

Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“

Der von der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in ihrer Sitzung am 15. Mai 2019 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ und der Entwurf der Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Untersuchungen liegen

vom 15.07.2019 bis zum 23.08.2019

am Neuen Markt 3,
1. Obergeschoss, Raum 218

zu folgenden Zeiten öffentlich aus:

**Montag, Mittwoch, 8 bis 12 Uhr und
13 bis 15 Uhr**
**Dienstag 8 bis 12 Uhr und
13 bis 18 Uhr**
**Donnerstag 8 bis 12 Uhr und
13 bis 16 Uhr**
Freitag 8 bis 13 Uhr

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden und Osten:
durch die Grundstücke auf der Nordseite der Werftstraße
im Süden:
durch die Bebauung des Thomas-Müntzer-Platzes,
im Westen:
durch die Bahntrasse Rostock-Warnemünde sowie die rückwärtige Grenze der Grundstücke westlich der Max-Eyth-Straße.

(siehe Übersichtsplan)

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Mensch / Lärm

Umweltbericht als Teil der Begründung des Entwurfs zum B-Plan, vom 06.03.2019

- Darstellung der Ausgangssituation mit Berücksichtigung der Lärmquellen Straßen-, Schienenverkehr, Gewerbe und Freizeit,
- der baubedingten Belastungen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr und möglicher temporärer Mehrbelastung durch allgemeinen Verkehrslärm nach Realisierung einzelner Bauabschnitte,
- der anlagen- und betriebsbedingten, dauerhaften Lärmauswirkungen o. g. Lärmquellen gegenüber dem Wohnen und anderer schutzbedürftiger Nutzungen,
- der aufgrund der Lärmbelastung erforderlichen Schutzmaßnahmen und Nutzungsbeschränkungen.

Schalltechnische Untersuchung zum Funktionsplan „Wohnen am Werftdreieck“; LAIRM-Consult, Bargteheide, vom 19.03.2018

- Ermittlung der relevanten Lärmquellen nach den Lärmarten Gewerbe, Straßen-, Schienenverkehr und Freizeitlärm,
- Darstellung der Schallbeeinträchtigung auf Grundlage des Funktionsplans,
- Bewertung der Verträglichkeit der Immissionssituation alternativ für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets und eines urbanen Gebiets entspre-

chend § 4 bzw. § 6a BauNVO

Schalltechnisches Gutachten; Kohlen & Wendlandt Applikationszentrum, Rostock, vom 19.02.2019

- gegenüber der schalltechnischen Untersuchung zum Funktionsplan „Wohnen am Werftdreieck“ vom 19.03.2018 Ergänzung der Lärmquellenermittlung, Darstellung der Schallbeeinträchtigung auf Grundlage der konkreten Festsetzungen des B-Planentwurfs,
- Aufzeigen detaillierter Schallschutzmaßnahmen als Grundlage für die Berücksichtigung im B-Plan,
- Aussagen zu möglichen Lärmvorsorgeansprüchen der Bestandsbebauung im Rahmen der Neugestaltung der Straßen- und der Straßenbahntrasse im Bereich der L22 Lübecker Straße.

Stellungnahme des Staatl. Amtes für Landwirtschaft und Umwelt M-V, vom 19.06.2018

- Hinweis auf etwaige Lärmbelastung seitens der Bootswerft Tamsen Maritim GmbH.

Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Hansestadt Rostock, vom 20.06.2018

- Anregung der Umsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen entsprechend Lärmaktionsplan an den Fassaden südlich der L22 Lübecker Straße,
- von Mindesthöhen für die Parkgaragen und zur Positionierung der Zufahrten zwecks Schallschirmung.

Schutzgut Mensch / Luft(schadstoffe)

Umweltbericht:

- Darstellung der Vorbelastung durch den Straßenverkehr (Hauptverkehrsachse L22 Lübecker Straße) und durch benachbartes Gewerbe,
- bau-, anlagen- und nutzungsbedingte Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Luftreinhaltesituation,
- Verträglichkeit der Planung mit der Luftschadstoffbelastung aus hinsichtlich einzuhaltender Grenzwerte.

Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, vom 11.12.2017

- Ersteinschätzung der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet,
- Hinweis auf eine zukünftig mögliche Verschärfung der einer Beurteilung zu Grunde zu legenden Grenzwerte.

Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt, vom 19.06.2018

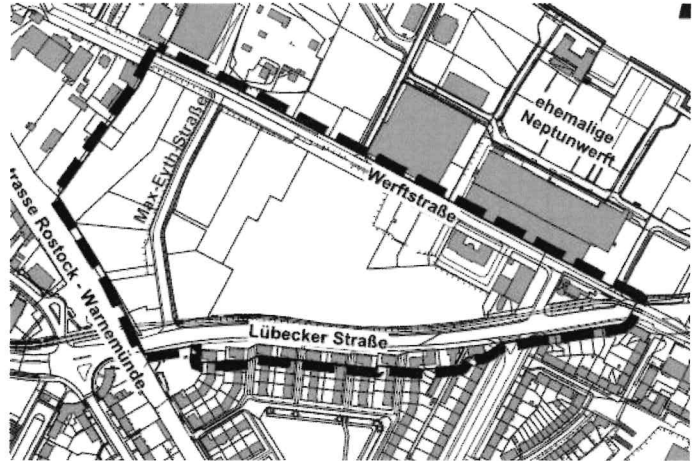
- Hinweis auf mögliche Luftschadstoffbelastung durch nach dem Bundesimmissionschutzgesetz genehmigungsbefähigte Betriebe im Umfeld des B-Plans.

Schutzgut Fläche

(einschließlich Versiegelung)

Umweltbericht und Grünordnungsplan zum B-Plan, vom 06.03.2019

- Aussagen zur bisherigen Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme, zur bau-, anlagen- und nutzungsbedingten Flächeninanspruchnahme in Folge der Umsetzung der Planung,
 - Darstellung von Maßnahmen zur Einschränkung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme bzw. -versiegelung.
- Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND),



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“

vom 19.06.2018

- Anregung zu flächensparendem Bauen in Form von flächeneffizienten Grundrissen und vorsehen von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen,
- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wegen und Plätzen innerhalb der Grünflächen.

Schutzgut Boden / Altlasten

Umweltbericht und Grünordnungsplan

- Aussagen zur bisherigen Vorbelastung des Bodens, insbesondere zu Bereichen mit erheblichen, sanierungsbedürftigen Belastungen (Altlasten),
- zu den bau-, anlagen- und nutzungsbedingten Auswirkungen in Folge der Umsetzung der Planung,
- zu erforderlichen Sanierungsmaßnahmen in Teilbereichen.

Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Rostock Werftstraße, Objekt „Werftdreieck“, allgemeine Bebaubarkeit und orientierende Altlastenuntersuchung; Dipl. Geologe Andreas Rott, Grenzlin, vom 01.06.2010

- Darstellung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse für den Teil des Geltungsbereichs des B-Plans östlich der Max-Eyth-Straße,
- der Analyseergebnisse auf Bodenschadstoffe,
- Bewertung der Gründungsverhältnisse und der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser,
- der Eignung der Fläche hinsichtlich zukünftiger Nutzungen.

Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung, Bauvorhaben: Er-schließung B-Plan Nr. 10.W.63 „Wohnen am Werftdreieck“ 18057 Rostock; HSW Ingenieurbüro, Gesellschaft für Energie und Umwelt GmbH, Rostock, vom 15.12.2016

- ergänzende Darstellung zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen gegenüber dem geotechnischen Bericht vom 01.06.2016, auch unter Berücksichtigung des Teils des Geltungsbereichs des B-Plans westlich der Max-Eyth-Straße,
- ergänzende chemisch-analytische Un-

tersuchungen und Angaben zu den Verwertungsmöglichkeiten des Bodens nach den technischen Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft für Abfall (LAGA) vom 05.11.2004,

- ergänzende Gründungs- und Ausführungsempfehlungen.

Umwelttechnischer Bericht - Erstbewertung Altlastensituation; Baugrund Stralsund Ing. GmbH, vom 05.09.2016

- Informationen zu Boden- und Grundwasserbelastungen einschließlich Auswertung von Bodenproben,
- Bewertung der Belastungssituation im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen,
- Empfehlungen zu weiteren Untersuchungs- und Sanierungsschritten.

Orientierende Untersuchung nach § 3(3) Bundesbodenschutzverordnung; HSW, vom 30.11.2017

- Informationen zu Boden- und Grundwasserbelastungen einschließlich Auswertung von Bodenproben,
- Bewertung der Belastungssituation im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen,
- Empfehlungen zu weiteren Untersuchungs- und Sanierungsschritten.

Detailuntersuchung nach § 3(4) Bundesbodenschutzverordnung; HSW, vom 13.03.2019

- Über die orientierende Untersuchung hinaus vertiefende Informationen zu Boden- und Grundwasserbelastungen sowie über weitere Untersuchungs- und Sanierungsanforderungen für Teilbereiche.

Stellungnahme des Landesamts für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, vom 01.06.2018

- Hinweis, dass Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Stellungnahme des Staatl. Amtes für Landwirtschaft und Umwelt, vom 19.06.2018

- Hinweis auf Erfordernis einer detaillierten Erkundung der Altlasten,
- auf die Beachtlichkeit möglicher Wechselwirkungen bestehender Bodenbelastungen und ggf. vorhandener

Grundwasserbelastungen mit der geplanten Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens.

Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V, Arbeitsschutz und technische Sicherheit, vom 23.05.2018

- Hinweis auf die Anzeigepflicht für Arbeiten in kontaminierten Bereichen,
- Hinweis auf Anforderungen beim Auffinden von Kampfmittel- bzw. von Asbestbelastungen.

Schutzgut Wasser

Umweltbericht

- Darstellung der bestehenden Grundwassersituation,
- der bau-, anlagen- und nutzungsbedingten Auswirkungen in Folge der Umsetzung der Planung auf das Schutzgut ins besondere auf Grundwasserneubildung und Zustand,
- der weiteren Untersuchungs- und Sanierungserfordernisse für Teilbereiche, der Hochwassergefährdungssituation.

„Hydrologisches Konzept zur Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens“: WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Rostock, vom 30.09.2016

- Ermittlung der hydrologischen Grunddaten einschließlich der vorhabenspezifischen Abflussmengen,
- der erforderlichen Ausbaudimension und technischen Gestaltung einschließlich technischer Bauwerke und Uferbefestigung, dabei Prüfung der Varianten mit Abfluss im Freigefälle und Einsatz von Pumpen,
- Aussagen zu den Bewirtschaftungsmöglichkeiten.

Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Hansestadt Rostock, vom 22.06.2018

- Hinweis auf Starkregenereignisse und Empfehlung einer entsprechend angepassten Gebäude- und Freiflächengestaltung.

Schutzgut Klima

Umweltbericht

- Darstellung bisherige Klimasituation, der bau-, anlagen- und nutzungsbedingten klimatische Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung,
 - Darlegung klimaschonender Regelungen im B-Plan.
- Stellungnahme BUND, vom 19.06.2018
- Anregung zum Energiestandard der

- Gebäude,
- zur Verwendung ökologischer Baustoffe,
- einer Dach- und Fassadenbegrünung,
- einer über die Darstellungen in der Begründung zum Vorentwurf des B-Plans hinausgehenden Reduzierung der PKW-Stellplätze und zur Ausweitung der dort dargelegten klima-freundlichen Mobilitätsangebote.

Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

A Pflanzen / Biotop

Umweltbericht

- Zusammenfassung des Baum- und sonstigen Vegetationsbestands sowie der Biotop und Bewertung deren naturschutzfachlicher Bedeutung (ausführliche Darstellung im GOP),
- Darstellung der bau-, vorhaben- und nutzungsbedingten Auswirkungen auf Pflanzen und Biotop, allgemeine Maßnahmenvorschläge im Sinne des Vegetations- bzw. Biotoperhalts.

Grünordnungsplan

- Ausführliche Darstellung des Baum- und sonstigen Vegetationsbestands sowie der bestehenden Biotop auch in Bestandsplänen,
- Bilanzierung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs,
- Ausführliche Darstellung und Erläuterung der Maßnahmen zur Landschaftsgestaltung und deren Sicherung einschließlich Festsetzungsvorschlägen für den B-Plan.

Stellungnahme des BUND,

vom 19.06.2018

- Anregungen zur Bepflanzung der Grün- und Freiflächen,
- zur Verwendung heimischer Arten bei Baumpflanzungen.

Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege der Hansestadt Rostock, vom 11.06.2018

- Anregung zum Verzicht auf Schuppen und Carports und zur Größenbeschränkung von Terrassen,
- Hinweis auf Anforderungen zum Baumerhalt und für Baumpflanzungen insbesondere hinsichtlich Gebäudeabstand und Pflanzflächengröße,
- zur Erforderlichkeit der rechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen vor Inkrafttreten der Satzung,
- Anregungen zu den festzusetzenden Baum- und Pflanzenarten,

- zur verbindlichen Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung,
- zur Festsetzung der Zonierung des zentralen Grünzugs aus dem Funktionsplan auch im B-Plan-Entwurf,
- Anforderung einer vertiefenden Darlegung der Regenwasserableitung im Bereich der öffentlichen Grünflächen.

B Tiere (Fauna)

Umweltbericht

- Darstellung der vorkommenden streng geschützten Tierarten und Bewertung des Plangebiets hinsichtlich der Lebensraumneigung für die einzelnen Arten bzw. Artengruppen
- der bau-, anlagen- und nutzungsbedingten Auswirkungen auf Tiere und potenzielle Lebensräume bei Planumsetzung,
- Maßnahmen zum Arterhalt bzw. zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte.

Grünordnungsplan

- Zusätzlich zu den Inhalten des Umweltberichts Formulierung konkreter Festsetzungsvorschläge zum Arterhalt bzw. zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte für den B-Plan.

Stellungnahme des BUND,

vom 19.06.2018

- Anregung der Festsetzung von LED-Straßenleuchten im B-Plan.

C Biologische Vielfalt

Umweltbericht

- Darstellung der Ausgangssituation, insbesondere hinsichtlich der Vernetzungsfunktion des Plangebiets,
- der bau-, anlagen- und nutzungsbedingten Auswirkungen bei Umsetzung der Planung.

Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbericht und Grünordnungsplan

- Darstellung der Ausgangssituation hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds und der naturgebundenen Erholung,
- der bau-, vorhaben- und nutzungsbedingten Auswirkungen bei Umsetzung der Planung.

Stellungnahme des Ortsbeirats der KTV,

vom 21.06.2018

- Anregung zu Regelungen zur Beschränkung von Werbeanlagen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltbericht

- Darstellung der bestehenden und ehemals bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Objekte im Geltungsbereich,

- der bau-, vorhaben- und nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Denkmalobjekte bei Umsetzung der Planung.

Gutachten 2016-0061 - Heinkelwand Werftdreieck in 18057 Rostock - Untersuchung des Bau- und Gefährdungszustands / Ergänzende Untersuchungen, Inros Lackner SE, Rostock, vom 20.06.2016

- Informationen zu den Gründungsverhältnissen und zur Standsicherheit der Heinkelwand

Wechselwirkungen zwischen den

Schutzgütern

Umweltbericht

- Darstellung der wesentlichen Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander.

Gefährdungspotenzial betreffend schwerer Unfälle und Katastrophen

Umweltbericht

- Beschreibung der Störfallanlagen im Bereich der Hansestadt Rostock und deren Abstand zum Plangebiet,
- Gefährdungsabschätzung anhand der gegebenen Entfernungen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich abgegeben oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Hinweis:

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung sind zusätzlich im **Ortsamt Mitte, Neuer Markt 1** zu den öffentlichen Sprechzeiten zur Information einsehbar.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Untersuchungen können im Internet unter rostock-bauleitplanung-online.de eingesehen und Stellungnahme vorgebracht werden.

Ralph Maronde
Stellv. Leiter des Amtes für
Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft