Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2019/BV/4416
Status: öffentlich

Beschlussvorlage	Datum:	05.02.2019
Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	S 4, Holger Matthäus
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Ortsamt Ost Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Hafen- und Seemannsamt		

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99.3 "Gehlsdorfer Nordufer" Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.02.2019 Jürgeshof (19)	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Vorberatung	
20.03.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
26.03.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
28.03.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung	
03.04.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den südlichen Teil der Tamsen Maritim - Werft im Stadtteilen Gehlsdorf, begrenzt:

im Norden: durch die Halle1 der Werft und
die Fläche mit Anlagen zum Querverschieben,
im Osten: durch die Grünfläche an den Grundstücken Pressentinstraße 24a bis 27 a
im Süden: durch an das Grundstück der Tamsen Maritim-Werft angrenzende Brachflächen,
im Westen: durch die Kaikante und Hebeanlage der Werft an der Unterwarnow,

soll gemäß § 2 (1) BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ aufgestellt werden.

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)
§ 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

bereits gefasste Beschlüsse:
--

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan soll für den südlichen Bereich des Werftgeländes geändert werden. Das grundsätzliche Planungsziel ist die Absicherung der zukünftigen Entwicklung der Werft, v.a. durch den Neubau einer zusätzlichen Ausrüstungshalle. Die Inhalte der Planänderung basieren auf den langfristigen Entwicklungsabsichten des ansässigen Werftbetriebes sowie einer funktional und räumlich verträglichen Einordnung dieser Absichten in das Umfeld.

Zur langfristigen Standortsicherung sowie zum weiteren Ausbau des Werftbetriebs ist es erforderlich, die Anlagen der Werft an die Gegebenheiten der heutigen Marineschiffe anzupassen. Der Erhalt der Flexibilität als Reparaturwerft für Schiffe bis 100 m ist Voraussetzung für einen langfristigen Standorterhalt.
Mit dem Ausbau der Anlagen und Gebäude können auch die am Standort angebotenen Dienstleistungen für eine Vielzahl von Ostsee-Reedereien verbessert werden. Zudem eröffnen sich für die Werft Chancen für eine Marktsicherheit im Bereich des Formbaus. Mit dem Ausbau werden die bestehenden Arbeitsplätze langfristig gesichert und Voraussetzungen für zusätzliche Beschäftigte geschaffen.

Die 3. Änderung soll sich im Wesentlichen auf folgende inhaltliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, in der Fassung der 1. Änderung erstrecken:
- die Art der baulichen Nutzung (bisher Sondergebiet Sportboothafen, neu als Sondergebiet Schiffswerft),
- das Maß der baulichen Nutzung (Erhöhung der zulässigen Firsthöhe auf 35,0 m ü. HN analog zur bestehenden Halle)
- die Größe und Lage der überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch die Änderung, insbesondere die Art der baulichen Nutzung, werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass eine Planänderung als rechtliche Grundlage für die Umsetzung der Planungsziele erforderlich ist.
Zudem handelt es sich bei einer Schiffswerft zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder Schiffssektionen aus Metall mit einer Länge von 20 m oder mehr um ein Vorhaben nach 3.12.2 der Anlage 1 UVPG, für deren Errichtung oder wesentlicher Änderung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Für die Änderung ist somit das Regelverfahren mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchzuführen.

Durch die 3. Änderung soll die Festsetzung die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes (SO) „Sportboothafen“ in „Schiffswerft“ geändert werden, entsprechend

dem nördlich vorhandenen sonstigen Sondergebietes.

Die Gliederung der Baumassen wird durch eine entsprechende Differenzierung der Höhenfestsetzung planungsrechtlich gesichert. Derzeit stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans der Angleichung der bestehenden südlichen Halle an die Höhe der Nachbarhalle sowie dem geplanten Neubau einer zusätzlichen Ausrüstungshalle im südlichen Bereich des Werftgeländes entgegen. Die geplante neue Halle (analog zur bestehenden angrenzenden Halle) soll südseitig zur Grundstücksgrenze in Richtung der angrenzend im Bau befindlichen bzw. geplanten Wohnbebauung einen Sozial- und Bürotrakt in der Dimension der Bestandshalle erhalten. Bei der geplanten Bebauung ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwirkung der vorhandenen Bebauung erhalten bleibt.

Schon angesichts der Dimensionen der Halle ist ersichtlich, dass es sich nicht mehr nur um eine Anlage für Sportboote handelt.
Auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur zulässigen Firsthöhe müssen für den geplanten Hallenneubau angepasst werden.

Der bestandskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich flächenbezogene Schallleistungspegel fest, die auch weiterhin beizubehalten sind.
Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz ist die Abschirmwirkung der beiden bestehenden Hallen dauerhaft zu erhalten. Prinzipiell kann die neue Halle mit ihrer Höhe von 35,0 m ü. HN eine schalltechnisch höhere Abschirmung der bestehenden Emissionsquellen auf dem Werftgelände (z.B. Waschplatz) darstellen als die am Standort derzeit bestehende niedrigere Halle. Vor allem die Abschirmwirkung für Immissionsorte in den Obergeschossen der geplanten angrenzenden Nachbarbebauung würde durch die größere Gebäudehöhe der Halle verbessert werden.

Bei der Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung alle Belange einzustellen, die durch die Planänderung berührt werden. Für das Planverfahren werden insbesondere Belange der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse v.a. für die südlich angrenzende Wohnnutzung, des Landschaftsbildes und die privaten Belange der Nachbarn (Abstandsflächenrecht und Rücksichtnahmegebot) zu beachten sein.

Die Änderung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock abgeleitet; dort ist der Werftstandort als Sondergebiet Werft (SO 15.2) dargestellt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung beinhaltet eine Fläche von ca. 16.970 m².

Die Kosten für das Planverfahren und alle notwendigen Untersuchungen und Gutachten trägt die TAMSEN MARITIM GmbH als Vorhabenträger.
Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Derzeit wird für den unmittelbar südlich angrenzenden Bereich, der ebenfalls im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ liegt, die 2. Änderung des B-Planes durchgeführt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Flächen für Wohnungsbau sowie urbane Gebiete für gemischte Nutzungen. In diesem Verfahren erfolgte vom 16.07. bis zum 21.08.2018 die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung in ihrer Zuständigkeit berührt werden. Die Wechselwirkungen der beiden Planverfahren aufeinander werden in den jeweiligen Verfahren betrachtet

Finanzielle Auswirkungen:
Keine.

☐ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

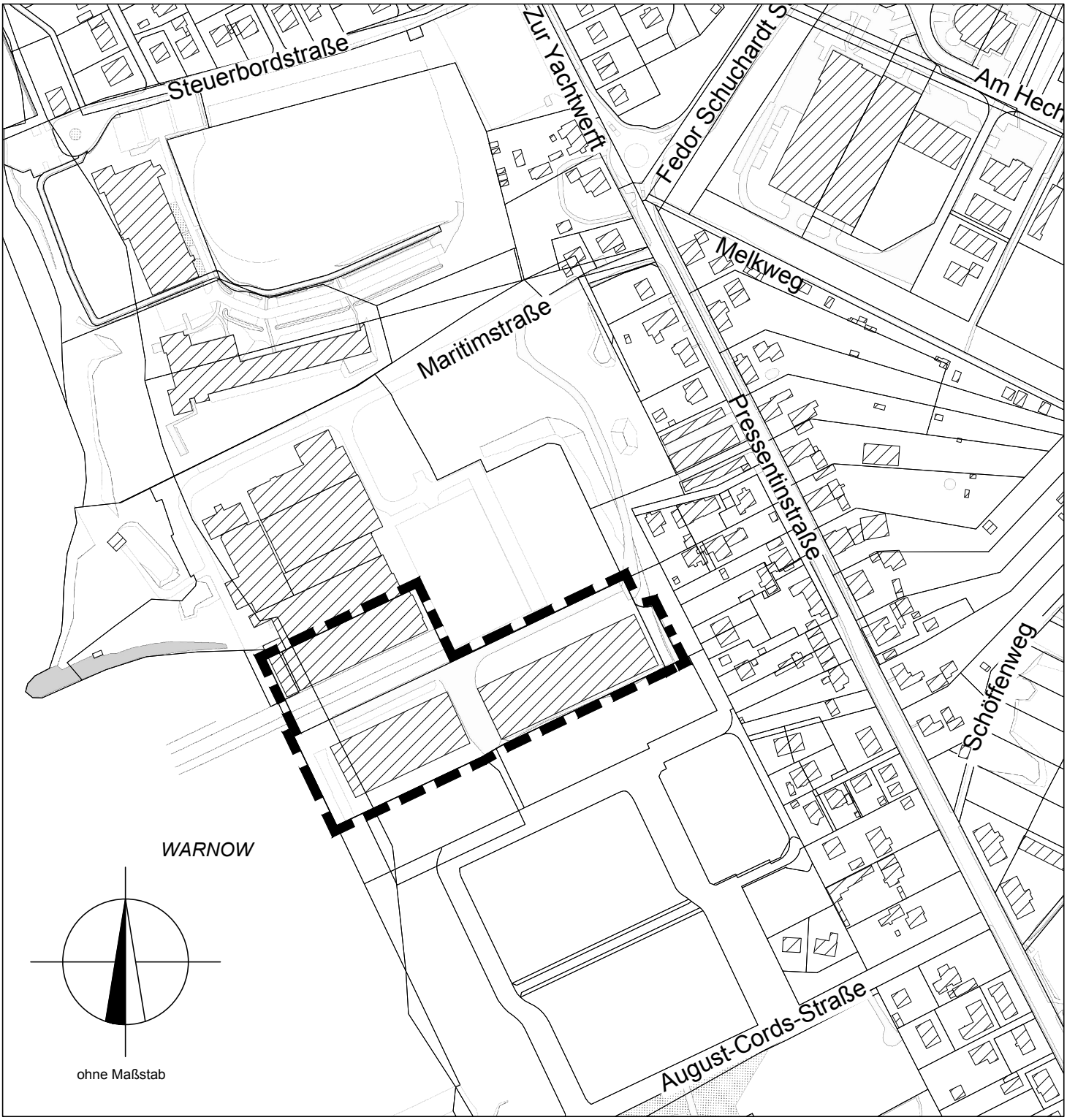
☑ liegen nicht vor.

☐ werden nachfolgend angegeben

Roland Methling

Anlage/n:
Übersichtsplan zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“, Abgrenzung des Geltungsbereiches

Anlage



Übersichtsplan zur Aufstellung der 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer",
Abgrenzung des Geltungsbereiches