

**Ö 5.1.1 - Information über den Beschluss über die Aufhebung des
Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 12.WA.186
„Wohngebiet Warnowniederung“ (2021/BV/1974)**

1.) Allgemeines zum Standort

Zwischen dem Naturschutzgebiet „Unteres Warnowland“ und der Neubrandenburger Straße im Ortsteil Brinkmansdorf der Hansestadt Rostock liegt die Altlastfläche der ehemaligen Vereinigten Norddeutschen Chemiehandel GmbH (VENOC).

Die Altlast gehört dem Sondervermögen „Sanierung ökologischer Altlasten in Mecklenburg-Vorpommern“ und damit dem Land. Die Bewirtschaftung und Geschäftsbesorgung für das Land erfolgt durch die landeseigene Tochtergesellschaft GAA – Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Altlasten M-V mbH.

Seit über 10 Jahren wird der enge Austausch mit den Behörden Rostocks in Form von vierteljährlichen Projektgruppensitzungen gepflegt. Gutachter und Ingenieure erläutern hier untersuchungsbasierte Einschätzungen und Empfehlungen für Folgemaßnahmen. Das StALU MM als zuständige Bodenschutzbehörde, das Amt für Umweltschutz als zuständige Untere Wasserbehörde und tlw. auch die Untere Naturschutzbehörde nehmen an den Sitzungen aktiv teil und bringen ihre fachrechtlichen Anforderungen gegenüber dem Sanierungspflichtigen ein.

2.) Bodenschutz- und wasserrechtliche Gefahrenabwehrmaßnahmen

Angesichts der Komplexität und der sensiblen Lage an der Warnow mussten die festgestellten Belastungen des Bodens, der Bodenluft, des Grundwassers sowie von Oberflächengewässern durch Lösungsmittel (LHKW – leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) umfassend untersucht und bewertet werden. Ziel war es, die nach § 4 Abs. 3 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) erforderlichen, geeigneten und angemessenen Gefahrenabwehrmaßnahmen zu identifizieren.

Aufgrund der Untersuchungen sind die Anforderungen an die Sanierung durch das StALU MM bereits 2006 formuliert und 2014 aktualisiert worden (Sanierungsziele):

- **wirksame Reduzierung von Schadstoffeinträgen (über das Grundwasser) in die Warnow,**
- **langfristige Lösung der Problematik der Verfrachtung von Schadstoffen in tiefere Bereiche der Grundwasserleiter sowie**
- **Umsetzung angepasster Sanierungsanforderungen hinsichtlich einer geplanten dauerhaften Nutzung des Geländes bezüglich der dann wirksamen Transferpfade (Boden-Grundwasser-Oberflächenwasser, Boden-Mensch, Bodenluft-Mensch)**

Im Rahmen der Sanierungsuntersuchungen musste erkannt werden, dass der Grundwasserschaden an diesem Standort insgesamt nicht mit verhältnismäßigen Mitteln beseitigt oder vermindert (dekontaminiert) werden kann. Um die vorgenannten Sanierungsziele dennoch zu erreichen, entschied die zuständige Bodenschutzbehörde deshalb nach Maßgabe des Bodenschutzrechts, den Standort durch punktuelle Dekontaminations- und flächige Sicherungsmaßnahmen zu sanieren. Sicherungsmaßnahmen verhindern oder vermindern langfristig die Ausbreitung der Schadstoffe und sind als Sanierungsmaßnahme geeignet, wenn durch sie gewährleistet werden kann, dass durch die in der Altlast verbleibenden Schadstoffe dauerhaft keine Gefahren entstehen.

Seit 2017 wurden und werden folgende Sanierungsmaßnahmen (Dekontamination und Sicherung) durchgeführt:

- **Beseitigung flächiger Fundamentreste,**
- **Entfernung lokaler Schadstoff-Hotspots im Boden,**
- **temporäre Grundwasserreinigung,**
- **großflächiger Auftrag von bindigem (schlecht wasserdurchlässigem) Geschiebemergel, um Niederschlagswasserzutritt und Schadstoffverfrachtungen im Untergrund zu minimieren.**

Die gesamte Fläche soll bis 2022 fertiggestellt werden. Durch die behördlich abgestimmte und **engmaschige Überwachung des Grund- und Oberflächenwassers** sowie einem **Ereignismanagementplan** soll zu jeder Zeit gewährleistet werden, dass auch zukünftig keine relevanten Belastungen des Oberflächengewässers Warnow auftreten können.

3.) Stand der B-Planung

Im Nachgang der Bürgerschaftssitzung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes 2014 wurde 2017 die Vorstellung eines möglichen Baukonzeptes in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der HRO innerhalb einer Städtebaulichen Machbarkeitsstudie erstellt, die auf architektonische, planungsrechtliche und schallschutztechnische Aspekte hin geprüft wurde. Es wurde eine Vorzugsvariante mit Freihaltebereichen herausgearbeitet, u. a. für die vorgesehene Trasse einer möglichen Südumgehung Rostocks (im Norden des Areals, bahnparallel) und für den Naturschutz (im Westen des Areals, Nähe zum FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“). Diese **Studie wurde im Ergebnis der immissionsschutzrechtlichen Prüfung als umsetzbar** bewertet.

4.) Naturschutz – Verträglichkeit der B-Planung mit angrenzenden Schutzgebieten

Bei dem ehemaligen VENOC-Gelände handelt es sich um einen Standort, der städtisch geprägt ist durch intensive industriell-gewerbliche Nutzung bis 1990, Abriss- und Sanierungsmaßnahmen in den Folgejahren bis heute, vielfältige Umfeldnutzungen sowie zukünftige Bau- und Verkehrsprojekte in unmittelbarer Nachbarschaft.

Da das zu beplanende Areal im Westen an ein Naturschutzgebiet als auch an ein Vogelschutz- und FFH-Gebiet grenzt, war die Verträglichkeit der Planung mit den Belangen des Naturschutzes zu prüfen. Ein entsprechendes Gutachten wurde der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Trotz gegenteiliger Gutachtermeinung hatte diese die Natura2000-Unverträglichkeit festgestellt und das **eingereichte Baukonzept** für unzulässig erklärt.

5.) Ausblick

Das Baukonzept aus 2017 ist zwischenzeitlich überholt und müsste an die geänderten Planungsgrundlagen angepasst werden.

Klarzustellen ist, dass die **Planung hinsichtlich der Anforderungen des Boden- und Gewässerschutzes an eine künftige Bebauung noch zu entwickeln wäre**. Dafür ist zu prüfen, wie sichergestellt werden kann, dass die Bebauung die Wirksamkeit der Sanierungsmaßnahmen nicht gefährdet und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. **Ebenfalls zu prüfen wäre, wie mögliche Beeinträchtigungen der in den nahen Schutzgebieten lebenden Tiere durch eine Bebauung minimiert werden können**, um die Planung naturschutzverträglich zu gestalten, z. B. durch Bepflanzung, Wegeführung, Auszäunung sensibler Bereiche oder die geschickte Bauweise und Anordnung von Häusern.

gez. ppa. Mona Riahi
Prokuristin & Projektleiterin