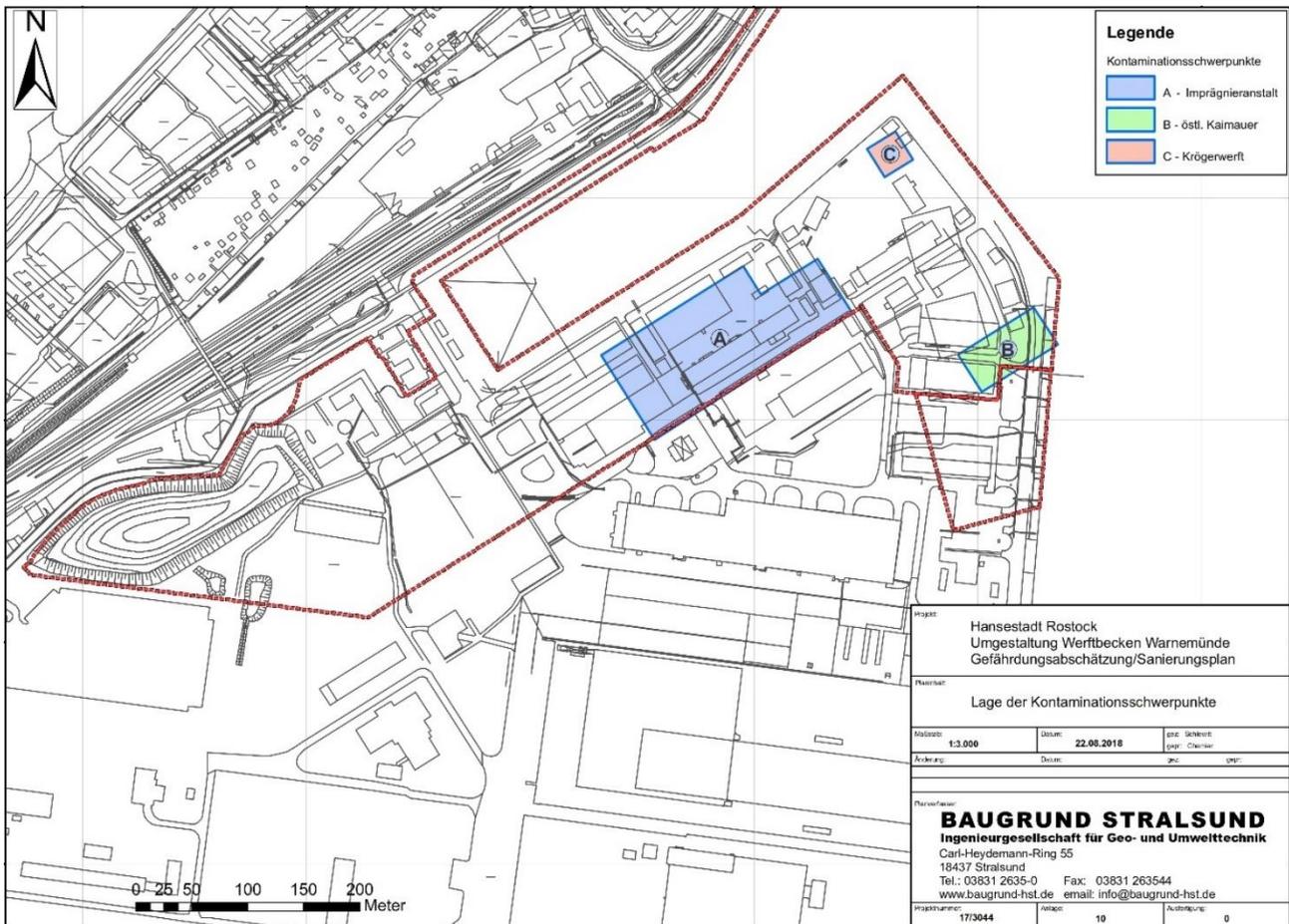
An dieser Stelle werden für solche „Hot-Spots“ unter Bezugnahme auf das Sanierungskonzept [...] die bereits dort angeführten projektspezifischen „P-Werte“ vorgeschlagen, oberhalb derer Böden am Standort ausgehoben und extern beseitigt/verwertet werden:

projektspezifische Sanierungszielwerte Boden:

P_{MKW}	= 2.000 mg/kg Boden
$P_{\Sigma PAK}$	= 100 mg/kg Boden
$P_{Benzo(a)pyren}$	= 50 mg/kg
$P_{\Sigma BTEX}$	= 30 mg/kg Boden

Durch die Einhaltung der projektspezifischen „P-Werte“ soll sichergestellt werden, dass bei nachfolgenden Aushubmaßnahmen im Rahmen der Erschließung der beräumten Flächen keine gefährlichen Abfälle [...] mehr zu entsorgen sind.

Für die Einstufung als gefährlicher oder nicht gefährlicher Abfall werden die Regelungen in der derzeit gültigen Gefahrstoffverordnung [...] sowie für Einzelparameter die vorliegende länderspezifische Regelung [...] zugrunde gelegt.“



Lage der Kontaminationsschwerpunkte, Anlage 10 der o.g. Gefährdungsabschätzung (erstellt durch die Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft, Stralsund, 07. September 2018)

3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.9.1 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der örtlichen sowie landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Plangebietes am Werftbecken gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Innerhalb des Plangebietes sind Dächer auf mindestens 50% der Dachfläche zu begrünen. Es ist eine extensive Dachbegrünung aus Sedum-Gras-Kräutermischungen mit mindestens 10 cm Substratdeckschicht vorzunehmen. Als Maßnahme zur Begrünung und zur Berücksichtigung der Ziele des Arten-, Natur- und Umweltschutzes sowie zur Verminderung und Verzögerung der Abflussmengen von Regenwasser soll eine Dachbegrünung erfolgen.

Innerhalb des Gebietes GE 2 sind bei der Verwendung von Dachziegeln nur nicht glänzende, rote Dachziegel zulässig. Damit wird die vorhandene Dacheindeckung des Verwaltungsgebäude aufgegriffen, um die künftigen Gebäude in diesen bereits baulich geprägten Bereich einzubinden.

Im Plangebiet sind Leuchtwerbung mit Wechselschaltung, Lauflichter sowie Werbeanlagen mit Reflexfarbe unzulässig. Mit diesen Festsetzungen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3.9.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen dienen dem Artenschutz, dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Begrünung und Gestaltung der Freianlagen. Erforderliche externe Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden durch städtebauliche Verträge abgesichert.

Zur detaillierten Beschreibung wird auf den Umweltbericht (Kap. 4) sowie den Grünordnungsplan, die mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt werden, verwiesen.

Für die „Umgestaltung Werftbecken Warnemünde - Maritimer Gewerbepark für nachhaltige Energietechnologien“ wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB), PLAN AKZENT Rostock, November 2023, erstellt, in dessen Zusammenfassung ausgeführt wird:

„Im Vorfeld des vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Vorhaben wurde in **artenschutzrechtlicher Hinsicht** gemäß der gesetzlichen Vorgaben geprüft, ob Vorkommen von Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten durch Projektwirkungen möglicherweise in einer Form beeinflusst werden können, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllen.

Sofern das Eintreten von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich dieser Arten nicht ausgeschlossen werden kann, erfolgt eine Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Zugriffsverboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Das Vorkommen von Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-RL kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Als betrachtungsrelevante Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL wurden ermittelt: Säugetiere (Fischotter, Fledermäuse, Wolf), Reptilien, Amphibien, Benthos, Fische, Rastvögel sowie Brutvögel im Untersuchungsgebiet und Brutvögel im relevanten Umfeld. Dabei wurde lediglich für folgende Arten ein relevantes Konfliktpotenzial ermittelt und die Art daher konkreter überprüft: Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Benthos, Fische, Rastvögel und Brutvögel.

Bei den Vogelarten werden auf Einzelartebene die Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie, gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. BRD: Kategorie 0-3), streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung, in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten sowie Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere

Verantwortung trägt (mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestands oder weniger als 1.000 Brutpaare in M-V) betrachtet.

Fischotter

Für die Art konnte eine Nutzung des Untersuchungsgebietes als Wanderkorridor grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden, auch wenn diese nur als sehr gering eingeschätzt wird. Dieses nur sehr geringe Auftreten des Fischotters im Untersuchungsgebiet führt auch dazu, dass mögliche Störungen und Schädigungen der Art durch Baumaßnahmen, Flächeninanspruchnahme und auch den späteren Hafen-/ Gewerbebetrieb als unerheblich eingeschätzt werden bzw. ausgeschlossen werden können. Verbotstatbestände sind vollständig auszuschließen und Maßnahmen nicht erforderlich.

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet besitzt für Fledermäuse eine besondere Bedeutung. Es wurden mehrere Fortpflanzungs- und Ruhestätten zumindest von Zwerg- und Mückenfledermaus sowie dem Braunen Langohr festgestellt. Mit dem geplanten Abriss der Gebäude im Gebiet werden diese Quartiere vollständig zerstört. Daher sollen in der Umgebung geeignete Ersatzquartiere geschaffen werden, um den Fortbestand der Population im Gebiet auch nach dem Abriss weiter zu gewährleisten.

Die ermittelten erforderlichen Winterquartiere werden dafür am Verwaltungsgebäude an der Zufahrt ins Gebiet als Fassadenquartiere mit Überwinterungseignung angebracht. Die Balz- und Zwischenquartiere werden ebenfalls am Verwaltungsgebäude sowie an anderen geeigneten Standorten errichtet.

In Bezug auf den Gebäudeabriss selbst ist ebenfalls zu differenzieren zwischen Sommer- und Winterquartier, sodass als Vermeidungsmaßnahme verschiedene Abrisszeiten notwendig werden.

Bei Gebäude 55a und 818, für die eine Nutzung als Winterquartier wahrscheinlich ist soll der Abriss daher im Frühjahr bzw. Sommer erfolgen, was bei den anderen Gebäuden während der Nutzung als Sommerquartier zu einem Verbotstatbestand führen würde und daher dort der Abriss im Winter vorzunehmen ist. Gutachterliche Kontrollen im Vorfeld sollen die tatsächliche Nutzung bestätigen.

Reptilien

Für die im Gebiet nachgewiesenen Zauneidechsen ist durch die nahezu vollständige Geländefreimachung von einem Totalverlust auszugehen. Da die Baufeldberäumung in Orientierung an die allgemeine Bauzeitenregelung für Brutvögel im Winterhalbjahr vorgenommen wird ist davon auszugehen, dass die Tiere im Überwinterungshabitat getötet werden. Aus diesem Grund wurde bereits frühzeitig im Rahmen des landseitigen Artenschutzfachbeitrags eine Maßnahme zur Umsiedlung der Reptilien vorgesehen, die bereits durchgeführt wurde. Dazu wurde im Vorfeld eine Ersatzfläche hergerichtet, die mit geeigneten Maßnahmen zu einem Zauneidechsenhabitat entwickelt wurde.

Da bis zum Baubeginn mit der erneuten Einwanderung von Einzeltieren in das Untersuchungsgebiet gerechnet werden muss ist der errichtete Sperrzaun an der Südgrenze weiter vorzuhalten und das Baufeld vor Baubeginn durch einen Fachmann zu kontrollieren sowie gefundene Tiere abzusammeln und in den neuen Lebensraum umzusiedeln. Zusätzlich sind im Plangebiet weitere Schutzzäune um die als Reptilienhabitat besonders geeigneten Bereiche (ehemalige Nachweise) zu errichten und die Flächen im Frühjahr vor Baubeginn zu kontrollieren. Vorhandene Tiere sind dann abzusammeln und in das 2018 hergestellte Ersatzhabitat umzusiedeln.

[...]

Rastvögel

Bei den Rastvögeln wurden verschiedene relevante Möwen und Enten in je einer Gruppe zusammen untersucht und mögliche Konflikte bewertet. Außerdem wurden Gryllsteine und Prachttauscher auf Einzelartebene untersucht. Da sich die Fortpflanzungsstätten bei diesen Arten außerhalb des Untersuchungsgebietes befinden werden keine anlagenbedingten Wirkungen erwartet.

Mögliche Störwirkungen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die Hafennutzung und den Schiffsverkehr ebenfalls nicht gesehen bzw. als unerheblich beurteilt.

Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Im Rahmen der Geländefreimachung gehen insgesamt 31 Brutreviere von zumeist ungefährdeten Arten verloren. Neben Nischen- und Höhlenbrütern sind dabei auch Freibrüter in Gehölzen betroffen. Als gefährdete Arten nach Roter Liste wurden der Bluthänfling und der Feldsperling erfasst. Durch die Geländeberäumung insb. mit der Entnahme von Bäumen und Gehölzen sowie dem Abriss der Gebäude werden die Brutstätten zerstört. Daher sind im Umfeld des Vorhabens entsprechende Ersatzstätten zu schaffen, die das Nistplatzangebot auch nach der Freimachung im räumlichen Zusammenhang aufrechterhalten sollen. Mit der Anbringung von insgesamt 40 Nistkästen in verschiedener artspezifischer Ausprägung für Höhlen- und Nischenbrüter und vor Beginn der Brutzeit soll die Funktion gesichert werden.

Speziell für den Bluthänfling soll ein Ersatzlebensraum geschaffen werden. Dazu ist im Umfeld des Vorhabens eine Fläche durch geeignete Maßnahmen wie Strauch- und Nadelbaumpflanzung sowie regelmäßige Mahd langfristig für die Art, aber auch für andere Brutvögel zu sichern. Diese Maßnahme ist frühzeitig vor Eintritt des Eingriffs bzw. des Baubeginns herzustellen und muss zu diesem Zeitpunkt funktionsfähig sein.

Neben dem entsprechenden Ersatz ist durch eine geeignete Bauzeitenregelung, die die Geländeberäumung außerhalb der Brutzeit festlegt sicherzustellen, dass keine Tiere oder Gelege im Zuge der Baumaßnahmen getötet oder zerstört werden. Daher ist der Baubeginn grundsätzlich im Winterhalbjahr, ab 01.10. vorgesehen. Ausnahme stellt hierbei das Gebäude Nr. 818 und 55a dar, für die ein Fledermauswinterquartier nicht ausgeschlossen werden konnte. Eine ökologische Baubetreuung und eine fachgutachterliche Besatzkontrolle im Vorfeld sichern ein geeignetes Vorgehen bei diesem Gebäudeabriss. Zusätzlich sind Flachdächer und die Kaianlagen im Untersuchungsgebiet, die als Brutstätte für die Flussseseschwalbe geeignet sind im Vorfeld durch einen Fachmann auf einen Besatz zu überprüfen, sofern nicht der Baubeginn wie o.a. im Winterhalbjahr erfolgt.

Brutvögel im relevanten Umfeld

Für die zu betrachtenden Brutvögel auf den Inseln Pagenwerder können die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote allein aufgrund der Entfernung von mindestens 400 m zum Vorhaben ausgeschlossen werden. Prüfrelevant ist jedoch die Frage, ob im Zuge der mehrjährigen Bauzeit Störungen auf die z.T. gefährdeten Arten eintreten können, die ggf. zur Meidung des näheren Umfelds bzw. zur vollständigen Aufgabe des Brutplatzes auf Pagenwerder führen können. Eine Aufgabe der Fortpflanzungsstätte würde im Kontext der ohnehin im Gebiet aufgrund der maritimen und gewerblichen Nutzung nur gering zur Verfügung stehenden Brutplätze für Seevögel u.U. einen erheblichen Verlust darstellen.

In diesem Sinne waren auch die durch bauzeitlichen Lärm eintretende Belastungen zu berücksichtigen. Hier können ohne geeignete Minderungsmaßnahmen Überschreitungen des kritischen Schallpegels zumindest für den Austernfischer vorliegen und damit in der Brutzeit eine erhöhte Gefahr durch Prädatoren bestehen. Daher sollen technische Lärminderungsmaßnahmen beim Bau angewendet oder alternativ die lärmintensiven Arbeiten auf die Zeit außerhalb der Brut verschoben werden.

Fazit

Zumindest für die Arten/-gruppen Fledermäuse, Reptilien sowie Brutvögel innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebiets kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sowie artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderlich.

Übersicht der Artenschutzmaßnahmen gemäß o.g. LBP

Maßnahmen-Nr.	Art der Maßnahme	Umfang der Maßnahme [Stk./lfm/m ² /ha]
V1	Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse (01.10.-28.02.)	Bauzeitenregelung gesamtes Baufeld
V2	Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse in Gebäuden (01.11.-28.02.)	Bauzeitenregelung Gebäude im Untersuchungsgebiet
V3	Bauzeitenregelung zum Schutz der Fledermäuse im Winterquartier (Gebäude)	Bauzeitenregelung Gebäude 818
V5	Vorhalten von temporären Sperrzäunen für Reptilien, Kontrolle des Baufeldes und Umsiedlung von Tieren	ca. 300 lfm vorhalten sowie ca. 130 lfm neu errichten
V6	Einsatz lärmreduzierter Bautechnik bzw. Bauzeitenregelung für lärmintensive Arbeiten (01.08.-31.03.)	Bauzeitenregelung Lärm
V7	Ökologische Baubetreuung vor und während der Bauzeit	-
V8	Kontrolle geeigneter Bruthabitate der Flussseeschwalbe vor Abbruch	Kaianlagen sowie Flachdächer im Untersuchungsgebiet
A1 _{CEF}	Neuanlage eines Ersatzhabitats für den Bluthänfling	ca. 1,2 ha
A2 _{CEF}	Bereitstellung von Ersatzniststätten für standorttreue Brutvögel	44 Ersatzkästen
A3 _{CEF}	Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse	18 Fassaden-Ersatzquartiere
A4 _{CEF}	Bereitstellung von Winterquartieren für Fledermäuse	20 Ersatzquartiere
A5 _{CEF}	Neuanlage von Ersatzlebensraum für die Zauneidechse (bereits durchgeführt)	ca. 1 ha

Für nähere Erläuterungen zu diesen Maßnahmen wird auf den o.g. LPB verwiesen.

Hinsichtlich der **naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen** wurde im o.g. LPB folgender Kompensationsumfang für den landseitigen Bereich ermittelt:

Für den landseitigen naturschutzfachlichen Kompensationsbedarf in einem Umfang von insgesamt 45.412 m² EFÄ wird nach Prüfung geeigneter Flächen auf das Ökokonto „Sandmagerrasen Fuhlen-dorf“ (Reg.-Nr. VR-049) in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ westlich von Barth zurückgegriffen. Das Ökokonto beinhaltet den Zielbereich „Agrarlandschaft“. Durch die Neuanlage und Entwicklung von Heiden, Trocken- und Magerrasen auf ehemaligen Ackerflächen können die Eingriffe durch die Versiegelung der vorwiegenden Brachflächen funktional kompensiert werden.

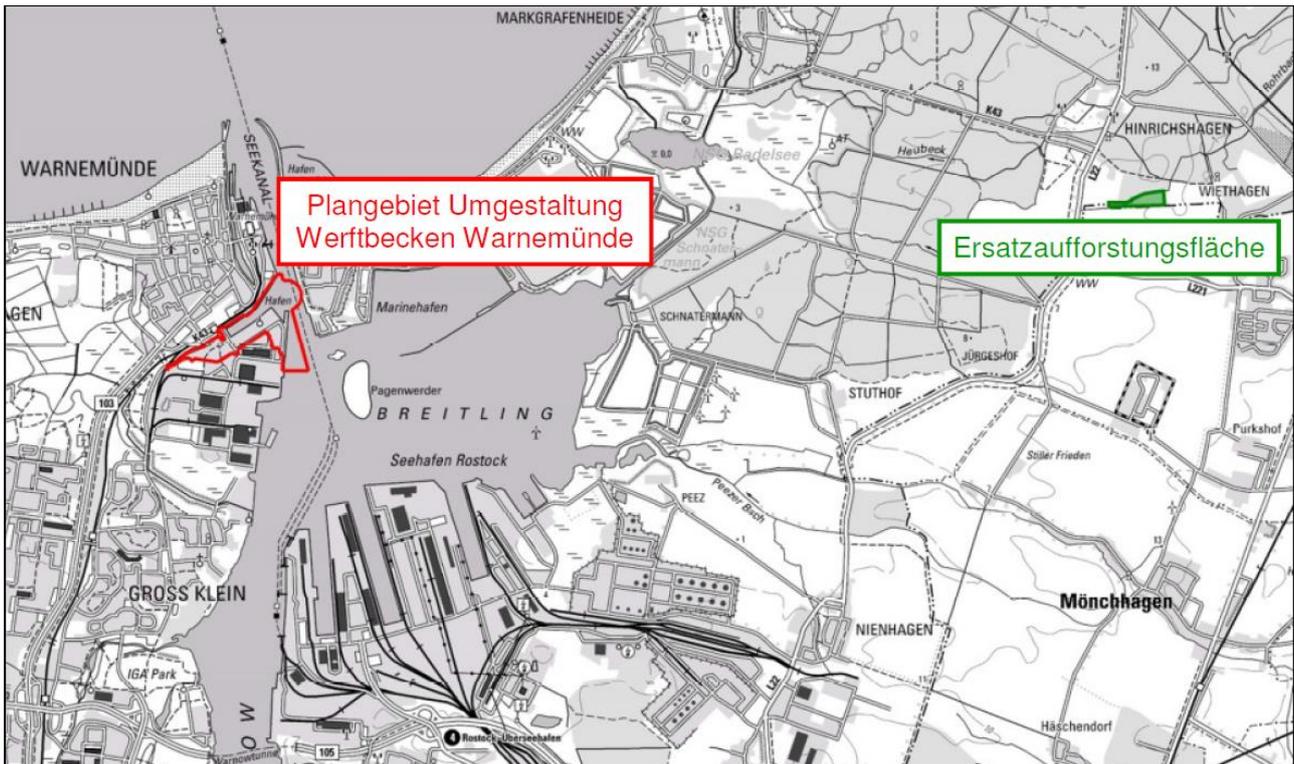
Eine ausführlichere Beschreibung sämtlicher Maßnahmen erfolgt in den Maßnahmenblättern des o.g. LBP.

3.9.3 Waldumwandlung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist die Beanspruchung der Waldfläche auf der Erddeponie, gelegen im südwestlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück 874/183, Gemarkung Warnemünde, Flur 1) verbunden. Hier sind überwiegend Gewerbegebiete festgesetzt. Die Feststellung der Waldfläche erfolgte im Zuge des begonnenen Planfeststellungsverfahrens durch die Landesforst M-V, hier das Forstamt Billenhagen, im Zuge der Stellungnahme vom 22.09.2017 zum Entwurf (Planfeststellungsverfahren für die Umnutzung des ehemaligen Werftbeckens und angrenzender Flächen in Rostock-Warnemünde, Unterlage gemäß § 15 Abs. 2 für eine Besprechung gemäß § 15 Abs. 3 UVPG (Scoping)).

Die Kompensation für diesen Waldverlust, in einer Gesamtgröße von 18.947 m², soll in Abstimmung mit dem Stadtforstamt Rostock und dem Forstamt Billenhagen (08/2018) (im Rahmen des begonnenen Planfeststellungsverfahrens) über eine Ersatzaufforstung östlich der Hanse- und Universitätsstadt kompensiert werden. Es wurde eine erforderliche Ersatzaufforstungsfläche in einer Höhe

von 2,52 ha ermittelt. Die Kompensation ist über die Neuanlage von Wald (in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12, auf dem Flurstück 41/5) auf Ackerflächen vorgesehen.



Übersicht zur Lage der Erstaufforstungsfläche und des Plangebietes des ursprünglichen Planfeststellungsbereiches (Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Entwurf des Planfeststellungsverfahrens, Landschaftspflegerischer Begleitplan, PLAN AKZENT Rostock, Dezember 2018; © GeoBasis-DE/M-V 2018)

3.10 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Zum Hochwasserschutz muss eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in allen Baugebieten von 3,30 m ü. NHN hergestellt werden oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass alle Öffnungen bis zu einer Höhe von mindestens 3,55 m ü. NHN (Bemessungshochwasserstand + Freibord) hochwasserdicht verschlossen werden können. Kellerräume dürfen nicht als Aufenthaltsräume dienen. Schutzbedürftige Anlagen sind in allen Baugebieten in höheren Gebäudeteilen unterzubringen und Anlagen in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden sind so einzuordnen, dass sie oberhalb einer Höhenlage von 3,30 m ü. NHN liegen.

Mit einer Höhenlage von mindestens 3,05 m NHN übernimmt die Werftallee auch eine Hochwasserschutzfunktion und ist Hochwasserschutzanlage des Landes M-V.

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

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

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.203 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden durch den Umweltbericht die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes eingearbeitet und sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vollständige Umweltbericht wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.203 beträgt rund 16,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²	
	Gewerbegebiete	
GE 1	14.600	
GE 2	11.370	
GE 3	24.210	
GE 4	41.875	
GE 5	2.730	
GE 6	6.975	
Straßenverkehrsflächen		26.040
Werftallee	8.370	
Hauptstraße und Planstraßen	17.670	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		28.175
Kaifläche	28.175	
Versorgungsfläche		2.885
Grünflächen		6.270
Abstandsgrün	5.065	
Ausgleichsmaßnahme	1.205	
Gesamtgröße		165.130

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

6.2 Kosten und Verträge

Die Kosten für die Bauleitplanung und für erforderliche Gutachten werden durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock übernommen.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Altlasten

Für die gesondert gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist eine Sanierung entsprechend des mit dem Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) als zuständiger unterer Bodenschutzbehörde abgestimmten Sanierungsplans „Umgestaltung Werftbecken Warnemünde; Maritimer Gewerbepark für nachhaltige Energietechnologien, Sanierung der landseitigen Altlasten“ gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), erarbeitet von Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, April 2023, erforderlich und die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen. Die Arbeiten zur Sanierung stellen Arbeiten in kontaminierten Bereichen dar. Entsprechende Maßnahmen sind zu planen und umzusetzen. Nach Abschluss der Maßnahme ist ein Monitoring durchzuführen, das den Erfolg der Sanierung dokumentiert.

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.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Kampfmittel

Für Teilbereiche des Vorhabengebietes (Bohrpunkte der Baugrund- und Altlastensondierungen) liegen Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen vor.

Gemäß Schreiben des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.2022 zur „Räumstrategie für Rostock, Warnemünde, Werftallee, Umgestaltung Werftbecken“ ist zu beachten, dass, laut den Bildern der Luftbildauswertung als Teil der weiterführenden Prüfung, für das Gebiet im Zuge von geplanten Baumaßnahmen eine Bohrlochsondierung und Volumenräumung durch eine zugelassene Kampfmittelräumfirma notwendig sind, da nach Sichtung des vorhandenen Bildmaterials nicht ausgeschlossen werden kann, dass Kampfmittel gefunden werden.

Für Baumaßnahmen im Erdreich sind vorab die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen. Die Baumaßnahmen dürfen erst nach der Vorlage der Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erfolgen.

Naturschutzfachliche Maßnahmen

Die nachrichtlich übernommenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich auf Flächen im sowie außerhalb des Plangebietes beziehen, wurden im Rahmen des Landschaftspflegebegleitplan (LPB) für die „Umgestaltung Werftbecken Warnemünde - Maritimer Gewerbepark für nachhaltige Energietechnologien“ (November 2023) festgelegt.

Baumschutz

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

Stellplatzsatzung

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

Grünflächensatzung

Für das Plangebiet findet die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) vom 17.10.2001 keine Anwendung.

Sonstiges

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.