

**Bekanntmachung nach § 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz)
Öffentliche Bekanntmachung des Bauamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- Untere Bauaufsichtsbehörde -**

Errichtung von zwei Beherbergungsbetrieben und eines Bürogebäudes, Lübecker Straße / Konrad-Zuse-Straße, 18057 Rostock

Die LDC Rostock GmbH & Co.KG plant die Errichtung von zwei Beherbergungsbetrieben und einem Bürogebäude im Stadtteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt auf der Freifläche zwischen Lübecker und Konrad-Zuse-Straße. Der Vorhabenraum ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ (inkl. 1. und 2. Änderung, Bekanntmachung 18.12.2013). Die Fläche, in der sich das geplante Vorhaben befindet, ist als Gewerbegebiet (GE 9) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Baugebiet GE 9 sollen Gebäude als städtebauliche Dominante mit VI bis VIII Vollgeschossen errichtet werden.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat als Genehmigungsbehörde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 in Verbindung mit Nr. 30 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (LUVPG M-V v. 23.09.2018) in Verbindung mit Nr. 18.1.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP v. 24.2.2010, zuletzt geändert am 8.9.2017) durchgeführt, da der Prüfwert von 100 Gästezimmern überschritten wird (hier: 258 Gästezimmer).

Die Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Diese Feststellung ist gemäß § 5 Abs. 3 LUVPG M-V nicht selbständig anfechtbar. Wesentliche Gründe für das Nichtbestehen der UVP-

Pflicht nach § 5 Abs. 2 LUVPG ergeben sich aus der überschlägigen Prüfung gemäß der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien. Maßgebend für die Einschätzung war die bestehende Nutzung des Gebietes unter Berücksichtigung der Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser), Klima/Luft, Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch/menschliche Gesundheit, Kulturelles Erbe/sonstige Sachgüter und Schutzgebiete.

Der Vorhabenraum ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“. Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, das jahrzehntelang durch die Werftindustrie genutzt wurde. Ermöglicht wurde diese Nutzung durch sukzessive Geländeaufschüttungen. Im gesamten Areal der Neptunwerft ist aufschüttungsbedingt mit lokalen Bodenbelastungen zu rechnen. Die Empfindlichkeit bzw. Funktionsfähigkeit der Schutzgüter ist im konkreten Vorhabengebiet als gering bis mittel einzuschätzen. Das Gelände ist insgesamt vorbelastet und anthropogen stark überprägt. Es steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan, da das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Im Vorhabengebiet kommen keine geschützten Böden, keine geschützten Biotope oder sonstigen gesetzlich geschützten Arten und Güter vor. Der mit der Umsetzung verbundene Flächenverbrauch ist hoch (> 60 % Neuversiegelung). Um die hohe Neuversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken, erfolgt die Anlage der Stellplätze teilweise innerhalb der Gebäude. Auf nicht über-

bauten Flächen wird ein versickerungsfähiger Belag (Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfugen) verwendet, z. T. mit Überhangstreifen zur Gewinnung zusätzlicher Grünflächen. Die Lärmsituation ist infolge der umgebenden Gewerbenutzung und der angrenzenden Hauptverkehrsstraße (Lübecker Straße) stark vorbelastet und wird sich durch das Vorhaben nur minimal erhöhen. Eine Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen erfolgt durch Beschränkung des Lieferverkehrs auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr).

Das Vorhabengebiet hat keine Bedeutung als Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammelgebiet. Das Grundwasser ist gering geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Der Eintrag potentiell gefährlicher Schadstoffeinträge ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die Abwässer sowie das Regenwasser über das städtische Kanalnetz abgeführt werden. Eine Nutzung des Grundwassers ist nicht vorgesehen. Das Ortsbild ist geprägt durch die ruderalen Grünfläche mit geringem Strauch- und Baumbestand mit einem deutlich überwiegenden Anteil anthropogener Elemente (< 25% naturnah).

Negative Auswirkungen durch das Zusammenwirken mit den umliegenden Nutzungen sind in der Regel nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ (inkl. 1. und 2. Änderung, Bekanntmachung 18.12.2013) sind einzuhalten.

Ines Gründel
Amtsleiterin Bauamt