

Vorlage

Nr.:

VO/2015/1329-01

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 03.09.2015

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
1 Büro der Bürgerschaft
60 BAUAMT

Verfasser: Prante, Beate

Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2

"Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen"

1. Änderung, Gesamtbereich

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.10.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ mit dem Ergebnis geprüft, dass

die Hinweise aus den Stellungnahmen von

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich Immissions- und Klimaschutz,
Abfall und Kreislaufwirtschaft

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich Naturschutz, Wasser und Boden
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V

Stadtwerke Wismar GmbH (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB)

Kataster- und Vermessungsamt

Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und
Katasterwesen

Landrätin als untere Naturschutzbehörde

Landrätin als untere Wasserbehörde (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB)

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Straßenbauamt Schwerin

Bürgermeister als Straßenbaulastträger

Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Wismar (EVB)

Landrätin als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf
berücksichtigt werden;

die Hinweise aus der Stellungnahme von
Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde
Stadtwerke Wismar GmbH (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB)
Bürgermeister als Träger für Kultur
Landrätin als untere Wasserbehörde (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB)
teilweise berücksichtigt werden

und die Hinweise und Forderungen von
Gisela Rachui-Stöckl und Edgar Paul Stöckl
Eisenbahnfreunde e.V.
nicht berücksichtigt werden.

(Abwägung siehe Anlage 1)

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B in der vorliegenden Fassung (Anlage 2).

3. Die Begründung zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich (Anlage 3) wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich nach dem Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, Gesamtbereich nach Wirksamkeit der im Parallelverfahren aufgestellten 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung des Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie von Teilen des Gewerbegebietes im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel“ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:
siehe Anlagen

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	eine Erweiterung
<input type="checkbox"/>	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

- 1 – Abwägung einschließlich Stellungnahmen (Anhänge 1, 2 und 3 zur Abwägung)
- 2 (2a-2d) – Planzeichnung und Text
- 3 – Begründung

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Anlage 1

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2
„Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, Gesamtbereich gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

1.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.07.2013 über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Von 28 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 22 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 1 zur Anlage 1).

Sechs Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Landrätin als untere Bodenschutzbehörde	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Hinweis: Aufgrund der hier vorgesehenen Änderungen ergeben sich keine neuen oder anderen bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkte. Es besteht Einverständnis.	Kenntnisnahme
2.	Bürgermeister als untere Immissionschutzbehörde	Keine Stellungnahme	
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Bereich Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	Verweis auf Stellungnahme vom 03.06.2010: Hinweis, dass sich im Planbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung folgende Anlagen und Betriebe befinden, die nach BImSchG durch das StAUN genehmigt oder ihm angezeigt wurden: Getreide AG (Schiffsbeladungsanlage) Seehafen Wismar GmbH (Schüttgutumschlag, Torflager, Anlage zum Umschlag und zur Lagerung von Abfällen, Schrotturnschlag/Schrottlagerung) Metallhandel (Anlage zur zeitweiligen Lagerung von metallischen Abfällen) German Pellets GmbH (Wärmeerzeuger mit Nebenrichtungen, Biomasse Heizwerk) Hanse Asphalt GmbH (Asphaltmischanlage) Diese Anlagen genießen Bestandsschutz.	Kenntnisnahme; der Bestandsschutz der genannten Anlagen in der Umgebung des Plangebietes wird durch das Planverfahren nicht berührt.
		Zustimmung zur planungsrechtlichen Zuordnung der geplanten Ferienwohnungen	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Hinweise zur Vorbereitung und Durchführung bei Baumaßnahmen sowie zum Verhalten bei Auffälligkeiten bei Erdarbeiten, Hinweise auf §§ 10, 11 KrW-/AbfG sowie § 18 AbfAG M-V	Kenntnisnahme; ein Hinweis auf das Verhalten bei Auffälligkeiten bei Erdarbeiten ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 3)
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme	
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Bereich Naturschutz, Wasser und Boden	<p><u>Naturschutz</u> Belange des StALU nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1-3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 NatSchAG M-V sind nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach NatSchAG sind zu prüfen.</p>	Kenntnisnahme; andere Naturschutzbehörden sind am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 19)
		<p><u>Wasser</u> Hinweis, dass sich das Plangebiet im potentiell durch Hochwasser gefährdeten Bereich befindet. Der aktuelle Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN, zusätzlich Wellenauflauf. Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz. Das Risiko ist vom Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Auf eine mögliche Sturmflutgefährdung ist im Bebauungsplan hinzuweisen Die Stellungnahmen zu den Änderungen der Teilbereiche 1-3 behalten ihre Gültigkeit.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Festsetzung Nr. 5 (Mindesthöhenlage baulicher Anlagen) erfolgt aufgrund der Hochwassergefährdung. Des weiteren sind sie als Planerischer Hinweis Nr. 7 (Hochwasserschutz) Bestandteil des Bebauungsplanes und finden ggf. Berücksichtigung in der Objektplanung und im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Unter Beachtung der Hinweise und Forderungen bestehen aus Sicht des Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Teilbebauungsplanes.</p>	Kenntnisnahme
		<p><u>Boden</u> Hinweis auf das Altlastenkataster für das Land M-V Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens in M-V die Verpflichtung, den unteren Behörden der Landkreise hierüber Mitteilung zu machen.</p>	<p>Kenntnisnahme, ein Hinweis zum Umgang mit Altlasten/Abfall ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 3). Innerhalb des Bereiches SO 1 ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Diese ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sie wurde im Rahmen der bereits erfolgten Erschließungsarbeiten für eine gewerbliche Nutzung ausreichend saniert. Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist das Anpflanzen von Obstbäumen oder anderer zum Verzehr geeigneter Pflanzen nicht zulässig (siehe Teil B - Text, Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8). Beabsichtigte Eingriffe in den Boden sowie die anschließende Gestaltung der Außenanlagen (beispielsweise die Errichtung von Kinderspielangeboten) sind vor Beginn der Bauarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und bedürfen bezüglich des Verfahrens der Genehmigung.</p>
6.	<p>Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt Abt. Brandschutz</p>	Keine weiteren Anregungen und Ergänzungen	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	<p>Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hinweis auf Beteiligung der sachlich und örtlich zuständigen Kommunalbehörde.</p> <p>Hinweis, dass konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Fläche gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK zu erhalten sind. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme; die zuständigen Behörden werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme; ein Hinweis zur Kampfmittelbelastung sowie zum Umgang mit Munitionsfunden ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 4)</p>
8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Hinweis auf Stellungnahmen zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 sowie dessen Änderungen. Die darin aufgezeigten zu berücksichtigenden Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes wurden in die Planung aufgenommen.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Einrichtung eines Kreuzfahrtterminals und der sich daraus ergebenden Änderungen in der Bauleitplanung Bitte um Berücksichtigung aufgezeigter Aspekte zur Sicherung der Seeschifffahrt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme; die genannten Hinweise sind als Textlicher Hinweis Nr. 5 (Sicherung der Seeschifffahrt) Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
9.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	<u>Bodendenkmalpflege</u> Der Planänderung steht aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen.	Kenntnisnahme
		<u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> Hinweise und Anregungen mit der Bitte um entsprechende Einarbeitung und Ergänzung.	Kenntnisnahme Es wird darauf hingewiesen, dass die Mehrzahl der von der unteren Denkmalschutzbehörde geäußerten Anregungen und Hinweise über das Maß der im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zu vertretenen Belange hinausgehen. Mit dieser Beteiligung sind die Behörden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hierzu wurden seitens der Denkmalschutzbehörde keine Anregungen gegeben.
		Hinweis, dass die städtebauliche Wichtigkeit bei den denkmalgeschützten Speichern und nicht bei den Neubauten liegt. Dies hat der Sachverständigenbeirat in seinem Protokoll vom 19.03.2013 angeführt und ist daher in der geplanten Bebauungsplanung zwingend zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme; der Erhalt der Speichergebäude im Plangebiet ist vorgesehen, die Kennzeichnung der Einzeldenkmale ist erfolgt.
		Hinweis auf eine Verbindung im Bestand zwischen Silo I (Löwe-Speicher) im SO 2 und dem Thormann-Speicher im GEE1. Dies ist bei der geplanten Verlängerung der Planstraße B bezüglich der	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Durchfahrtshöhe entsprechend festgesetzt.

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Durchfahrtshöhe zu berücksichtigen.

Für den denkmalgeschützten Thormannspeicher ist das Baufeld zu erweitern, so dass die Gesamtgrundstücksgröße ca. 900 m² beträgt, damit die Möglichkeit zur Errichtung von Treppen- und Rampenanlagen für die weitere Erschließung des Gebäudes gewährleistet wird.

Durch die Verlängerung der Planstraße B wird das SO Hotel (Ohlerich-Speicher) verkleinert. Diese Flächenverkleinerung sollte in anderen Bereichen kompensiert werden. Zudem ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass bezüglich der Art der baulichen Nutzung neben der Hotelnutzung auch die Einrichtung von Ferienwohnungen ermöglicht werden sollte.

Die geplante Verlängerung der Planstraße B ist aus denkmal- und stadtbildpflegerischen Gründen der Gestaltung des bereits gestalteten Fußgängerbereiches anzupassen. Insbesondere im Umfeld der Denkmäler und der unmittelbar angrenzenden Freifläche, welche ebenfalls mit Natursteinpflaster zu befestigen ist bzw. dem Fußgängerbereich, welcher bereits mit Natursteinpflaster befestigt ist, ist auch hier eine altstadttypische Straßengestaltung mit Natursteinpflaster festzusetzen. Ferner ist zu beachten, dass der Alte Hafen Bestandteil des Welterbes ist. Aufgrund dieser Bedeutung, als auch unter

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt, das Baufeld in drei Richtungen entsprechend der Vorgaben erweitert. In Richtung Planstraße ist eine Erweiterung nur angrenzend zu dieser möglich. Die straßenverkehrstechnisch erforderliche Ausgestaltung der Planstraße ist einzuhalten.

In Abstimmung mit dem Eigentümer des Speichergebäudes wurde das Baufeld wie festgesetzt definiert. Eine weitere Änderung ist daher nicht erforderlich. Im SO Hotel sind gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1.3. u.a. „sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienwohnungen)“ zulässig.

Wie bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt (Baugestalterische Festsetzungen Nr. 2.1.) sind im Plangebiet die Straßenbefestigungen sowohl in Naturstein, Betonpflaster oder Schwarzdecke (Asphalt) entsprechend der funktionalen und gestalterischen Anforderungen an die jeweilige Verkehrsanlage ausgeführt worden. Von diesen Festsetzungen sollte daher nicht abgewichen werden; die Gestaltung ist entsprechend der künftigen Nutzung und ihrer verkehrstechnischen Anforderungen im Einzelfall festzulegen.

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Berücksichtigung der im Kernbereich des Hafens vorhandenen Denkmäler, ist eine entsprechende Gestaltung des stark öffentlichkeitswirksamen städtischen Raumes zu berücksichtigen.

Im nördlichen Bereich soll eine Sicherheitszaunanlage zugunsten des geplanten Kreuzfahrtterminals festgesetzt werden. Diese durchschneidet die nördliche Ecke des denkmalgeschützten Kruse-Speichers, so dass augenscheinlich die Gebäudeecke zurückgebaut werden müsste. Auch die Baugrenze und die Flächenbegrenzung bezüglich Lärmimmissionen trennen die nördliche Gebäudeecke ab. Dies entspricht jedoch nicht der denkmalpflegerischen Zielstellung für das Gebäude. Einem evtl. partiellen Rückbau des Denkmals wird daher nicht zugestimmt. Aus diesem Grunde ist die Baugrenze als auch die Flächenbegrenzung bezüglich Lärmimmissionen so klarzustellen, so dass das Denkmal in Gänze erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird. Zudem ist der geplante Sicherheitszaun direkt an der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Ferner kann dann auch eine fußläufige Erschließung der denkmalgeschützten Gebäude von der nördlichen Seite weiterhin gewährleistet werden.

Der Hinweis zum Erhalt des denkmalgeschützten Kruse-Speichers wird berücksichtigt, die Darstellung der Baugrenze und der Flächenbegrenzung bezüglich Lärmimmissionen werden in der Planzeichnung entsprechend korrigiert.

Zur Darstellung des Sicherheitszaunes als „Darstellung ohne Normcharakter“ ist anzumerken dass diese in der Bauleitplanung aufgrund des verwendeten Maßstabes 1:1.000 nur schematisch und nicht maßstabsgerecht erfolgen kann. Die Ausführung der Zaunanlage obliegt dem Straßenbaulastträger Hansestadt Wismar. Ggf. ist diese im Bereich des vorhandenen Gebäudes zu unterbrechen.

Sofern eine dauerhafte Sicherheitszaunanlage unumgänglich ist, wäre zu prüfen, diese um die Breite

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine Verschiebung des Gehweges in Richtung Kaikante ist aufgrund

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

des vorhandenen Gehwegbereiches in Gänze nach Norden zu verschieben, so dass aus denkmalpflegerischen Gründen das Silo II (Kruse-Speicher) im Nordwesten freisteht und somit das Denkmal von Außen uneingeschränkt zugänglich wird. Zudem bestünde die Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung bis zur Hafenspitze außerhalb der Sicherheitszaunanlage. Dies ist auch vor dem Hintergrund der nun geplanten Festsetzung „Fußgängerbereich“ im bisherigen Bereich „hafenwirtschaftliche Fläche“ zu betrachten. Auch würde so die Wendeanlage mit der Stellplatzanlage vom Sicherheitszaun nicht zerschnitten werden.

Sollte die Wendeanlage mit der Stellplatzanlage nicht mehr vorgesehen sein, so müsste die Darstellung im Bebauungsplan entsprechend angepasst werden und Wendeanlage und Stellplatzanlage zurückgebaut werden. Auch ist nicht bekannt, ob die Befahrbarkeit bzw. Umfahrung von der Planstraße A zur Planstraße B und umgekehrt weiterhin möglich sein wird. Sollte dies nicht mehr so sein, müsste von den Planstraßen A und B jeweils eine Wendemöglichkeit im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

der örtlichen geometrischen Gegebenheiten und Breitenanforderungen an die Verkehrsanlagen nicht möglich.

Eine Anordnung der Zaunanlage zwischen Fahrbahn und Gehweg ist aufgrund der funktionalen Zuordnung und sich daraus ergebener Sicherheitsabstände der Verkehrsanlage nicht zulässig.

Die Wendeanlage ist weiterhin vorgesehen. Sie wird so umgebaut, dass auch bei geschlossener Zaunanlage eine Wendemöglichkeit für Nutzer der Planstraße B besteht. Nutzer der Planstraße A werden bei geschlossener Zaunanlage über die Planstraße B abgeleitet. Für berechnete Nutzer des Kreuzfahrtterminals kann bei Bedarf (An- und Abfahrt) die Zaunanlage im Bereich der Planstraße A und an der Wendeanlage geöffnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsfläche (auch der Wendeanlage) nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Umbauten der Verkehrsanlagen erfolgen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen gemäß erforderlicher technischer Parameter (Fahrbahnbreiten, Wendeanlagen etc.)

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	<p>Soweit bekannt, soll im nördlichen Teil des ehemaligen SO 3 (geplant: Parkplatz) ein Gebäude (Sicherheit) errichtet werden. Das hierfür erforderliche Baufenster müsste in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung aufgenommen werden.</p> <p>In der Begründung wird als Planziel angegeben, das ein oder mehrere Baufelder für Entsorgungsanlagen im Bereich des Kreuzfahrtterminals ausgewiesen werden sollen. In der Planzeichnung jedoch ist hierzu nichts dargestellt.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Thematik der für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze sollten diese im GE_E5 als zweckgebundene Stellplätze (Stellplatzanlage) vorgesehen werden. In der Begründung wird zwar eine großflächige Stellplatzanlage (Parkhaus) erwähnt, jedoch ist diese Aussage aus der Planzeichnung nicht ersichtlich.</p> <p>Hinweis zur Nutzungsschablone Hinweis zu fehlenden textlichen Festsetzungen</p>	<p>Wie der unteren Denkmalschutzbehörde bekannt sein sollte, werden zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Ziele und Zwecke der Planung dargestellt. Ausreichend ist die Darstellung des Geltungsbereiches und evtl. angedachter Nutzungen. Detaillierte Festsetzungen zu beabsichtigten Baufeldern erfolgen bei Erstellung der Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzungen im weiteren Planverfahren. Nach Vorliegen dieses Planentwurfes wird auch die untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung sowie im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu einer Zuarbeit bzw. Stellungnahme aufgefordert.</p>
		<p>Hinweis, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Denkmale bekannt sind, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.</p> <p>Detaillierte Angaben zum Umgang mit im Vorhaben-gebiet befindlichen Bodendenkmalen und Bau- und Kunstdenkmalen</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Sie sind als Textlicher Hinweis Nr. 1 (Denkmalschutz) bzw. Nr. 2 (Bodendenkmalpflege) Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
11.	Stadtwerke Wismar GmbH	Hinweis, dass sich im Bereich der Festsetzung einer Sicherheitszaunanlage im Bereich SO 2 parallel zur Planstraße A öffentliche Versorgungsanlagen der Stadtwerke Wismar und Stadtwerke Wismar Netz befinden, die nicht überbaut werden dürfen. Weiterhin ist der freie Zugang zu den Leitungen mit Armaturen zu gewährleisten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er findet ggf. bei der Erschließungsplanung Berücksichtigung.
		Hinweis auf beigefügte Bestandspläne	Kenntnisnahme
12.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V	Durch das Vorhaben ist keine Betroffenheit fischerischer Belange erkennbar.	Kenntnisnahme
		Vorsorglicher Hinweis auf mögliche Schadensersatzforderungen, falls durch das Vorhaben das Fischereirecht M-V (§ 4 Abs. 2 FischG M-V) beeinträchtigt wird.	Kenntnisnahme
13.	Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt	Keine Stellungnahme	
14.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Keine Hinweise und Einwendungen	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
15.	Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport	Keine Stellungnahme	
16.	Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg FD Bildung und Kultur	Keine Stellungnahme	
17.	Kataster- und Vermessungsamt	Hinweis auf erforderliche Korrekturen im Katasterbestand	Der Hinweis wird berücksichtigt, der Katasterbestand entsprechend korrigiert.
18.	Landesamt für innere Verwaltung M-V	Hinweis, dass sich im Planbereich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen gesetzlich geschützt: Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Falls Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag zur Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Hinweis auf ggf. Geldbuße und Schadensersatz	Die Überprüfung der beigefügten Unterlagen zu den vorhandenen Festpunkten im Bereich Alter Hafen ergab, dass sich die meisten Festpunkte an Gebäuden befinden, die im Plangebiet zu erhalten sind (Ohlerich-Speicher, Löwe-Speicher). Ein Festpunkt befindet sich am ehem. Trafo-Gebäude, das zum Rückbau vorgesehen ist. Hier ist ein Antrag zur Verlegung des Festpunktes zu stellen. Ein entsprechender Hinweis wird als Textlicher Hinweis Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen.
		Hinweis auf Merkblatt	Das Merkblatt wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Hinweis zur Beteiligung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörden	Das zuständige Katasteramt war am Planverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (siehe Nr. 17)
19.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg SG Naturschutz und Landschaftspflege	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Mit den zusammenfassenden Darstellungen besteht Einverständnis.	Kenntnisnahme
		Im Bebauungsplan sollten als Hinweis dargestellt werden: Die im Plangeltungsbereich stehenden alten Speicher können besonders im jetzigen ungenutzten Zustand, Lebensräume besonders geschützter Tierarten sein (Gebäude besiedelnde Vogelarten, Fledermäuse). Soweit noch nicht erfolgt, ist dies im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen, um nicht Verbotstatbestände entgegen § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz eintreten zu lassen.	Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wurde im weiteren Planverfahren, insbesondere im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens geprüft. Die hier vorgeschlagenen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die untere Naturschutzbehörde wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.
		Darüber hinaus sind Belange von Naturschutz- und Landschaftspflege nicht betroffen.	Kenntnisnahme
		Hinweis auf Rechtgrundlagen	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
20.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg SG Gewässerschutz / Wasserwirtschaft	<p>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</p> <p>Hinweis, dass mit der Erschließung die Wasserversorgung (Stadtwerke Wismar GmbH) und die Abwasserentsorgung (EVB der Hansestadt Wismar) geregelt ist. Entsprechende Anschlussgestattungen sind bei den jeweiligen Unternehmen zu beantragen. Eine Versickerung ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme; die Unternehmen sind am Planverfahren beteiligt.</p>
		<p>Die gesammelte und gefasste Einleitung des Niederschlagswassers in das Küstengewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das StALU Westmecklenburg.</p> <p>Für die vorgesehenen Entsorgungsanlagen im Bereich des Kreuzfahrtterminals obliegt die Abwasserentsorgung dem EVB.</p>	<p>Kenntnisnahme; der Hinweis findet ggf. Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung.</p>
		<p>Hinweis, dass sich das Plangebiet im überflutunggefährdeten Bereich der Ostsee befindet. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 3,15 m über NHN.</p> <p>Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</p> <p>Hinweis, dass die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen verboten ist und als Nutzung nicht zugelassen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme; die Hinweise zum Hochwasserschutz und entsprechende Festsetzungen (Mindesthöhenlagen für bauliche Anlagen, Ausschluss von Tankstellen etc.) sind Bestandteil des Bebauungsplanes</p>
		Hinweis auf Rechtgrundlagen	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
21.	Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr	Keine Stellungnahme	
22.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	<p>Raumordnerische Bewertung: Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM bildet die Hansestadt Wismar die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bis zum 30.06.2012 konnten in der Hansestadt Wismar 43.844 Einwohner registriert werden.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung ist es der Hansestadt Wismar möglich, den Bereich Alter Hafen unter Berücksichtigung des UNESCO-Welterbe-Status noch attraktiver zu gestalten. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wie sie unter Punkt 4.1 und 4.2 RREP WM formuliert sind.</p> <p>Im SO 6 soll der Einzelhandel zugelassen werden. Dies steht im Einklang mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar, das die Bürgerschaft als Handlungsgrund-</p>	Kenntnisnahme
			Kenntnisnahme
			Kenntnisnahme; die Anregung wird berücksichtigt. Im weiteren Planverfahren erfolgen konkrete Festsetzungen zu zulässigen Einzelhandelsnutzungen (z.B. durch Sortimentsliste).

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
23.	Straßenbauamt Schwerin	<p>lage für die Stadtentwicklung bezogen auf den Einzelhandel beschlossen hat. Um eine aktive Steuerung des Einzelhandels für diese exponierte Standortfläche, die Bestandteil des „Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt“ ist, wirksam wahrnehmen zu können, sollten im weiteren Planverfahren geeignete Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Hinweis: Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht ändern.</p> <p>Bundesfernstraßen und Landstraßen sind vom Ziel und Zweck der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes nicht betroffen.</p> <p>Seitens des Straßenbauamtes bestehen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die bestehenden verkehrlichen Erschließungsanlagen mit Hilfe von Zuwendungen aus der Städtebausanierung und der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur errichtet worden sind</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet ggf. Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung für den Umbau von Verkehrsanlagen.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		und damit der Zweckbindung unterliegen. Um eventuelle Rückforderungen zu vermeiden wird empfohlen, sich mit Zuwendungsgebern abzustimmen.	
24.	Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung, SG Verkehrsplanung	Zustimmung aus verkehrsplanerischer Sicht Hinweis: Zu beachten ist bei der Schließung des Sicherheitszaunes die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung während der Schiffsanläufe. Außerhalb dieser Zeiten ist der Zaun für die Verkehre auf der Planstraße A einschließlich der fußläufigen Umwegung an der Kai zu öffnen.	Kenntnisnahme Die bereits vorhandene Wendeanlage wird so umgebaut, dass auch bei geschlossener Zaunanlage eine Wendemöglichkeit für Nutzer der Planstraße B besteht. Nutzer der Planstraße A werden bei geschlossener Zaunanlage über die Planstraße B abgeleitet. Für berechnete Nutzer des Kreuzfahrtterminals kann bei Bedarf (An- und Abfahrt) die Zaunanlage im Bereich der Planstraße A und an der Wendeanlage geöffnet werden. Außerhalb der Zeiten der Schiffsanläufe ist eine Öffnung der Zaunanlage vorgesehen. Derartige Festlegungen sind allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
25.	Deutsche Telekom AG	Keine Stellungnahme	
26.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Belange der Bundeswehr werden nicht berührt. Gegen die beabsichtigten Maßnahmen bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
27.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung	Hinweis, dass sich im Bereich des geplanten ISPS Sicherheitszaunes öffentliche Abwasseranlagen in Zuständigkeit des EVB befinden (siehe Bestandsdokumentation).	Kenntnisnahme; die Hinweise werden berücksichtigt. Die Errichtung des Sicherheitszaunes erfolgt innerhalb des öffentlichen Verkehrsbereiches in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Der gesicherte Betrieb der Abwasseranlage darf nicht durch Maßnahmen auf dem Grundstück beeinträchtigt werden. Weiterhin ist die Zugänglichkeit zur vorhandenen Abwasseranlage zu gewährleisten. Dies ist insbesondere für die Schmutzwasserentnahmestelle der Fahrgastschiffe mit dem EVB abzustimmen.	Entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 1.4., 5. Absatz ist eine Bebauung des Baufeldes GE _E 3 erst nach Umverlegung der Abwasseranlage zulässig.
18.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	Keine Stellungnahme	

1.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 24.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von 38 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 31 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 2 zur Anlage 1).

Sechs Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie eine Nachbargemeinde haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Landrätin als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Mit dem Entwurf und seiner Begründung, Stand März 2015 besteht grundsätzlich Einverständnis. Bitte um Aufnahme von Ergänzungen in die Begründung	Kenntnisnahme Die Hinweise werden berücksichtigt, die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.
2.	Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	Keine Bedenken; die Planänderung beinhaltet in der aktuellen Fassung alle Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des TÜV Nord sowie alle hierauf basierenden Abwägungen und Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde.	Kenntnisnahme
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft)	Keine weiteren immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Ergänzungen, die die Zuständigkeit des StALU berühren.	Kenntnisnahme
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme	Kenntnisnahme; das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie die Untere Naturschutzbehörde waren am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 20)
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	<u>Naturschutz</u> Von dem Vorhaben sind Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	Kenntnisnahme; das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie die Untere Naturschutzbehörde waren am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 20)

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><u>Wasser</u></p> <p>Unter Beachtung folgender Hinweise und Forderungen keine Bedenken:</p> <p>Hinweis, dass das ausgewiesene Plangebiet sich im potentiell durch Hochwasser gefährdeten Bereich befindet. Der aktuelle Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt im Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN, zuzüglich Wellengang. Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz.</p> <p>Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.</p> <p>Auf eine mögliche Sturmflutgefährdung ist im Bebauungsplan hinzuweisen.</p> <p>Bitte um Beachtung der Hochwassermanagementrichtlinie sowie der Hochwassergefahren- und Risikokarten vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wurde geprüft und berücksichtigt. Entsprechend dem aktuellen Regelwerk „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern für die Wismarbucht beträgt der BHW 3,20 m ü. NHN (früher 3,15 m ü. NHN). Die Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen (Textliche Festsetzungen Nr. 5) sowie der Textliche Hinweis Nr. 7 Hochwasserschutz wurden entsprechend angepasst.</p>
		<p><u>Boden</u></p> <p>Hinweis auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land M-V</p> <p>Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die</p>	<p>Kenntnisnahme;</p> <p>ein Hinweis zum Bodenschutz ist als Textlicher Hinweis Nr. 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Verpflichtung, den unteren Bodenschutzbehörden hierüber Mitteilung zu machen.	
6.	Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt Abt. Brandschutz	Keine weiteren Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken	Kenntnisnahme
		Hinweis zu Beteiligung der sachlich und örtlich zuständigen Kommunalbehörde	Der Hinweis wurde berücksichtigt, die zuständige untere Behörde für Brandschutz sowie die Landrätin waren am Planverfahren beteiligt.
		Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in M-V Munitionsfunde nicht auszu-schließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmit-telbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) erhält man gebührenpflichtig beim Munitionsbergungs-dienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berück-sichtigt. Er ist als textlicher Hinweis Nr. 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.
8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	Grundsätzlich keine Bedenken Hinweis auf Sicherung vorhandener Kabel	Kenntnisnahme; der Hinweis wird berücksichtigt, die textlichen Hinweise

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Nr. 5 werden entsprechend ergänzt.
9.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	<p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standorte für Recyclingbehälter vor dem Baumhaus - Festsetzungen zu Nutzungsmöglichkeiten im Baumhaus - im Baufeld SO 2 wird die Gebäudeecke des denkmalgeschützten Kruse-Speichers durch die Baugrenze abgeschnitten - der geplante Sicherheitszaun darf das Baufenster mit dem denkmalgeschützten Kruse-Speicher ebenfalls nicht reduzieren - Bitte um Verlegung der Baugrenze im SO 2 an die Sicherheitszaunanlage, um hier sonstige Nebenanlagen errichten zu können 	<p>Wie der unteren Denkmalbehörde bereits bekannt ist, handelt es sich bei der Darstellung um einen technischen Fehler beim Ausdruck. Dieser wird korrigiert, die vorhandenen Bäume entsprechend dargestellt.</p> <p>Die Fläche ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Eine weitere Eingrenzung ist planungsrechtlich nicht erforderlich. Die spezifische kulturelle Nutzung (z.B. Ausstellung) im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan obliegt der Hansestadt Wismar als Eigentümerin des Grundstückes.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt, die Baugrenze in der Planzeichnung entsprechend korrigiert.</p> <p>Der geplante Sicherheitszaun befindet sich außerhalb des Baufensters im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p>Dieser Vorschlag wird nicht berücksichtigt. Eine Errichtung von Nebenanlagen (überdachte Fahrradabstellanlagen, Schuppen etc.) zwischen der Planstraße A und den denkmalgeschützten Gebäuden im SO 2</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zur Gestaltung der geplanten Verlängerung der Planstraße B 	<p>beeinträchtigt das visuelle Gestaltungsbild des denkmalgeschützten Speicherensembles aus Richtung Planstraße A / Kreuzfahrtterminal. Derartige Anlagen sind innerhalb der Gebäude oder zwischen den Speichergebäuden zulässig. Die Fläche zwischen der Baugrenze und dem Sicherheitszaun ist als Freifläche zu gestalten. Ebenerdige und nicht überdachte Stellplatzflächen sind entsprechend Textlicher Festsetzung Nr. 3 (Überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - Bitte um Abgleich mit dem tatsächlichen Grundstück im Bereich MI 	<p>Wie bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt (Baugestalterische Festsetzungen Nr. 2.1.) sind im Plangebiet die Straßenbefestigungen sowohl in Naturstein, Betonpflaster oder Schwarzdecke (Asphalt) entsprechend der funktionalen und gestalterischen Anforderungen an die jeweilige Verkehrsanlage ausgeführt worden. Von diesen Festsetzungen sollte daher nicht abgewichen werden; die Gestaltung ist entsprechend der künftigen Nutzung und ihrer verkehrstechnischen Anforderungen im Einzelfall festzulegen. Die vom Antragsteller angeregte Gestaltung mit Natursteinpflaster ist entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig.</p>
			<p>Der Abgleich ist erfolgt. Das eingetragene Baufeld MI entspricht der sich im Privateigentum befindlichen Grundstücksfläche. Die derzeit aufgebaute Zaunanlage überschreitet diese Fläche und erstreckt sich teilweise</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			auf Eigentumsflächen der Hansestadt Wismar. Die Zaunanlage ist vom Privateigentümer entsprechend zurückzubauen.
		- Hinweis auf korrekte Bezeichnung „UNESCO-Welterbe-Bereich“	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Bezeichnung in der Planzeichnung entsprechend korrigiert.
		- Hinweis zur Kennzeichnung der Einzeldenkmale in der Planzeichnung	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Darstellung in der Planzeichnung entsprechend korrigiert.
		- Hinweis auf fehlende maximale Gebäudehöhen in SO 5, SO 7 und SO 8	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Gebäudehöhe zusätzlich festgesetzt. Entsprechend dem Vorschlag der unteren Denkmalbehörde im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung und der Aussagen des Sachverständigenbeirates zu dem Projekt im SO 5 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Baufelder an der Planstraße A SO 5, So 7 und SO 8 wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan für das SO 7 auf 20 m festgesetzt. Diese Höhe beinhaltet auch Staffelgeschosse (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.2) und sonstige technische Anlagen. Ausnahmen wie für das Baufeld SO 1 sind hier nicht erforderlich. Zusätzlich erfolgen aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit. Eine Übernahme der Festsetzungen für das SO 4 wie von der unteren Denkmalbehörde ebenfalls vorgeschlagen erfolgt nicht. Die Baufelder SO 5, SO 7 und SO 8 im „hinteren“ Bereich zum Alten Hafen gelegen weisen einen anderen Charakter auf als die Baufelder SO 4 und

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> - Ausschluss von Anlagen der Energiegewinnung bzw. der Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) 	<p>SO 6, die sich unmittelbar an der Promenade Alter Hafen befinden. In Nachbarschaft zu den Baufeldern SO 5, SO 7 und SO 8 sind neben den großen Gebäudekubaturen der Silo- und Speichergebäude der industriell geprägte Überseehafen mit einer entsprechenden Höhenentwicklung durch Kräne, Lagerhallen und Schiffe bedeutend. Dementsprechend sollen auch hier andere Höhen als an der Promenadenseite Alter Hafen zulässig sein.</p> <p>Die Anregung wird in Abwägung der Belange des Denkmalschutzes und der Anforderungen die sich aus der Förderung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ergeben wie folgt geprüft: Einerseits unterliegen die Anlagen zur Energiegewinnung einer ständigen, kurzfristigen technischen und gestalterischen Weiterentwicklung. Bereits derzeit sind Ausführungen von Anlagen zur Energiegewinnung bekannt, die den gestalterischen Anspruch seitens des Denkmalschutzes erfüllen könnten. Daher besteht durchaus die Möglichkeit die Entscheidung zur Installation solcher Anlagen an dem ehemals gewerblich/ industriell geprägten Standort Alter Hafen immer im Einzelfall zu prüfen und zu bewerten. Andererseits wird dieses Vorgehen seitens der unteren Denkmalschutzbehörde sowie der unteren Bauordnungsbehörde als nicht praktikabel eingeschätzt.</p> <p>Aus diesem Grund wird die Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde berücksichtigt und die</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 14 Abs. 3 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.
		- Korrektur des Textlichen Hinweises Nr. 1	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Korrektur erfolgt entsprechend dem Vorschlag der unteren Denkmalbehörde.
		- Hinweis, das die Änderung bodendenkmalpflegerisch nicht von Belang ist	Kenntnisnahme
		- Hinweis zur Aufnahme in die Entwurfsbegründung	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung entsprechend geändert.
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Archäologie und Denkmalpflege	Hinweise auf mehrere Denkmale und die Lage des Plangebietes innerhalb des Denkmalbereiches Altstadt sowie innerhalb des Bodendenkmals Altstadt	Die Hinweise werden berücksichtigt; die Einzeldenkmale sowie der Denkmalbereich Altstadt sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Textliche Hinweise zum Denkmalschutz und zur Bodendenkmalpflege sind Bestandteil des Bebauungsplanes
11.	Stadtwerke Wismar GmbH	Hinweise zu Pkt. 1.5 der Begründung: Hinweis, dass die Trasse des Sicherheitszaunes die unterirdischen und oberirdischen Versorgungsanlagen zu berücksichtigen hat. Einer längsseitige Überbauung wird nicht zugestimmt. Es ist ein Sicherheitsabstand von 1 m einzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Anlage des Sicherheitszaunes erfolgt entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan innerhalb des öffentlichen Straßenverkehrsraumes. Eine Festsetzung zu erforderlichen Mindestabständen zu vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen wird Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 4)

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planung der zusätzlichen Erschließungsstraße im Bereich südöstlich der Speichergebäude hat so zu erfolgen, dass die Lage der Versorgungsleitungen nicht geändert werden muss. Die Trasse der vorhandenen Versorgungsleitungen kann als Nebenanlage, aber nicht als Fahrbahn genutzt werden. Eventuelle Grundstücksplanungen haben so zu erfolgen, dass die Versorgungsleitungen auf öffentlichen Flurstücken liegen. Notwendige Umverlegungen von Versorgungsleitungen sind kostenpflichtig zu beauftragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist planungsrechtlich nicht relevant und findet ggf. Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung.
Im Bebauungsplan wird der öffentliche Straßenraum als Verlängerung der Planstraße B festgesetzt. Diese Fläche war zuvor ebenfalls ein öffentlicher Straßenraum (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich), eine Änderung der Begrenzung zwischen den öffentlichen Flächen und den privaten Baufeldern erfolgt nicht.
Die Einteilung der nun festgesetzten Straßenfläche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Entsorgungsanlagen sind so zu planen, dass die Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH nicht überbaut werden.
Die zusätzliche Fläche GE_E 3 kann mit Strom, Wasser und Gas nur versorgt werden, wenn die Planstraße A in offener Bauweise gekreuzt werden kann. Hier sollte geprüft werden, ob Koordinierungen (Sicherheitszaun?) möglich sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; sie sind planungsrechtlich nicht relevant. Die Lage der Entsorgungsanlagen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan.
Die Hinweise sind ggf. bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Hinweis zu Pkt. 2.2 der Begründung:
Heizöl soll generell ausgeschlossen werden

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 5 gilt die Mindesthöhenlage von + 3,20 m über NHN auch für Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Ein genereller

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Hinweise zu Pkt. 2.5.2 der Begründung: Zusätzliche Leistungen für Strom, Gas und Wasser sind nicht formuliert und werden hier nicht weiter berücksichtigt. <u>Stromversorgung</u> Die Versorgung mit Elektroenergie kann sichergestellt werden. <u>Gasversorgung</u> Bitte um Präzisierung von Formulierungen.</p>	<p>Ausschluss von Heizöl im Plangebiet erfolgt nicht. Bei Einhaltung der Festsetzung ist eine Gefährdung durch diese Stoffe auch bei Hochwasser nicht gegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, die Formulierungen in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend präzisiert.</p>
12.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei	Keine Stellungnahme	
13.	Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Landkreis Nordwestmecklenburg Gesundheitsamt	Keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
14.	Handwerkskammer Schwerin	Keine Stellungnahme	
15.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Vollumfängliche Zustimmung	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Die dargelegten technischen, sicherheitstechnischen und logistischen Änderungsanforderungen sind plausibel erläutert und erscheinen in Hinblick auf die Errichtung eines Kreuzfahrtterminals als zielführend. Die Einschränkung und Zweckbindung der gewerblich zu nutzenden Flächen erscheint in Bezug auf die touristische Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung des Planungsgebietes als sinnvoll.</p> <p>Hinweis, dass sich die Zweckbestimmung Einzelhandel am bestehenden Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar zu orientieren hat und so auszuweisen ist, dass keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs Zentrum Innenstadt Wismar stattfindet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wurde bereits bei Erarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt ist das Regionale Einzelhandelskonzept Stadt-Umland-Raum Wismar (REK) als informelle Planung eine der Grundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Standort Alter Hafen befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Wismar. Im REK ist am Standort zudem eine Fläche als Ergänzungsbereich ausgewiesen. Diese wurden lt. REK ausgewiesen <i>„aufgrund der kleinteiligen historischen Strukturen innerhalb der Altstadt und den damit einhergehenden Schwierigkeiten, marktgerechte Einzelhandelsflächen bereitzustellen Diese Flächen sind als Vorhalteflächen für großformatige Einzelhandelsbausteine zu verstehen. Erhöhte Priorität genießt dabei die definierte Entwicklungsfläche im Bereich Alter Hafen. Bereits heute gehört dieses Areal zu einem besonderen Zielpunkt im Stadtzentrum und kann eine entsprechende Frequentierung ausweisen. Zur städtebaulichen</i></p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
16.	Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	Der Umbenennung der Sondergebiete sowie den Planungszielen für Tourismus und Einzelhandel wird zugestimmt.	Kenntnisnahme <i>Zielsetzung einer Attraktivierung des Alten Hafens gehört die Stärkung der Multifunktionalität und somit auch die Möglichkeit diesen Standort für Einzelhandelsangebote zu nutzen.</i> [REK, Pkt. 6.3.1 Hauptzentrum Wismarer Innenstadt, S. 53 ff.] Eine genaue Definition über die Art und Größe der Einzelhandelsangebote am Standort Alter Hafen ist im REK nicht gegeben. Dazu wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage der Aussagen im REK zu vorhandenen und fehlenden Sortimenten in der Hansestadt Wismar und hier insbesondere im Zentrum sowie in Abwägung mit den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an den sensiblen Standort Alter Hafen eine Matrix erarbeitet, die Anlage zur Begründung ist. Die Vorgehensweise zur Erstellung der Matrix und deren Ergebnisse sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 2.1.2 erläutert worden. Lt. Stellungnahme des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg steht die Zulassung des Einzelhandels „im Einklang mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt- Umland-Raum Wismar“. Es wurden „geeignete Festsetzungen entsprechend dem Regionalen Einzelhandelskonzept bezüglich der Sortimente getroffen.“

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planungsabsichten zum Kreuzfahrt-Terminal werden aus Sicht des UNESCO-Welterbes kritisch gesehen. Begründung:

Die Anmerkungen zum Kreuzfahrtterminal werden als Hinweise zur Kenntnis genommen.

1. Standort

Der Sachverständigenbeirat für das UNESCO-Welterbe Altstadt Wismar hat auf seiner Sitzung am 26.05.2014 den Standort Alter Hafen – Halbinsel als nicht geeignet dargestellt, da negative Auswirkungen auf das Welterbe befürchtet werden. Außerdem wurden Standort-Alternativuntersuchungen gefordert. Eine entsprechende Untersuchung durch ein unabhängiges Fachbüro ist diesseits nicht bekannt (Liegeplätze Seehafen, Westhafen).

Die Formulierung der Planungsabsichten erfolgte auf Basis des Grundsatzbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.06.2013 „zur Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen im Alten Hafen“. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Der Liegeplatz der Kreuzfahrtschiffe selbst befindet sich außerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes können aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan erforderliche infrastrukturelle Voraussetzungen zur Errichtung des Kreuzfahrtterminals (z.B. Sicherheitszaunanlage, Servicegebäude, zusätzliche Erschließung der „Hafenspitze“) geschaffen werden. Planungsrechtlich sind jedoch auch andere Nutzungen zulässig. Es erfolgt keine explizite und ausschließliche Festsetzung eines Kreuzfahrtterminals im Plangebiet. Ob und in welchem Umfang die Vorschläge des Sachverständigenrates zu weiteren Standort-Alternativuntersuchungen umgesetzt werden sollen oder ob an dem Standort Alter Hafen aufgrund ihres bereits gefassten Grundsatzbeschlusses festgehalten werden soll, obliegt der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar.

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

2. Frequenz – Aufwand und Ergebnis

Im Jahr 2014 hatten wir 13 Anläufe, in diesem Jahr sind 6 Anläufe von Kreuzfahrtschiffen ins Auge gefasst. Die massiven Maßnahmen mit hoher Investitionssumme generieren dann (gewünschte und begrüßenswerte) 15 Anläufe pro Jahr für die Zukunft. Dies bedeutet, dass an 350 von 365 Tagen diese Infrastruktur einschließlich Zaunabsperungen, neuer Flächen und Gebäude sonst leer steht bzw. funktionslos sind.

Die Umsetzung der Maßnahmen zur Errichtung des Kreuzfahrtterminals ist unter wirtschaftlichen Aspekten zu prüfen. Entsprechende Entscheidungen obliegen aufgrund des Kostenrahmens der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. Wie bereits oben erwähnt ist planungsrechtlich die Errichtung der Infrastruktur für das Kreuzfahrtterminal im Plangebiet zulässig, aber auch andere Nutzungen sollen möglich sein.

3. Städtebaulich-architektonische Qualität

Die Entwürfe für die baulichen Anlagen, wie bei der Sitzung des UNESCO- Sachverständigenbeirates vorgestellt, wurden dem Qualitätsanspruch des UNESCO-Welterbes nicht gerecht.

Im Bebauungsplan sind planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB zu treffen (beispielsweise Art und Maß der baulichen Nutzung). Zusätzlich erfolgen baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 der LBauO M-V beispielsweise zu zulässigen Arten der Materialien bei der Gebäudegestaltung. Weitere Vorgaben zur Qualitätsgestaltung können im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Ob und in welchem Umfang der Qualitätsanspruch des Sachverständigenrates für konkrete Projekte umgesetzt werden soll, obliegt dem Bauherrn bzw. innerhalb ihres rechtlichen Rahmens (z.B. bei Vorhandensein von Gestaltungs-, Erhaltungs- u.ä. Satzungen) der Baugenehmigungsbehörde.

4. Realisierung – Festsetzungen

Falls trotz der Einwendungen unter 1., 2. und 3. das

Die Hinweise zur Umsetzung des Projektes sind nicht

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Verfahren zum Abschluss gebracht, Fördergelder eingeworben und die Realisierung an der nordöstlichen Kai des Alten Hafens erfolgen sollten, sind folgende Hinweise aus Sicht des Welterbes unerlässlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Sicherheitszaunanlage muss in Hülsen reversibel ausgeführt und an Kreuzschiffahrt-freien Tagen eingelagert werden - der seit 25 Jahren allseits anerkannten Sanierungspolitik in Wismar entsprechend sollte geprüft werden, ob nicht das Zoll- und Funktionsgebäude in einem Bestandsgebäude (bspw. Trafohaus) untergebracht werden kann - die Nutzung der Markthalle zur Abfertigung sollte sich in das Veranstaltungsangebot einfügen und nicht alleinige Nutzung werden. 	<p>Gegenstand der Bauleitplanung. Sie sind ggf. in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Vorschläge insbesondere zur Gebäudenutzung sind entsprechend der Festsetzungen in den Baugebieten planungsrechtlich zulässig und können bei Bedarf entsprechend umgesetzt werden.</p>
17.	Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur, SG Schulverwaltung	Keine Stellungnahme	
18.	Kataster- und Vermessungsamt	Keine Stellungnahme	
19.	Landesamt für innere Verwaltung M-V	Hinweis, dass sich im Planbereich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen gesetzlich	Die Überprüfung der beigefügten Unterlagen zu den vorhandenen Festpunkten im Bereich Alter Hafen ergab, dass sich die meisten Festpunkte an Gebäuden befinden, die im Plangebiet zu erhalten sind (Ohlerich-Speicher, Löwe-Speicher). Ein Festpunkt befindet sich am ehem. Trafo-Gebäude, das zum Rückbau vorgesehen ist. Hier

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>geschützt: Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Falls Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag zur Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Hinweis auf ggf. Geldbuße und Schadensersatz</p>	<p>ist ein Antrag zur Verlegung des Festpunktes zu stellen. Ein entsprechender Hinweis wird als Textlicher Hinweis Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
20.	<p>Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege</p>	<p>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehende Belange hin. Naturschutzrechtliche Belange werden mit Ausnahme artenschutzrechtlicher Belange nicht berührt. Die artenschutzrechtlichen Belange sind bereits zu Umsetzungsbeginn des B-Planes in seiner ursprünglichen Form berücksichtigt worden. Dies wird zeitlich aktualisiert in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros Pöyry vom 21.11.2014 fortgeführt. Dem Beitrag sowie der entsprechenden Feststellung unter Pkt. 2.7 der Begründung wird inhaltlich gefolgt.</p>	Kenntnisnahme
21.	<p>Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft</p>	<p>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Hinweise zur</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wasserversorgung <ul style="list-style-type: none"> - keine Berührung des Vorhabens durch Trinkwasserschutz-zonen - Versorgungspflicht gem. § 43 Abs.1 LWaG durch Stadtwerke Wismar GmbH 	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p>Abwasserentsorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abwasserbeseitigungspflicht durch die Gemeinden gem. § 40 Abs. 1 LWaG, Übertragung auf EVB, Anschlussgestattungen sind hier zu beantragen 	<p>Kenntnisnahme; gesetzliche Bestimmungen gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren, evtl. Berücksichtigung bei der Erschließungs- bzw. Objektplanung</p>	
3.	<p>Niederschlagswasserbeseitigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Abwasserbeseitigungspflicht durch den beauftragten EVB - Bitte um Prüfung alternativer Möglichkeiten der Regenwasserversickerung (Mulden-, Rigo- lenversickerung) - Vorlage eines Entwässerungskonzeptes - Hinweis auf erforderliche Zustimmungen durch den EVB und Vorlage diese bei der unteren Wasserbehörde 	<p>Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden geprüft. In Abstimmung mit dem EVB als dem für die Abwasserbeseitigung der Hansestadt Wismar beauftragten Unternehmen und der unteren Wasserbehörde ergeht folgende Stellungnahme: Die Entwässerungsanlage im Bereich Alter Hafen ist bereits genehmigt und hergestellt. Sie ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes nicht erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt keinen veränderten Abwasseranfall und somit keine erforderliche Änderung der Entwässerungsanlage und des bestehenden Systems im jetzigen Zustand. Aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 1,0 und des damit zulässigen hohen Versiegelungsgrades sowie unter dem Aspekt des Erhalts des urbanen Charakters des historisch gewerblich-industriell geprägten Standortes bestehen im Plangebiet keine Versickerungsmöglichkeiten.</p>	
4.	<p>Gewässerschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - gesetzliche Grundlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anzeigepflicht 	<p>Kenntnisnahme; gesetzliche Bestimmungen gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren, evtl. Berücksichtigung bei der</p>	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		bei der unteren Wasserbehörde	Erschließungs- bzw. Objektplanung
		<p>5. Hochwasserschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage des Vorhabens im hochwasserbeeinflussten Bereich der Ostsee, das Bemessungshochwasser ist mit 3,15 m über NHN angegeben - Hinweis auf Hochwassergefahren- und Risikokarten - Darstellung der Hochwasserschutztrasse im B-Plan 	<p>Kenntnisnahme;</p> <p>entsprechende Festsetzungen zur zulässigen Höhenlage baulicher Anlagen sind Bestandteil des B-Planes.</p> <p>Hinweis: Entsprechend dem aktuellen Regelwerk „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern für die Wismarbucht beträgt der BHW 3,20 m ü. NHN (früher 3,15 m ü. NHN).</p> <p>Die Hochwasserschutztrasse kann im Bebauungsplan nicht dargestellt werden, da seitens des zuständigen StALU Rostock derzeit noch keine konkreten Planungen dazu vorliegen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird lediglich darauf hingewiesen, dass bei Bedarf seitens der zuständigen Behörde des Landes die Möglichkeit besteht, innerhalb der umfangreichen öffentlichen Verkehrsräume entlang der Wasserstraße eine derartige Schutzanlage zu errichten.</p>
22.	<p>Landrätin als Träger Personen- nahverkehr und Straßenbaulast- träger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr</p>	<p>Keine Einwände Straßen und Anlagen in Trägerschaft des Landkreises sind nicht betroffen</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
23.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	<p><u>Bewertungsergebnis:</u> Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p>	Kenntnisnahme
		<p><u>Raumordnerische Bewertung:</u> Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM bildet die Hansestadt die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.</p>	Kenntnisnahme
		<p>Mit der vorliegenden Planung ist es der Hansestadt Wismar möglich, den Bereich Alter Hafen unter Berücksichtigung des UNESCO-Welterbe-Status noch attraktiver zu gestalten. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wie sie unter Pkt. 4.1 und 4.2 RREP WM formuliert sind.</p>	Kenntnisnahme
		<p>In den SO 6-8 soll der Einzelhandel zugelassen werden, dies steht im Einklang mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar, das die Bürgerschaft als Handlungsgrundlage für die Stadtentwicklung, bezogen auf den Einzelhandel, beschlossen hat. Um eine aktive Steuerung des Einzelhandels für diese exponierte Standortfläche, die Bestandteil des „Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt“ ist, wirksam wahrnehmen</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		zu können, wurden geeignete Festsetzungen entsprechend dem Regionalen Einzelhandelskonzept bezüglich der Sortimente getroffen.	
		Hinweis, dass sich die landesplanerische Stellungnahme auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bezieht und der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vorgreift. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.	Kenntnisnahme
		Bitte um Zusendung des genehmigten Planes an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPlG.	Kenntnisnahme
24.	Straßenbauamt Schwerin	Keine Bedenken Bundes- und Landesstraßen sind von der Änderung nicht betroffen.	Kenntnisnahme
25.	Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt	Keine Bedenken Hinweise auf Erhalt der baugrundverbessernden Maßnahmen bei Erstellung der vorhandenen Verkehrsanlagen	Kenntnisnahme; die Hinweise werden berücksichtigt, die Begründung zum Bebauungsplan, Pkt. 2.3 wird entsprechend ergänzt
26.	Deutsche Telekom AG	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
27.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel	Hinweis, dass die Belange der Bundeswehr berührt sind, denn das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Elmenhorst. Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter (max. Bauhöhe über Grund 25 m). Sollte die Höhe von 30 m über Grund überschritten werden, wird darum gebeten, dem Bundesamt in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.	Der Hinweis wird berücksichtigt, ein entsprechender Textlicher Hinweis wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
28.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/ Straßenunterhaltung	Hinweis auf bestehende Abwasseranlagen im Bereich des ISPS Sicherheitszaunes und insbesondere auf die Schmutzwasserentnahmestelle der Fahrgasschiffe. Die vorliegende Änderung zum Bebauungsplan weist in diesem Bereich ein Baufenster GE _E 3 auf, so dass eine Umverlegung der vorhandenen öffentlichen Abwasseranlage in Abstimmung mit dem EVB erforderlich ist.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 1.4., 5. Absatz ist eine Bebauung des Baufeldes GE _E 3 erst nach Umverlegung der Abwasseranlage zulässig.
29.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	Zustimmung, Hinweis auf vorhandene Anlagen des Verbandes im Plangebiet	Kenntnisnahme
30.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
31.	Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow	Keine Anregungen, wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt	Kenntnisnahme
32.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
33.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Metelsdorf	Keine Stellungnahme	
34.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
35.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
36.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	Bedenken, dass die Sondergebietsflächen SO 7 und SO 8 hinsichtlich der Größe und Art des beschriebenen Einzelhandelssortiments im Widerspruch zum Regionalen Einzelhandelskonzept Stadt-Umland- Raum Wismar stehen.	Die Bedenken wurden wie folgt geprüft: Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt ist das Regionale Einzelhandelskonzept Stadt-Umland- Raum Wismar (REK) als informelle Planung eine der Grundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Standort Alter Hafen befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innen- stadt Wismar. Im REK ist am Standort zudem eine Fläche als Ergänzungsbereich dargestellt. Diese wurden lt.

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

REK ausgewiesen „aufgrund der kleinteiligen historischen Strukturen innerhalb der Altstadt und den damit einhergehenden Schwierigkeiten, marktgerechte Einzelhandelsflächen bereitzustellen Diese Flächen sind als Vorhalteflächen für großformatige Einzelhandelsbausteine zu verstehen. Erhöhte Priorität genießt dabei die definierte Entwicklungsfläche im Bereich Alter Hafen. Bereits heute gehört dieses Areal zu einem besonderen Zielpunkt im Stadtzentrum und kann eine entsprechende Frequentierung ausweisen. Zur städtebaulichen Zielsetzung einer Attraktivierung des Alten Hafens gehört die Stärkung der Multifunktionalität und somit auch die Möglichkeit diesen Standort für Einzelhandelsangebote zu nutzen.“ [REK, Pkt. 6.3.1 Hauptzentrum Wismarer Innenstadt, S. 53 ff.]

Eine genaue Definition über die Art und Größe der Einzelhandelsangebote am Standort Alter Hafen ist im REK nicht gegeben. Dazu wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage der Aussagen im REK zu vorhandenen und fehlenden Sortimenten in der Hansestadt Wismar und hier insbesondere im Zentrum sowie in Abwägung mit den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an den sensiblen Standort Alter Hafen eine Matrix erarbeitet, die Anlage zur Begründung ist. Die Vorgehensweise zur Erstellung der Matrix und deren Ergebnisse sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 2.1.2 erläutert worden.

Lt. Stellungnahme des zuständigen Amtes für

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg steht die Zulassung des Einzelhandels „im Einklang mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar“. Es wurden „geeignete Festsetzungen entsprechend dem Regionalen Einzelhandelskonzept bezüglich der Sortimente getroffen.“ Ein Widerspruch zum REK ist nicht ersichtlich.
37.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
38.	Gemeinde Ostseebad Insel Poel	Keine Änderungen bzw. Ergänzungen, Planung berührt nicht durch die Gemeinde wahrzunehmende Belange	Kenntnisnahme

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, Gesamtbereich fand in der Zeit vom 22.04.2014 bis einschließlich 20.05.2014 statt.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 13.05.2014 ein Informationsgespräch statt. Hier nahm neben Vertretern der Stadtverwaltung ein Ehepaar teil.

2.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, Gesamtbereich sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 04.09.2015 öffentlich ausgelegen.

Während bzw. vor der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Gisela Rachui-Stöckl Edgar Paul Stöckl	Hinweis auf Einsichtnahme der öffentlichen Auslegung und Auskünfte	Kenntnisnahme

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Vorbehaltlich weiterer Erkenntnisse wurden folgende Probleme/Fragen erkannt:
Punkt 1.1, Absatz 3, Einrichtungen gewerblicher Art
Forderung: Bitte hier das SO 1 auch mit einschließen

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bitte der Antragsteller zur Zulassung von Einrichtungen gewerblicher Art wird nicht berücksichtigt. Der Bereich SO 1 hat aufgrund seiner städtebaulich besonders prädestinierten Lage an der Spitze der Halbinsel sowohl als Zielpunkt der Besucher von der Landseite als auch als Blickpunkt von der Seeseite besondere Ansprüche an Gestaltung und öffentlichkeitswirksame Nutzungen aufzunehmen. Der Wunsch nach der Zulässigkeit auch für Einrichtungen gewerblicher Art und damit für eingeschränkte Nutzergruppen (z.B. nur für Mitarbeiter bei einer Büronutzung – das steht auch im Gegensatz zu wechselnden Nutzern bei vermieteten Ferienwohnungen) widerspricht dieser städtebaulichen Zielstellung.

Zudem ist zwischen den zulässigen Nutzungen in den benachbarten Sondergebieten SO 1 und SO 2 aufgrund der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung im SO 2 zu differenzieren. Um den schwierigen Erhalt der für die Gestaltung des Gebietes prägenden Bausubstanz mit den Speichergebäuden zu sichern, sollen hier mehr Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Im Bereich SO 1 dagegen sind freie neue Bebauungsmöglichkeiten gegeben, eine Einschränkung auf städtebaulich für die Öffentlichkeit attraktive Nutzungen entspricht dem seit Jahren durch die Hansestadt Wismar für diesen speziellen Standort verfolgten städtebaulichen Konzept.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Antragsteller Eigentümer des innerhalb des SO 1 gelegenen Gebäudes

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Hinweise zum Thema Lärm ganz allgemein: Es ist nicht einzusehen, dass der SHW [Seehafen Wismar] vermutlich aus rein wirtschaftlichen Gründen die an der Kaikante des Überseehafens befindlichen elektrobetriebenen Umschlagkräne durch emissionsstarke (Lärm, Schadstoffe) Diesel-Hydraulikkranen ersetzt.</p>	<p>mit drei Ferienwohnungen (sogenannte ehemalige Staubsiloanlage) sind. Mit der Baugenehmigung für diese bauliche Anlage vom 30.08.2006 ist folgende <u>Bedingung</u> verknüpft: „Die 3 Wohnungen dürfen <u>nur als Ferienwohnungen</u> genutzt werden.“ Diese Nutzung ist auch nach Änderung des B-Planes weiterhin zulässig (siehe Festsetzung Nr. 1.1). Darüber hinaus ist – anders als in allen anderen Teilbereichen des Plangebietes – hier auch im Erdgeschoss eine Nutzung durch Ferienwohnungen zulässig. Somit entspricht die bereits erteilte Genehmigung den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes.</p>
		Alle Angaben vorbehaltlich juristischer Prüfung	<p>Interne Betriebswirtschaftliche Abläufe innerhalb des benachbarten Unternehmens Seehafen Wismar GmbH sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Vorhandene Emissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet und darauf aufbauend bei der Formulierung der entsprechenden Festsetzungen Nr. 6 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ berücksichtigt.</p>
2	Eisenbahnfreunde Wismar e.V.	<p>Hinweis, dass beabsichtigt ist, das am Alten Hafen entlang in Richtung Gewerbegebiet West und Werft führende Gleis bzw. die für eine spätere mögliche Wiederinbetriebnahme vorgehaltene Gleistrasse aufzugeben.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Die Anregungen wurden geprüft. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan, Pkt. 2.5.1. Verkehr, ÖPNV / Schienenverkehr / Gleisanlagen dargestellt entfällt die Festsetzung der Gleistrasse mit dem Planzeichen 5.2.1. Bahnanlagen entsprechend einem Senatsbeschluss der</p>

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Das wird seitens der Antragsteller bedauert. Bitte und Rat, eine solche Entscheidung nicht zu treffen, sondern unverändert die gesamte(n) Trasse(n) ab Bahnhof bis einschließlich Gewerbegebiet weiterhin planerisch vorzuhalten.

Hinweis, dass es seit der Vereinsgründung zu den zukünftigen Vorhaben gehört, auf dem Gleis mit den historischen Fahrzeugen Fahrten anzubieten bzw. Sonderzüge nach Wismar bis in den Alten Hafen durchzuziehen. Das wurde immer wieder kommuniziert und ist seit Mitte der 90er Jahre Gegenstand der mit der Hansestadt Wismar abgestimmten und von dieser auch maßgeblich unterstützten Konzeption für die vorrangig museale Wiederinbetriebnahme des ehemaligen Bahnbetriebswerkes Wismar.

Hinweis, dass der Antragsteller nicht nur eine attraktive Sammlung stehender Exponate im Lokschuppen schafft, sondern mit den Fahrzeugen auch fahren möchte mit Einwohnern und Touristen der Stadt. Pendelfahrten zwischen dem Alten Hafen würden helfen Aufmerksamkeit auf die Ausstellung im Lokschuppen zu schaffen. Ein Wegfall des Gleises entlang des Alten Hafens würde ein Manko bedeuten, das seitens des Antragstellers sehr bedauert wird.

Hinweis auf Dampflokomotive, die ab 2016 wieder für Dampfsonderfahrten zur Verfügung steht. Geplant sind Fahrten anlässlich der großen Stadtfeste. Perspektivisch böte sich an, diese Züge bis in den Alten Hafen durchzuziehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Hansestadt Wismar vom 26.11.2013. Es wird in der Begründung auch darauf hingewiesen dass damit künftig ein Gleisanschluss für den Bereich Gewerbegebiet Wismar West – Industriegebiet Werft/ NordicYards nicht mehr möglich sein wird.

Der Hinweis des Antragstellers, dass die derzeitige planerische Lösung der bisherigen nachhaltigen Politik zum Vorhalten der Gleistrasse für eine eventuelle Wiederinbetriebnahme widerspricht, wird zur Kenntnis genommen.

Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass seitens der Gewerbetreibenden im Gewerbebetrieb West bzw. seitens des Unternehmens NordicYards kein Wunsch zum Erhalt der Gleistrasse geäußert wurde.

Die verbliebenen unterbrochenen Gleisanlagen sind als ehemaliges Anschlussgleis derzeit im Sinne des Eisenbahnrechts nicht gewidmet. Somit erfolgt die Festsetzung als Gleistrasse im Bebauungsplan nicht.

In Abwägung der geäußerten Interessen des Antragstellers ist aber darauf hinzuweisen, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ein späteres Reaktivieren der Gleisanlagen nicht ausgeschlossen wird. Die Fläche der Gleistrasse befindet sich innerhalb des festgesetzten öffentlichen Verkehrsraumes bzw. auf einer privaten Baufläche im Eigentum der Hansestadt Wismar, auf der die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig ist.

Wenn der Bedarf gegeben ist, besteht nach Vorliegen eines entsprechenden Konzeptes zur Gestaltung der Gleisanlage in Zusammenhang mit der vom Sachver-

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Schließlich wurde es seitens der Antragsteller immer für eine nachhaltige Politik gehalten, die fragliche Gleistrasse für eine eventuelle Wiederinbetriebnahme vorzuhalten. Niemand weiß, ob im Gewerbegebiet West jemals wieder Bedarf an dieser Bahnanbindung bestehen wird. Gewiss ist aber, dass eine Aufgabe/Entwidmung der Trasse diese Möglichkeit dauerhaft ausschließen würde. Es gibt in Deutschland zahlreiche Beispiele, wo Bahnstrecken und Anschlussbahnen nach langjähriger Betriebsruhe mit großem Erfolg wieder in Betrieb genommen werden konnten, weil Eisenbahninfrastrukturen nicht entwidmet worden waren. Der Antragsteller meint, dass eine Entwidmung der hier interessierenden Strecke im Interesse einer klugen und nachhaltigen Stadtentwicklung keinesfalls erfolgen sollte, zumal bisher noch keine Bauungen auf der Trasse vorgesehen sind. Die Verlegung des geplanten Parkhauses führt auch dazu, dass die Trasse frei bleibt und erhalten bleiben kann.

ständigenbeirat der Hansestadt Wismar angeregten Gestaltung eines sogenannten Grüngürtels um die historische Altstadt ggf. die Möglichkeit unter Berücksichtigung gesetzlicher Grundlagen (Eisenbahnrecht, Planungsrecht), die Gleisanlage wieder zu reaktivieren. Ob und wann dies erfolgt, obliegt der Entscheidung der Hansestadt Wismar als Eigentümerin der entsprechenden Flächen.

**ANHANG 1
ZUR ANLAGE 1**

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
DER BEHÖRDEN
UND SONSTIGEN TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE
(§ 4 ABS. 1 BAUGB)**

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2**1. ÄNDERUNG, GESAMTBEREICH****"MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN"****FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB**

SCHREIBEN VOM 23.07.2013		TERMIN: 26.08.2013	ERHALT	H/A
1.	Die Landrätin als untere Bodenschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	05.09.2013	-
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		-	
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586510	26.08.2013	H
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow		-	
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385-59586500	26.08.2013	H
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		23.08.2013	-
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	18.09.2013	H

8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck Moltkeplatz 17 23566 Lübeck	0451-6208312	14.08.2013	H
9.	Der Bürgermeister als untere Denkmal- schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	03841-2516036	07.08.2013 22.08.2013	- H
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	27.09.2013	H
11.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	29.08.2013	H
12.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittel- sicherheit und Fischerei Dr.-Lorenz-Weg 1 18059 Rostock	0381-40518-0	20.08.2013	H
13.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Postfach 1565 23958 Wismar		02.09.2013	
14.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0	23.08.2013	-
15.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport Hinter dem Rathaus 6 23966 Wismar		-	
16.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur <i>SG Schulverwaltung</i> Postfach 1565 23958 Wismar		02.09.2013	

17.	Kataster- und Vermessungsamt Postfach 1565 23958 Wismar	03841-410151	-	
18.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	0385-58856268	05.08.2013	H
19.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar		05.09.2013	H
20.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar		05.09.2013	H
21.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbulasträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	02.09.2013	
22.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	0385-58889140	05.08.2013	H
23.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385-5114219	27.08.2013	H
24.	Der Bürgermeister als Straßenbulasträger Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841-2516021	26.08.2013	H
25.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852	-	

26.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 Postfach 1161 24100 Kiel	0431-3845448	26.08.2013	-
27.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406	23.08.2013	H
28.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-327580	-	

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



1

13

16

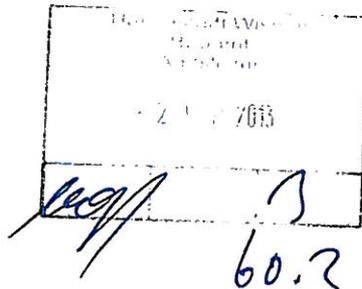
19

20

21

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23925 Wismar



Auskunft erteilt Ihnen:
Franziska Sack

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.218 03841/30406303 304086303

E-Mail:
f.sack@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 29.08.2013

1. Änderung Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2
„Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“
Hier: Äußerungen und Hinweise gemäß § 4 Abs. (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Isbarn,

Grundlage der Äußerungen bilden die Vorentwurfsunterlagen zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 12/91/2 der großen kreisangehörigen Stadt Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand unbekannt und die dazugehörige Begründung mit Planungsstand Juli 2013.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. (1) BauGB erfolgte wunschgemäß in den nachfolgenden Bereichen des Landkreises Nordwestmecklenburg:

- Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst
- Fachdienst Bildung und Kultur
- Fachdienst Umwelt
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Untere Wasserbehörde
 - Untere Abfallbehörde
- Fachdienst Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr
 - Untere Straßenverkehrsbehörde

In der Anlage übersende ich Ihnen, die von Ihnen angeforderten, bei mir eingegangenen, Stellungnahmen des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Mit freundlichen Grüßen,

Im Auftrag

Franziska Sack
SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Fachdienst Umwelt

Untere Naturschutzbehörde: Dr. Podelleck	
---	--

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
--	--

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
--	--

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
--	--

Mit den zusammengefassten Darstellungen der 1. Änderung zum o.g. Bebauungsplan besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

Im B-Plan sollte als Hinweis dargestellt werden:

Die im Plangeltungsbereich stehenden alten Speicher können, besonders im jetzigen ungenutzten Zustand, Lebensräume besonders geschützter Tierarten sein (Gebäude besiedelnde Vogelarten, Fledermäuse). Soweit noch nicht erfolgt, ist dies im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen, um nicht Verbotstatbestände entgegen § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz eintreten zu lassen.

OK

Darüber hinaus sind Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht betroffen.

Rechtsgrundlagen

Bundesnaturschutzgesetz § 4 (1)

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar,
 Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599
 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:

Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
 IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



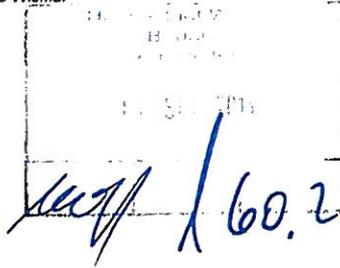
1

19

20

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23925 Wismar



Auskunft erteilt Ihnen:

Franziska Sack

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.218 03841/30406303 304086303

E-Mail:
f.sack@nordwesmecklenburg.de

Unser Zeichen:

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 05.09.2013

1. Änderung Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2
„Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“
Hier: Äußerungen und Hinweise gemäß § 4 Abs. (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Isbarn,

nachträglich zur Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 29.08.2013, sende ich Ihnen die Gesamtstellungnahme des Fachdienstes Umwelt (hinzugefügt: Untere Wasserbehörde und Untere Bodenschutzbehörde).

Mit freundlichen Grüßen,

Im Auftrag

Franziska Sack
SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Fachdienst Umwelt

Untere Wasserbehörde: Frau Tietze	Az: 66.11-20/20 74087- 109-13
--	--------------------------------------

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Mit der Erschließung ist die Wasserversorgung (Stadtwerke Wismar GmbH) und die Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagsentwässerung (Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar) geregelt. Entsprechende Anschlussgestattungen sind bei den jeweiligen Unternehmen zu beantragen.

Eine Versickerung ist im B-Plan nicht vorgesehen.

Die gesammelte und gefasste Einleitung des Niederschlagswassers in das Küstengewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das STALU Westmecklenburg, wenn diese nicht schon beantragt oder erteilt wurde. Hierzu erforderliche Änderungen sind beim StALU Westmecklenburg zu beantragen.

Für die vorgesehenen Entsorgungsanlagen im Bereich des Kreuzfahrtterminals obliegt die Abwasserentsorgung dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar.

Das Planungsgebiet befindet sich im überflutungsgefährdeten Bereich der Ostsee. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 3,15 m über NHN.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Die Anlagen sind bis zur Hochwasserbemessungsgrenze zu sichern. Die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen ist verboten und wird als Nutzung nicht zugelassen.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über Industrieemissionen vom 08.April 2013 (BGBl. I S. 734)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

B-Plan Nr. Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ 1. Änderung Gesamtbereich

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Hinweise

Aufgrund der hier vorgesehenen Änderungen ergeben sich keine neuen oder anderen bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkte. Es besteht Einverständnis.

Rechtsgrundlagen

BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist
LBodSchG M-V Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V.S. 759)
AbfzustVO MV Verordnung über die Zuständigkeit der Abfallbehörden (Abfallzuständigkeitsverordnung – AbfZustVO MV) vom 15. Juni 2012, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2129-1-6
KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Naturschutz

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Dr. Podelleck

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Mit den zusammengefassten Darstellungen der 1. Änderung zum o.g. Bebauungsplan besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

Im B-Plan sollten als Hinweis dargestellt werden:

Die im Plangeltungsbereich stehenden alten Speicher können, besonders im jetzigen ungenutzten Zustand, Lebensräume besonders geschützter Tierarten sein (Gebäude besiedelnde Vogelarten, Fledermäuse). Soweit noch nicht erfolgt, ist dies im Rahmen der

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar,
 Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599
 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
 Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
 IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Objektplanung zu berücksichtigen, um nicht Verbotstatbestände entgegen § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz eintreten zu lassen.

Darüber hinaus sind Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht betroffen.

Rechtsgrundlagen

Bundesnaturschutzgesetz § 4 (1)

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

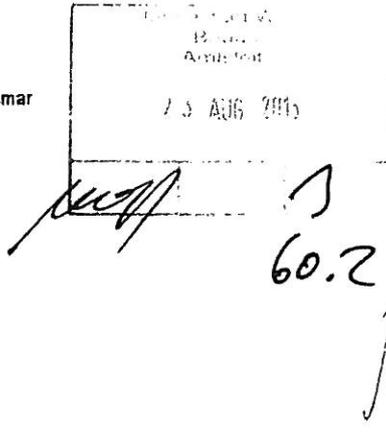
Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung

Postfach 1245

23952 Wismar



Ihre Nachricht:

Unser Zeichen: 32.5

Bearbeiter/in: Herr Jürgen Schmidt

Zimmer: 306

Telefon: 03841 251-3351/-3341

Fax: 03841 251-3342

E-Mail: JuSchmidt@wismar.de

Datum: 22.08.2013

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 i.Vm. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“,
1. Änderung -Gesamtbereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus meinem Verantwortungsbereich ergeben sich keine weiteren Anregungen oder Ergänzungen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem-Gruß
im Auftrag

Jürgen Schmidt
SB Vorb.BrSch

Dienstgebäude
Rathaus
Am Markt 1
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr
Di. u. Do. 14.00 – 17.30 Uhr
Mittwoch ganztägig geschlossen

Telekontakte
Telefon
Telefax
Web

(03841) 251-0
(03841) 282977
www.wismar.de

Konten
DKB

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

BLZ 120 300 00 Kto. 102 045 84
IBAN DE78 1203 0000 0010 2045 84 BIC BYLADEM1001
Sparkasse MNW BLZ 140 510 00 Kto. 100 000 363 5
IBAN DE54 1405 1000 1000 0036 35 BIC NOLADE21WIS
Deutsche Bank BLZ 130 700 00 Kto. 270 575 4
IBAN DE67 1307 0000 0270 5754 00 BIC DEUTDEBRXXX
Volks- und BLZ130 610 78 Kto. 410 012 3
Raiffeisenbank eG IBAN DE12 1306 1078 0004 1001 23 BIC GENODEF1HWI



Organisation der
Verbinden Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation



Historische Altst
Straßen und W
Welterbestätte
seit 2002



WSV.de

Wasser- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

**Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 - 1. Änderung für den
Gesamtbereich "Misch- Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen"
Stellungnahme**

Ihr Schreiben vom 23.07.2013

Wasser- und Schifffahrts-
amt Lübeck
Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3111SB3-213.2-303-Poel,
Wis/Teil B-Pl. 12/91/2 1.
Ä.Gesamt Alter Hafen

13.08.2013

Anne-Christine Kamilli
Telefon 0451 6208-312

Zentrale 0451 6208-0
Telefax 0451-6208-190
wsa-luebeck@wsv.bund.de
www.wsa-luebeck.wsv.de

Gegen die Änderung des o. g. Teilbebauungsplanes für den Gesamtbereich habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Zu dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 sowie dessen Änderungen in den Teilbereichen 1-3 habe ich meine Stellungnahmen abgegeben. Die darin aufgezeigten zu berücksichtigenden Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes wurden in die Pläne aufgenommen.

Hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Kreuzfahrterminals im Bereich „Alter Hafen“ und die sich daraus ergebenden Änderungen in der Bauleitplanung bitte ich auch hier Folgendes bei der Planung zu berücksichtigen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

4
Koch
3
60.2
P.



WSV.de

**Wasser- und
Schiffahrtsverwaltung
des Bundes**

Darüber hinaus werden keine weiteren Belange der Wasser- und Schiffahrtsverwaltung des Bundes durch die Planänderung berührt.

Im Auftrag

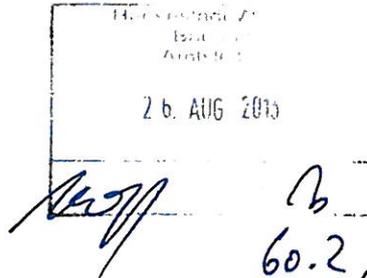
Kamilli

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
z. H. Frau Prante
Postfach 1245
23952 Wismar



Telefon: 0385 / 59 58 6-124
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-12c-268-13-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 22. August 2013

**Teilbauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“
1. Änderung - Gesamtbereich**

Ihr Schreiben vom 23. Juli 2013

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass das Gebiet, auf das sich der Teilbauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung – Gesamtbereich – bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

3

5

5



3.2 Wasser

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 30.10.2008 die 1. Änderung des Teil-B-Planes Nr. 12/91/2 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss umfasst den gesamten Geltungsbereich und hat eine Fläche von 8,9 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Nord: vom Hafenbecken „Überseehafen“
 Im Osten: von der Kopenhagener Straße (Geltungsbereich des Teil-B-Planes Nr. 12/91/1 „Zentraler Omnibusbahnhof“)
 Im Süden: von der Wasserstraße
 Im Westen: vom Hafenbecken „Alter Hafen“

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich im potentiell durch Hochwasser gefährdeten Bereich. Der aktuelle Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN, zusätzlich Wellenauflauf. Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz.

Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Auf eine mögliche Sturmflutgefährdung ist im B-Plan hinzuweisen.

Meine Stellungnahmen zu den Änderungen der Teilbereiche 1 bis 3 behalten ihre Gültigkeit.

Unter Beachtung meiner Hinweise und Forderungen bestehen aus Sicht des Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Teil-B-Planes.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 03.06.2010.

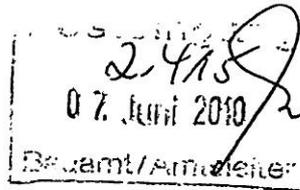


Im Auftrag

 Thomas Frieber

**Staatliches Amt
für Umwelt und Natur
Schwerin**

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin
Postfach 16 01 44 · 19091 Schwerin



Bearbeiter: Frau Schmidt
Telefon: 0385/59586-501
Fax-Nr.: 0385/59586-571
E-Mail: poststelle@staunsn.mv-regierung.de
AZ: STAUN SN-300g-5122-06000
Datum: 02.06.2010

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Postfach 1245

23952 Wismar

1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 1

Ihr Schreiben vom 03.05.2010

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Naturschutz und Landschaftspflege
(Bearbeiter/in: Frau Köpp, Durchwahl: -204)

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange Anderer nach §§ 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

2. Wasser und Boden
(Bearbeiterin: Frau Krüger, Durchwahl: -317)

2.1 Wasser

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 30.10.2008 die 1. Änderung des Teil-B-Planes Nr. 12/91/2 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-West und umfasst eine Fläche von 1,04 ha.

Es wird begrenzt:

Im Nordwesten: durch den Fußgängerbereich südlich des Thormann-Speichers
Im Südwesten: durch den Fußgängerbereich am alten Hafen
Im Südosten: durch den Fußgängerbereich nördlich des Zollhauses
Im Nordosten: durch die Stockholmer Straße.

Das Gewerbegebiet soll um die Fläche des Sondergebietes erweitert werden. Die ursprünglich festgesetzte Sondergebietsnutzung (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ausstellung und Kongress) wird zugunsten einer Erweiterung der angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiete GE_E2 und GE_E3 aufgegeben.

Hausanschrift:
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385/59586-0
Fax: 0385/59586-570
E-Mail: poststelle@staunsn.mv-regierung.de
Internet: www.mv-regierung.de/staun/schwerin/
www.umwelttag.de

3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft (Bearbeiterin: Frau Reinkober, Durchwahl: - 436)

Ich ergänze Ihre planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt:

3.1 Immissions- und Klimaschutz

3.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden:

- Getreide AG (Schiffsbeladeanlage),
- Seehafen Wismar GmbH (Schüttgutumschlag, Torflager, Anlage zum Umschlag und zur Lagerung von Abfällen, Schrottumschlag/Schrottlagerung),
- Metallhandel (Anlage zur zeitweiligen Lagerung von metallischen Abfällen),
- German Pellets GmbH (Wärmeerzeuger mit Nebeneinrichtungen, Biomasse Heizwerk),
- HANSE ASPHALT GmbH (Asphaltmischanlage).

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

Bei planungsrechtlicher Zuordnung der geplanten Ferienwohnungen (ab 1. Obergeschoss) zu einem Gewerbegebiet stimme ich zu.

3.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) erfolgen kann.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAIG M-V) nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Im Auftrag

Jean Weiß

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Am Markt 1

23966 Wismar

bearbeitet von: Frau Iwe
Telefon: (0385) 2070-2832
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
AktENZEICHEN: LPBK-Abt3-TÖB-5834

Schwerin, 18. September 2013

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung - Gesamtbereich“

Ihre Anfrage 23.07.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brandschutz und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung!

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: lpbk@pofmv.de
Internet: www.lpbk-mv.de
www.katastrophenschutz-mv.de

Rechtshinweis:

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i.V. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die **Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers** gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baufährdung“ herangezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Eva Iwe
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, 06.08.2013
Frau Galow, ☎ 251 6036

60.2 Abt. Planung
Frau Prante



Teilbebauungsplan 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- u Sondergebiet Alter Hafen“,
1. Änderung - Gesamtbereich

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Frau Prante,

der o.g. Planänderung steht aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen.

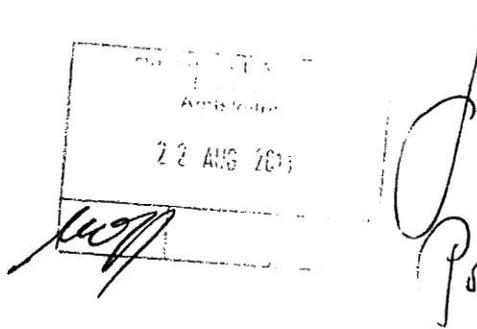
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



R. Galow
SB Bodendenkmalpflege

60 – Bauamt

im Hause



Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ – 1. Änderung – Gesamtbereich

hier: **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde (Abt. Sanierung und Denkmalschutz) zum o. g. Bebauungsplanentwurf

Sehr geehrte Frau Isbarn,

Gegenstand der Änderung ist der gesamte Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes. Grundlage für die Änderung ist zum Einen die Errichtung eines Kreuzfahrtterminals und den sich daraus ergebenden notwendigen Einrichtungen als auch diverse Anpassungen auf Grund bereits erfolgter Verkäufe und aktueller Rechtssprechungen zu zulässigen Nutzungen. Zudem sollen die Aussagen und Darstellungen des von der Bürgerschaft am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt werden.

Anbei teilen wir Ihnen zur Untersetzung des Bebauungsplanentwurfes nachfolgende Hinweise und Anregungen mit, mit der Bitte um entsprechende Einarbeitung und Ergänzung.

Zudem möchten wir nochmals erwähnen, dass die städtebauliche Wichtigkeit bei den denkmalgeschützten Speichern und nicht bei den Neubauten liegt. Dies hat der Sachverständigenbeirat auch in seinem Protokoll vom 19.03.2013 angeführt und ist daher in der geplanten Bebauungsplanänderung zwingend zu berücksichtigen.

Teil A – Planzeichnung

Zwischen Silo I (Löwe-Speicher) im SO 2 und dem Thormannspeicher im GE_E 1 besteht eine Verbindung im Bestand. Aus denkmalrechtlicher Sicht wird von keinem Abbruch dieser Verbindung zwischen 2 denkmalgeschützten Gebäuden ausgegangen. Dies ist bei der nun geplanten Verlängerung der Planstraße B (Stockholmer Straße) bezüglich der Durchfahrtshöhe zu berücksichtigen.

Für den denkmalgeschützten Thormannspeicher im GE_E ¹ ist das Bau Feld zu erweitern, so dass die Gesamtgrundstücksgröße ca. 900 m² beträgt, damit die Möglichkeit zur Errichtung von Trep- und Rampenanlagen für die weitere Erschließung des Gebäudes gewährleistet wird. Grundlage hierfür ist der Lageplan zum Protokoll der Besprechung zur äußeren Erschließung vom 23.09.2008 auf Basis der Entwurfsplanung von Herrn Mai (siehe Anlage). Dieses ist gleichfalls auch eine Forderung des LFI im Zusammenhang mit der bereits erfolgten Förderung der

äußeren Hülle. Ferner ist die bereits vorhandene Treppenanlage im Plan darzustellen. Die Abt. Sanierung und Denkmalschutz steht für die detaillierte Abstimmung bezüglich des Baufeldes zur Verfügung.

Durch die Verlängerung der Planstraße B (Stockholmer Straße) wird das Gebiet SO Hotel (Ohle-
rich-Speicher) verkleinert. Die Flächenverkleinerung sollte hier in anderen Bereichen kompensiert werden. Zudem ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass bezüglich der Art der baulichen Nutzung neben der Hotelnutzung auch die Einrichtung von Ferienwohnungen ermöglicht werden sollte.

Die geplante Verlängerung der Planstraße B (Stockholmer Straße) ist aus denkmal- und stadt-
bildpflegerischen Gründen der Gestaltung des bereits gestalteten Fußgängerbereiches anzupassen.

Insbesondere im Umfeld der Denkmäler und der unmittelbar angrenzenden Freifläche, welche ebenfalls mit Natursteinpflaster zu befestigen ist bzw. dem Fußgängerbereich, welcher bereits mit Natursteinpflaster ist, ist auch hier eine altstadttypische Straßengestaltung mit Natursteinpflaster festzusetzen. Ferner ist zu beachten, dass der Alte Hafen Bestandteil des Welterbes ist. Aufgrund dieser Bedeutung, als auch unter Berücksichtigung der im Kernbereich des Hafens vorhandenen Denkmäler, ist eine entsprechende Gestaltung des stark öffentlichkeitswirksamen städtischen Raumes zu berücksichtigen. Dieses wurde in der Stellungnahme vom 01.03.2013 an Herrn Groth zur Thematik „Einbindung der Kreuzfahrtschiffahrt in den Alten Hafen“ bereits geäußert.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes soll eine Sicherheitszaunanlage zu Gunsten des geplanten Kreuzfahrtterminals festgesetzt werden. Diese durchschneidet unmittelbar die nördliche Ecke des denkmalgeschützten Kruse-Speichers, so dass augenscheinlich die Gebäudecke zurückgebaut werden müsste. Auch die Baugrenze und die Flächenbegrenzung bezüglich Lärmimmissionen trennen die nördliche Gebäudecke ab. Dies entspricht jedoch nicht der denkmalpflegerischen Zielstellung für das Gebäude. Einem eventuellen partiellen Rückbau des Denkmals wird daher nicht zugestimmt.

Aus diesem Grunde ist die Baugrenze als auch die Flächenbegrenzung bezüglich Lärmimmissionen so klarzustellen, dass das Denkmal in Gänze erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird. Zudem ist der geplante Sicherheitszaun direkt an der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie anzuordnen, so dass das Denkmal vom Sicherheitsbereich nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits o. g. Stellungnahme vom 01.03.2013 verwiesen. Ferner kann dann auch eine fußläufige Erschließung der denkmalgeschützten Gebäude von der nördlichen Seite weiterhin gewährleistet werden.

Sofern eine dauerhafte Sicherheitszaunanlage unumgänglich ist, wäre zu prüfen, diese um die Breite des vorhandenen Gehwegbereiches in Gänze nach Norden zu verschieben, so dass aus denkmalpflegerischen Gründen das Silo II (Kruse-Speicher) im Nordwesten freisteht und somit das Denkmal von Außen uneingeschränkt zugänglich wird. Zudem bestünde die Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung bis zur Hafenspitze außerhalb der Sicherheitszaunanlage. Dies ist auch vor dem Hintergrund der nun geplanten Festsetzung „Fußgängerbereich“ im bisherigen Bereich „hafenwirtschaftlich Fläche“ zu betrachten. Auch würde so die Wendeanlage mit der Stellplatzanlage vom Sicherheitszaun nicht zerschnitten werden.

Sollte die Wendeanlage mit der Stellplatzanlage nicht mehr vorgesehen sein, so müsste die Darstellung im Bebauungsplan entsprechend angepasst werden und Wendeanlage mit der Stellplatzanlage zurückgebaut werden.

Auch ist nicht bekannt, ob die Befahrbarkeit bzw. die Umfahrung von der Planstraße A (Stockholmer Straße) zur Planstraße B (Stockholmer Straße) und umgekehrt weiterhin möglich sein wird. Sollte dies nicht mehr so sein, müsste von den Planstraßen A und B jeweils eine Wendemöglichkeit im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Soweit bekannt, soll im nördlichen Teil des ehemaligen SO 3 (geplant: Parkplatz) ein Gebäude (Sicherheit) errichtet werden. Das hierfür erforderliche Baufenster müsste in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung aufgenommen werden. ✓

In der vorliegenden Begründung wird als Planziel angegeben, dass ein oder mehrere Baufelder für Entsorgungsanlagen im Bereich des Kreuzfahrtterminals ausgewiesen werden sollen. In der Planzeichnung jedoch ist hierzu nichts dargestellt. Diesbezüglich müsste der Bebauungsplan auch sich zu diesen äußern bzw. diese ggf. mittels Baufeld festsetzen.

Vor dem Hintergrund der Thematik der für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze sollten diese im GE 5 als zweckgebundene Stellplätze (Stellplatzanlage) vorgesehen werden. In der Begründung wird zwar eine großflächige Stellplatzanlage (Parkhaus) als ergänzende Funktion erwähnt, jedoch ist diese Aussage aus der Planzeichnung nicht ersichtlich.

Teil A – Nutzungsschablone

Gemäß der Stellungnahme vom 16.05.2013 zur geplanten 1. Änderung, Teilbereich 3 (SO 5), ist in der Nutzungsschablone eine max. 4-geschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss festzusetzen. Dies ist mit der Festsetzung von III-IV Geschossen im Rahmen der nun geplanten Gesamtänderung für das SO 5 erfolgt. Denkbar ist aber auch die Festsetzung einer max. 3-geschossigen Bebauung mit einem Staffelgeschoss. Dies gilt auch für die geplante Änderung im SO 7.

Teil B – textliche Festsetzungen

Eine Beurteilung der textlichen Festsetzungen ist nicht möglich, da diese dem Planentwurf nicht belegen. Daher kann auch hierzu frühzeitig keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme mit Datum vom 16.05.2013 verwiesen, die weiterhin gültig ist.

Mit freundlichen Grüßen

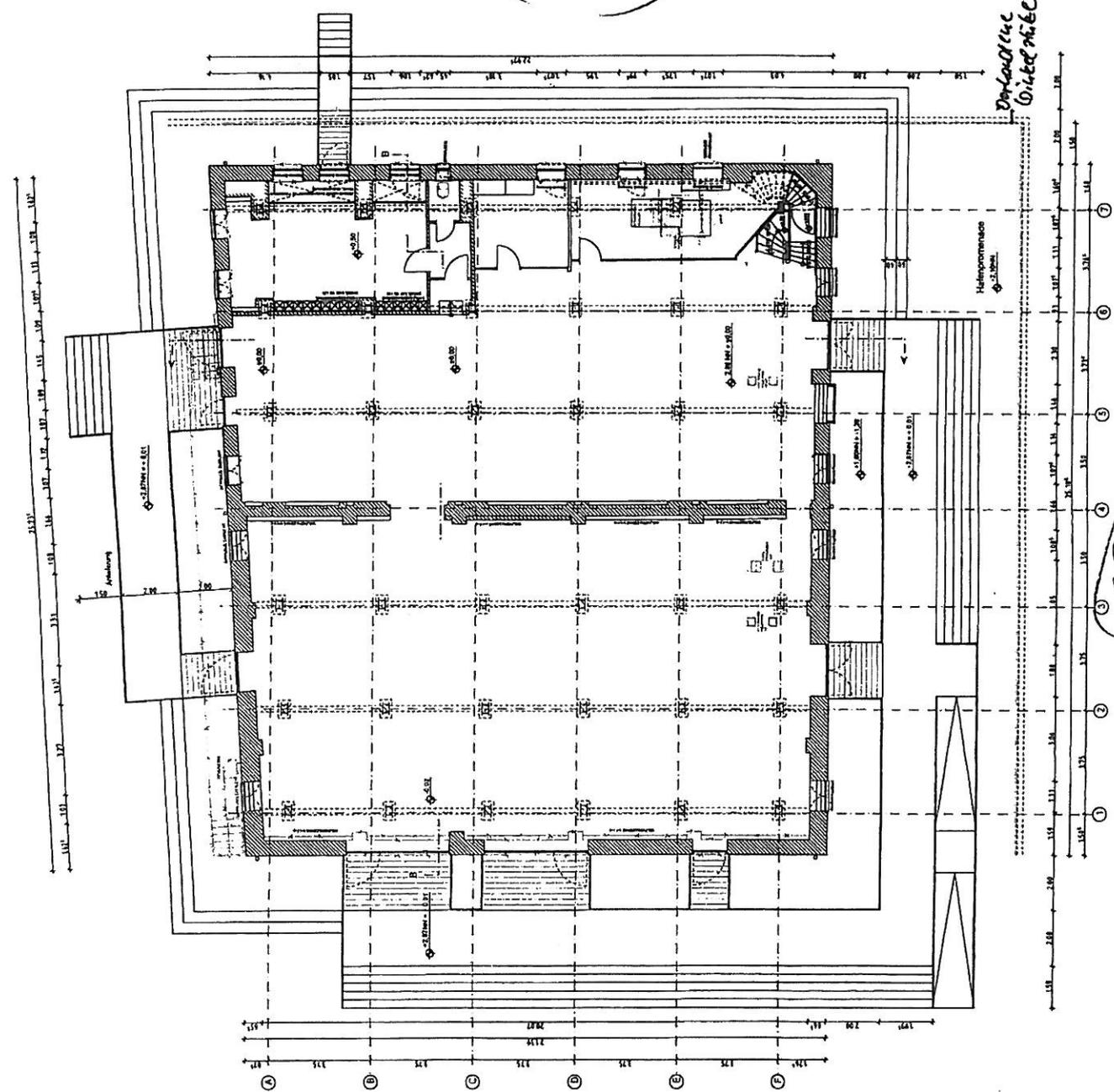


Günter

Abt.-Leiter Sanierung und Denkmalschutz

Anlage: Übersichtsplan

29



ENTWURFSPLANUNG

OBJEKT

THORMANN-SPEICHER
ALTER HAFEN
WISMAR

AUFTRAGGEBER

DSK
DEUTSCHE STADT- UND GRUNDSTÜCK-
ENTWICKLUNGSGESellschaft mbH
BÄUERLINGSTRASSE 1
HANSESTADT WISMAR

HINTER DEM CHOR 9
23866 WISMAR

DARSTELLUNG / MASSTAB

GRUNDRISS EG

Übersichtsplan

GRUNDLAGE
ARCHITECTEN NALBACH-HALBACH

BAUAUFNAHME
NICOLE HERMANN
28.09.2008
0806 - 01 - 02

MAI
STADTPLANER + ARCHITECT BDA
AN DER UNTERTRATE 17
0-33552 LOEBBECK
TELEFON 04171 9799
www.mai-architekten.de

Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung
Postfach 12 45

23952 Wismar

Ihr Schreiben: 23.07.2013

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-12/91/2-12

Schwerin, den 25.09.2013

Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" der Hansestadt Wismar, hier: 1. Änderung, Gesamtbereich, frühzeitige Beteiligung
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere **Denkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Detaillierte Angaben zum Umgang mit im Vorhabensgebiet befindlichen **Bodendenkmalen** und **Bau- und Kunstdenkmalen** sind den dieser Stellungnahme beigefügten Anlagen zu entnehmen.

Erläuterungen:

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, HWI

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

2 Anlagen

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Archäologie und
Denkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv
Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 610
Fax: 0385 588 79 612

Archiv Greifswald
Martin-Anderson-Nexö-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5953-0
Fax: 03834 5953-63

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 25.09.2013 zum Az: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-12/91/2-12

Betr.: Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" der Hansestadt Wismar, hier: 1. Änderung, Gesamtbereich, frühzeitige Beteiligung
weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schäfer, 0385/58879-515

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

*Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Erläuterungen:

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß [§ 7 (1) DSchG M-V] bzw. im Einvernehmen gemäß [§ 7 (6) DSchG M-V] mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Anlage (Bau- und Kunstdenkmale)

Zum Schreiben vom: 25.09.2013 zum Az: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-12/91/2-12

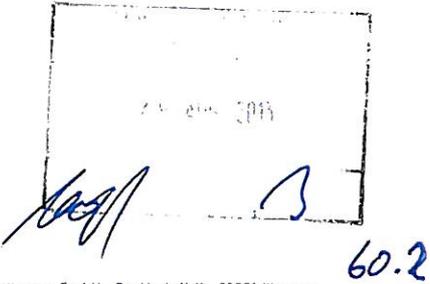
Betr.: Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" der Hansestadt Wismar, hier: 1. Änderung, Gesamtbereich, frühzeitige Beteiligung
weitere Auskünfte erteilt: Frau Krug, 0385/58879-326

Der Geltungsbereich gehört zum Denkmalbereich „Altstadt“ der Hansestadt Wismar. Dies ist in die Begründung zu übernehmen und im Plan zu kennzeichnen.

Damit die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes ausreichend berücksichtigt werden, sind folgende Hinweise aufzunehmen:

„Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Baudenkmale bekannt. Sie sind in der Plandarstellung entsprechend gekennzeichnet. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.“

„Es wird darauf hingewiesen, auch bei weiteren Planungen die Denkmalbehörden zu beteiligen. Eine fachliche Beratung hierzu erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4 / 5, 19055 Schwerin bzw. bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.“



Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 23951 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6-12
23970 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Tel. 03841 233-0
Fax 03841 233-133

service@stadtwerke-wismar.de
www.stadtwerke-wismar.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
23.07.13		T/ha	Herr Piotrowski	03841 233425	26.08.2013

**Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung - Gesamtbereich
Reg.Nr.: 177/13, Az.: 1 - 508**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ 1. Änderung - Gesamtbereich lagen uns folgenden Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor.

- das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 23.07.2013
- Satzung über den Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, Teil A, Planzeichnung, M.1:1000 mit dem Stand: Juli 2013
- Entwurfsbegründung zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Stand: Juli 2013, Beteiligung der Behörden

Die Stadtwerke Wismar GmbH nehmen zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ 1. Änderung wie folgt Stellung:

- Im Bereich der Festsetzung einer Sicherheitszaunanlage im Bereich SO 2 parallel zur Panstraße A befinden sich öffentliche Versorgungsanlagen der Stadtwerke Wismar und Stadtwerke Wismar Netz die nicht überbaut werden dürfen. Weiterhin ist der freie Zugang zur unseren Leitungen mit Armaturen zu gewährleisten.
- Aus den beigegeführten Bestandsplänen der Stadtwerke Wismar GmbH können Sie die Verläufe der Versorgungsleitungen und Kabel entnehmen.

Freundliche Grüße
Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

i. A. Falk Berkholz

i. A. Karol Piotrowski

Anlage

Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch-, Mittel- und Niederdruck, Steuerkabel

Bestandsriss Stromversorgungsleitung 4464-5974B12 E.DIS AG, Frau Wilhelm

Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern



- Abt. Fischerei und Fischwirtschaft -

LALLF MV • Postfach 10 20 64 • 18003 Rostock		21. AUG 2013	
Hansestadt Wismar		Dienstgebäude:	Thierfelderstr. 18 18059 Rostock
Postfach 1245		Telefon:	0381 / 4035-0
23952 Wismar		Telefax:	0381 / 4035-730
60-BKUMT		Mail:	abt.fischerei@lalf.mvnet.de
60.2		Web:	www.lalf.de
		Bearbeitet von:	Herrn Dr. Schaarschmidt
		Tel. Durchwahl:	- 717
		E-Mail:	thomas.schaarschmidt@lalf.mvnet.de
		Aktenzeichen:	710_2013-52
		Ort, Datum:	Rostock, 16.08.2012

Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung - Gesamtbereich

Ihr Schreiben vom 23.07.2013, Frau Prante

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu og. Vorhaben nimmt das Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei als obere Fischereibehörde Mecklenburg-Vorpommerns wie folgt Stellung:

Stellungnahme

Nach den überreichten Unterlagen ist durch das og. Vorhaben keine Betroffenheit fischereilicher Belange erkennbar.

Hinweise

- Falls durch das Vorhaben das Fischereirecht des Landes Mecklenburg-Vorpommern (§ 4 Abs. 2 FischG M-V) beeinträchtigt wird oder eine Beeinträchtigung der Fischbestände oder deren Reproduktionsbedingungen festgestellt wird, erfolgt vorsorglich der Hinweis auf mögliche Schadensersatzforderungen des Fischereiberechtigten nach § 823 BGB.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Thomas Schaarschmidt



Industrie- und Handelskammer
zu Schwerin



14

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

23 AUG 2013
[Handwritten signature]
60.2
[Handwritten initials]

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ulf Dreßler
E-Mail
dressler@schwerin.ihk.de
Tel.
0385 5103-208
Fax
0385 5103-9208

22.08.2013

1. Änderung Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die frühzeitige Beteiligung in o. g. Angelegenheit.

Zu den planinhaltlichen Festsetzungen ergeben sich aus unserer Sicht gegenwärtig keine Hinweise und Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Ulf Dreßler
Geschäftsbereich
Standortpolitik, International

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung

Postfach 1245
23952 Wismar

Handwritten signature and date: 23.07.13

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
B 12/91/2 23.07.13

Auskunft erteilt Ihnen:
Herr Wienhold

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.415	03841 / 3040-6249	03841 / 43040-86249

E-Mail:
p.wienhold@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2013-B1-0064

Ort, Datum
Grevesmühlen, 30.07.2013

Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ 1. Änderung – Gesamtbereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

der mir vorliegende B- Plan Nr. 12/91/2 kann so **nicht** bestätigt werden da die Katasterfortführungen im nordwestlichen Bereich nicht mit der aktuellen Flurkarte übereinstimmen (Siehe Anlagen in rot umrandet).

Ich bitte den Katasterbestand entsprechend dem beigelegten Flurkartenausschnitt zu berichtigen und erneut einzureichen.

Den Bescheinigungstext für die katastermäßige Richtigkeit bitte ich von Wismar auf **Grevesmühlen** zu ändern, da der Dienstort des Katasteramtes nach Grevesmühlen verlegt wurde und sich seit dem 22.07.2013 in der Malzfabrik befindet.

Die Postanschrift ist weiterhin die Rostocker Straße 76 in 23970 Wismar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Handwritten signature: p.wienhold
Wienhold

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Roslocker Str. 76

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
D-23952 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonage
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 4773004-05
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201300644

Schwerin, den 05.08.2013

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.12/91/2 Wismar - Alter Hafen - 1. Änderung

Ihr Zeichen: HWI Alter Hafen

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). **Lagefestpunkte ("TP")** haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m **wichtige unterirdische Festpunkte**, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.**

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei**

Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im **Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.**

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden**, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

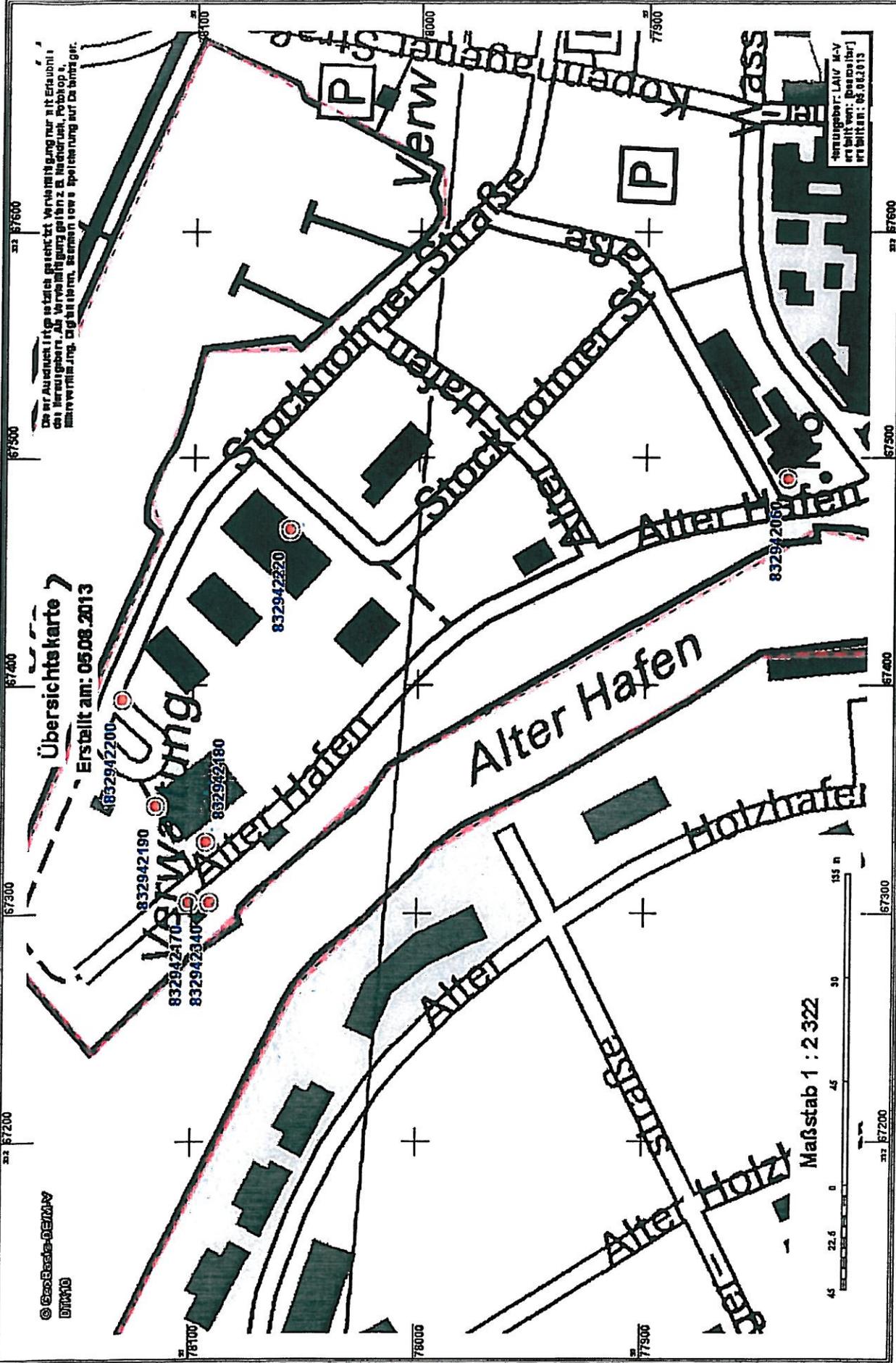
Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

Hinweis:

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

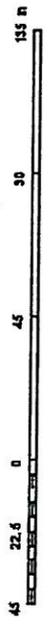


Der Ausdruck ist für die Darstellung der Veranschaulichung nur als Ersatzmittel
 des Berechtigten. Als Veranschaulichung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie,
 Mikrofilm, etc. Die Haftung für die Genauigkeit der Darstellung liegt bei dem
 Kartographen. Datum: 05.08.2013

Übersichtskarte
 Erstellt am: 05.08.2013

© GeoBasis-DETMER
 DTMD

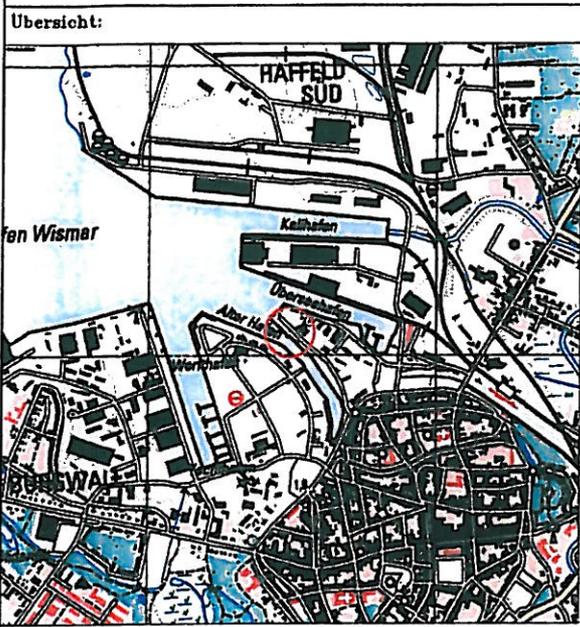
Maßstab 1 : 2 322



Heruntergeladen von: LAIV, K-V
 am 05.08.2013
 am 05.08.2013

NivP-Beschreibung

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942340
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3611/61
Pkt.Nr.(56): Pkt.Nr.(76): 3083 242340		Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Stadtverwaltung Abt. Hafenamts/Seemannsamt		vermarktet durch Dienststelle/Jahr: unbekannt
23966 Wismar, Kopenhagener Straße 1		eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/12/10
Hinweis zum NivP.:		Schutzbauten:



Angaben zum Mauerbolzen

sehr gut gut mittelmäßig erhaltener

Baujahr: um 1750

relative Höhe: 0.10 m über/unter Sockel-OK

Angaben zum Pfeilerbolzen

Beton- Granitpfeiler mit ohne Betonsockel

Bolzen seitlich in Kopffläche

Pfeiler Blase geneigt nach

Angaben zur UF

Markstein zentrisch m nach

Deckel: m unter Erde

Qualitätsklassen der NivP

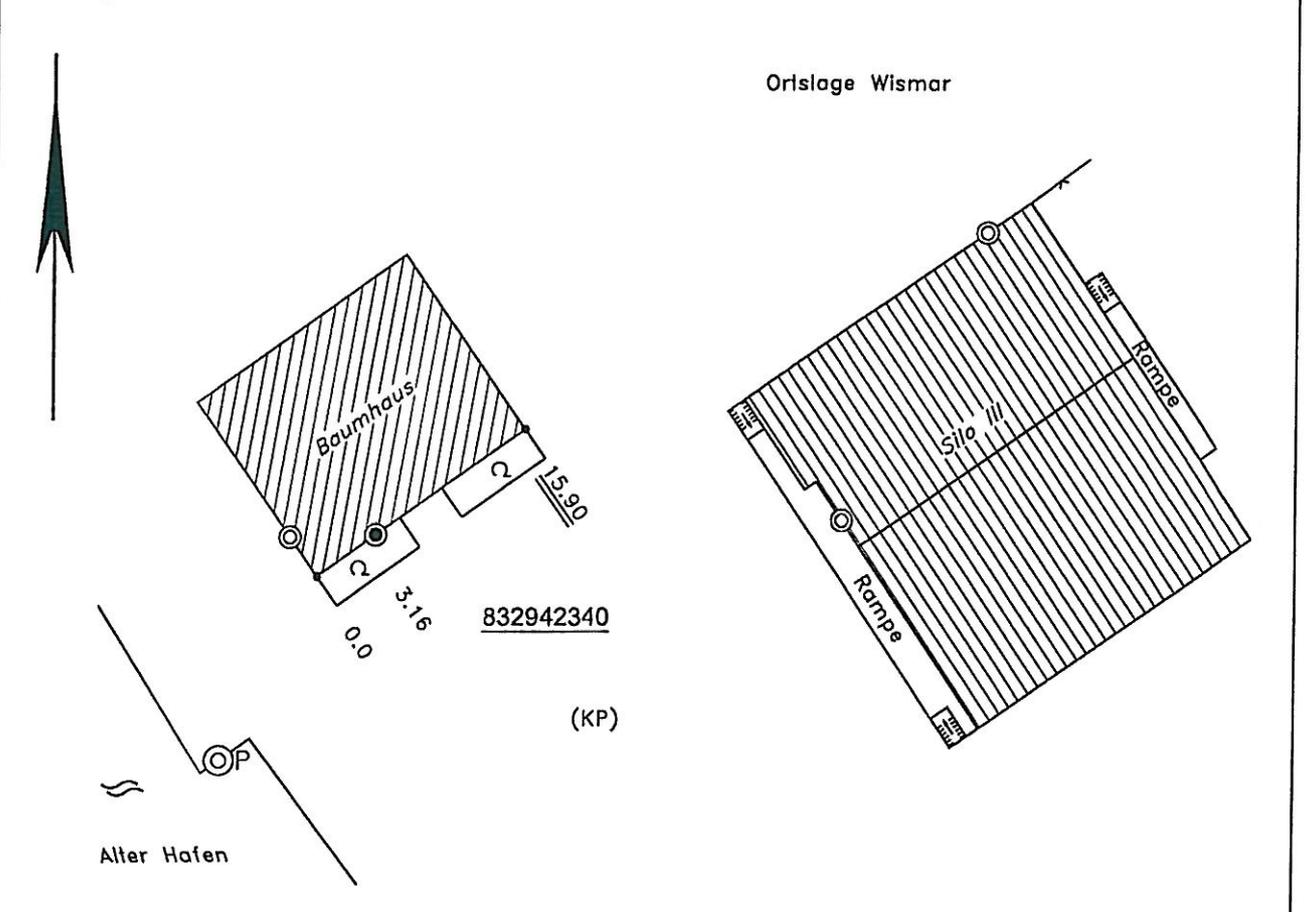
örtlich 4 Güte des Vermarktungsträgers

4 Topographie u. Umwelteinflüsse

häuslich

Merkblatt übergeben an: Datum:

Einmessungsskizze:

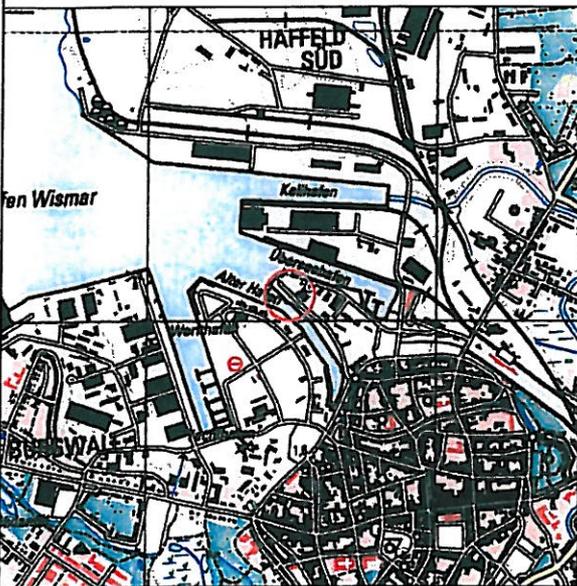


Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

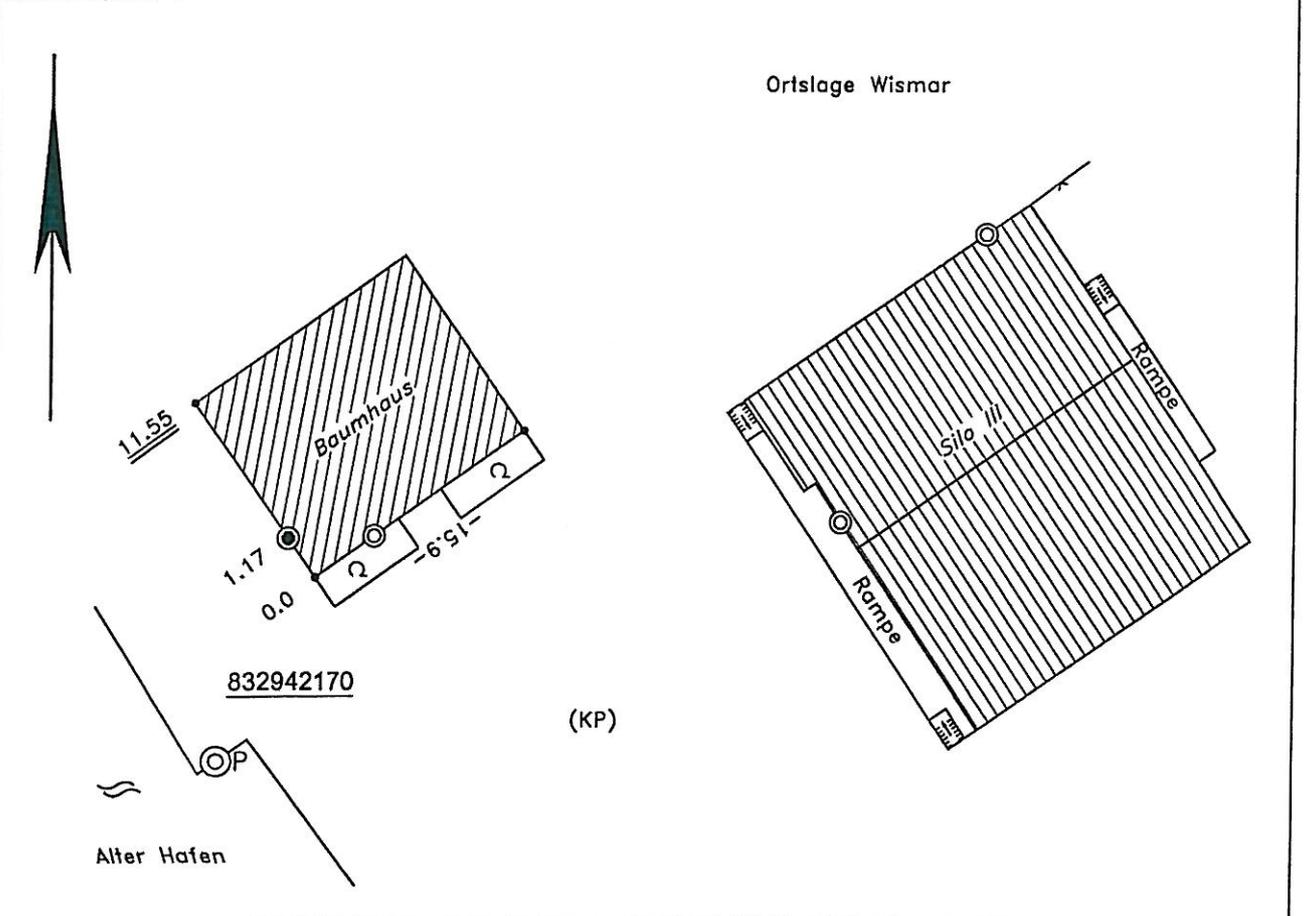
örtl. überprüft:			
Bemerkungen:			

NivP-Beschreibung

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942170
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3611/61
PkL.Nr.(56): 1001/15	Pkt.Nr.(76): 3083 242170	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Stadtverwaltung Abt. Hafenamts/Seemannsamt	vermarktet durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934	
23966 Wismar, Kopenhagener Straße 1		eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97

Hinweis zum NivP.:	Schulzbauten:
Übersicht:	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener Backstein -bau <input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet <input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> ganz unterkellert Geschoßzahl: 2 Baujahr: um 1750 relative Höhe: 0.17 m über/unter Sockel-OK
	Angaben zum Mauerbolzen <input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche Pfeiler Blase geneigt nach
	Angaben zur UF Markstein <input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach Deckel: m unter Erde
Qualitätsklassen der NivP örtlich <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 4 Güte des Vermarktungsträgers <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 4 Topographie u. Umwelteinflüsse häuslich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Merkblatt übergeben an:	Datum:

Einmessungsskizze:

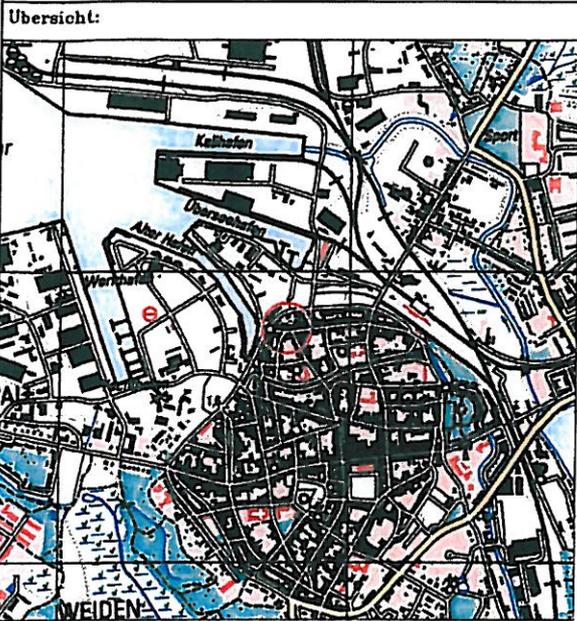


Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

örtl. überprüft:	Olejko/12/10		
Bemerkungen:			

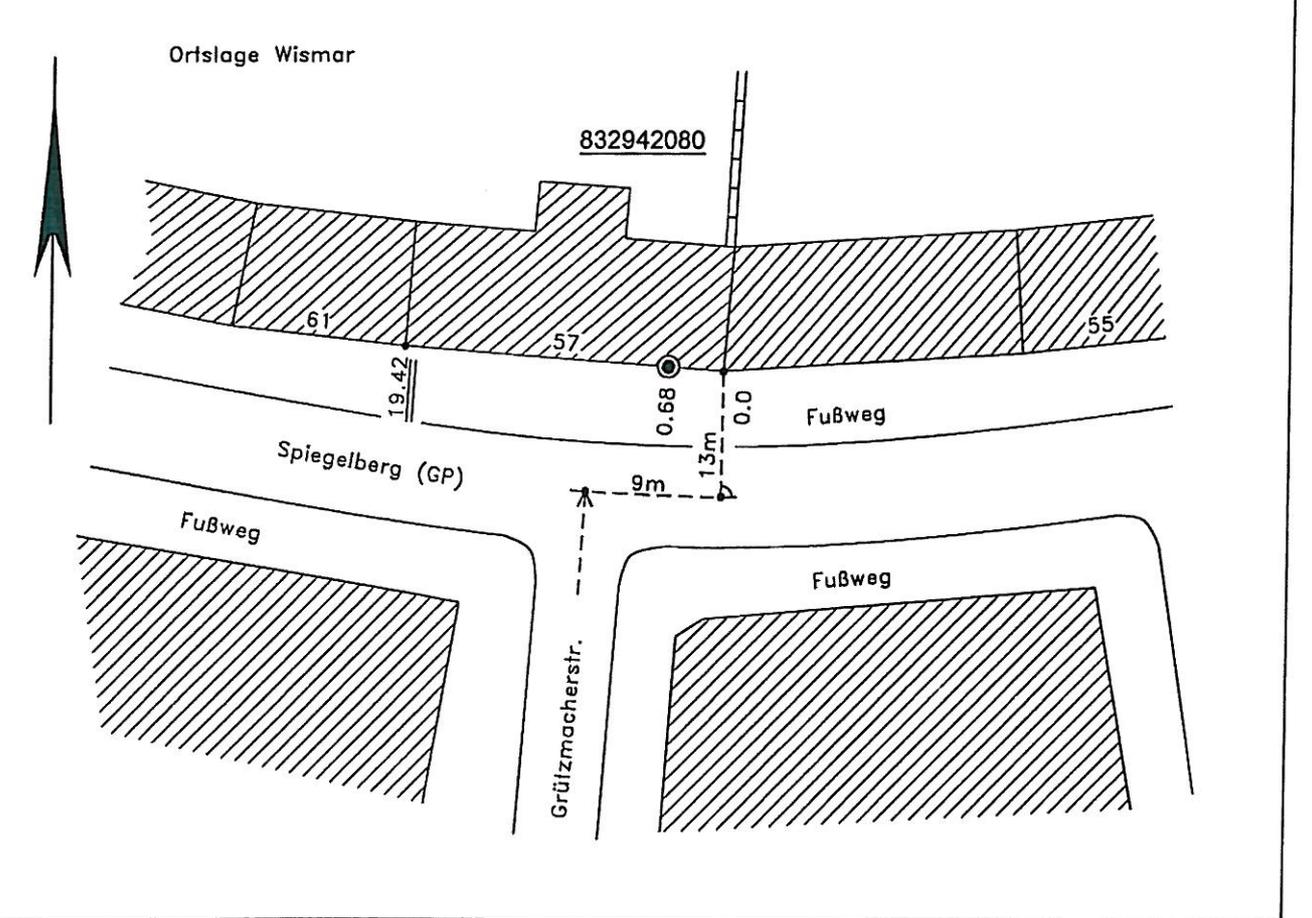
NivP-Beschreibung

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2134
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942080
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 1164/2
Ordnung: 2		
Pkt.Nr.(56): 1104/02	Pkt.Nr.(76): 3083 242080	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: HW Leasing GmbH	vermarktet durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934	
Spiegelberg 57, 23966 Wismar	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97	
Hinweis zum NivP.:	Schutzbauten:	



Angaben zum Mauerbolzen	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener
	Bockstein -bau
	<input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet
	<input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nicht <input checked="" type="checkbox"/> ganz unterkellert
Angaben zum Pfeilerbolzen	Geschoßzahl: 3 Baujahr: 1903
	relative Höhe: 0.10 m über/unter Sockel
Angaben zur UF	<input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel
	Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche
Qualitäts- klassen der NivP	Pfeiler Blase geneigt nach
	Markstein <input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach
Merkblatt übergeben	Deckel: m unter Erde
	örtlich <input checked="" type="checkbox"/> Güte des Vermarktungsträgers
	<input checked="" type="checkbox"/> Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	an: HW Leasing GmbH Datum: 10/02

Einmessungsskizze:

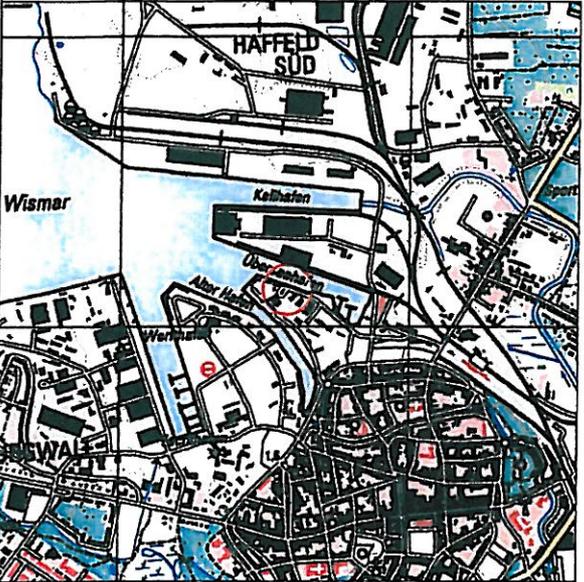


örtl. überprüft:	Olejko/11/10		
Bemerkungen:	MB mit NR. 578		

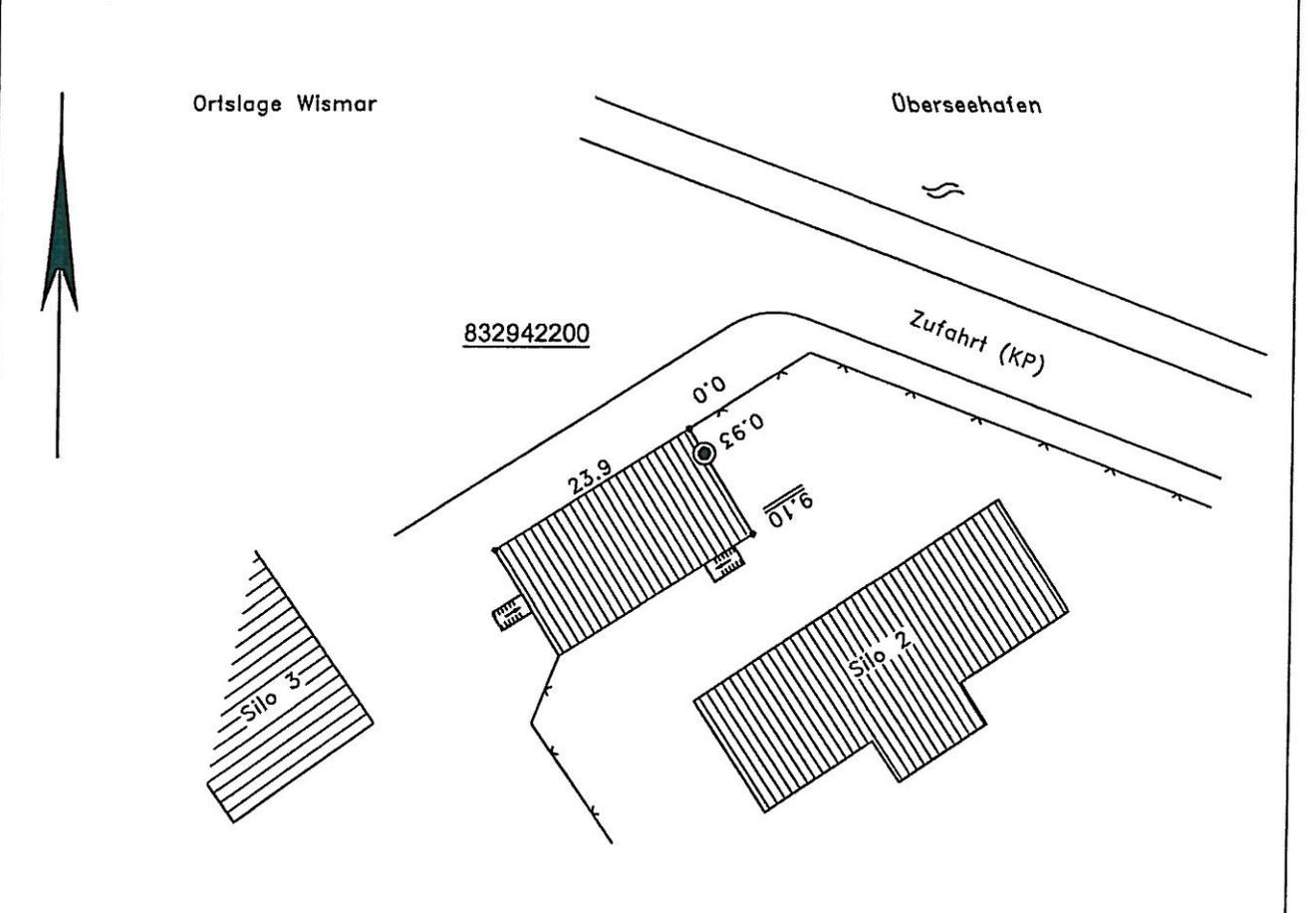
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

NivP-Beschreibung

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942200
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3611/105
Ordnung: 2		
Pkt.Nr.(56):	Pkt.Nr.(76): 3083 242200	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Vollkraft Mischfutterwerke GmbH	vermarktet durch Dienststelle/Jahr: Top.Dienst Schwerin/1964	
Postfach 140, 24757 Rendsburg	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97	

Hinweis zum NivP.: Trafohaus	Schutzbauten:
Übersicht:	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener Backstein -bau <input checked="" type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet <input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> ganz unterkellert Geschoßzahl: 2 Baujahr: 1957 relative Höhe: 0.08 m über/unter Sockel
	Angaben zum Mauerbolzen <input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche Pfeiler Blase geneigt nach
	Angaben zur UF Markstein <input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach Deckel: m unter Erde
	Qualitätsklassen der NivP örtlich <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 4 Güte des Vermarktungsträgers <input checked="" type="checkbox"/> 4 Topographie u. Umwelteinflüsse häuslich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Merkblatt übergeben	an: Vollkraft Datum: 01/03

Einmessungsskizze:

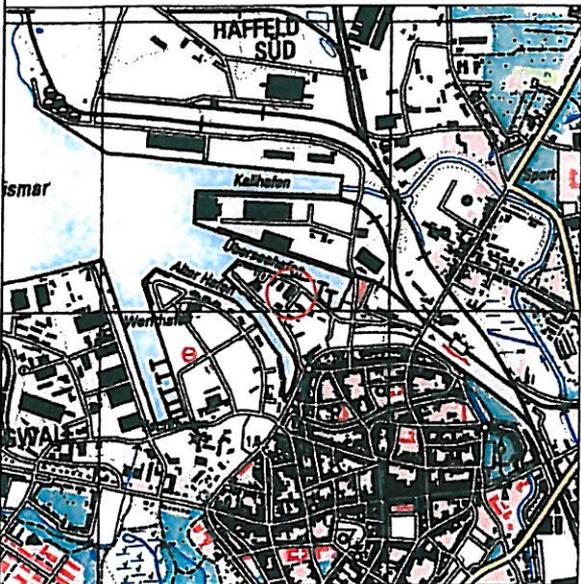


örtl. überprüft:	Olejko/12/10		
Bemerkungen:	Gelände unter Verschluss		

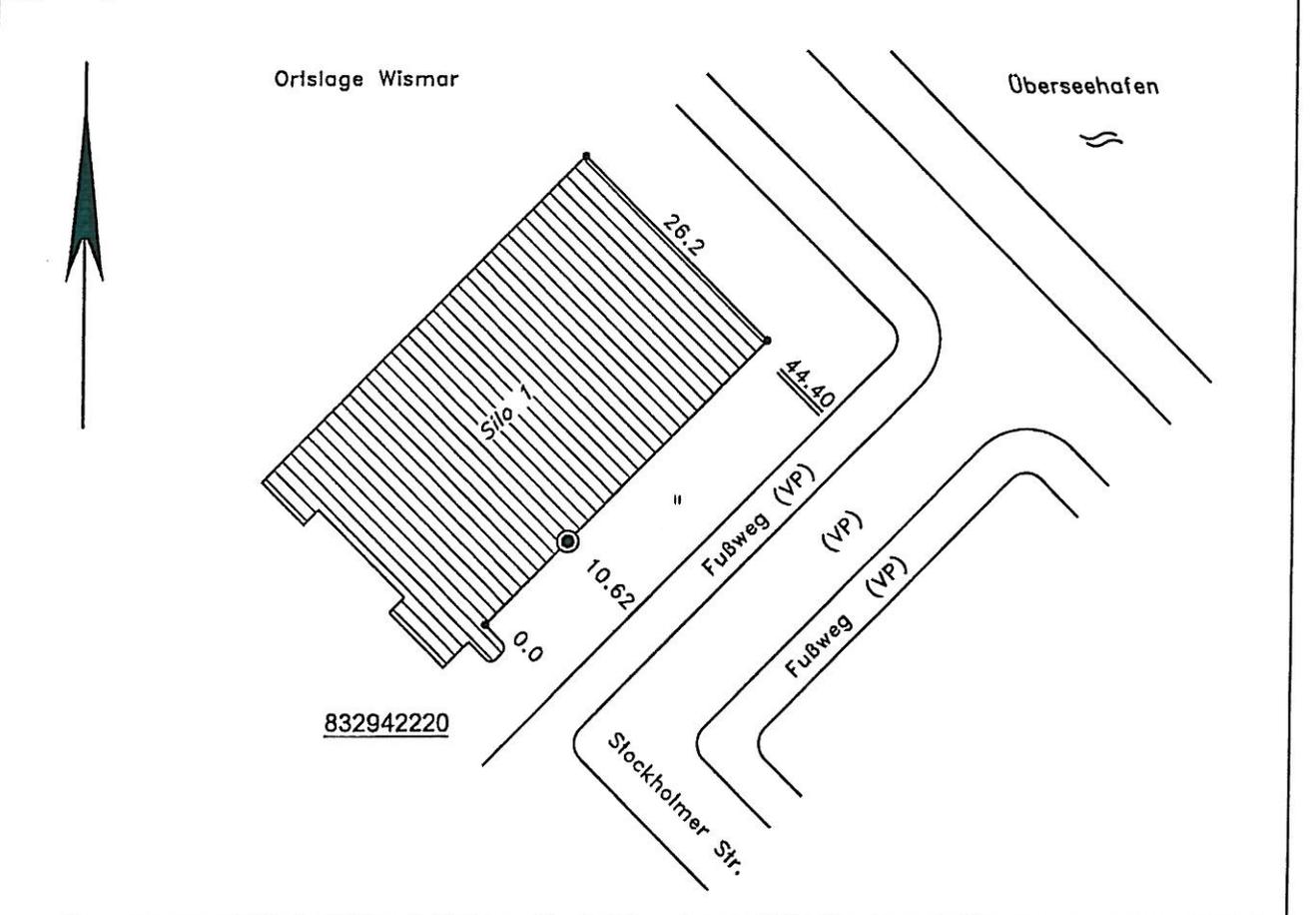
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

NivP-Beschreibung

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942220
Gemarkung: Wismar	Flur:	Flurstück:
Pkt.Nr.(56):	Pkt.Nr.(76): 3083 242220	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Vollkraft Mischfutterwerke GmbH	vermarktet durch Dienststelle/Jahr: Top.Dienst Schwerin/1964	
Postfach 140, 24757 Rendsburg	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97	

Hinweis zum NivP.:	Schutzbauten:
Übersicht:	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener Backstein -bau <input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nicht <input checked="" type="checkbox"/> ganz unterkellert Geschoßzahl: 7 Baujahr: 1935 relative Höhe: 0.6 m über/unter Boden
	Angaben zum Mauerbolzen <input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsookel Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche Pfeiler Blase geneigt nach
	Angaben zur UF Markstein <input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach Deckel: m unter Erde
	Qualitätsklassen der NivP örtlich <input type="checkbox"/> 4 Güte des Vermarktungsträgers <input checked="" type="checkbox"/> 4 Topographie u. Umwelteinflüsse häuslich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Merkblatt übergeben	an: Vollkraft Datum: 01/03

Einmessungsskizze:

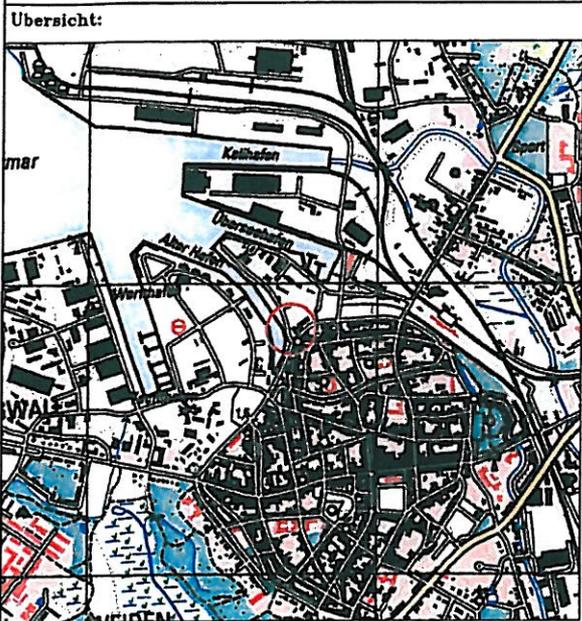


örtl. überprüft:	Olejko/12/10		
Bemerkungen:	MB mit angeschweißter 6-Kantschraube, OK-6-Kant aufgehalten		

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

NivP-Beschreibung

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2134
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942060
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3607/1
Pkt.Nr.(56): 1104/04	Pkt.Nr.(76): 3083 242060	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Günther Heins	vermarktet durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934	
Focksweg 40, 21129 Hamburg	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97	
Hinweis zum NivP.:	Schutzbauten:	



Angaben zum Mauerbolzen

sehr gut gut mittelmäßig erhaltener

Bockstein -bau

teilweise un- verputzt/verkleidet

teilweise nicht ganz unterkellert

Geschoßzahl: 3 Baujahr: 1888

relative Höhe: 0.12 m über/unter Sockeloberkante

Angaben zum Pfeilerbolzen

Beton- Granitpfeiler mit ohne Betonsockel

Bolzen seitlich in Kopffläche

Pfeiler Blase geneigt nach

Angaben zur UF

Markstein zentrisch m nach

Deckel: m unter Erde

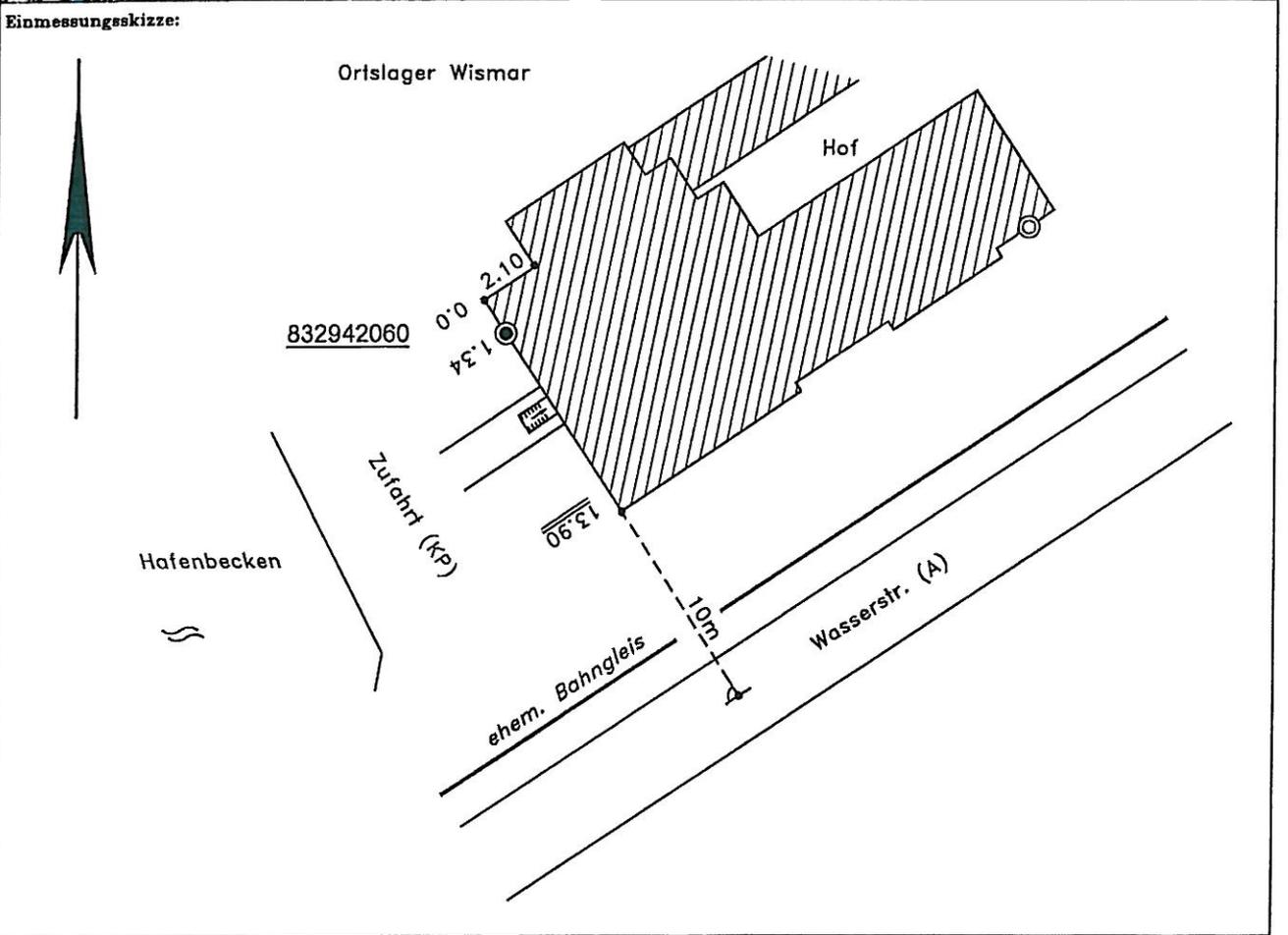
Qualitätsklassen der NivP

örtlich 3 Güte des Vermarktungsträgers

4 Topographie u. Umwelteinflüsse

häuslich

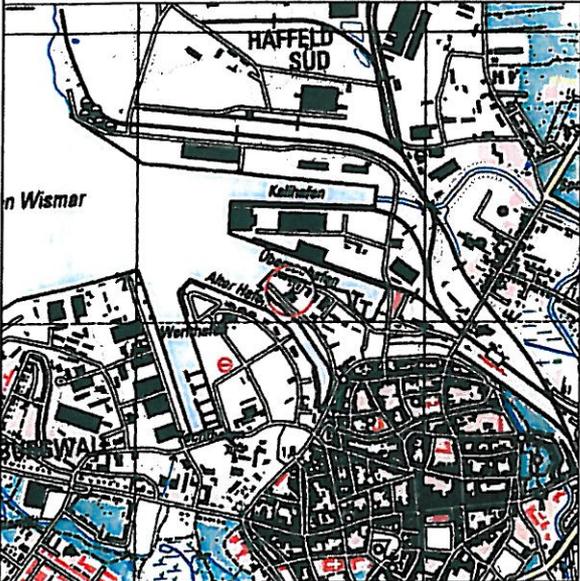
Merkblatt übergeben an: Datum:



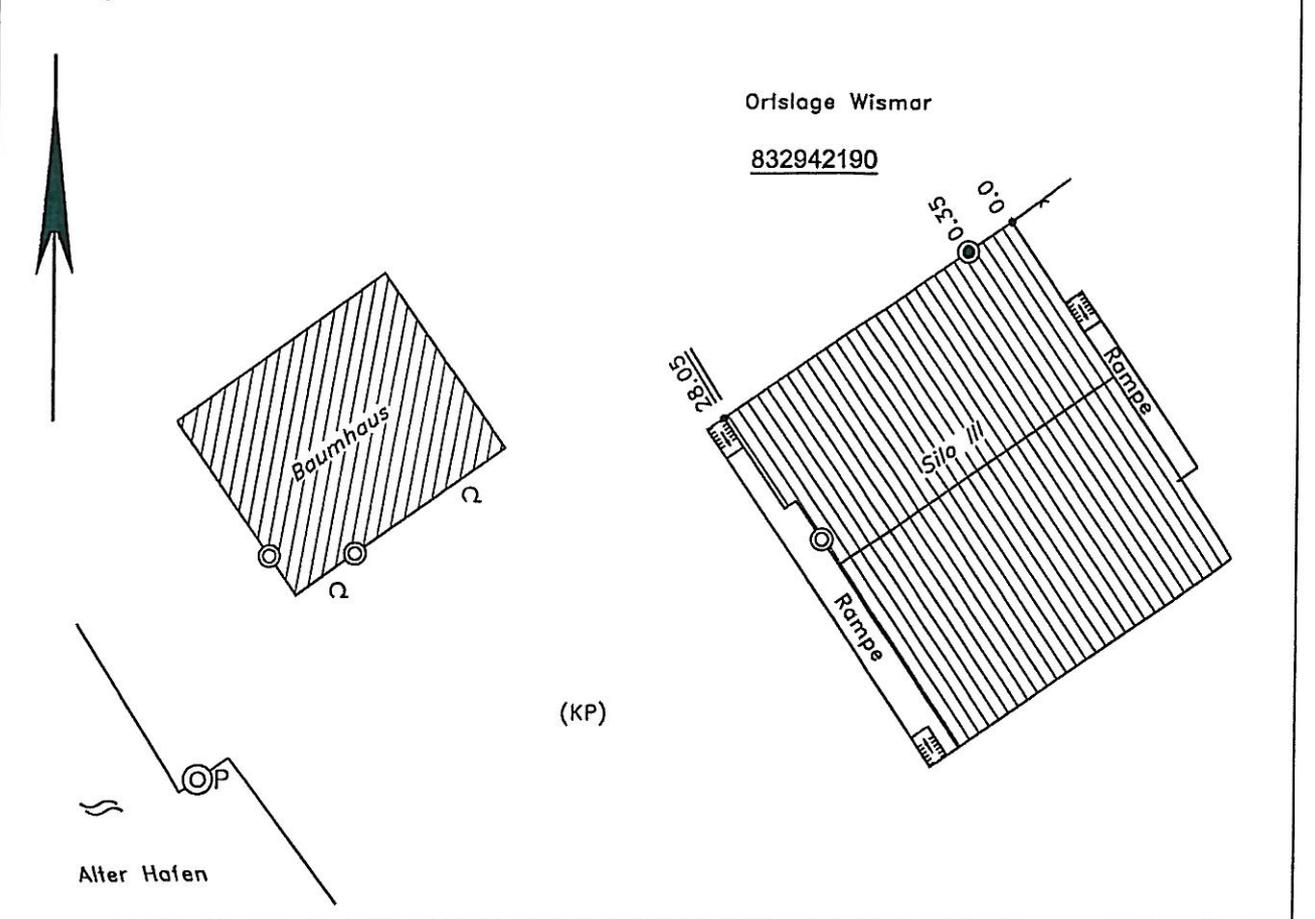
örtl. überprüft:	Olejko/11/10		
Bemerkungen:	MB bodengleich		

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Makroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

NivP-Beschreibung

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942190
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurslück: 3610
Pkt.Nr.(56): 1001/17	Pkt.Nr.(76): 3083 242190	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Ohlerich & Sohn	vermerkt durch Dienststelle/Jahr: unbekannt	
Severinstr. 22, 19053 Schwerin	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97	
Hinweis zum NivP.:	Schutzbauten:	
Übersicht:	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener Backstein -bau <input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nicht <input checked="" type="checkbox"/> ganz unterkellert Geschoßzahl: 8 Baujahr: 1940 relative Höhe: 0.5 m über/unter Boden	
	Angaben zum Mauerbolzen	<input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche Pfeiler Blase geneigt nach
	Angaben zur UF	Markstein <input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach Deckel: m unter Erde
	Qualitätsklassen der NivP	örtlich <input type="checkbox"/> 4 Güte des Vermarktungsträgers <input type="checkbox"/> 4 Topographie u. Umwelteinflüsse häuslich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Merkblatt übergeben	an: Ohlerich & Sohn	Datum: 01/03

Einmessungsskizze:

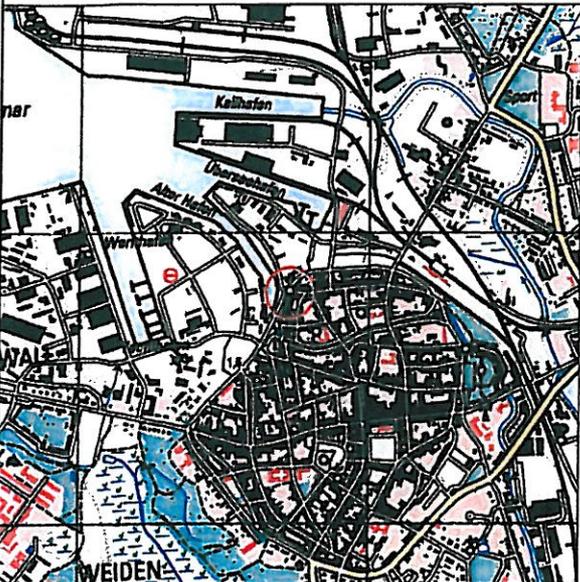


Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

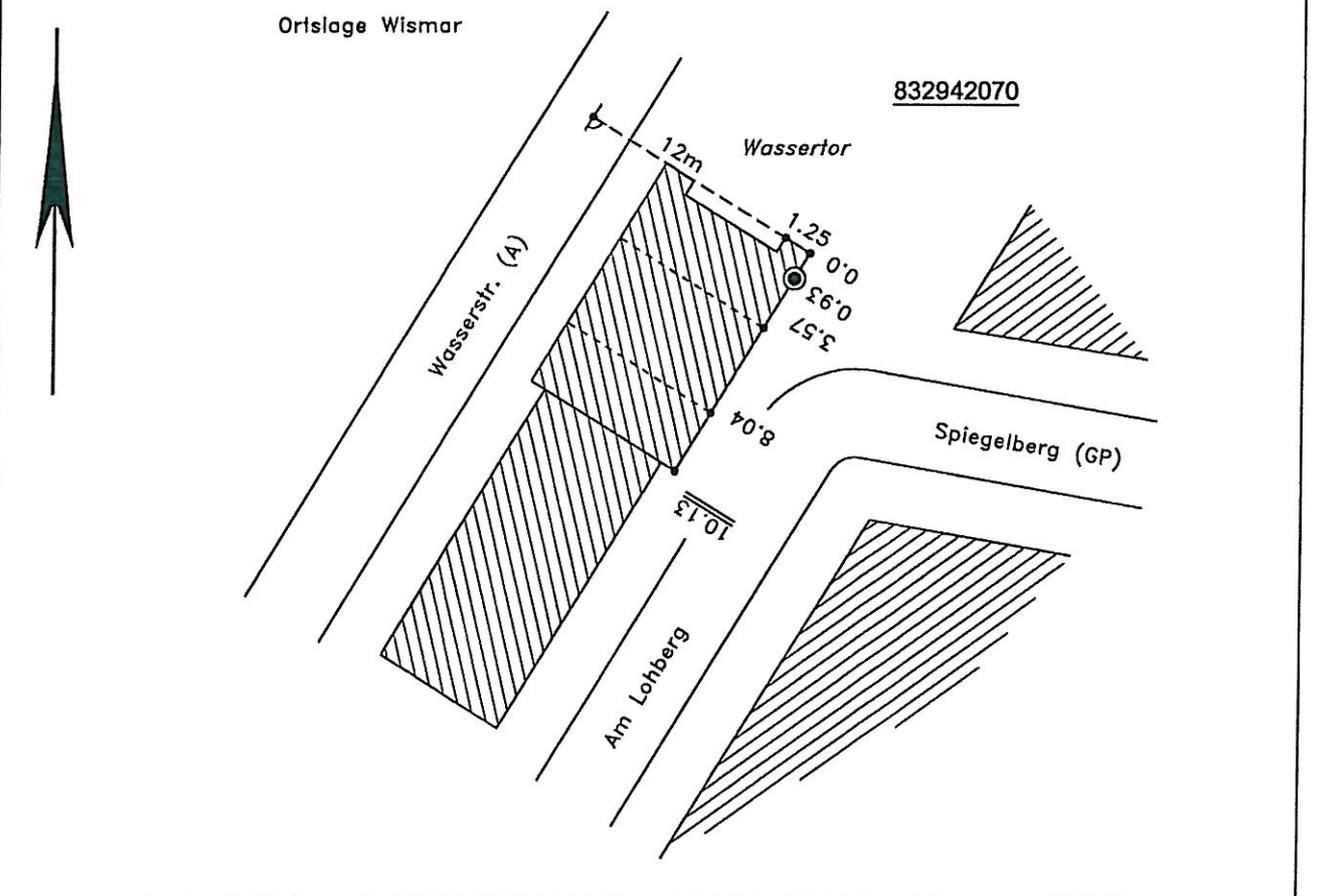
örtl. überprüft:	Olejko/12/10		
Bemerkungen:	MB Nr. 24		

NivP-Beschreibung

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2134
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942070
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 1156
Ordnung: 2		
Pkt.Nr.(56): 1104/03	Pkt.Nr.(76): 3083 242070	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Hansestadt Wismar	vermerkt durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934	
Juri-Gagarin-Ring 55, 23966 Wismar	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97	

Hinweis zum NivP.:	Schutzbauten:
Übersicht:	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener Bockstein -bau <input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet <input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> ganz unterkellert Geschoßzahl: 2 Baujahr: 1450 relative Höhe: 0.30 m über/unter Pflaster
	Angaben zum Mauerbolzen <input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche Pfeiler <input type="checkbox"/> Blase geneigt nach
	Angaben zur UF Markstein <input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach Deckel: m unter Erde
	Qualitätsklassen der NivP örtlich <input checked="" type="checkbox"/> 3 Güte des Vermarkungsträgers <input checked="" type="checkbox"/> 4 Topographie u. Umwelteinflüsse häuslich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Merkblatt übergeben an:	Datum:

Einmessungsskizze:



örtl. überprüft:	Olejko/11/10		
Bemerkungen:	MB mit Nr.9		

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. Festpunkte der Lagenetze sind Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck Δ , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit Δ und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal ($1 \text{ mGal} = 10^{-5} \text{ m/s}^2$) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen (\varnothing 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und Δ), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck Δ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarktung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

▪ **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

▪ **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

▪ **Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken** werden von kreisförmigen Schutzflächen umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

▪ **Für unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden.

Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

▪ **Ordnungswidrig handelt**, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

▪ **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von Wiederherstellungskosten herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 4773004-05 oder 4773004-06
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: [http:// www.lverma-mv.de](http://www.lverma-mv.de)

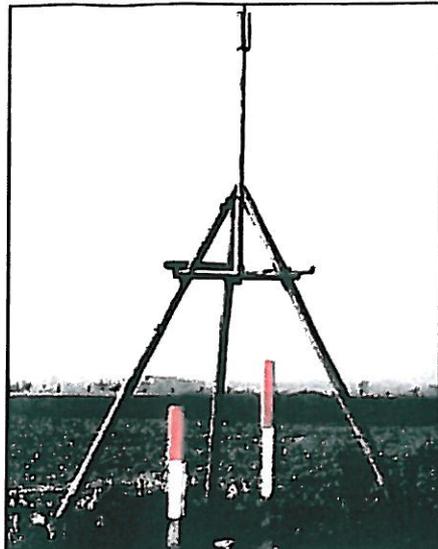
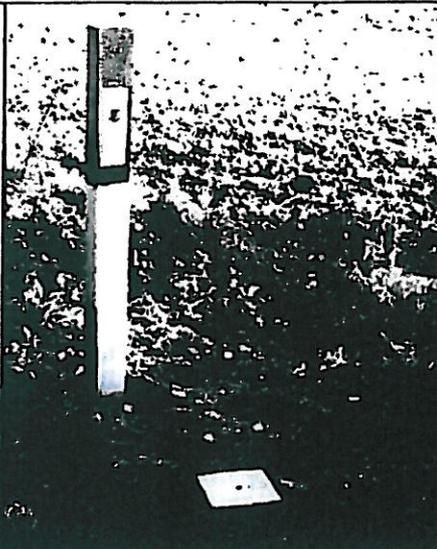
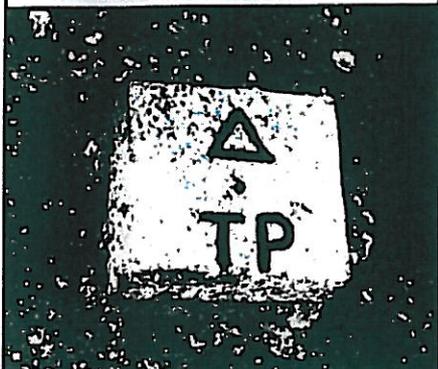
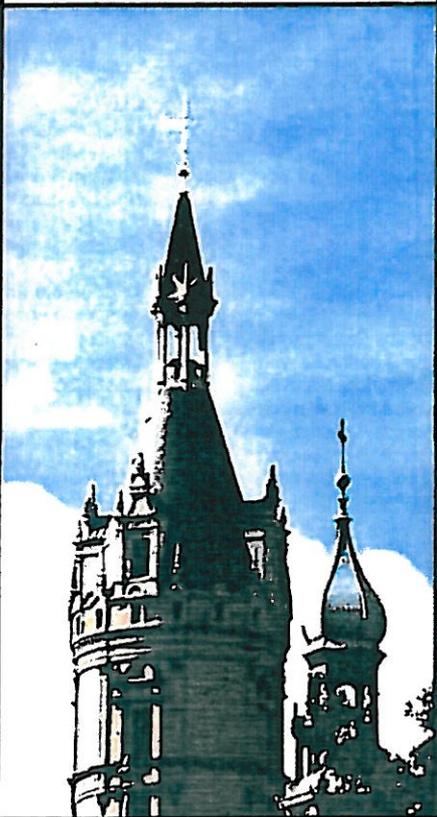
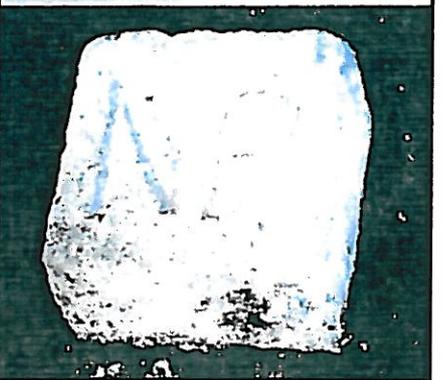
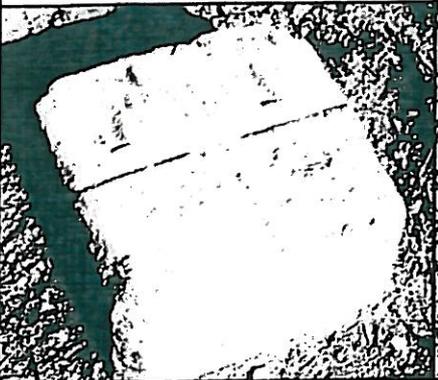
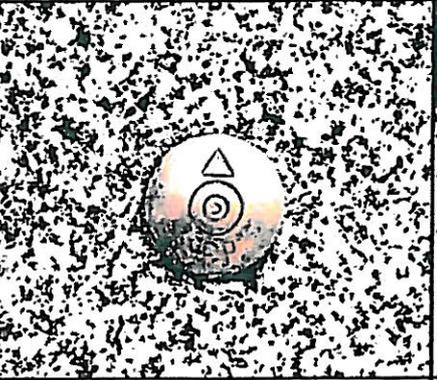
Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: Januar 2011

Druck:

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

		
<p>TP Granitpfeller 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen</p>	<p>OP Granitpfeller 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule</p>	<p>HFP Granitpfeller 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel</p>
		
<p>BFP/TP Granitpfeller 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*</p>	<p>Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)</p>	<p>HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke</p>
		
<p>GGP Granitpfeller 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*</p>	<p>Markstein Granitpfeller 16 cm x 16 cm mit „NP“</p>	<p>SFP Messingbolzen Ø 3 cm</p>
		
<p>TP (Meckl.) Steinpfeller bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*</p>	<p>SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm</p>	<p>TP (Meckl.) Steinpfeller bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*</p>

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Postfach 12 45
23952 Wismar

[Handwritten signature and date: 16.07.13]

Bearbeiter: Herr Pochstein
Telefon: 0385 588 89 140
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: rainer.pochstein@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: D1-506-43/13
Datum: 01.08.2013

Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), Erlass vom 06. Mai 1996 (Amtsblatt M-V Nr. 23/1996)

Landesplanerische Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ Gesamtbereich der Hansestadt Wismar

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 17 bzw. § 20 LPIG

Ihr Schreiben vom 23.07.2013 (Posteingang 29.07.2013)

Anmerkung

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Zur Bewertung hat der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 Gesamtbereich, bestehend aus Planzeichnung (Stand 07/2013) und Begründung, vorgelegen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gesamtbereiches zu einem attraktiven Standort für Bewohner und Gäste geschaffen werden. Die Bauleitplanungen der Teilbereiche 1 bis 3 fanden dabei Berücksichtigung. Dazu soll eine multifunktionale Nutzung und u. a. auch der Ausbau der Kreuzschiffahrt ermöglicht werden. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 8,9

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

ha

Raumordnerische Bewertung

Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM bildet die Hansestadt die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Bis zum 30.06.2012 konnten in der Hansestadt Wismar 43.844 Einwohner registriert werden.

Mit der vorliegenden Planung ist es der Hansestadt Wismar möglich, den Bereich Alter Hafen unter Berücksichtigung des UNESCO-Welterbe-Status noch attraktiver zu gestalten. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wie sie unter Punkt 4.1 und 4.2 RREP WM formuliert sind.

Im SO 6 soll der Einzelhandel zugelassen werden, dies steht im Einklang mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar, das die Bürgerschaft als Handlungsgrundlage für die Stadtentwicklung, bezogen auf den Einzelhandel, beschlossen hat. Um eine aktive Steuerung des Einzelhandels für diese exponierte Standortfläche, die Bestandteil des „Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt“ ist, wirksam wahrnehmen zu können, sollten im weiteren Planverfahren geeignete Festsetzungen getroffen werden.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.



Rainer Pochstein

Verteiler

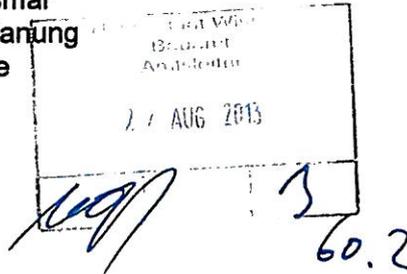
Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail
EM VIII 410-1 - per Mail

Straßenbauamt Schwerin



Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
z.H. Frau Prante
Am Markt 1
23966 Wismar



Bearbeiter: Herr Backert
Telefon: 0385 511 4449
Telefax: 0385 511 4150/-4151
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: 2441-512-00-.....-414a
(Bitte bei Antwort angeben)
Datum: 23. August 2013

Stellungnahme zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung - Gesamtbereich

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

Bundesfernstraßen und Landesstraßen sind von dem Ziel und Zweck der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, die bauplanrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Kreuzfahrtterminals zu schaffen, nicht betroffen.

Seitens des Straßenbauamtes Schwerin bestehen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht daher keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht dass die bestehenden verkehrlichen Erschließungsanlagen mit Hilfe von Zuwendungen aus der Städtebausanierung und der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur errichtet worden sind und damit der Zweckbindung unterliegen. Um eventuelle Rückforderungen zu vermeiden wird empfohlen, sich mit Zuwendungsgebern abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Greßmann

24

Von: Hartmut Spieß
An: Prante, Beate
CC: Groth, Jan; Isbarn, Heike
Datum: 26.08.2013 08:50
Betreff: B- Plan Alter Hafen 1. Änderung

Sehr geehrte Frau Prante,

der 1. Änderung stimmen wir aus verkehrsplanerischer Sicht zu.
Zu beachten ist bei der Schließung des Sicherheitszaunes die Sicherung der öffentl. rechtl. Erschließung während der Schiffsanläufe.
Außerhalb dieser Zeiten ist der Zaun für die Verkehre auf der Planstrasse A einschließlich der fussläufigen Umwegung an der Kauli zu öffnen.

H. Spieß

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

H. Spieß
Dipl.-Ing. TH
Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Strasse 1
23966 Wismar
Tel.:03841-251-6021



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel



26

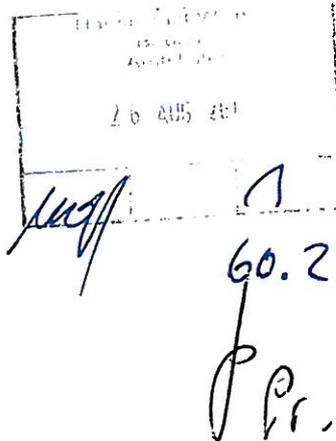
Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.

K4 - Az 45-60-00/2083

HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel
POSTANSCHRIFT Postfach 11 61, 24100 Kiel

Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel, Postfach 11 61, 24100 Kiel

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar



TEL +49 (0)431 3 84 - 5161

FAX +49 (0)431 3 84 - 5346

Bw 7400 - 5161

E-MAIL BAIUDBw Kompz BauMgmt KI/ BMVg/BUND/DE@KVLNBW

BEARBEITER Frau Fröhlich

DATUM 21.08.2013

BETREFF: Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange – Stellungnahme;
Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 – 1. Änderung – „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet
hier: Alter Hafen“

BEZUG: Ihr Schreiben vom 23.07.2013

ANLAGE: -

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.
Gegen die beabsichtigten Maßnahmen bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Fröhlich



60 - Bauamt
Abt. Planung

17. AUG 2013
[Handwritten signature]
60.2
[Handwritten initials]

Bereich Entwässerung und
Straßenunterhaltung

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 21-08-2013

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung - Gesamtbereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen zum o. g. Bebauungsplan folgendes mit.

Im Bereich des geplanten ISPS Sicherheitszaunes befinden sich öffentliche Abwasseranlagen unserer Zuständigkeit. Hierzu fügen wir Ihnen eine Übersicht aus unserer Bestandsdokumentation bei. Hierauf sind auch die erforderlichen Mindestabstände für eine eventuelle Bebauung dargestellt.

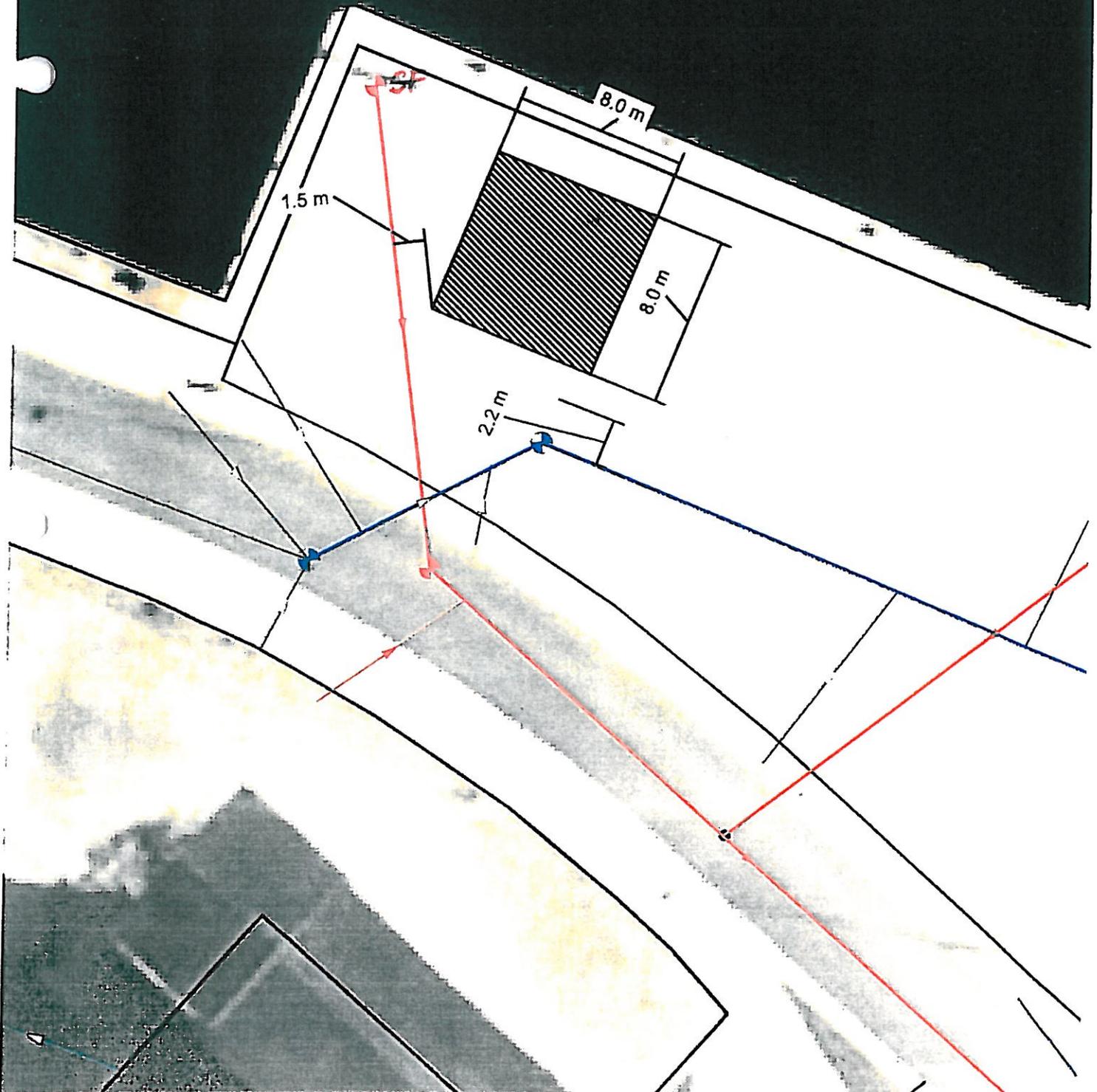
Der gesicherte Betrieb unserer Abwasseranlage darf nicht durch Maßnahmen auf dem Grundstück beeinträchtigt werden. Weiterhin ist eine Zugänglichkeit zur vorhandenen Abwasseranlage zu gewährleisten. Dies ist insbesondere für die Schmutzwasserannahmestelle (Schmutzwasserschacht SF - rot-) der Fahrgastschiffe mit dem EVB abzustimmen.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Anlagen

[Handwritten signature]
Dittmer
Bereichsleiterin



**ANHANG 2
ZUR ANLAGE 1**

**BETEILIGUNG
DER BEHÖRDEN
UND SONSTIGEN TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE
(§ 4 ABS. 2 BAUGB)**

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



1

13

20

21

22

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt/ Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:
Franziska Sack

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 2.218 Telefon 03841/30406303 Fax 304086303

E-Mail:
f.sack@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 27.04.2015

1. Änderung des Gesamtbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“ Stellungnahme des Landkreises gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgrund des Anschreibens vom 24.03.2015 (Eingang am 27.03.2015)

Sehr geehrte Frau Prante,

die Grundlage für meine Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 1. Änderung des Gesamtbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“. Diese bestehen aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Bearbeitungsstand März 2015 und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgend genannten Fachdiensten:

Fachdienst Umwelt <ul style="list-style-type: none">• Untere Naturschutzbehörde• Untere Wasserschutzbehörde• Untere Abfallbehörde	Fachdienst Bau und Gebäudemanagement <ul style="list-style-type: none">• Straßenbaulasträger• Straßenaufsicht
Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst	Fachdienst Bildung und Kultur <ul style="list-style-type: none">• Schulverwaltung
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	Fachdienst Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none">• Bauleitplanung
Fachdienst Kataster und Vermessung	

Die abgegebenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben in der Anlage beigelegt und in der weiteren Bearbeitung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Franziska Sack
SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Fachdienst Umwelt**Untere Wasserbehörde: Frau Tietze****Az: 66.11-20/20 74087- 033-15**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.

Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Für die gewerblichen Nutzungen sind in Abhängigkeit des anfallenden Abwassers (Abwasserverordnung) für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zu stellen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils mindestens die Einhaltung des Standes der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der hydraulischen und stofflichen Kriterien und ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die gesammelte und gefasste Einleitung des Niederschlagswassers in das Küstengewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde STALU Westmecklenburg, wenn diese nicht schon beantragt oder erteilt wurde. Hierzu erforderliche Änderungen sind beim StALU Westmecklenburg zu beantragen. Alternativ sollen Möglichkeiten der Regenwasserversickerung (Mulden-, Rigolenversickerung) geprüft werden. Die ortsnahe und schadloose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht.

Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann. Die Versickerung von gesammeltem/gefasstem Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung. Aufgrund des hohen Anteils an bindigen Bildungen ist jedoch mit einer nur geringen Versickerungsleistung zu rechnen. Zu beachten ist weiterhin, dass durch die im Plangebiet vorhandenen Altlasten die Versickerung eine Gefährdung des Grundwassers darstellt und daher die Ableitung des Oberflächenwassers in das Hafenbecken favorisiert werden sollte.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf.

4. Gewässerschutz:

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Aufgrund der Lage im Hochwasserwirkungsbereich der Ostsee sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von 3,15 m ü NHN sowie gegen Wellenschlag (Sturmflut) zu sichern.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

5. Hochwasserschutz:

Das Vorhaben befindet sich im hochwasserbeeinflussten Bereich der Ostsee, das Bemessungshochwasser der Ostsee im Bereich Wismar ist mit 3,15 m ü. NHN angegeben. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sind zur Hochwasservorsorge gem. § 9 Abs.5 Nr. 1 (BauGB) entsprechend zu kennzeichnen. Bei einer Gefährdung durch Hochwasser-/Sturmflutereignisse sind zur Sicherung der geplanten baulichen Anlagen durch den Antragsteller bzw. durch die Bauherren selbst geeignete Maßnahmen gegen das BHW einschließlich Seegangsbelastung vorzunehmen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Die Stadt Wismar unterscheidet bei der Höhenlage der baulichen Anlagen zwischen einer Wohnnutzung/ Beherbergung = 3,15 m ü NHN sowie einer gewerblichen Nutzung/Verkehrsflächen = 2,25 m ü NHN.

Bitte beachten Sie, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können Sie unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> einsehen.

Gemäß der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 12/91/2 Pkt. 2.5.1. ist im südlichen Randbereich entlang der Wasserstraße eine Hochwasserschutztrasse freizuhalten, die bei Bedarf und nach Absprache mit dem zuständigen StALU Rostock, Dezernat Küste, für entsprechende Schutzmaßnahmen genutzt werden kann. Diese Hochwasserschutztrasse sollte in die Festsetzungen zum B-Plan aufgenommen und dargestellt werden.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS).

Untere Abfall-, und Bodenschutzbehörde: Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Mit dem Entwurf und seiner Begründung, Stand März 2015 besteht grundsätzlich Einverständnis.

In die Begründung soll aufgenommen werden:

- Boden ist horizontweise zu untersuchen und zu lagern.
- Bodenkundliche Baubegleitung wird grundsätzlich empfohlen. Deren Anordnung bleibt vorbehalten.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Untere Naturschutzbehörde: Herr Dr. Podelleck

(2c)

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Gegen das Vorhaben bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Von dem Vorhaben werden naturschutzrechtliche Belange mit Ausnahme artenschutzrechtlicher Belange beim Umbau und bei den Abrissen der Hafenspeicher nicht berührt.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind bereits zu Umsetzungsbeginn des B-Planes in seiner ursprünglichen Form berücksichtigt worden.

Dies wird zeitlich aktualisiert noch einmal in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros Pöyry vom 21.11.2014 fortgeführt. Dem Beitrag sowie der entsprechenden Feststellung unter Punkt 2.7 der Begründung wird inhaltlich gefolgt.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

VAwS Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung - vom 05.Oktober 1993 (GVOBl. M-V S.887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVOBl. Nr.15, S. 862)

BauGB Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz, zuletzt geändert 24.2.2012

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 24.2.2012

LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 22.5.2013 **GewAbfV**

Gewerbeabfallverordnung, zuletzt geändert 24.2.2012

AbfWG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift:23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000):

Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

VSGLVO M-V Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 462)

Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst

Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen laut vorgelegtem Bebauungsplan.

13

Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung

a) Planungsabsicht

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt die Änderung des B-Plans Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“. Planungsgegenstand sind Änderungen, die sich aufgrund der Errichtung eines Kreuzfahrtterminals im Bereich Alter Hafen und den daraus folgenden sicherheitstechnischen und logistischen Anforderungen ergeben: Festsetzung einer Sicherheitszaunanlage im Bereich SO 2 parallel zur Planstraße A, damit entfällt die bisherige Erschließung dieses Baugebietes und des SO Hotel von der Planstraße A aus; Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße im Bereich südwestlich der Speichergebäude (SO 2) als Verlängerung der Planstraße B einschließlich einer Wendeanlage zur Erschließung der Bereiche SO 1, SO 2 und SO Hotel; Errichtung einer Stellplatzanlage für Busse im ehemaligen Bereich SO 3; Ausweisung eines oder mehrerer Baufelder für Entsorgungsanlagen im Bereich des Kreuzfahrtterminals (Nordwestkai zum Überseehafen); Nutzung der Markthalle als Kreuzfahrtabfertigungsgebäude.

b) sachliche und rechtliche Einordnung

Das Vorhaben entspricht den planerischen Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM).

Die Hansestadt Wismar ist gemäß LEP M-V und RREP Westmecklenburg ein Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort. Diese oberzentralen Teilfunktionen sind gemäß RREP Westmecklenburg zu sichern und zu

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

entwickeln (3.2.2 (3) LEP, 3.2.1 (3) und 3.2.1 (5) RREP). Mittelzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und als Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden (3.2.2 (1) und 3.2.2 (2) LEP, 3.2.1 (4) RREP). Die Hansestadt Wismar bildet zusammen mit ihren Umland-Gemeinden einen von sechs Stadt-Umland-Räumen des Landes, welche die wirtschaftlichen Kernräume des Landes repräsentieren (3.1.2 (2) und Begründung LEP). Die Hansestadt Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburgs und hebt sich aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes ab (Begründung zu 3.1.2 LEP, Begründung zu 3.2.1 (5) RREP). Gemäß 6.3.1 (2) LEP sollen kulturelle Angebote mit überregionaler Ausstrahlung besonders unterstützt werden. Dazu zählt insbesondere die in die Weltkulturerbeliste der UNESCO aufgenommene Altstadt von Wismar (Begründung zu 6.3.1 LEP). Die Hansestadt Wismar ist daher als Kulturstadt von überregionaler Bedeutung zu sichern und zu entwickeln (6.2.2 (2) RREP). Touristische Anlagen und Angebote sollen see- und landseitig gezielt gebündelt und vernetzt werden, um so den Küstenraum als Gesamttraum erlebbar und attraktiver zu machen (7.4 (6) LEP). Auch ist die Infrastruktur des überregional bedeutsamen Seehafens Wismar bedarfsgerecht weiter auszubauen, im Profil zu schärfen und aktiv zu vermarkten (6.2.6 (2) LEP, 6.4.5 (1) RREP).

Die im Plan vorgelegten Änderungen ergeben sich aufgrund der Errichtung eines Kreuzfahrtterminals im Bereich Alter Hafen und den daraus folgenden sicherheitstechnischen und logistischen Anforderungen.

c) raumordnungsrechtliche und wirtschaftsstrukturelle Stellungnahme

Die mit der vorliegenden Planung einhergehende Entwicklung wird aus Sicht der Stabsstelle für Wirtschafts- und Regionalentwicklung des Landkreises ausdrücklich begrüßt. Mit der Öffnung des Seehafens Wismar als Kreuzfahrtstandort erfährt der Tourismus in der Region weiteren Auftrieb. Ein besonders kundenorientiertes Hafenkonzzept sowie Investitionen in die Infrastruktur sind dabei von zentraler Bedeutung. Das Spektrum der zulässigen Nutzungen dient dem Ziel, den Bereich Hafen als vielfältig nutzbaren, multifunktionalen, vorwiegend auch touristisch orientierten Stadtraum zu etablieren.

Um diesem breiten Nutzungsspektrum Rechnung zu tragen, wurden u.a. Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen: z. B. das Sonstige Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft und das Sonstige Sondergebiet Tourismus, Erholung und Einzelhandel. Um eine möglichst große Rechtssicherheit des zukünftigen Plans zu erreichen, wird angeregt, intensiv zu prüfen, ob diese Gebietsausweisung nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig ist (vgl. BVerwG, Urf. v. 18.02.1983 zu 4 C 18.81; bestätigt durch Beschl. v. 01.12.1994 zu 4 NB 29.94: „Weder der § 11 noch § 10 BauNVO dürfen dazu benutzt werden, Mischgebiete besonderer Art festzusetzen.“).

Fachdienst Bau und Gebäudemanagement

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

22

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



3

5

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Am Markt 1
23966 Wismar

Telefon: 0385 / 59 58 6-360
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Sarina.Haacks@staluwm.mv-
regierung.de
Bearbeitet von: Sarina Haacks

AZ: StALU WM-12c-109-15-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 30. April 2015

MS/60.2

**Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“,
1. Änderung, Gesamtbereich**

Ihr Schreiben vom 24.03.2015

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Die außerhalb des Bebauungsplanes geplante Kompensationsmaßnahme führt nicht zum Wegfall von landwirtschaftlich genutzten Flächen, da sie auf einer bereits aufgeforsteten Fläche umgesetzt wird.

Daher werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

5

3.2 Wasser

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 30.10.2008 die 1. Änderung des Teil-B-Planes Nr. 12/91/2 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss umfasst den gesamten Geltungsbereich und hat eine Fläche von 8,9 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden:	vom Hafenbecken „Überseehafen“
Im Osten:	von der Kopenhagener Straße (Geltungsbereich des Teil-B-Planes Nr. 12/91/1 „Zentraler Omnibusbahnhof“
Im Süden:	von der Wasserstraße
Im Westen:	vom Hafenbecken „Alter Hafen“

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich im potentiell durch Hochwasser gefährdeten Bereich. **Der aktuelle Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN**, zuzüglich Wellenauflauf. Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz.

*Neues
Reguliere*

Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Auf eine mögliche Sturmflutgefährdung ist im B-Plan hinzuweisen.

Bitte beachten Sie, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung der HWRM Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können Sie unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> einsehen.

✓

Unter Beachtung meiner Hinweise und Forderungen bestehen aus Sicht des Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Teil-B-Planes.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

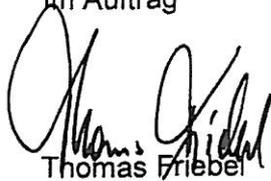
Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

✓

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Durch die Änderungen ergeben sich derzeit keine weiteren immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Ergänzungen, die meine Zuständigkeit berühren.

Im Auftrag



Thomas Friebe

A. D. 60.2

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt

PF 12 45

23952 Wismar

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: 32.5
Bearbeiter/ in: Herr Jürgen Schmidt
Zimmer: 306
Telefon: 03841 251-3351 / -3341
Fax: 03841 251-3342
e-Mail: JuSchmidt@wismar.de
Datum: 30.03.2015

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

**Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“
1. Änderung, Gesamtbereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“,

1. Änderung, Gesamtbereich erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung:

- Es bestehen keine weiteren Bedenken oder Anregungen aus meinem Verantwortungsbereich.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Jürgen Schmidt
BOI Jürgen Schmidt
Vorbeugender Brandschutz

Dienstgebäude
Frische Grube 13
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr
Di. u. Do. 14.00 – 17.30 Uhr
Mittwoch geschlossen
Außerhalb der Sprechzeiten sind
Termine nach Vereinbarung mgl.

Kontakte
Tel.: 03841 251 - 0
Fax: 03841 282977
www.wismar.de

Konten
DKB IBAN DE78 1203 0000 0010 2045 84
Sparkasse MNW DE54 1405 1000 1000 0036 35
Deutsche Bank DE67 1307 0000 0270 5754 00
VR Bank eG DE83 1406 1308 0004 1001 23
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

BIC
BYLADEM1001
NOLADE21WIS
DEUTDEBRXXX
GENODEF1GUE



Organisation der
Verenigten Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation



Historische Altstadt
Stralsund und Wismar
Weiterbestehen
seit 2002



WSV.de

Wasser- und
Schiffahrtsverwaltung
des Bundes

NE 160.2

Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

Wasser- und Schifffahrts-
amt Lübeck
Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3111SB3-213.2-303-Poel,
Wis/Teil B-Pl. 12/91/2 1.
Ä.Gesamt Alter Hafen

28.04.2015

Natalie Kupper
Telefon 0451 6208-311

Zentrale 0451 6208-0
Telefax 0451 6208-190
wsa-luebeck@wsv.bund.de
www.wsa-luebeck.wsv.de

**Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 - 1. Änderung für den
Gesamtbereich "Misch- Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Stellungnahme**

Ihr Schreiben vom 24.03.2015

Gegen die o. g. Änderung des Teilbebauungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Meine Belange werden in der Entwurfsbegründung vom März 2015 - Text unter "Sonstige Hinweise" Punkt 2.11.1 „Sicherung der Schifffahrt“ nur teilweise berücksichtigt.

Ich weise nochmal darauf hin, dass ich bereits mit der Stellungnahme vom 15.05.2013 darum gebeten habe, die Kabellage der WSV in geeigneter Weise mit aufzunehmen. Ihre Erwiderung ist aus Sicht der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung unakzeptabel. Dieses Kabel dient den gesetzlich verankerten, hoheitlichen Aufgaben der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Die Funktionsfähigkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

Darüber hinaus werden keine weiteren Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes durch die Planänderung berührt.

Im Auftrag


K. Metzner

Wasser- und Schiffsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 • 23568 Lübeck

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

**1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen", Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar
Stellungnahme**

Ihr Schreiben vom 18.04.2013

Gegen die o. g. Änderung des Teilbebauungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Meine Belange werden in der Entwurfsbegründung von April 2013 im Teil B - Text unter "Hinweise" Punkt 5 „Sicherung der Schifffahrt“ berücksichtigt.

Ich welse sicherheitshalber noch einmal darauf hin, dass sich im betroffenen Bereich Kabel in Verwaltung der

Fachstelle Maschinenwesen Nord
beim WSA Kiel-Holtenau
Blenkinsopstraße 7
24 768 Rendsburg

befinden (siehe Anlage). Setzen Sie sich bei Bedarf bitte mit dieser Fachstelle in Verbindung, erreichbar auch unter der E-Mailadresse vtbn-Kabelanfragen@wsv.bund.de.

Es ist von hier aus wünschenswert, aktuelle Pläne im Masstab 1:1.000 zu bekommen, damit wir unsere Kabel als Bestandswerk einzeichnen können. Teilen Sie uns bzw. der Fachstelle dazu bitte die entsprechenden Kontaktdaten bei der Hansestadt Wismar mit.

Im Auftrag

K. Metzner

Anlage: Übersichtsplan mit Kabellage

Wasser- und
Schiffsamt Lübeck
Moltkeplatz 17
23568 Lübeck

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3-213.2/54

18.05.2013

Anno-Christino Kamill
Telefon +49 (0)451 6208 312

Zentrale +49 (0)451 6208 0
Telefax +49 (0)451 6208 190
wsv-luebeck@wsv.bund.de
www.wsv-luebeck.wsv.de

Bankverbindung
Bundeskasse Trier – DS Kiel

Deutsche Bundesbank
Konto: 210 010 30
BLZ: 210 000 00
IBAN: DE 4221 0000 0000
2100 1030
BIC: MARKDEF 1210

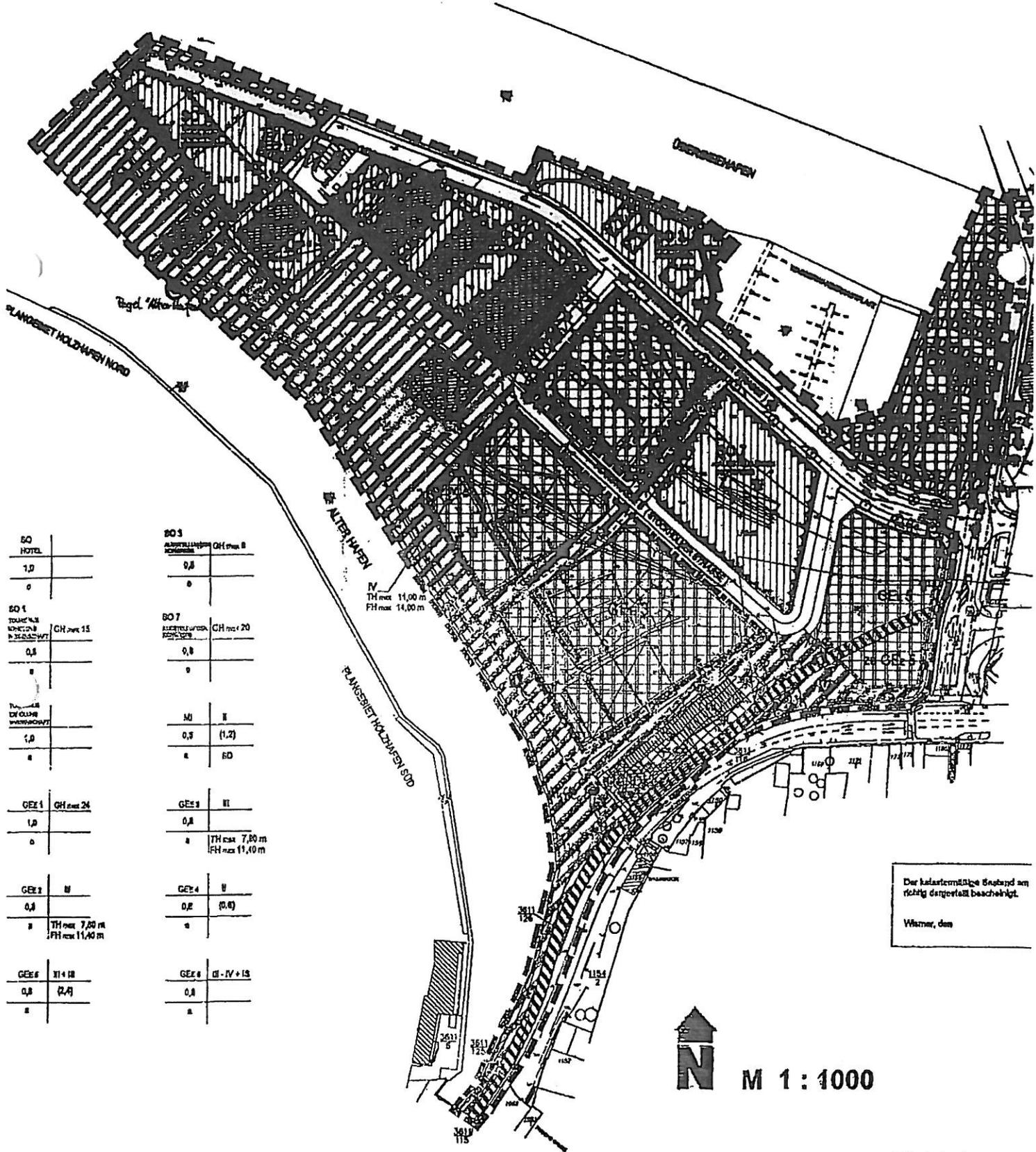
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2

"MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN"

1. ÄNDERUNG, TEILBEREICHE 1, 2 UND 3

TEIL A PLANZEICHNUNG



SO 1	HOTEL
1,0	
0	

SO 4	TOURISTEN- HOTELN IN BELEGHAFTIGKEIT
CH max 15	
0,8	
0	

SO 5	TOURISTEN- HOTELN IN BELEGHAFTIGKEIT
1,0	
0	

GE 1	GH max 24
1,0	
0	

GE 2	II
0,8	
0	TH max 7,00 m FH max 11,00 m

GE 6	II + III
0,8	(2,4)
0	

SO 3	ALTE HAFEN GH max 8
0,8	
0	

SO 7	ALTE HAFEN GH max 20
0,8	
0	

SO	II
0,8	(1,2)
0	SD

GE 3	II
0,8	
0	TH max 7,00 m FH max 11,00 m

GE 4	II
0,8	(0,8)
0	

GE 8	III - IV + IS
0,8	
0	

IV
TH max 11,00 m
FH max 14,00 m

Der katastermäßige Grundriss ist richtig dargestellt beschriftet.
Wismar, den

N M 1 : 1000

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern**



7

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 12 45
23952 Wismar

bearbeitet von: Frau Babel
Telefon: (0385) 2070-2800
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-2340/15
Schwerin, 30. April 2015

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

B-Plan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, Gesamtbereich

Ihre Anfrage vom 24.03.2015; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Jacqueline Babel
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: lpbk@polmv.de
Internet: www.lpbk-mv.de
www.brand-kats-mv.de

60 – Bauamt
60.2 Abt. Planung

im Hause

AS

60,2

Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ – 1. Änderung, Gesamtbereich

hier: **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

hier: **Stellungnahme des Bürgermeisters als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz**

Sehr geehrte Frau Prante,

aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie Behörde für den Bodendenkmalschutz möchten wir Ihnen nachfolgende fachspezifischen Hinweise und Anregungen mitteilen:

Teil A

Planzeichnung einschließlich Nutzungsschablone und Zeichenerklärung

Vor der GFE Baumhaus sind Standorte für Recyclingbehälter dargestellt. Im Bestand sind hier 2 Bäume vorhanden, welche auch erhalten bleiben sollen. Diesbezüglich ist eine Korrektur der Planzeichnung notwendig. ✓

Zur Nutzungsmöglichkeit des denkmalgeschützten Baumhauses (GFE - Gebäude und Einrichtungen für kulturelle Zwecke) werden keine konkreten Nutzungsangaben gemacht. Hier sollte in den textlichen Festsetzungen die Art der zulässigen Nutzungen eingegrenzt werden. *wert bef. abet -> Kultur*

Im Baufeld SO 2 wird die Gebäudeecke des denkmalgeschützten Kruse-Speicher laut Planzeichnung durch die Baugrenze abgeschnitten, so dass augenscheinlich die Gebäudeecke zurückgebaut werden müsste. Die Baugrenze ist daher so zu legen, dass das Gebäude nicht beeinträchtigt wird und weiterhin gemäß dem Bestand erhalten bleibt. *Hand Baugrenze*

Der geplante Sicherheitszaun darf das Baufenster mit dem denkmalgeschützten Kruse-Speicher ebenfalls nicht reduzieren und somit weiter beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Sicherheitszaun nicht auf dem Baugrundstück, sondern in die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zu setzen ist, damit diese das Denkmals nicht schneidet bzw. in die Baubsubstanz des Denkmals eingreift. *S.O.*

Zudem bitten wir die im Baufeld SO 2 nordöstlich hinter den Speichern dargestellte Baugrenze bis an die Sicherheitszaunanlage zu verlegen, da gem. den textlichen Festsetzungen Pkt. 4 sonstige Nebenlagen außerhalb der Baugrenze ausgeschlossen werden. Die vorliegenden Konzepte zur

Entwicklung der denkmalgeschützten Gebäude in diesem Baufeld gehen jedoch davon aus, dass sonstige notwendige Nebenanlagen, z. B. Fahrradunterstellmöglichkeiten, auch im künftig rückwärtigen Teil des Baufeld bis zur Sicherheitszaunanlage errichtet werden können.

Die geplante Verlängerung der Planstraße B (Stockholmer Straße) ist aus denkmal- und stadtbildpflegerischen Gründen der Gestaltung der in Verlängerung bereits vorhandenen Planstraße B (Stockholmer Straße) anzupassen. Es ist zu beachten, dass der Alte Hafen Bestandteil des Welterbes ist. Aufgrund dieser Bedeutung, als auch unter Berücksichtigung der im Kernbereich des Hafens vorhandenen Denkmäler, ist eine entsprechende Gestaltung des stark öffentlichkeitswirksamen städtischen Raumes zu berücksichtigen. Daher ist im Straßenbereich zwischen den denkmalgeschützten Speichern und Silos kein Asphalt einzubauen. Es ist mindestens das bereits in der Verlängerung der nun neu geplanten Erschließungsstraße vorhandene getrommelte Pflaster zu verwenden.

Im Bereich des MI ist ein Abgleich mit dem tatsächlichen Grundstück vorzunehmen. Augenscheinlich wird durch den Eigentümer mehr Fläche genutzt, so dass ein Teil der dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls dem MI zuzuordnen wäre. Die Planzeichnung ist ggf. zu korrigieren.

Die Bezeichnung „Denkmalbereich UNESCO“ ist nicht korrekt. Richtigerweise heißt es hier „UNESCO-Welterbe-Bereich Historische Altstädte Stralsund und Wismar“ bzw. „Denkmalbereich Altstadt der Hansestadt Wismar“. Die den Geltungsbereich dargestellte Abgrenzung ist für beide Bereiche identisch.

Die als Denkmale gekennzeichneten Gebäude sind Einzeldenkmale. Von daher ist die Ausweisung der Einzeldenkmale gem. dem hier vorgesehenen richtigen Symbol in der Legende vorzunehmen. Die in der Planzeichnung dargestellte Umgrenzung als Gesamtanlagen/Ensemble wäre dagegen für die Abgrenzung des zuvor genannten Denkmalbereichs zutreffend. Ggf. ist die Zeichenerklärung in diesem Punkt zu korrigieren.

Im SO 5, SO 7 und SO 8 werden keine max. zulässigen Gebäudehöhen angegeben bzw. festgesetzt. Es wird lediglich die max. Geschossigkeit festgesetzt. Zudem kann noch ein Staffelgeschoss errichtet werden. Eine Höhenbegrenzung ist somit nicht gesichert. Sonstige Bauteile, wie z. B. Überbauten von Aufzugsschächten u. ä. werden ebenfalls nicht weiter reglementiert. Lediglich im SO 1 ist dies geregelt.

Aus denkmalrechtlicher Sicht ist es Ziel für das Maß der baulichen Nutzung, dass mögliche Neubauten im Welterbegebiet bzw. der umgebenden Pufferzone sich hinsichtlich ihrer maximal zulässigen Gebäudehöhe den bestehenden denkmalgeschützten solitären Speicherbauten unterordnen bzw. die Höhe der vorhandenen Bebauung der unmittelbar angrenzenden nordwestlichen Altstadtseite nicht überschreiten. Daher halten wir zur Begrenzung der Höhenentwicklung aus denkmalpflegerischer Sicht die Festsetzung auch der max. Gebäudehöhe in den Baufeldern SO 5, SO 7 und SO 8 für dringend erforderlich, um hier eine maximal zulässige Gebäudehöhe vorzugeben. Zudem wären in diesem Zusammenhang die Formulierungen für sonstige Bauteile gem. der Festsetzung für das SO 1 auch für diese Baufelder zu übernehmen.

Überdies verweisen wir auf die Sitzung des Sachverständigenbeirats am 28.01.2013. Das Bebauungskonzept für den Baublock SO 5 wurde mit einer 4-geschossigen Blockrandbebauung vorgestellt (siehe Anlage 1). Dieses sah keine Ausbildung von Staffelgeschossen bei den Neubauten vor. Lediglich auf dem Bestandsgebäude ist ein Staffelgeschoss vorgesehen, da hier bereits im Bestand Aufbauten vorhanden waren. Wie der Sachverständigenbeirat in seinem Protokoll (Auszug aus Protokoll des SV-Beirats vom 19.03.2013 – Anlage 2) anführt, liegt die städtebauliche Wichtigkeit

bei den Speichern und nicht bei den Neubauten. Der vom Sachverständigenbeirat bestätigte Entwurf mit 4 Vollgeschossen (ohne zusätzliches Staffelgeschoss) soll daher Grundlage der Bebauungsplanänderung sein und ist daher in der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

Mit der Zulässigkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses, welches als fünftes Vollgeschoss anzurechnen wäre, wird aus hiesiger Sicht eine nicht gewollte Höhenentwicklung forciert. Sofern an der Ausbildung eines zusätzlichen Staffelgeschosses weiterhin festgehalten werden soll, ist aus hiesiger Sicht notwendig für die Baufelder SO 5 und SO 7 die Korrektur bzw. Anpassung auf max. 3 Vollgeschosse in der zugeordneten Nutzungsschablone vorzunehmen.

Für das Baufeld mit dem ehemaligen Speichergebäude im SO 5 können die Festsetzungen in der Planzeichnung beibehalten werden. Es ist jedoch im Textteil unter Punkt 2.3 „Höhe baulicher Anlagen“ ein Punkt aufzunehmen, dass die Gebäudehöhe einschließlich Staffelgeschoss max. 20 m über dem Bezugspunkt betragen darf. ✓

Bezüglich der Begrenzung der Höhenentwicklung aus den oben genannten Gründen schlagen wir aus denkmalpflegerischer Sicht für die Baufelder SO 5, SO 7 und SO 8 für die maximal zulässige Gebäudehöhe vor, die diesbezüglichen Angaben zur höhenmäßigen Festsetzungen des SO 4 zu übernehmen.

Teil B – textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Punkt 4 „Nebenanlagen ...“

Anlagen der Energiegewinnung bzw. der Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO aus stadt- bild- und denkmalpflegerischen Gründen grundsätzlich auszuschließen. Die Festsetzungen zu Punkt 4 sind entsprechend den städtebaulich denkmalpflegerischen Zielen durch Klarstellung zu erweitern und inhaltlich mit uns abzustimmen. 2
Rf

Begründung: In jüngster Zeit wird der Denkmalschutz zunehmend mit Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen (allgemein als Solaranlagen bezeichnet) konfrontiert. Diese Anlagen als auch andere Anlagen der Energieerzeugung stellen Änderungen der vorhandenen Dachlandschaft dar. Sie beeinträchtigen das überlieferte historische Erscheinungsbild und stellen somit einen erheblichen Eingriff in den Denkmalbereich dar. Zudem wird die Stadtsilhouette durch Solaranlagen und anderen Anlagen der Energieerzeugung beeinträchtigt. Stadträumlichen Bezüge, d. h. die Anordnung und die Proportionierung der baulichen Anlagen führen zu Raumbildungen, die wiederum untereinander in einem durch Sichtbeziehungen erlebbaren Bezug stehen und somit zum Charakter der Altstadt beitragen. Die Erlebarkeit von Sichtbeziehungen wird besonders vom öffentlichen Straßenraum als auch von öffentlich zugänglichen Solitärgebäuden, wie die Stadtpfarrkirchen geprägt, von dessen erhöhten Standpunkt ebenfalls eine Einsehbarkeit des öffentlichen Straßenraumes möglich ist. Der Bereich des Alten Hafens bzw. potentielle Flächen/Bereiche für Solaranlagen sind gut von der Aussichtsplattform St. Georgen einsehbar. Des Wegen besteht aus Sicht des Denkmalschutzes keine Möglichkeit einer Anordnung dieser Anlagen in einem der wichtigsten städtebaulichen Bereiche des Stadtdenkmals. (siehe auch 1. Fortschreibung Managementplan UNESCO)

Teil B – textliche Festsetzung

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Punkt 1 „Gebäudegestaltung“

Da „Anlagen der Energiegewinnung bzw. der Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen)“ bereits im Punkt 4 „Nebenanlagen ...“ der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuschließen sind, erübrigt sich hier die bisherige Festsetzung.

Sofern die Festsetzung trotz Ergänzung unter Punkt 4 „Nebenanlagen ...“ weiter bestehen soll, ist unter dem Unterpunkt „Dächer“ die Zulässigkeit auch auszuschließen.

Bei Verwendung von Dachziegeln dürfen diese nicht glasiert und engobiert sein.

→ nicht glasierte Dachziegel
siehe Festsetz. B) 1.

Teil B – textliche Festsetzung

Hinweise

Punkt 1, 3. Absatz:

Den 3. Satz im 2 Absatz bitte wie folgt korrigieren: „Die Beseitigung eines Denkmals und ...“ streichen. Der Satz soll mit „Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind ...“ beginnen.

Punkt 2 (Bodendenkmalpflege)

Die o. g. Planänderung ist bodendenkmalpflegerisch nicht von Belang.

Entwurfsbegründung

Punkt 2.4

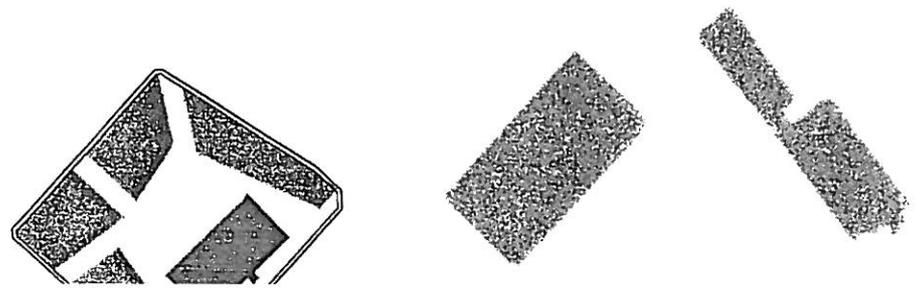
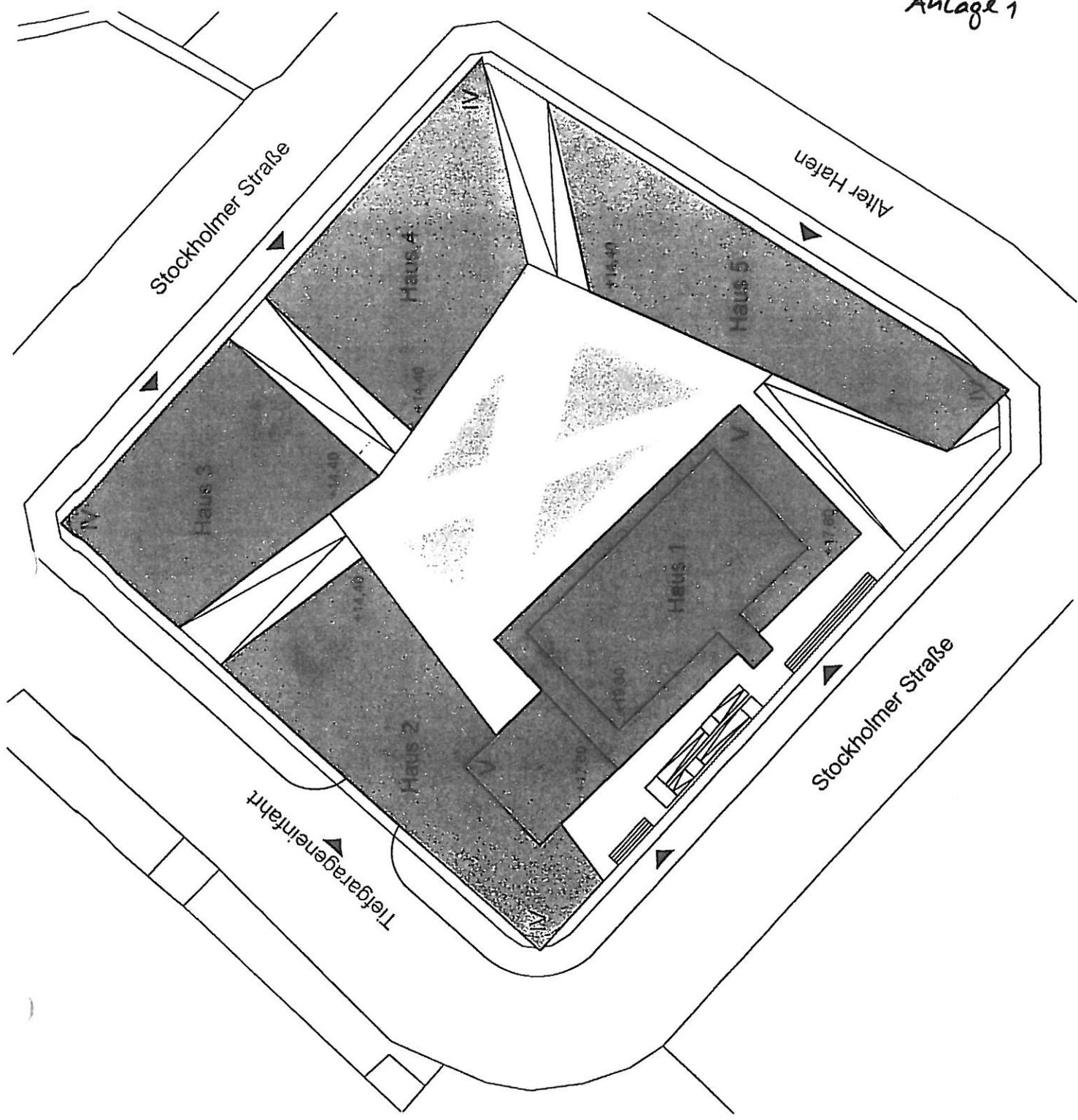
siehe Anmerkungen unter Punkt 4 „Nebenanlagen ...“
Die Begründung ist hier aufzunehmen.

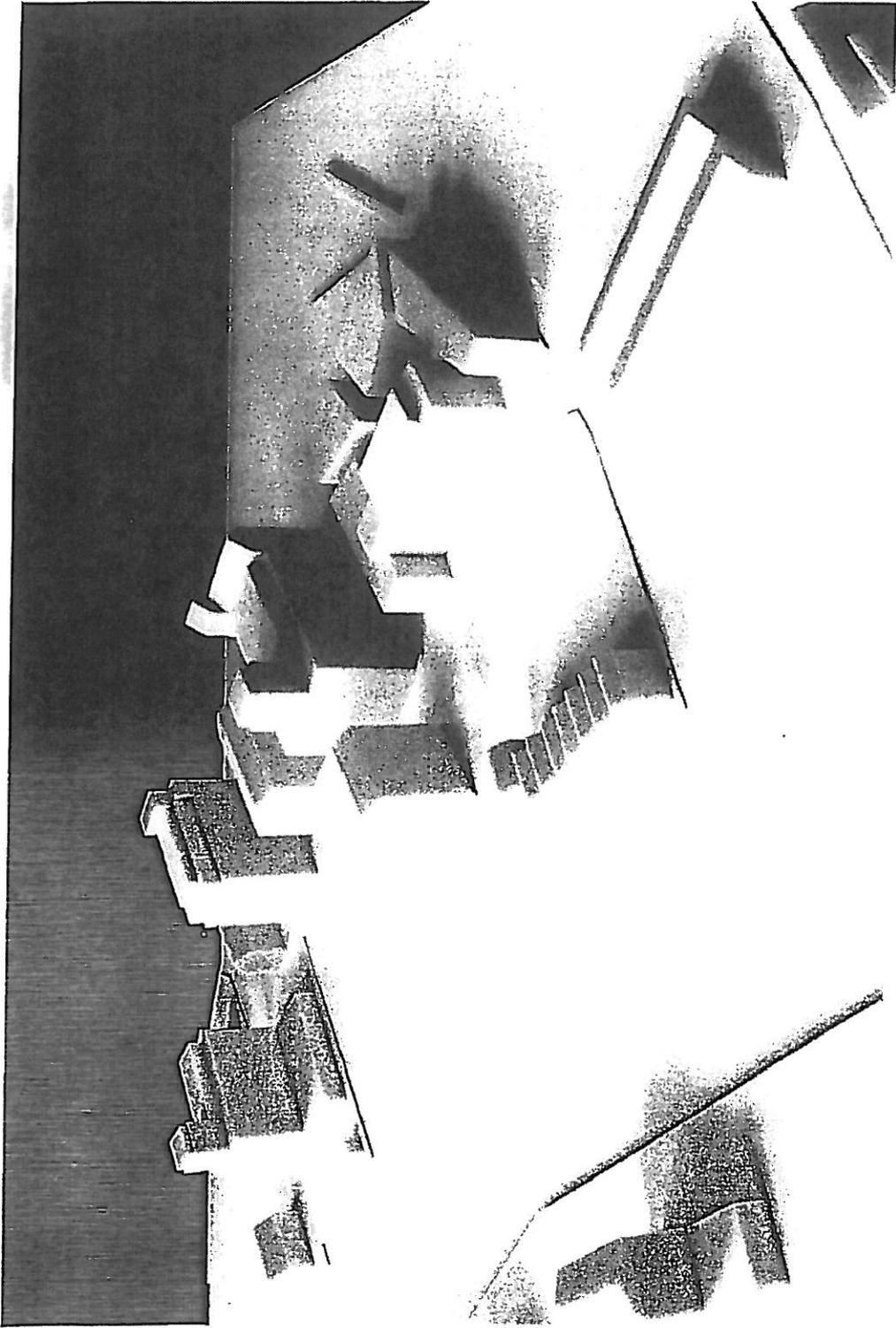
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Günther
Abt.-Leiter Sanierung und Denkmalschutz

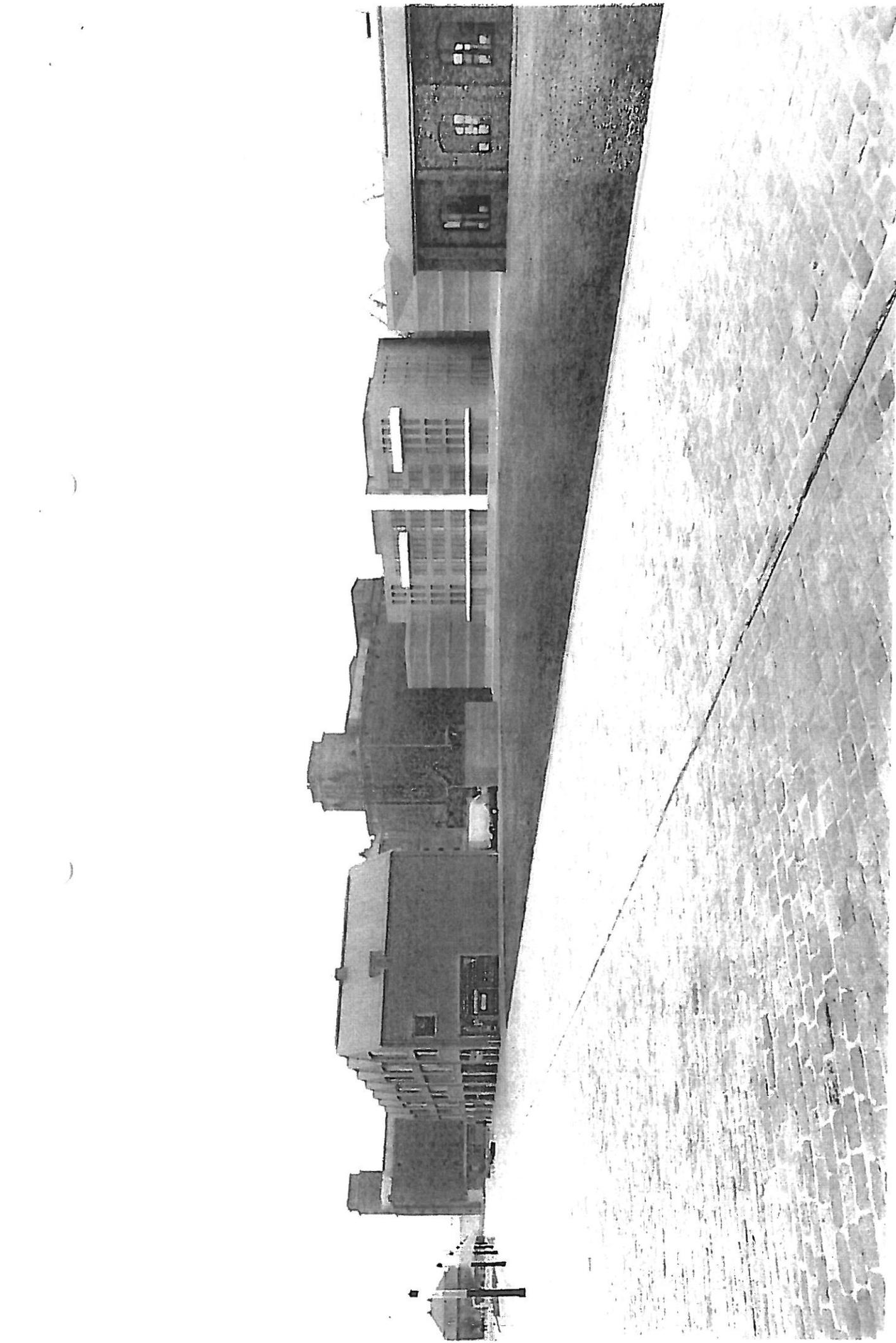
Anlagen





Spaltenbreite: 100 mm
Zeilenhöhe: 20 mm
Anzahl Spalten: 10
Anzahl Zeilen: 20

Druckjahr: 2000
Verlag: Birkbeck



Panorama Aller Hafen

Der Bürgermeister

Wismar, den 19.03.2013

- Auszug -

PROTOKOLL

**der Sitzung des UNESCO-Sachverständigenbeirates für das Welterbe Altstadt
Wismar
vom Montag, den 28.01.2013, von 10.45 bis 17.00 Uhr im Zeughaus Wismar.**

6. Fachthemen B: Neuvorlage Speichersanierung und Neubauten im Alten Hafen

- der Architekt erläutert anhand von Präsentation und Modell den Entwurf zur Sanierung des Speichers und der neuen Blockrandbebauung
- die Neubebauung wird in den Varianten 3-, 4- und 5-geschossig mit einer zusätzlichen Höhenbetonung der Nordostecke vorgestellt
- die Sachverständigen betonen die städtebauliche Wichtigkeit der Dominanz der großen Speicher gegenüber einer neuen Bebauung
- der Beirat empfiehlt, die Blockränder 4-geschossig ohne nordöstliche Dominante zu entwickeln und wegen der vorherrschenden Orthogonalität der Bestandsbebauung die Gebäude 3 und 4 im Grundriss weniger trapezförmig und zusätzlich die Hofflächen stringenter auszubilden

Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Handwritten initials and number: N, a signature, 60.2

Ihr Schreiben: 24.03.2015

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-12/91/2-14
(Bitte immer angeben!)

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung
Postfach 12 45

13. Mai 2015

23952 Wismar

Schwerin, den 11.05.2015

Bebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen" der Hansestadt Wismar, hier: 1. Änderung, Gesamtbereich, Beteiligung der Behörden (Stand März 2015)
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere **Denkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Detaillierte Angaben zum Umgang mit im Vorhabensgebiet befindlichen **Bodendenkmalen** und **Bau- und Kunstdenkmalen** sind den dieser Stellungnahme beigefügten Anlagen zu entnehmen.

Erläuterungen:

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkscundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, HWI

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

gez. Dr. Bettina Gnekow
Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege

2 Anlagen

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344

Archäologie und
Denkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv
Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 610
Fax: 0385 588 79 612

Archiv Greifswald
Martin-Anderson-Nexö-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5953-0
Fax: 03834 5953-63

eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 11.05.2015 zum Az: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-12/91/2-14

Betr.: Bebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen" der Hansestadt Wismar, hier: 1. Änderung, Gesamtbereich, Beteiligung der Behörden (Stand März 2015)
weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schäfer, 0385/58879-515

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

*Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Erläuterungen:

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß [§ 7 (1) DSchG M-V] bzw. im Einvernehmen gemäß [§ 7 (6) DSchG M-V] mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Anlage (Bau- und Kunstdenkmale)

Zum Schreiben vom: 11.05.2015 zum Az: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-12/91/2-14

Betr.: Bebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen" der Hansestadt Wismar, hier: 1. Änderung, Gesamtbereich, Beteiligung der Behörden (Stand März 2015)
weitere Auskünfte erteilt: Frau Krug, 0385/58879-326

Gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.

Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

10. 10. 60.2

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6 - 12
23970 Wismar

Tel.: 03841 233-0
Service-Hotline: 03841 233-332
Fax: 03841 233-111

service@stadtwerke-wismar.de
www.stadtwerke-wismar.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
		TP/ha	Herr Piotrowski	03841 233425	21.04.2015

**Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“ 1. Änderung, Gesamtbereich
Reg.Nr.: 135/15
Az.: 1 - 508**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“ 1. Änderung, Gesamtbereich lagen uns folgenden Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor.

- das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 24.03.2015;
- Entwurfsbegründung zum Teilbebauungsplan 12/91/2 Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ 1. Änderung, Gesamtbereich, Stand: März 2015
- Übersichtsplan Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ 1. Änderung, Stand: März 2015

Die Stadtwerke Wismar GmbH nehmen zum Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“ 1. Änderung, Gesamtbereich wie folgt Stellung:

Hinweise zu Ziffer 1.5.

1. Die Trasse des Sicherheitszaunes hat die unterirdischen und oberirdischen Versorgungsanlagen zu berücksichtigen. Einer längsseitige Überbauung wird nicht zugestimmt. Es ist ein Sicherheitsstreifen von 1 m einzuhalten. *T ist → bei Überbauung ...*
2. Die Planung der zusätzlichen Erschließungsstraße im Bereich südwestlich der Speichergebäude (SO2) hat so zu erfolgen, dass die Lage der Versorgungsleitungen nicht geändert werden muss. Die Trasse der vorhandenen Versorgungsleitungen kann als Nebenanlage (Geh- u. Radweg), aber nicht als Fahrbahn, genutzt werden. Eventuelle Grundstückplanungen haben so zu erfolgen, dass die Versorgungsleitungen auf öffentlichen Flurstücken liegen. Notwendige Umverlegungen von Versorgungsleitungen sind kostenpflichtig zu beauftragen.
3. Die Entsorgungsanlagen (?) sind so zu planen, dass die Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH nicht überbaut werden.

...

Seite 2 des Schreibens vom 21.04.2015

4. Die zusätzliche Fläche GEE3 kann mit Strom, Wasser und Gas nur versorgt werden, wenn die Planstraße A in offener Bauweise gekreuzt werden kann. Hier sollte geprüft werden, ob Koordinierungen (Sicherheitszaun?) möglich sind.

Hinweise zu Ziffer 2.2 Höhenlage der baulichen Anlag / Hochwasserschutz (S. 22)

- Heizöl sollte generell ausgeschlossen werden. Zur Wärmeversorgung steht Gas zur Verfügung.

Hinweise zu Ziffer 2.5.2 Ver- und Entsorgung

- Zusätzliche Leistungen für Strom, Gas und Wasser sind nicht formuliert und werden hier nicht weiter berücksichtigt.
- Stromversorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS- / NS-Netz) kann durch den Netzbetreiber Strom- und Gasnetz Wismar GmbH sichergestellt werden.
- Gasversorgung
Die Formulierung „kann ... ausreichend ... versorgt werden“ ist eine nebulöse Formulierung. Sie sollte bei allen Sparten präzisiert werden bzw. gleich formuliert werden.

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH


i. V. André Maron


i. A. Falk Berkholz

Anlage

Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch-, Mittel- und Niederdruck, Steuerkabel
Bestandsriss Stromversorgungsleitung



Industrie- und Handelskammer
zu Schwerin



GRENZENLOS ERFOLGREICH

15

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin

Hansestadt Wismar
Frau Prante
Postfach 1245
23952 Wismar

11

602

Ihre Zeichen/Nachricht vom

24.03.2015

Ihr Ansprechpartner

Hannes Schubert

E-Mail

schubert@schwerin.ihk.de

Tel.

0385 5103-209

Fax

0385 5103-9209

27.04.2015

**Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“
1. Änderung, Gesamtbereich**

Sehr geehrte Frau Prante,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit und kommen der Aufforderung zur Stellungnahme gern nach.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes im Bereich Alter Hafen zielt auf die Weiterentwicklung der vorhandenen Infrastruktur in Hinblick auf die sich im Ausbau befindliche Kreuzfahrttouristik ab und findet somit unsere vollumfängliche Zustimmung.

Die dargelegten technischen, sicherheitstechnischen und logistischen Änderungsanforderungen sind plausibel erläutert und erscheinen in Hinblick auf die Errichtung eines Kreuzfahrtterminals als zielführend.

Die Einschränkung und Zweckbindung der gewerblich zu nutzenden Flächen erscheint in Bezug auf die touristische Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung des Planungsgebietes als sinnvoll.

Dennoch möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass sich die Zweckbestimmung Einzelhandel am bestehenden Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar zu orientieren hat und so auszuweisen ist, dass keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt Wismar stattfindet.

Mit freundlichen Grüßen

Hannes Schubert
Geschäftsbereich Standortpolitik, International

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

Postanschrift: Industrie- und Handelskammer zu Schwerin | PF 11 10 41 | 19010 Schwerin | Büroanschrift: Ludwig-Bölkow-Haus | Graf-Schack-Allee 12 | 19053 Schwerin

Tel.: 0385 5103-0 | Fax: 0385 5103-999 | E-Mail: info@schwerin.ihk.de | Internet: www.ihkzuschwerin.de

Commerzbank AG, Schwerin | BIC: DRESDEFF140 | IBAN: DE63 1408 0000 0253 5440 00 ; Deutsche Bank AG, Filiale Schwerin | BIC: DEUTDEBRXXX | IBAN: DE29 1307 0000 0304 3445 00

Sparkasse Mecklenburg-Schwerin | BIC: NOLADE21LWL | IBAN: DE49 1405 2000 0350 0396 90 ; VR-Bank eG | BIC: GENODEF1SN1 | IBAN: DE38 1409 1464 0000 0395 00

Deutsche Kreditbank AG | BIC: BYLADEM1001 | IBAN: DE19 1203 0000 0018 0491 63

Der Bürgermeister
Amt für Welterbe, Tourismus und
Kultur

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

60 Bauamt
60.2 Abt. Planung

Bearbeiter: Norbert Huschner
Zimmer: Welt-Erbe-Haus
Telefon: 03841 22 52 91 01
Fax: 03841 22 52 91 03
E-Mail: nhuschner@wismar.de
Datum: 20. April 2015

Handwritten notes:
18 02 60.2
Pr

**58. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“,
1. Änderung, Gesamtbereich**

Sehr geehrter Herr Groth,

der Umbenennung der Sondergebiete sowie den Planungszielen für Tourismus und Einzelhandel wird zugestimmt.

Die Planungsabsichten zum Kreuzfahrt-Terminal werden aus Sicht der UNESCO-Welterbes kritisch gesehen. Begründung:

1. Standort

Der Sachverständigenbeirat für das UNESCO-Welterbe Altstadt Wismar hat auf seiner Sitzung am 26.05.2014 den Standort Alter-Hafen-Halbinsel als nicht geeignet dargestellt, da negative Auswirkungen auf das UNESCO-Welterbe befürchtet werden. Außerdem wurden Standort-Alternativuntersuchungen gefordert. Eine entsprechende Untersuchung durch ein unabhängiges Fachbüro ist diesseits nicht bekannt (Liegeplätze Seehafen, Westhafen).

2. Frequenz – Aufwand und Ergebnis

Im Jahr 2014 hatten wir 13 Anläufe, in diesem Jahr sind 6 Anläufe von Kreuzfahrtschiffen ins Auge gefasst. Die massiven Maßnahmen mit hoher Investitionssumme generieren dann (gewünschte und begrüßenswerte) 15 Anläufe pro Jahr für die Zukunft. Dies bedeutet, dass an 350 von 365 Tagen diese Infrastruktur einschließlich Zaunabsperungen, neuer Flächen und Gebäuden sonst leer steht bzw. funktionslos sind.

3. Städtebaulich-architektonische Qualität

Die Entwürfe für die baulichen Anlagen, wie bei der Sitzung des UNESCO-Sachverständigenbeirates vorgestellt, wurden dem Qualitätsanspruch des UNESCO-Welterbes nicht gerecht.

4. Realisierung – Festsetzungen

Fallt trotz der Einwendungen unter 1., 2. und 3. trotzdem das Verfahren zum Abschluss gebracht, Fördergelder eingeworben und die Realisierung an der nordöstlichen Kai des Alten Hafens erfolgen sollten, sind folgende Hinweise aus Sicht des Welterbes unerlässlich:

- die Sicherheitszaunanlage muss in Hülsen reversibel ausgeführt und an den Kreuzschiffahrtfreien Tagen eingelagert werden,
- der seit 25 Jahren allseits anerkannten Sanierungspolitik in Wismar entsprechend sollte geprüft werden, ob nicht das Zoll- und funktionsgebäude in einem Bestandsgebäude (bspw. Trafohaus) untergebracht werden kann,
- die Nutzung der Markthalle zur Abfertigung sollte sich in das Veranstaltungsangebot einfügen und nicht alleinige neue Nutzung werden.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Norbert Huschner
Amtsleiter



Welt-Erbe-Haus
Lübsche Straße 23
Postfach 1245
23952 Wismar

Telefonkontakte
Telefon (03841) 22 52 91 00
Telefax (03841) 22 52 91 03

Öffnungszeiten
April - September
täglich 09:00-17:00 Uhr
Oktober - März
täglich 10:00-16:00 Uhr

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



19

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
D-23952 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB201500259

Schwerin, den 07.04.2015

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: F-Plan 58. Änderung ..der Stadt Wismar ... sowie Bebauungsplan Nr. 12/91/2 Misch
-,Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen Wismar, 1. Änderung, Gesamtbereich

Ihr Zeichen: .

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). **Lagefestpunkte ("TP")** haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m **wichtige unterirdische Festpunkte**, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.**

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-,

Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im **Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.**

- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzutellen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.**

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

Hinweis:

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

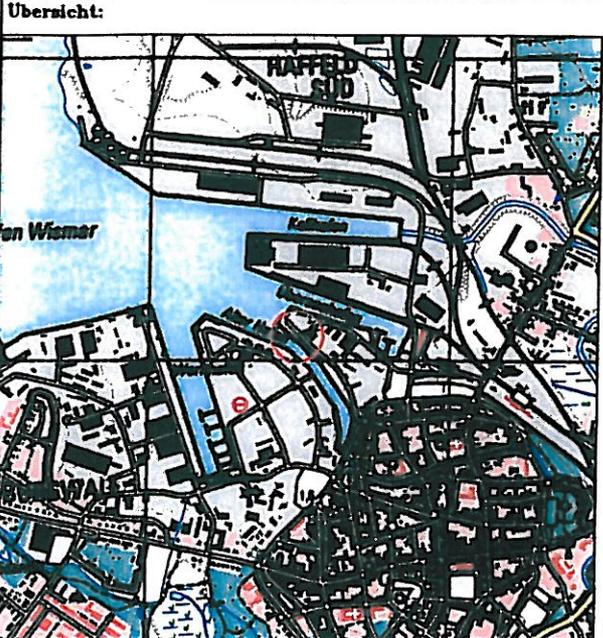
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942340
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3611/61
Pkt.Nr.(56): Pkt.Nr.(76): 3083 242340		Art der Vermarkung: MB

Eigentümer: Stadtverwaltung Abt. Hafenamts/Seemannsamt	vermarktet durch Dienststelle/Jahr: unbekannt
23966 Wismar, Kopenhagener Straße 1	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/12/10

Hinweis zum NivP.: **Schutzbauten:**



Angaben zum Mauerbolzen

sehr gut gut mittelmäßig erhaltener

Backstein -bau

teilweise un- verputzt/verkleidet

teilweise nicht ganz unterkellert

Geschoßzahl: 2 Baujahr: um 1750

relative Höhe: 0.10 m über/unter Sockel-OK

Angaben zum Pfeilerbolzen

Beton- Granitpfeiler mit ohne Betonsockel

Bolzen seitlich in Kopffläche

Pfeiler Blase geneigt nach

Angaben zur UF

Markstein zentrisch m nach

Deckel: m unter Erde

Qualitätsklassen der NivP

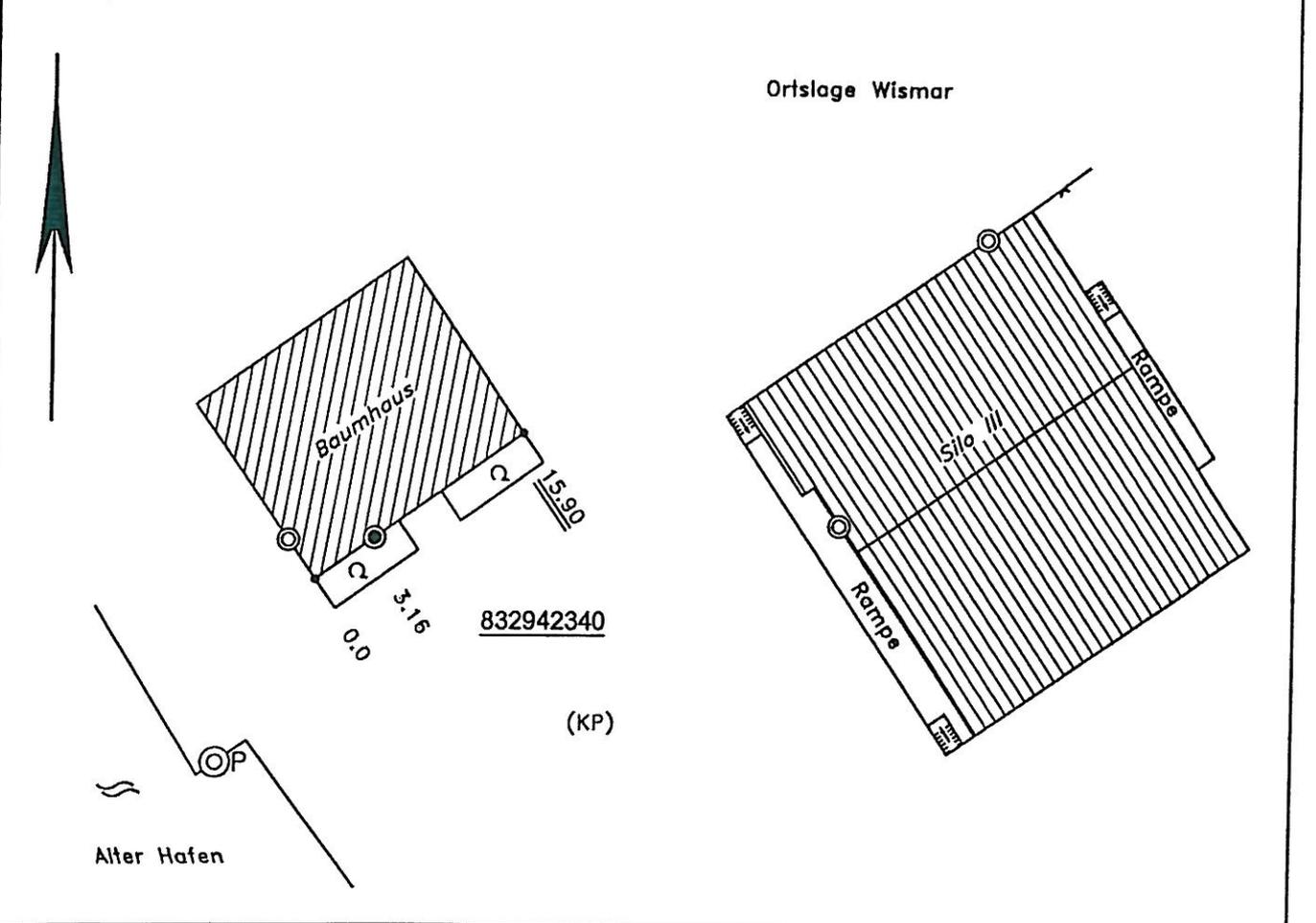
örtlich 4 Güte des Vermarktungsträgers

4 Topographie u. Umwelteinflüsse

häuslich

Merkblatt übergeben an: Datum:

Einmessungsskizze:



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

örtl. überprüft:				
Bemerkungen:				

NivP-Beschreibung

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942170
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3611/61
Pkt.Nr.(56): 1001/15 Pkt.Nr.(76): 3083 242170		Art der Vermarkung: MB

Eigentümer: Stadtverwaltung Abt. Hafenamts/Seemannsamt	vermarktet durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934
23966 Wismar, Kopenhagener Straße 1	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97

Hinweis zum NivP.: Schutzbauten:



Angaben zum Mauerbolzen

sehr gut gut mittelmäßig erhaltener

Bockstein -bau

teilweise un- verputzt/verkleidet

teilweise nicht ganz unterkellert

Geschoßzahl: 2 Baujahr: um 1750

relative Höhe: 0.17 m über/unter Sockel-OK

Angaben zum Pfeilerbolzen

Beton- Granitpfeiler mit ohne Betonsockel

Bolzen seitlich in Kopffläche

Pfeiler Blase geneigt nach

Angaben zur UF

Markstein zentrisch m nach

Deckel: m unter Erde

Qualitätsklassen der NivP

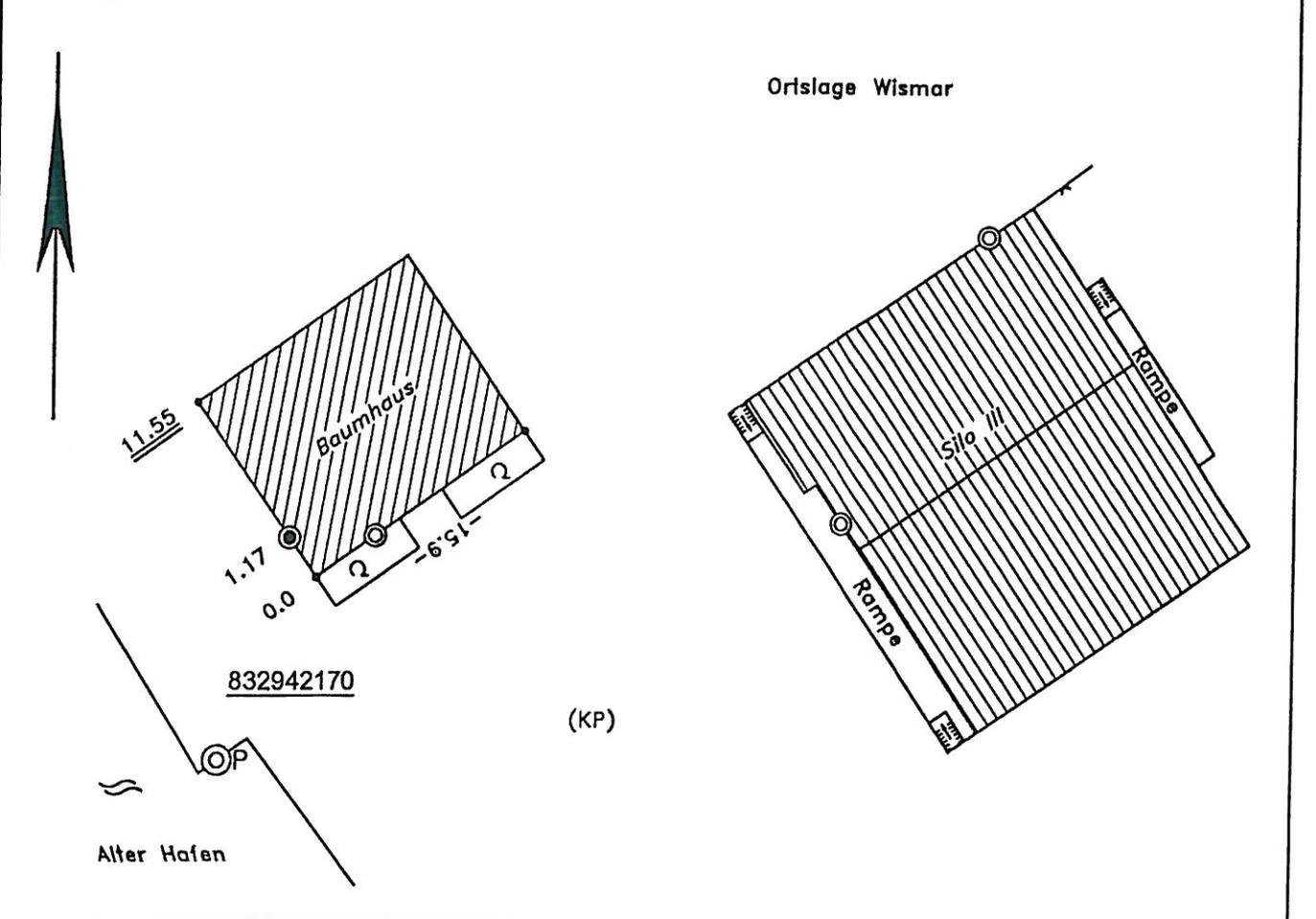
örtlich 4 Güte des Vermarktungsträgers

4 Topographie u. Umwelteinflüsse

häuslich

Merksblatt übergeben an: Datum:

Einmessungsskizze:



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

örtl. überprüft:	Olejko/12/10			
Bemerkungen:				

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942190
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3610
Pkt.Nr.(56): 1001/17		Pkt.Nr.(76): 3083 242190

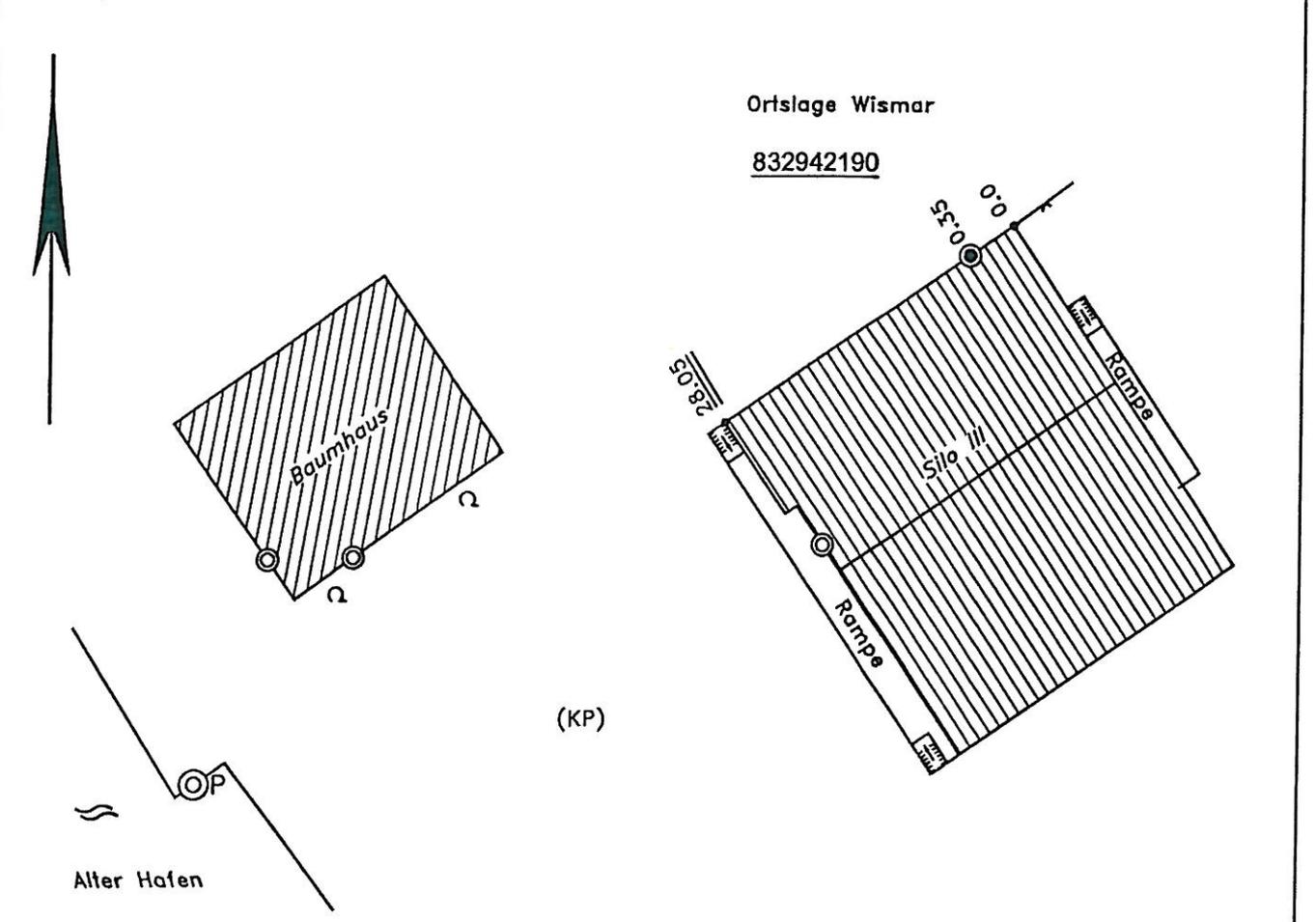
Eigentümer: Ohlerich & Sohn	vermarktet durch Dienststelle/Jahr: unbekannt
Severinstr. 22, 19053 Schwerin	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97

Hinweis zum NivP.: **Schutzbauten:**



Angaben zum Mauerbolzen	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener
	Bockstein -bau
	<input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet
Angaben zum Pfeilerbolzen	<input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nicht <input checked="" type="checkbox"/> ganz unterkellert
	Geschoßzahl: 8 Baujahr: 1940
Angaben zur UF	relative Höhe: 0.5 m über/unter Boden
	<input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel
	Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche
Qualitätsklassen der NivP	Pfeiler Blase geneigt nach
	Markstein <input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach
Merkblatt übergeben	Deckel: m unter Erde
	örtlich <input checked="" type="checkbox"/> Güte des Vermarktungsträgers
	<input checked="" type="checkbox"/> Topographie u. Umwelteinflüsse
häuslich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
an: Ohlerich & Sohn Datum: 01/03	

Einmessungskizze:



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

örtl. überprüft:	Olejko/12/10		
Bemerkungen:	MB Nr. 24		

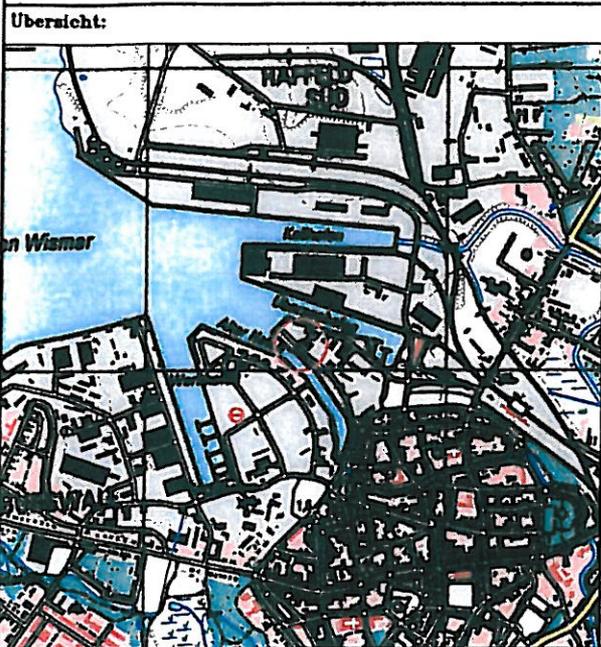
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	PkL.Nr.: 832942180
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3610
Ordnung: 2		

PkL.Nr.(56): 1001/16	PkL.Nr.(76): 3083 242180	Art der Vermarkung: MB
----------------------	--------------------------	------------------------

Eigentümer: Ohlerich & Sohn	vermarktet durch Dienststelle/Jahr: RfL/1941
-----------------------------	--

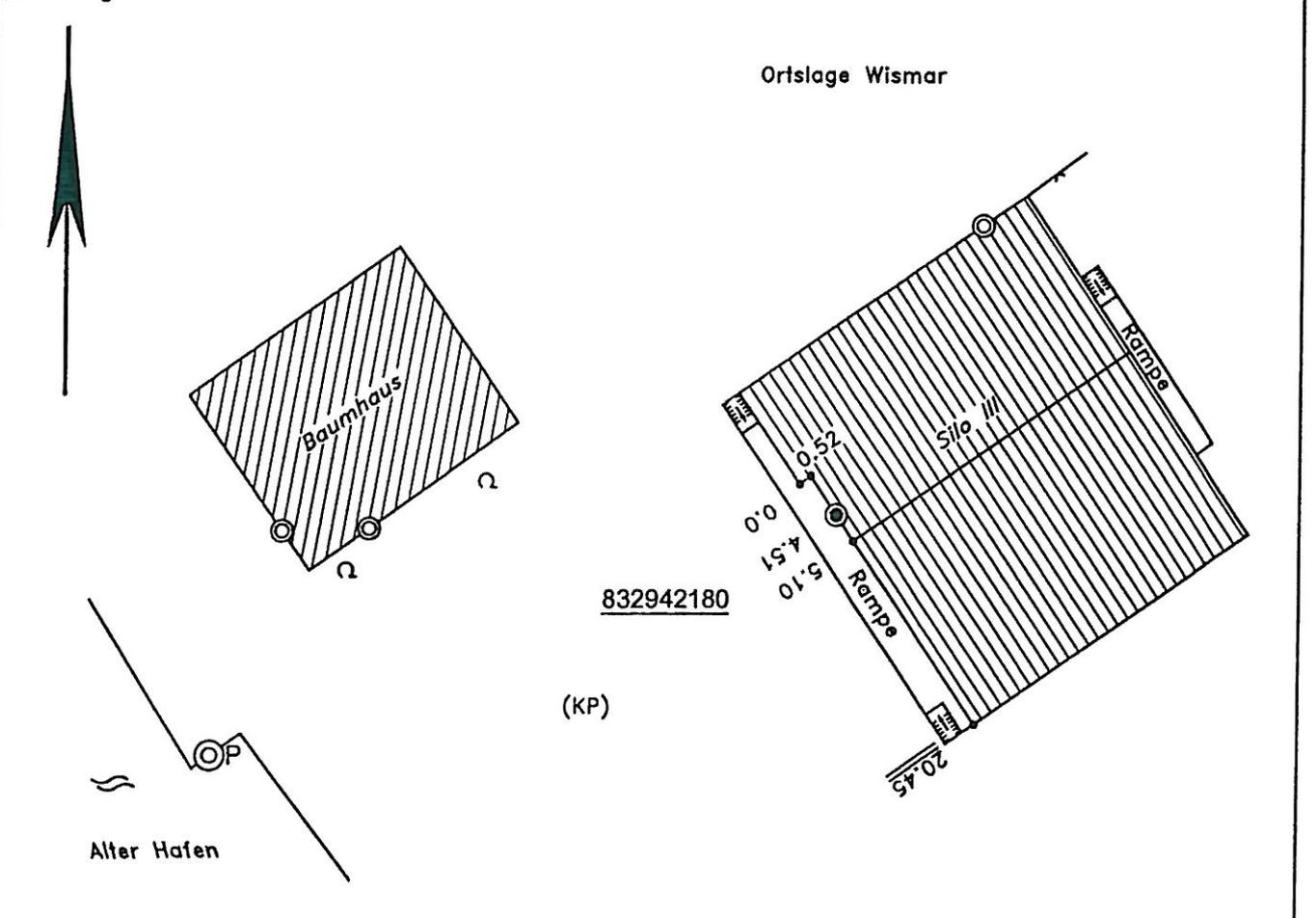
Severinstr. 22, 19053 Schwerin	singemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97
--------------------------------	---

Hinweis zum NivP.:	Schutzbauten:
--------------------	---------------



Angaben zum Mauerbolzen	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener
	Bockstein -bau
	<input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet
	<input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nicht <input checked="" type="checkbox"/> ganz unterkellert
Geschoßzahl: 7 Baujahr: 1940	
relative Höhe: 0.16 m über/unter Rampe	
Angaben zum Pfeilerbolzen	<input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel
	Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche
	Pfeiler Blase geneigt nach
Angaben zur UF	Markstein <input type="checkbox"/> zentriert <input type="checkbox"/> m nach
	Deckel: m unter Erde
Qualitätsklassen der NivP	örtlich <input checked="" type="checkbox"/> 3 Güte des Vermarktungsträgers
	<input checked="" type="checkbox"/> 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Merkblatt übergeben an: Ohlerich & Sohn	Datum: 01/03

Einmessungsskizze:

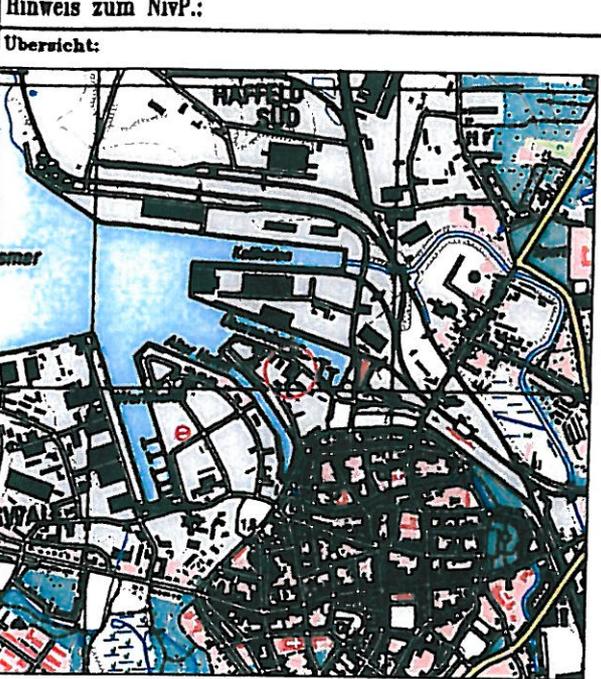


Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

örtl. überprüft:	Olejko/12/10		
Bemerkungen:			

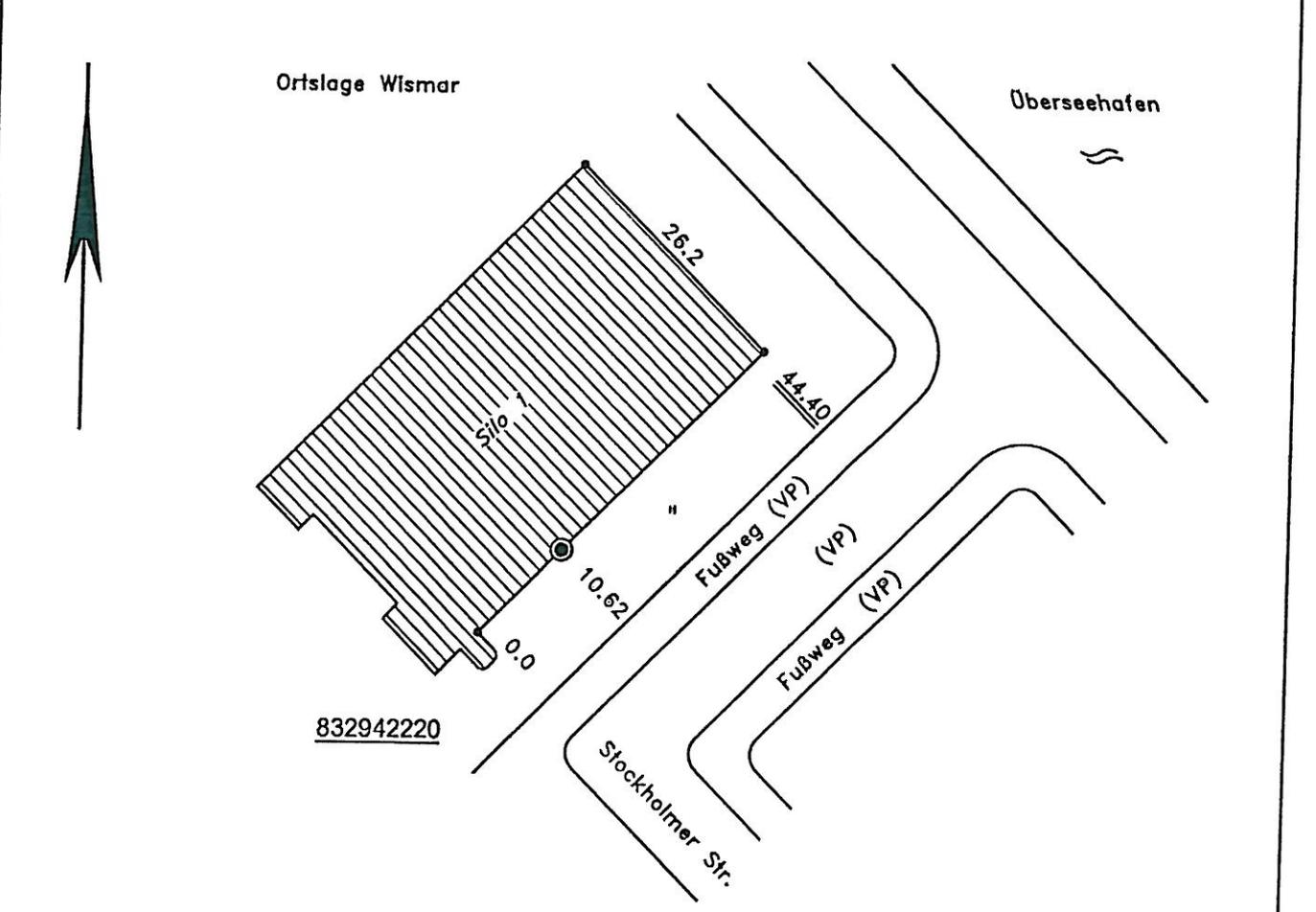
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942220
Gemarkung: Wismar	Flur:	Flurstück:
Pkt.Nr.(56):	Pkt.Nr.(76): 3083 242220	Ordnung: 2

Eigentümer: Vollkraft Mischfutterwerke GmbH	Art der Vermarkung: MB
Postfach 140, 24757 Rendsburg	vermarktet durch Dienststelle/Jahr: Top.Dienst Schwerin/1964
Hinweis zum NivP.:	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97



Angaben zum Mauerbolzen	Schutzbauten:	
	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener
	Backstein -bau	
	<input type="checkbox"/> teilweise	<input checked="" type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet
Angaben zum Pfeilerbolzen	<input type="checkbox"/> teilweise	<input type="checkbox"/> nicht <input checked="" type="checkbox"/> ganz unterkellert
	Geschoßzahl: 7 Baujahr: 1935	
	relative Höhe: 0.6 m über/unter Boden	
Angaben zur UF	<input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel	
	Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche	
	Pfeiler Blase geneigt nach	
Qualitätsklassen der NivP	örtlich <input checked="" type="checkbox"/> 4 Güte des Vermarktungsträgers	
	<input checked="" type="checkbox"/> 4 Topographie u. Umwelteinflüsse	
häuslich	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Merkblatt übergeben	an: Vollkraft	Datum: 01/03

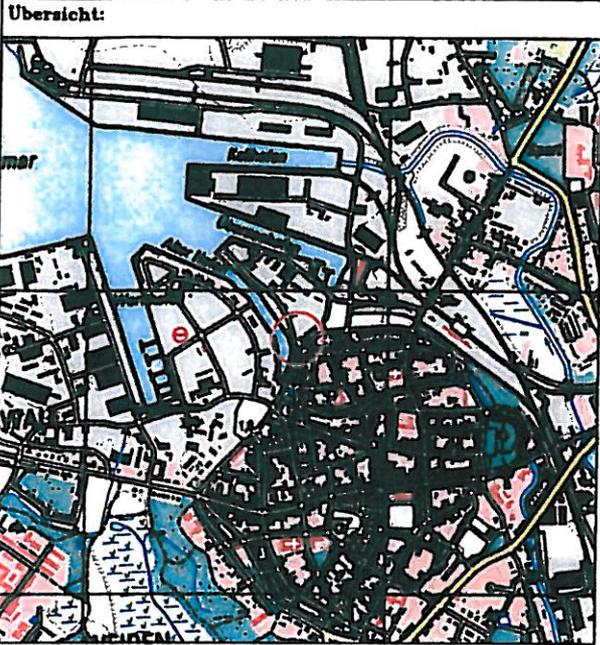
Einmessungsskizze:



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

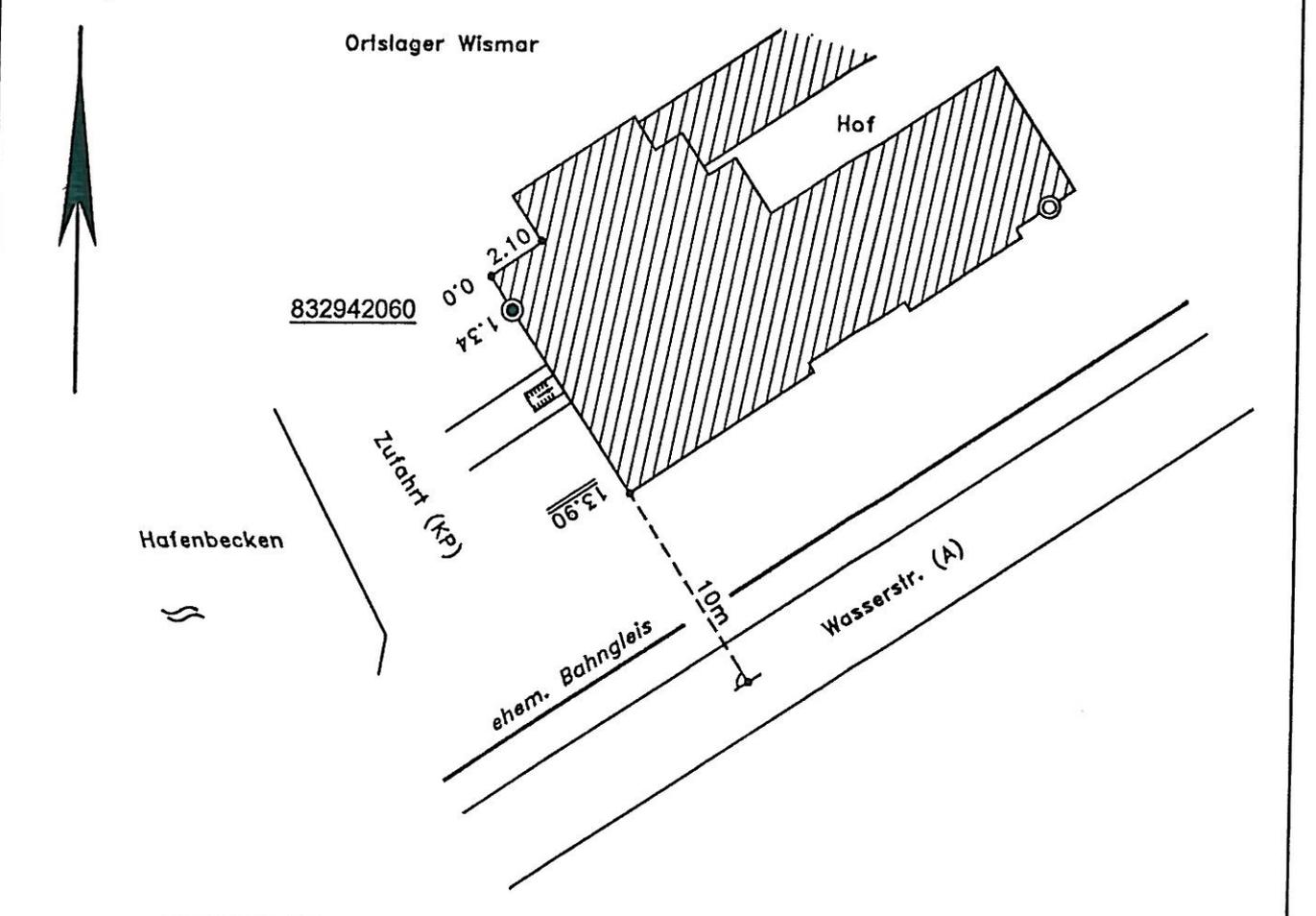
örtl. überprüft:	Olejko/12/10		
Bemerkungen:	MB mit angeschweißter 6-Kantschraube, OK-6-Kant aufgehoben		

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2134
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942060
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3607/1
Flurstück: 3607/1	Ordnung: 2	
Pkt.Nr.(56): 1104/04	Pkt.Nr.(76): 3083 242060	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Günther Heins	vermarktet durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934	
Focksweg 40, 21129 Hamburg	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97	
Hinweis zum NivP.:	Schutzbauten:	



Angaben zum Mauerbolzen	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener
	Bockstein -bau
	<input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet
	<input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nicht <input checked="" type="checkbox"/> ganz unterkellert
Geschoßzahl: 3 Baujahr: 1888	
relative Höhe: 0.12 m über/unter Sockeloberkante	
Angaben zum Pfeilerbolzen	<input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel
	Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche
	Pfeiler Blase geneigt nach
Angaben zur UF	Markstein <input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach
	Deckel: m unter Erde
Qualitätsklassen der NivP	örtlich <input checked="" type="checkbox"/> 3 Güte des Vermarktungsträgers
	<input checked="" type="checkbox"/> 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	künstlich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Merksblatt übergeben an:	Datum:

Einmessungsskizze:



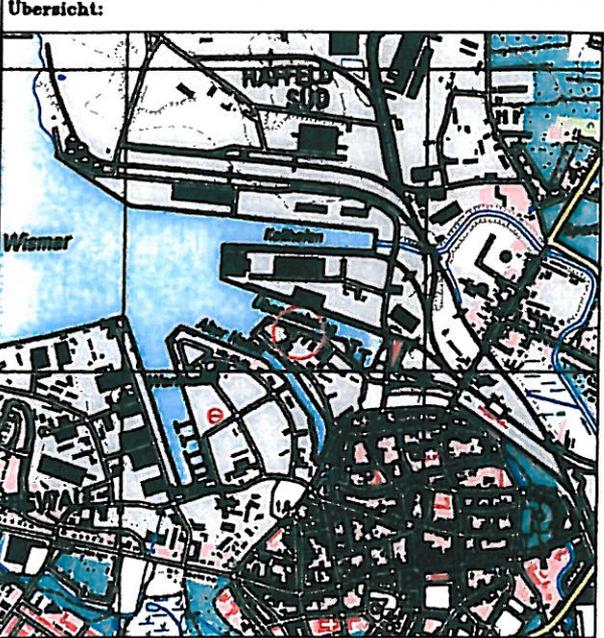
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

örtl. überprüft:	Olejko/11/10		
Bemerkungen:	MB bodengleich		

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942200
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3611/105
		Ordnung: 2

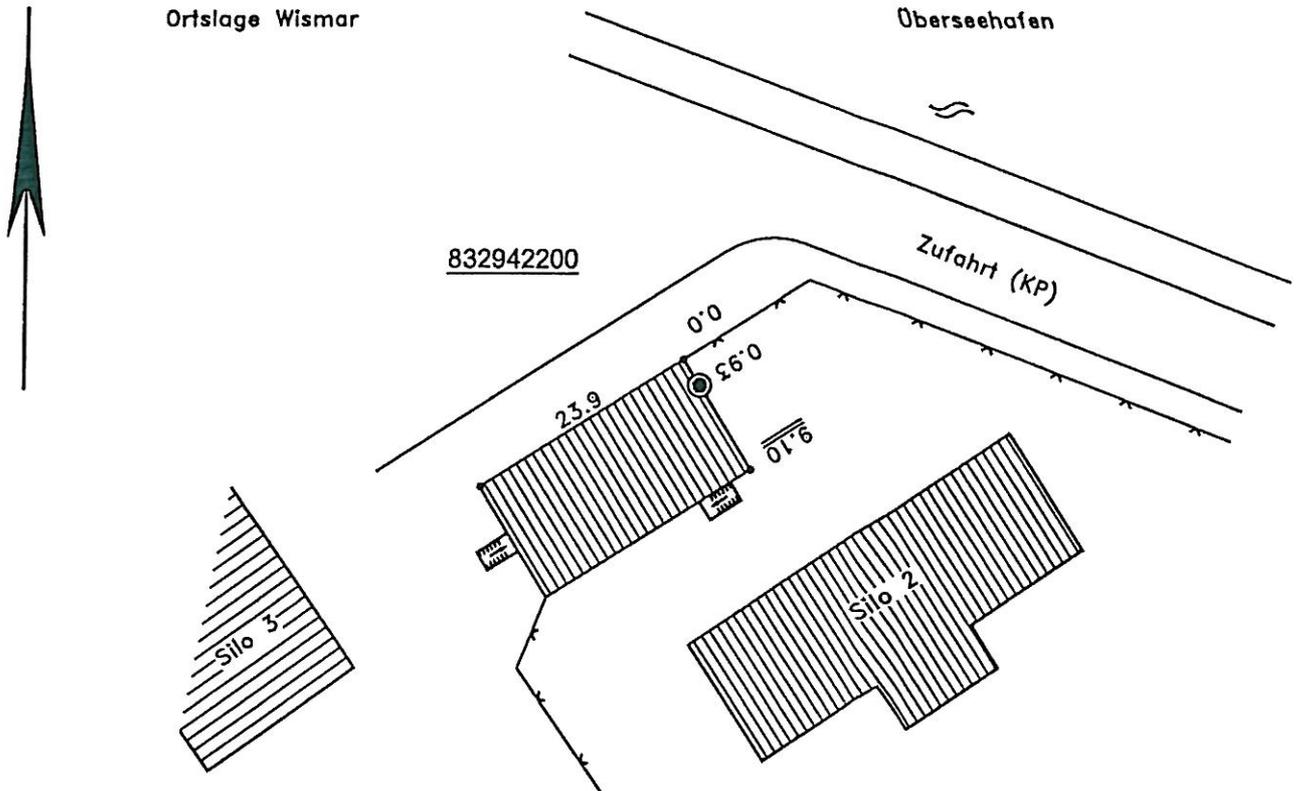
Pkt.Nr.(56):	Pkt.Nr.(76): 3083 242200	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Vollkraft Mischfutterwerke GmbH		vermarktet durch Dienststelle/Jahr: Top.Dienst Schwerin/1964
Postfach 140, 24757 Rendsburg		eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97

Hinweis zum NivP.: Trafohaus Schutzbauten:



Angaben zum Mauerbolzen	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener
	Bockstein -bau
	<input checked="" type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet
	<input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> ganz unterkellert
Geschoßzahl: 2 Baujahr: 1957	
relative Höhe: 0.08 m über/unter Sockel	
Angaben zum Pfeilerbolzen	<input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel
	Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche
	Pfeiler Blase geneigt nach
Angaben zur UF	Markstein <input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach
	Deckel: m unter Erde
Qualitäts- klassen der NivP	örtlich <input checked="" type="checkbox"/> 4 Güte des Vermarktungsträgers
	<input checked="" type="checkbox"/> 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Merksblatt übergeben	an: Vollkraft Datum: 01/03

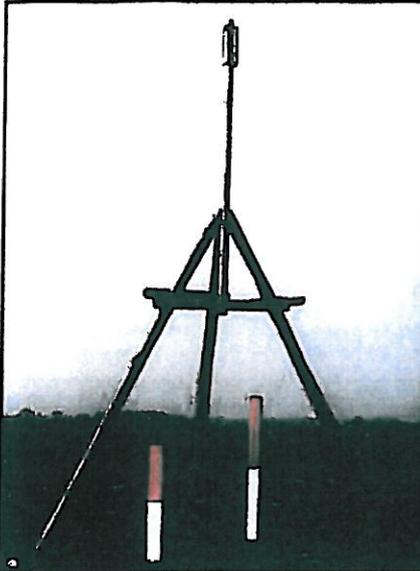
Einmessungskisse:



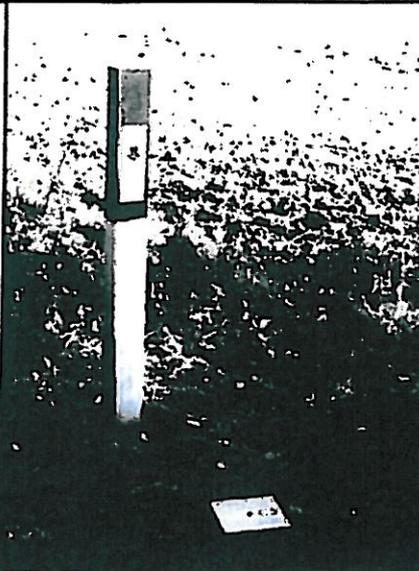
örtl. überprüft:	Olejko/12/10		
Bemerkungen:	Gelände unter Verschluss		

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

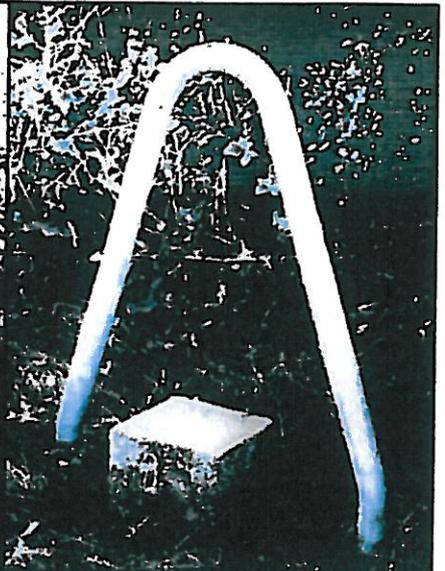
Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



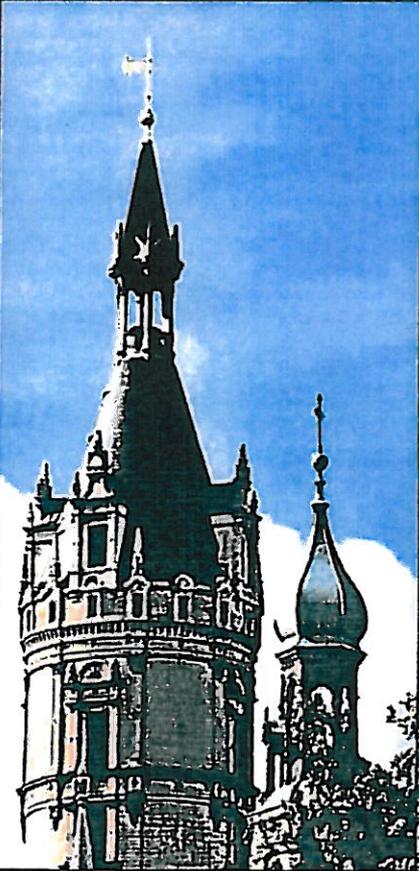
OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



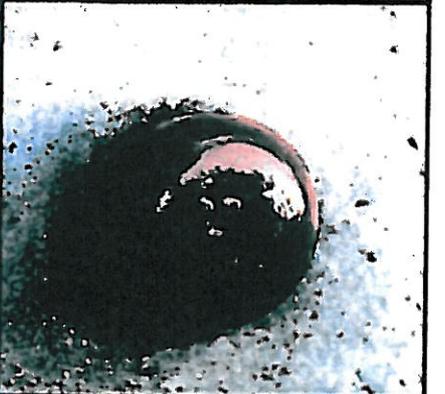
HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlenschutzbügel



BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*



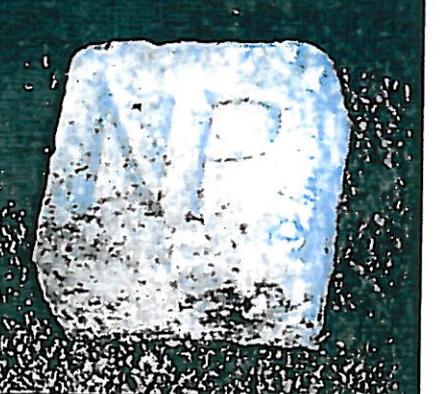
Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



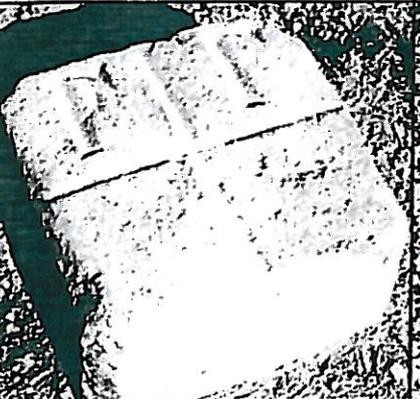
HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke



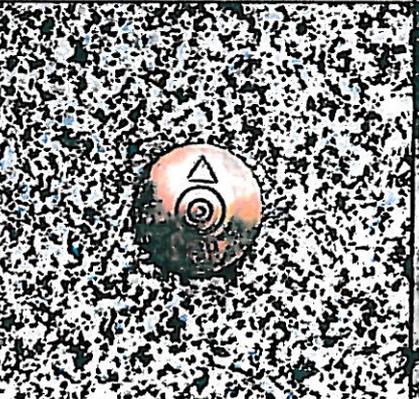
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



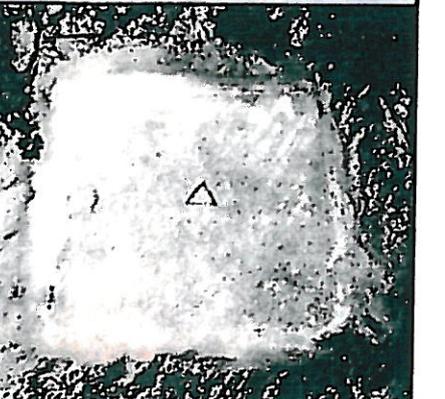
Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“



TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP)**, **Benutzungsfestpunkte (BFP)**, **Trigonometrische Punkte (TP)** sowie **zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt **Bodenpunkte** und **Hochpunkte**.

Ein **Bodenpunkt** ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeller, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck Δ , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit Δ und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeller in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerkstelle (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal ($1 \text{ mGal} = 10^{-5} \text{ m/s}^2$) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen (\varnothing 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und Δ), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck Δ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarktung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)* vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.
- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungen. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.
- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarkensäule stehen, kenntlich gemacht.
- Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.
- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugte Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.
- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarkensäule entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@lalv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>

Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

*Nicht in der Karte
21/10/11*

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2134
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942070
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 1156
		Ordnung: 2

Pkt.Nr.(56): 1104/03	Pkt.Nr.(76): 3083 242070	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Hansestadt Wismar		vermarktet durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934
Juri-Gagarin-Ring 55, 23966 Wismar		eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97

Hinweis zum NivP.: **Schutzbauten:**



Angaben zum Mauerbolzen

sehr gut gut mittelmäßig erhaltener

Bockstein -bau

teilweise un- verputzt/verkleidet

teilweise nicht ganz unterkellert

Geschoßzahl: 2 Baujahr: 1450

relative Höhe: 0.30 m über/unter Pflaster

Angaben zum Pfeilerbolzen

Beton- Granitpfeiler mit ohne Betonsockel

Bolzen seitlich in Kopffläche

Pfeiler Blase geneigt nach

Angaben zur UF

Markstein zentrisch m nach

Deckel: m unter Erde

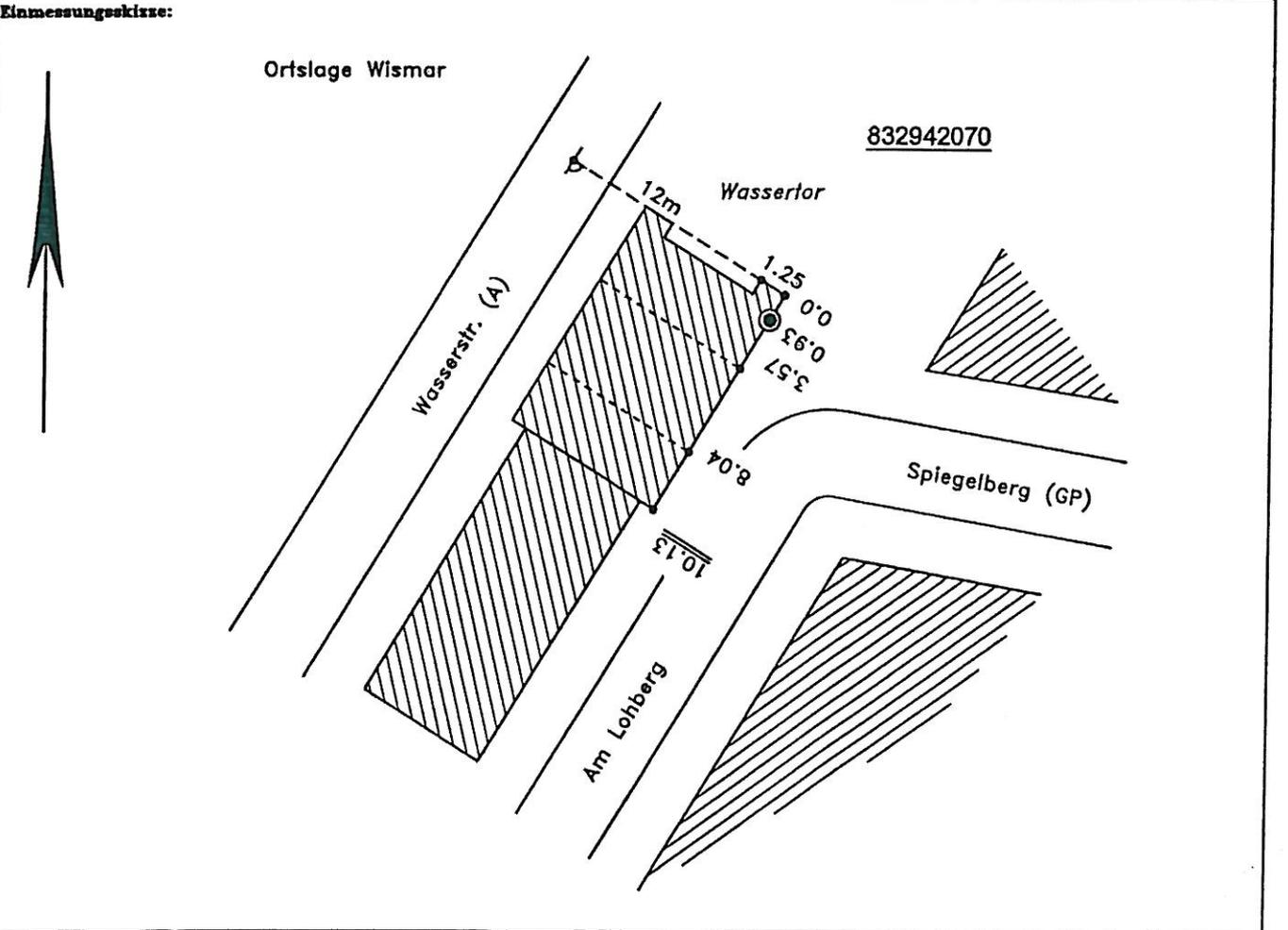
Qualitätsklassen der NivP

örtlich 3 Güte des Vermarktungsträgers

4 Topographie u. Umwelteinflüsse

häuslich

Merksblatt übergeben an: Datum:



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

örtl. überprüft:	Olejko/11/10		
Bemerkungen:	MB mit Nr.9		

*Wicht am 10.11.02
best. 12/02/02*

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2134
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942080
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 1164/2
		Ordnung: 2

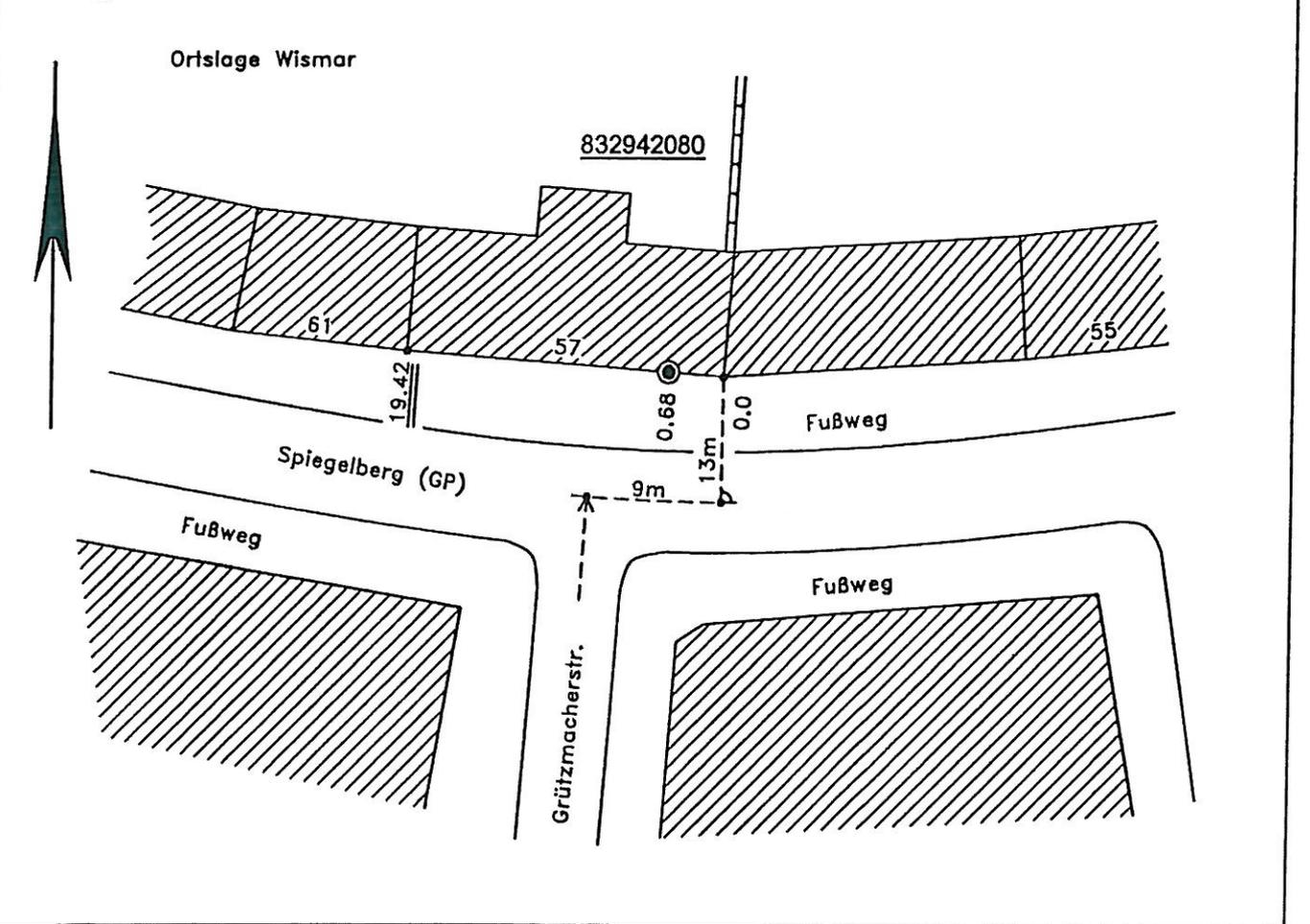
Pkt.Nr.(56): 1104/02	Pkt.Nr.(76): 3083 242080	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: HW Leasing GmbH		vermarkt durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934
Spiegelberg 57, 23966 Wismar		eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97

Hinweis zum NivP.: **Schutzbauten:**



Angaben zum Mauerbolzen	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener
	Bockstein -bau
	<input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet
	<input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nicht <input checked="" type="checkbox"/> ganz unterkellert
Geschoßzahl: 3 Baujahr: 1903	
relative Höhe: 0.10 m über/unter Sockel	
Angaben zum Pfeilerbolzen	<input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel
	Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche
Angaben zur UF	Pfeiler Blase geneigt nach
	Markstein <input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach
Qualitätsklassen der NivP	Deckel: m unter Erde
	örtlich <input checked="" type="checkbox"/> Güte des Vermarktungsträgers
	<input checked="" type="checkbox"/> Topographie u. Umwelteinflüsse
häuslich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Merkblatt übergeben	an: HW Leasing GmbH Datum: 10/02

Einmessungsskizze:



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

örtl. überprüft:	Olejko/11/10		
Bemerkungen:	MB mit NR. 578		

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Postfach 12 45

23952 Wismar

Bearbeiter: Frau Blankenburg
Telefon: 0385 588 89 133
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: tanja.blankenburg@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 200-506-43/13
Datum: 23.04.2015

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, Gesamtbereich der Hansestadt Wismar

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 24.03.2015 (Posteingang: 27.03.2015)

Bewertungsergebnis

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“ ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 Gesamtbereich, bestehend aus Planzeichnung (Stand 03/2015) und Begründung, vorgelegen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gesamtbereiches zu einem attraktiven Standort für Bewohner und Gäste geschaffen werden. Die Bauleitplanungen der Teilbereiche 1 bis 3 fanden dabei Berücksichtigung. Dazu soll eine multifunktionale Nutzung und u. a. auch der Ausbau der Kreuzschiffahrt ermöglicht werden. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 8,9 ha.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Raumordnerische Bewertung

Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM bildet die Hansestadt die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Bis zum 31.12.2013 konnten in der Hansestadt Wismar 42 219 Einwohner registriert werden.

Mit der vorliegenden Planung ist es der Hansestadt Wismar möglich, den Bereich Alter Hafen unter Berücksichtigung des UNESCO-Welterbe-Status noch attraktiver zu gestalten. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wie sie unter Punkt 4.1 und 4.2 RREP WM formuliert sind.

In den SO 6-8 soll der Einzelhandel zugelassen werden, dies steht im Einklang mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar, das die Bürgerschaft als Handlungsgrundlage für die Stadtentwicklung, bezogen auf den Einzelhandel, beschlossen hat. Um eine aktive Steuerung des Einzelhandels für diese exponierte Standortfläche, die Bestandteil des „Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt“ ist, wirksam wahrnehmen zu können, wurden geeignete Festsetzungen entsprechend dem Regionalen Einzelhandelskonzept bezüglich der Sortimente getroffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“ ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.



Tanja Blankenburg

Verteiler

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail
EM VIII 4 – per Mail
EM VIII 410-1 - per Mail

Straßenbauamt Schwerin



Handwritten notes: "NB 002" in blue and red ink.

┌ Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

Bearbeiter: Herr Jefremow
Telefon: 0385/511-4422
Telefax: 0385/511-4150
E-Mail: Marcel.Jefremow@sbv.mv-regierung.de

Geschäftsz: 2441-512-00-2015/051

└ Datum: 14.04.2015

Stellungnahme zum Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“ der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf die eingereichten Unterlagen vom 24.03.2015 zum Entwurf der o.g. Satzung.

Gegen die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.12/91/2 der Hansestadt Wismar bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.

Bundes-und Landesstraßen sind von der Änderung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Greßmann

60 Bauamt
Abteilung Planung

Wismar den 23.04.2015
Bearbeiter : Frau Petzke

Handwritten initials and number: Jc 602

**Bebauungsplan Nr. 12/ 91/ 2 „ Misch -, Gewerbe - und Wohngebiet Alter Hafen“
1. Änderung, Gesamtbereich.**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (Bau GB)
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Frau Prante,

zu den o.g. Bebauungsplan teilen ich Ihnen Folgendes mit.
Aus Sicht der Straßenverwaltung bestehen keine Bedenken zu den o.g. Vorhaben.

Anmerken möchte ich jedoch, dass beim Bau der bereits vorhandenen Verkehrsanlagen in diesem Gebiet massive Baugrundprobleme vorgefunden wurden. Deshalb musste der vorhandene Baugrund durch eine besondere Bauweise erhöht werden. Hierzu wurde die Kies- und Schottertragschicht in Geogitter und Vlies (Pakete) eingeschlagen. In der Entwurfsbegründung zum B-Plan wurde auf Seite 23, Punkt 2.3. darauf hingewiesen, dass alle festgesetzten Baugrenzen und Baulinien einen Mindestabstand von 1m zu den angrenzenden Verkehrsflächen haben müssen. Ich halte es für angebracht, dass an dieser Stelle auf die vorhandenen Baugrundverbessernden Maßnahmen in den bereits vorhandenen Verkehrsanlagen) hingewiesen wird. Sollten die o.g. Pakete in das angrenzende Baufeld hineinragen, so ist eine Zerstörung der notwendigen Schutzmaßnahme (Zerstörung dieser Geogitter) zu vermeiden.

Handwritten note: ...

Für Rückfragen stehen ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Handwritten signature: Petzke
Petzke
Straßenverwaltung



Bereich Entwässerung und
Straßenunterhaltung

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 08-04-2015

Handwritten signatures in red and black ink.

60 – Bauamt
Abt. Planung

**Bebauungsplan Nr.12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“,
1. Änderung, Gesamtbereich**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)**

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen zum o. g. Bebauungsplan folgendes mit.

In unserer Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 21.08.2013 haben wir bereits auf öffentliche Abwasseranlagen im Bereich des ISPS Sicherheitszaunes und insbesondere auf die Schmutzwasserannahmestelle (Schmutzwasserschacht SF – rot-) der Fahrgastschiffe hingewiesen. Die jetzt vorliegende 1. Änderung zum o. g B-Plan weist aber in diesem Bereich ein Baufenster - GE E 3 - auf, so dass eine Umverlegung der vorhandenen öffentlichen Abwasseranlage in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar erforderlich ist.

*FA/ u
Begr.*

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass in der Entwurfsbegründung unter Punkt 2.5.2 Abwasserentsorgung das Datum der Abwassersatzung falsch ist (10.06.2002 –alt-, 20.12.2013-neu-). Aus unserer Sicht sollte der Satz wie folgt formuliert werden:

„Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist gemäß der geltenden Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vorzunehmen.“

*FA
Begr.*

Wir bitten um Berücksichtigung der v. g. Sachverhalte bei der o. g. B-Planbearbeitung. ✓

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Handwritten signature of Dittmer.

Dittmer
Bereichsleiterin

(29)

Wasser- und Bodenverband
„Wallensteingraben-Küste“
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Hansestadt Wismar
PF 1245

23952 Wismar

Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dorf Mecklenburg, den	23.04.2015

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen" in Wismar
1. Änderung**

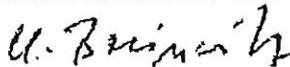
Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Plangebiet vorhanden.

Im südlichen Bereich des B-Plangebietes mündet das Gewässer Nr. 11:0:24, Mühlengraben in den Alten Hafen.

Der Mühlengraben gewährt von der Dampfmaschine am Bahnhof bis zum Alten Hafen die Vorflut für die Regenentwässerung von größeren Flächen der Altstadt.

Mit freundlichem Gruß



Brüsewitz
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher:	Dr. Joachim Behrens	☎ (03841) 32 75 80	wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer:	Uwe Brüsewitz	Fax (03841) 32 75 81	bruesewitz@wbv-mv.de
Bankverbindung:	Commerzbank AG Wismar	IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00	

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

BESCHLUSSAUSZUG der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow vom 20.05.2015

zu 13 **Bebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen" -
1. Änderung, Gesamtbereich
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde
Vorlage: GV Zierow/15/9383**

Es gibt weder Anregungen noch Bedenken von Seiten der Gemeindevertreter. Herr Boge verliest den Beschlussvorschlag und lässt abstimmen.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt, zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“ 1. Änderung – Gesamtbereich weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

F. d. R. d. A.

i. A. Rieske
i. A. M. Rieske
Verw.-angestellte

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Gägelow



19. 02 60.2
P.

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau Steffen
Durchwahl: 03881 723 168
E-Mail-Adresse: m.steffen@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004.st

Datum: 17.04.2015

Ihr Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“ (1. Änderung, Gesamtbereich)

Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf
(Stand: März 2015)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum o.g. Planentwurf.
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt
Wismar nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

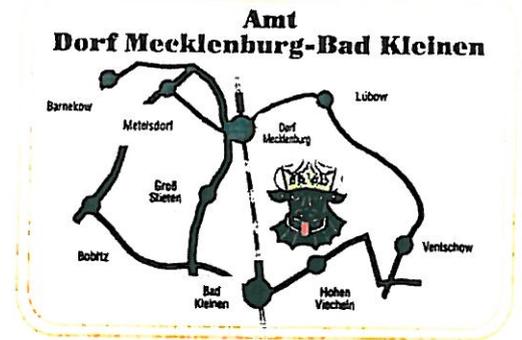

L. Pfahler
Leiter Bauamt

Telefon: (03881)723-0	<u>Öffnungszeiten:</u> Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr Di. 13:00 - 15:00 Uhr Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Bankverbindung: Sparkasse MNW Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	Kto.-Nr. / BLZ 1000030209 (14051000) 2519127 (14061308) 100289 (12030000)	BIC NOLADE21WIS GENODEF1GUE BYLADEM1001	IBAN DE65 1405 1000 1000 0302 09 DE88 1406 1308 0002 5191 27 DE51 1203 0000 0000 1002 89
--------------------------	---	---	--	--	---

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
18.05.2015

Stellungnahme der Gemeinde Barnekow zum Entwurf zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ 1. Änderung der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Barnekow stimmt dem Entwurf zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ 1. Änderung der Hansestadt Wismar zu.

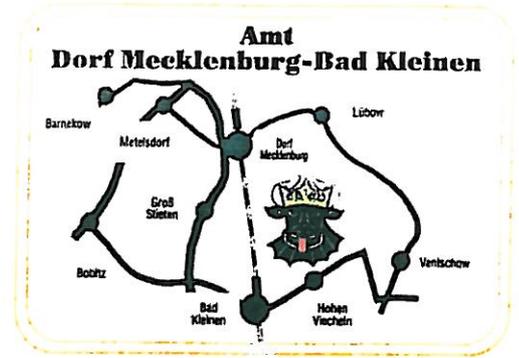
Die Gemeinde Barnekow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



┌
Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar
└

N
16.05.2015

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
18.05.2015

Stellungnahme der Gemeinde Dorf Mecklenburg zum Entwurf zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ 1. Änderung der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt dem Entwurf zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ 1. Änderung der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

10. 10. 60.2

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
PF 1245
23952 Wismar

Sprechtage
Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr
Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr
Freitag 8.00-12.00 Uhr

Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Petra Mertins	038426-41031	BL/mer	14.04.2015

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“ der Hansestadt Wismar
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf folgende Bedenken:

Die Sondergebietsflächen SO 7 und SO 8 stehen hinsichtlich der Größe und der Art des beschriebenen Einzelhandel-Sortiments im Widerspruch zum Regionalen Einzelhandelskonzept Stadt-Umland-Raum Wismar (Beschluss Nr. 068-10/15).

Mit freundlichen Grüßen

*→ entspricht REG /
Gj... ..*

Lange
Lange
Abteilungsleiter

Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

10. B 60.2

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
PF 1245
23952 Wismar

Sprechtage
Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr
Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr
Freitag 8.00-12.00 Uhr

Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Petra Mertins	038426-41031	BL/me-ha	22.04.2015

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“ (Gesamtbereich) der Hansestadt Wismar Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4(2) und § 2(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen“ (Gesamtbereich) der Hansestadt Wismar, gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 032-06/15).

Mit freundlichen Grüßen

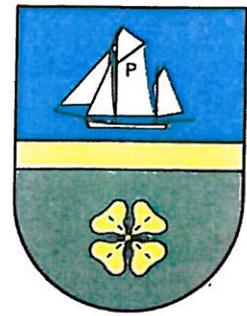


Lange
Abteilungsleiter

(3)

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Die Bürgermeisterin



Gemeinde Ostseebad Insel Poel · Gemeinde-Zentrum 13 · Ortsteil Kirchdorf · 23999 Insel Poel

Hansestadt Wismar
Bauamt – Abt. Stadtplanung
PF 1245

23952 Wismar

Tel.: 03 84 25/4 28 10
Fax: 03 84 25/42 81 22
www.ostseebad-insel-poel.de

Auskunft erteilt:

Herr Reiche
Durchwahl:

038425/428116

10. B 60.2
Pr.

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen

Datum

ri-rei

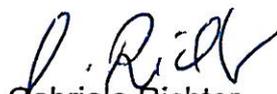
2015-04-14

Betreff: **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB
B-Plan Nr. 12/91/2 und 58. Änderung des FNP der Hansestadt Wismar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen zu den Entwürfen der o.g. Pläne der Hansestadt Wismar erforderlich. Die Planung berührt nicht die durch die Gemeinde Insel Poel wahrzunehmenden Belange.

Mit freundlichen Grüßen


Gabriele Richter
Bürgermeisterin

Bank:	BLZ	Konto-Nr.	BIC	IBAN
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	140 510 00	1 010 101 010	NOLADE 21WIS	DE02 1405 1000 1010 1010 10
Volks- und Raiffeisenbank eG Wismar	130 610 78	103 324 532	GENODEF1HWI	DE71 1306 1078 0103 3245 32

Gläubiger-ID: DE28 ZZZO 0000 2132 53

2

Von: Jan Groth
An: Prante, Beate
Datum: 24.08.2015 14:38
Betreff: Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde, F-Plan- / B-Planänderung Alter Hafen

Sehr geehrte Frau Prante,

Die o. g. Planänderungen beinhalten in der aktuellen Fassung alle Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des TÜV Nord sowie alle hierauf basierenden Abwägungen und Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde. Demzufolge bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Groth
Leiter Abt. Planung
- Untere Immissionsschutzbehörde -

Hansestadt Wismar
- Der Bürgermeister -
Bauamt
Abt. Planung
Umweltass. u. Dipl.-Ing. Jan Groth
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar
Tel. 03841/251-6020
E-mail: jgroth@wismar.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn



Hansestadt Wismar
Bauamt
Am Markt 1

23966 Wismar

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 – 5463
Telefax: +49 (0)228 5504 – 5763
Bw: 3402 – 5463
baiudbwtoeb@bundeswehr.org

Aktenzeichen
Infra I 3 – 45-60-00

Bearbeiter/-in
Herr G. Schmidt

Bonn,
06. Augusti 2015

BETREFF **Stellungnahme;** **per E-Mail**
hier: 58.Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar Bereich Alter Hafen sowie Teil BBP 12/91/2 Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet
BEZUG Ihr Schreiben vom 31.07.2015
ANLAGE - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Bundeswehr sind berührt, denn das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Maximale bauhöhen 25,00 Meter über Grund.

Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig.

Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Im Original gezeichnet

G. Schmidt

**ANHANG 3
ZUR ANLAGE 1**

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
DER ÖFFENTLICHKEIT
(§ 3 ABS. 1 BAUGB)**

**BETEILIGUNG
DER ÖFFENTLICHKEIT
(§ 3 ABS. 2 BAUGB)
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

112

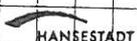
TEILBEBAUUNGSPLAN Nr. 12/91/2, 1. ÄNDERUNG, GESAMTBEREICH
"Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen"

97-98

AUSLEGUNGSZEIT: 22.04.2014 - 20.05.2014

kein Gehör

21.05.2014


HANSESTADT
Wismar

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

SA

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

125

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2
"Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen"
1. Änderung - Gesamtbereich

123-124

AUSLEGUNGSZEIT: 03.08.2015 - 04.09.2015

1

Gisela Rahn - Stöckl
Elger Paul Stöckl

6. August 2015

19:00 - 22:00

Paul Stöckl

- 1) Einsichtnahme der öffentl. Auslegung
- 2) Auskünfte durch Herrn Grotz
- 3) Vorbehaltlich weiterer Erkenntnisse wurden von uns folgende Probleme / Fragen erkannt:

- 1.) A) Planungsrechtliche Festsetzungen
Punkt 1.1
Absatz 3

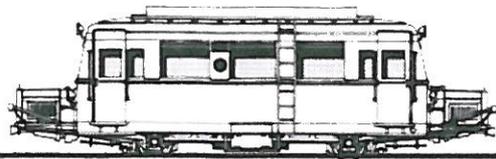
TEXT: "Bei Einrichtungen gleicher Art..."
FORDERUNG: Bitte hier das SO1 auch mit einschließen.

ZUM THEMA LÄRM GANZ ALLGEMEIN:

ES IST NICHT EINZUSEHEN, DASS DER SHW
VERMUTLICH AUS REIN WIRTSCHAFTLICHEN GRÜNDEN
DIE ANDER SEITE DES ÜBERSEEHAFENS
BERINDLICHEN ELEKTRO-BETRIEBENEN UNSCHLAG =
KRÄNE DURCH EMISSIONSSTARKE (LÄRM, SCHADSTOFFE)
DIESEL-HYDRAULIKKRÄNE ERSETZT.

Alle Angaben vorbehaltlich zünftiger Prüfungen... 123

Eisenbahnfreunde Wismar e.V.



Eisenbahnfreunde Wismar e.V. , Poeler Straße 3, 23970 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung
Postfach 12 45
23952 Wismar

Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter		
- 7. SEP. 2015		
15	12	00.2

Wismar, 4. September 2015

Öffentliche Auslegung 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der HWI Öffentliche Auslegung Bebauungsplan Nr. 12/91/2

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

den ausgelegten Planunterlagen entnehmen wir, dass offenbar beabsichtigt ist, das am Alten Hafen entlang in Richtung Gewerbegebiet West und Werft führende Gleis bzw. die für eine spätere mögliche Wiederinbetriebnahme vorgehaltene Gleistrasse aufzugeben.

Das können wir nur bedauern. Wir bitten, und raten auch, eine solche Entscheidung nicht zu treffen, sondern unverändert die gesamte(n) Trasse(n) ab Bahnhof bis einschließlich Gewerbegebiet weiterhin planerisch vorzuhalten.

Seit unserer Vereinsgründung im Jahr 2000 gehört es zu unseren zukünftigen Vorhaben, auf dem fraglichen Gleis mit unseren historischen Fahrzeugen Fahrten anzubieten bzw. Sonderzüge nach Wismar bis in den Alten Hafen durchzuziehen. Das haben wir bei verschiedensten Gelegenheiten immer wieder kommuniziert und ist seit Mitte der 90er Jahre Gegenstand der mit der Hansestadt Wismar abgestimmten und von dieser auch maßgeblich unterstützten Konzeption für die vorrangig museale Wiederinbetriebnahme des ehemaligen Bahnbetriebswerkes Wismar.

... / 2

Vorsitzender
Andreas Nielsen
St.-Marien-Kirchhof 16
23966 Wismar

Telefon: 03841 2232425
Mobil: 0171 1765137
Büro: 03841 251-9010
E-Mail: andreas.nielsen@lokschuppen-wismar.de

Eisenbahnfreunde Wismar e.V. (VR Wismar 555)
Poeler Straße 3
23970 Wismar

Telefon: 03841 227000
Internet: www.lokschuppen-wismar.de
E-Mail: info@lokschuppen-wismar.de

Wir schaffen im Lokschuppen nicht nur eine attraktive Sammlung stehender Exponate, sondern möchten – soweit technisch möglich – mit unseren Fahrzeugen auch fahren, mit Einwohnern und Touristen unserer Stadt. Eine zukünftig wiedererstandene Möglichkeit ,zum Alten Hafen zu fahren, ist dabei besonders attraktiv. Pendelfahrten zwischen dem Alten Hafen und dem Lokschuppen würden auch helfen, bei den Besuchern des Alten Hafens Aufmerksamkeit auf unsere Ausstellung im Lokschuppen zu schaffen. Ein Wegfall des Gleises entlang des Alten Hafens und damit die Möglichkeit dorthin zu fahren würde ein Manko bedeuten, dass wir sehr bedauern würden.

Die Dampflokomotive 91 134 der Mecklenburgischen Eisenbahnfreunde Schwerin e.V. erhält gerade im Dampfloswerk Meiningen der Deutschen Bahn AG mit maßgeblicher Unterstützung des Landes Mecklenburg-Vorpommern eine Hauptuntersuchung und wird ab 2016 wieder für Dampfsonderzugfahrten insbesondere auch auf der Strecke Schwerin – Wismar zur Verfügung stehen. Geplant sind insbesondere Fahrten anlässlich der großen Stadtfeste in Wismar, wie Hafenfest und Schwedenfest. Perspektivisch böte sich an, diese Züge bis in den Alten Hafen durchzuziehen.

Schließlich haben wir es immer für eine nachhaltige Politik gehalten, die fragliche Gleistrasse für eine eventuelle Wiederinbetriebnahme vorzuhalten. Niemand weiß, ob im Gewerbegebiet West jemals wieder Bedarf an dieser Bahnanbindung bestehen wird. Gewiss ist aber, dass eine Aufgabe/Entwidmung der Trasse diese Möglichkeit dauerhaft ausschließen würde. Es gibt in ganz Deutschland zahlreiche Beispiele, wo Bahnstrecken und Anschlussbahnen nach teilweise langjähriger Betriebsruhe mit großem Erfolg wieder in Betrieb genommen worden sind - wieder in Betrieb genommen werden konnten, weil die Eisenbahninfrastrukturen eben nicht entwidmet worden waren. Wir meinen, dass eine Entwidmung der hier interessierenden Strecke im Interesse einer klugen und nachhaltigen Stadtentwicklung keinesfalls erfolgen sollte, zumal bisher noch keine Bebauungen auf der Trasse vorgesehen sind. Die Verlegung des geplanten Parkhauses von der Altstadt weg führt beispielsweise auch dazu, das die Trasse frei bleibt und erhalten bleiben kann.

Mit freundlichen Grüßen
Eisenbahnfreunde Wismar e.V.



Andreas Nielsen
Vereinsvorsitzender

Vorsitzender
Andreas Nielsen
St.-Marien-Kirchhof 16
23966 Wismar

Telefon: 03841 2232425
Mobil: 0171 1765137
Büro: 03841 251-9010
E-Mail: andreas.nielsen@lokschuppen-wismar.de

Eisenbahnfreunde Wismar e.V. (VR Wismar 555)
Poeler Straße 3
23970 Wismar

Telefon: 03841 227000
Internet: www.lokschuppen-wismar.de
E-Mail: info@lokschuppen-wismar.de

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

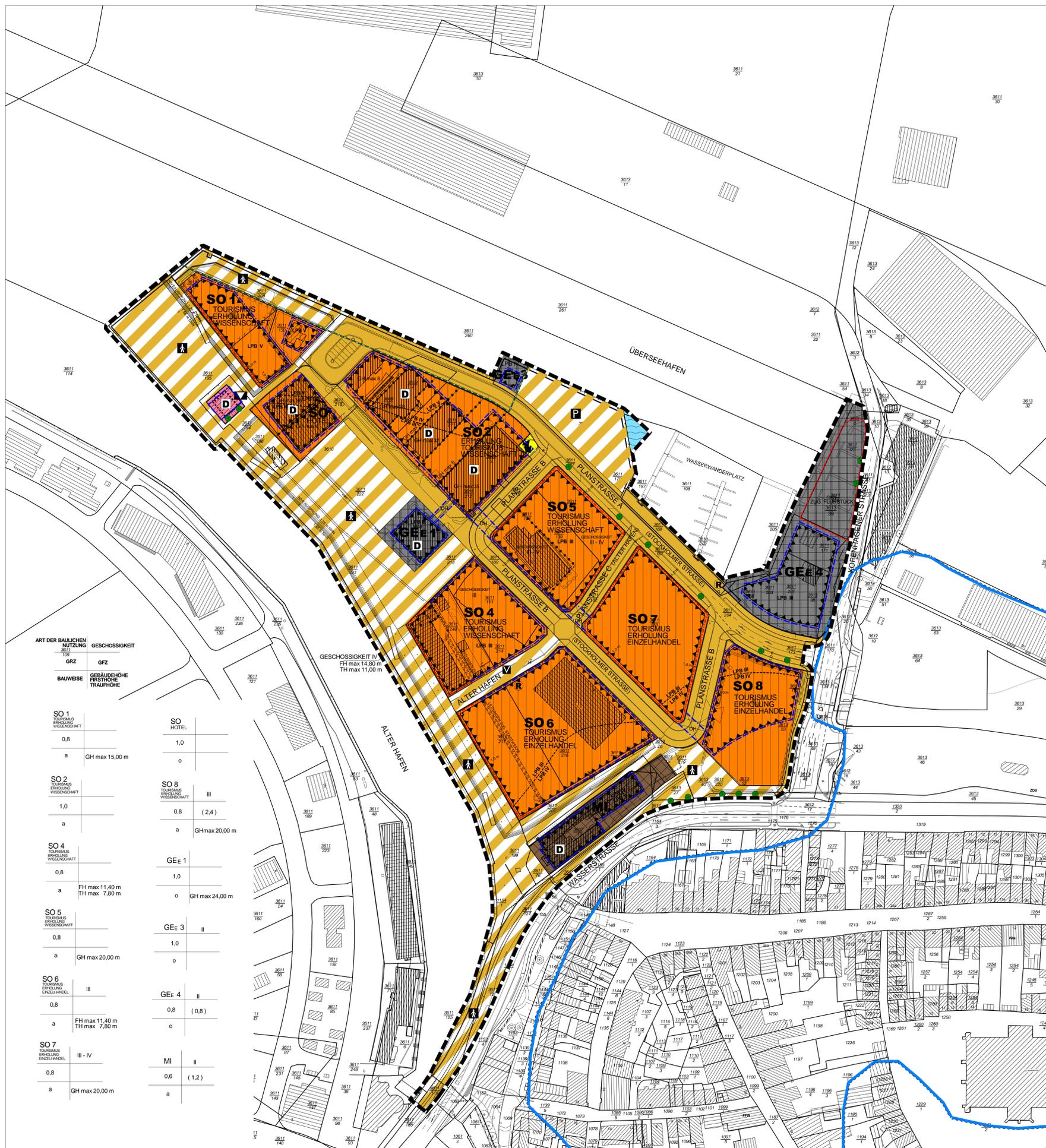
TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2

"MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN"

1. ÄNDERUNG

TEIL A

PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO)

- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung:
Hotel
Tourismus
Erholung
Einzelhandel
Wissenschaft
Parkhaus
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 NVO)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- CHmax Gebäudehöhe als Höchstmaß
- THmax Traufhöhe
- FHmax Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

- Gebäude und Einrichtungen für kulturelle Zwecke

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenlinien
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Verkehrsbenutzter Bereich
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

- Elektrizität

7. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- Wasserfläche
- Überschwemmungsgebiet

8. Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung Baum

9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GST Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- z.B. 1806 Flurstücksnummer
- LPB Lämpfelbereich
- ZUG Zugunsten
- DH Durchfahrtsbreite mind. 7,36 m NHN
- ISPS-Sicherheitszaun
- Unesco - Welterbe - Bereich (Nominierungsgebiet)
- Trennung der Lämpfelbereiche lt. Schalttechnischer Untersuchung
- R Fläche für Recyclingbehälter

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1. Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft

SO TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft besteht aus vier Teilbereichen (SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5). Es dient vorwiegend zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen.

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Ausstellungen
- Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume
- sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienwohnungen)
- sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung
- Gastronomische Einrichtungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion und nur in Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück (z.B. Ausstellungsshops oder Reisebedarf) und auf maximal 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche

In den Teilbereichen SO 2, SO 4 und SO 5 sind zusätzlich folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbliche Einrichtungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)
Bei Einrichtungen gewerblicher Art kann ausnahmsweise und ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Unternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden. Hier ist

der Nachweis zu führen, dass die Einrichtung einer derartigen Wohnung für den Betriebsablauf des Unternehmens erforderlich ist.

Darüber hinaus sind im Teilbereich SO 2 folgende Nutzungen zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen.

Für alle Teilbereiche gilt:

Einrichtungen zur Beherbergung sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, im Erdgeschoss nur untergeordnet (z.B. Rezeption, Lobby). Diese Festsetzung gilt nicht innerhalb des Gebäudes der ehemaligen Staubsiloanlage im SO 1.

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind in allen Teilbereichen nicht zulässig.

1.2. Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Einzelhandel

SO TOURISMUS ERHOLUNG EINZELHANDEL

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Tourismus, Erholung und Einzelhandel besteht aus drei Teilbereichen (SO 6, SO 7 und SO 8). Es dient vorwiegend zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen.

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Einzelhandel sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Ausstellungen
- Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume
- sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienwohnungen)
- sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung
- Gastronomische Einrichtungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche auch von mehr als 800 m² und folgenden Sortimenten:
 - Elektronik-/Multimediaartikel
 - Elektroartikel/Leuchten
 - Hochwertige Kleinmöbel
 - Spielwaren/Hobbyartikel
 - Bücher/Zeitschriften

In Einrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 400 m² sowie im Bereich der Markthalle (Innen- und Außenbereich – SO 6) sind zusätzlich folgende Sortimente zulässig:

- Lebensmittel einschl. Back- und Fleischwaren

- Glas/Porzellan/Keramik
- Schnittblumen
- Parfümerie/Kosmetikartikel
- Sonnenbrillen
- Sportartikel/-kleingeräte, auch Bootszubehör
- Sportbekleidung
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Uhren/Schmuck

In den Teilbereichen SO 7 und SO 8 ist zusätzlich folgende Nutzung zulässig:

- Kfz-Stellplätze (auch als Parkhaus) und zugehörige Nebeneinrichtungen

Für alle Teilbereiche gilt:

Einrichtungen zur Beherbergung sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, im Erdgeschoss nur untergeordnet (z.B. Rezeption, Lobby).

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.

1.3. Sonstiges Sondergebiet Hotel SO_{HOTEL} (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Hotel dient vorwiegend zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen.

Im Sondergebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels) einschließlich Tagungsräume sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen
- sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienwohnungen), diese jedoch ausschließlich als gewerblicher Betrieb unter folgenden Voraussetzungen:
 - kurzfristige Vermietung an wechselnde Mieter
 - Verwaltung durch eine für die einheitliche Wohnanlage bestehende Feriendienstorganisation
 - hotelmäßige Rezeption mit täglich anwesendem Personal bzw. einer täglichen Erreichbarkeit
- Gastronomische Einrichtungen
- Einzelhandel nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion und nur in Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück (z.B. Ausstellungsshops oder Reisebedarf) und auf maximal 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche

Einrichtungen zur Beherbergung sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, im Erdgeschoss nur untergeordnet (z.B. Rezeption, Lobby).

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.

1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet besteht aus drei Teilbereichen (GE_E 1, GE_E 3 und GE_E 4).

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion ausnahmsweise zulässig, Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Bei Einrichtungen gewerblicher Art kann ausnahmsweise und ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Unternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden. Hier ist der Nachweis zu führen, dass die Einrichtung einer derartigen Wohnung für den Betriebsablauf des Unternehmens erforderlich ist.

Einzelhandelseinrichtungen sind allgemein nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen hier Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück und auf maximal 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche zugelassen werden.

Im Teilbereich GE_E 3 ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die festgesetzte bauliche Nutzung bis zur Umverlegung der vorhandenen Abwasseranlage nicht zulässig.

1.5. Mischgebiet

(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

2.1. Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl darf in allen Baugebieten durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von 1,40 m über dem unteren Bezugspunkt, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie bei der Errichtung von Parkhäusern in den

SO 7 und SO 8 auch oberhalb dieses Wertes bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Im Bereich SO 1 gilt zudem:

Für Nebenanlagen über der Geländeoberfläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 10 % zulässig.

2.2. Vollgeschosse, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

In allen Baugebieten werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bzw. der Anzahl der Vollgeschosse die Flächen von Garagen / Kfz-Stellplätzen im Kellergeschoss und auf der Dachfläche gemäß § 21 a Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO sowie die Flächen von Aufenthaltsräumen und erforderlichen technischen Anlagen wie z.B. Treppenhäusern im Dachgeschoss bis zu 66 % der Grundfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht berücksichtigt.

Staffelgeschosse

Zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind in den Baugebieten SO 5, SO 7 und SO 8 die Errichtung eines Staffelgeschosses mit einer maximalen Größe von 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und mit einem Mindestabstand zur Traufe dieses Vollgeschosses von umlaufend 1,50 m zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist nicht zulässig.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen, Traufhöhen und Firshöhen sowie der Durchfahrtshöhe gilt die mittlere Höhenlage der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsanlage (Straßenabschnitt bzw. Abschnitt des Fußgängerbereiches).

Als oberer Bezugspunkt wird die oberste Dachbegrenzungskante festgesetzt.

Ausnahmen

Im SO 1 sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe für technische Einrichtungen wie z. B. Aufzugschächte auf einer Fläche, die 15 % des überbaubaren Grundstückes nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 17,50 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Durchfahrtshöhen

Es ist zulässig, die öffentlichen Verkehrsflächen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sowie zwischen dem SO 1 und dem SO HOTEL in einer Breite von max. 6 m zu überbauen.

Bei Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den Bereichen SO 2 und SO 5, SO 2 und GEE 1, SO 5 und SO 7, SO 7 und SO 8 sowie SO 1 und SO_{HOTEL} ist eine Mindestdurchfahrtshöhe von 5 m einzuhalten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien begrenzt. Diese haben zur benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur zulässig, wenn sie nicht konstruktiv in die Gründung der öffentlichen Verkehrsfläche eingreift. Für Hochbaukonstruktionen (auch Fundamente) ist der Abstand von mindestens 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

In den Bereichen SO 2 und SO_{HOTEL} sowie im Mischgebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile geringfügig, d.h. bei maximal 10 % der jeweiligen Gebäudeseite um das Maß von maximal 1,50 m überschritten werden.

Im Bereich SO 1 sind für die Errichtung von Hochbauten folgende Überschreitungen der Baugrenzen bzw. Baulinien zulässig:

- Die südwestliche Baulinie für untergeordnete Bauteile bei maximal 30 % der jeweiligen Gebäudeseite um das Maß von maximal 3,40 m.
- Die nordwestliche und die nördliche Baugrenze in den Obergeschossen um jeweils maximal 3,40 m
- Die südöstliche Baugrenze in den Obergeschossen um maximal 1,00 m.

Zur Errichtung von ebenerdigen Außenterrassen ist die Überschreitung der Baugrenzen innerhalb des gesamten SO 1 zulässig.

In den Bereichen SO 2 und SO 8 ist eine Überschreitung der Baugrenzen für ebenerdige und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Im Bereich SO 7 ist es entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, Straße Alter Hafen) zulässig, die festgesetzte Baulinie über die gesamte Fassadenlänge des Gebäudes um maximal 3,0 m zurückzusetzen.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

In den Sonstigen Sondergebieten Tourismus, Erholung und Wissenschaft (Teilbereiche SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5), Tourismus, Erholung, Einzelhandel (Teilbereich SO 6) sowie Hotel (SO Hotel) sind innerhalb der Bereiche Stellplätze nur untergeordnet im Flächenverhältnis (Grundfläche) Bebauung – Stellplätze entsprechend der jeweiligen Nutzung im Teilbereich bzw. im SO Hotel zulässig.

Stellplatzanlagen zugunsten anderer Nutzungen außerhalb des jeweiligen Teilbereiches bzw. des SO Hotel sind nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Unterbringung der Stellplätze in einem bereits vorhandenen Gebäude im SO 2 erfolgt.

Ein oder mehrere Garagengeschosse sowie Tiefgaragen sind in allen Baugebieten zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO).

Sicherheitszaunanlage

Die Errichtung einer Sicherheitszaunanlage ist entsprechend der rechtlichen Vorgaben als ISPS-Sicherheitszaun innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Bereich von bis zu 2 m abweichend zur Darstellung in der Planzeichnung zulässig.

Vorhandene unterirdische und oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen, von diesen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Alternativ ist vor Errichtung der Zaunanlage die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 Abs. 3 Bau GB)

Die Mindesthöhenlage für die OK Rohfußboden wird wie folgt festgesetzt:

+ 3,20 m über NHN für Wohnnutzung (auch Einrichtungen zur Beherbergung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter) sowie für Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

+ 2,25 m über NHN für gewerbliche Nutzung, Sondergebietsnutzung und Verkehrsflächen.

Bei Errichtung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist der Hochwasserschutz zu beachten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Schallemissionen

6.1.1. Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft SO TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente ($L_{EK,i}$)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
SO 1	59,0	50,0
SO 2	59,0	49,0
SO 4	62,0	48,0
SO 5	62,0	46,0

6.1.2. Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Einzelhandel SO TOURISMUS ERHOLUNG EINZELHANDEL

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Einzelhandel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente ($L_{EK,i}$)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
SO 6	62,0	48,0
SO 7	62,0	47,0
SO 8	62,0	48,0

6.1.3. Sonstiges Sondergebiet Hotel SO_{HOTEL}

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

	Emissionskontingente ($L_{EK,i}$)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
SO _{HOTEL}	56,0	45,0

6.1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente ($L_{EK,i}$)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
GE _E 1	63,0	49,0
GE _E 3	63,0	49,0
GE _E 4	63,0	49,0

6.1.5. Mischgebiet MI

Im Mischgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

	Emissionskontingente ($L_{EK,i}$)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
MI	60,0	42,0

Für die Festsetzungen in Pkt. 6.1.1. bis 6.1.5 gilt:

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5 (DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin).

6.2. Schallimmissionen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB III, IV und V) sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 Tabelle 8 zu erfüllen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin). Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Die in der vorgenannten Tabelle ausgewiesenen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind ggf. in Abhängigkeit vom Verhältnis der Grundfläche des Raumes zur gesamten Außenfläche nach Tabelle 9 DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist ein Schallschutznachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile erforderlich.

Dieser ist bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei gemäß § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben nachzuweisen.

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungsanlagen (Be- und Entlüftung) vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV oder V der DIN 4109 sind keine Außenwohnflächen zulässig.

7. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs.1a BauGB)

Die in den Teilbereichen SO 2 und SO 5 vorhandenen potentiell nutzbaren Quartiere und Brutplätze für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten sind zu erhalten.

Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist ein funktionsgerechter Ersatz für die jeweiligen Quartiere bzw. Brutstätten zu schaffen, erforderlichenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF).

Es werden zudem folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Während der Bauphase ist eine Besiedelung der Gebäude durch Brutvögel mit geeigneten Mitteln zu unterbinden.

Größere Glasflächen sind durch Greifensymbole zu kennzeichnen.

Die Beleuchtung der Fassaden ist so zu gestalten, dass keine Bestrahlung der Fledermausersatzquartiere erfolgt.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Auf dem Flurstück 13/2, Flur 12, Gemarkung Wismar ist als Abgrenzung des bestehenden Pappelwäldchens Wendorf ein mindestens 30 m breiter Waldrand zu entwickeln. Hierfür sind folgende Arten zu verwenden:

Hochstämme

- Bergahorn
- Schwedische Mehlbeere
- Gemeine Esche
- Flatter-Ulme

Haupt- und Mischbaumarten

- Spitz-Ahorn
- Rotbuche
- Stieleiche
- Traubeneiche

Mischbaumarten

- Hainbuche
- Winter-Linde

Nebenbaumarten

- Hänge-Birke

Sträucher

- Roter Hartriegel
- Haselnuss
- Zweigriffliger Weißdorn
- Eingriffliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Rote Heckenkirsche
- Schwarzdorn
- Kreuzdorn
- Hundsrose

- Salweide
- Brombeere
- Himbeere
- Schwarzer Holunder
- Gemeiner Schneeball

Einzelne offene Flächen sind mindestens zweimal jährlich zum mähen um einer Verbuschung entgegen zu wirken.

8. Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb des Plangebietes, hier vorzugsweise im Bereich der Kopenhagener Straße, im Verkehrsberuhigten Bereich an der Wasserstraße sowie innerhalb des Fußgängerbereiches südöstlich des SO Hotel (Freifläche) zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten zehn heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Hierfür sind folgende Arten zu verwenden:

- Bergahorn in Sorten
- Weißdorn in Sorten
- Schwedische Mehlbeere
- Esche
- Ulme
- Vogelkirsche

Auf den ebenerdigen privaten Stellplatzflächen im Freiraum ist je sechs angefangene Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum der o.a. Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für das SO 1 und das SO 2.

Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen.

Alternativ ist es bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, die Begrünung in Form von Solitärsträuchern folgender Arten:

- Zwergmispel
- Sanddorn
- Kartoffelrose
- Berberitze
- Feuerdorn

in der Qualität 250/300 cm in der Höhe mit Ballen vorzunehmen.

Auf den Baufeldern ist die Anordnung von Grünelementen (Bäume, Sträucher) innerhalb einer sie umgebenden Bebauung zulässig, im Teilbereich SO 8 auch entlang der Wasserstraße. In Bereichen mit Anpflanzungen, die vom öffentlichen

Raum nicht durch eine Bebauung getrennt ist, hat die Anordnung der Grünelemente in einer stringenten Form zu erfolgen.

Im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche im SO 1 ist das Anpflanzen von Obstbäumen oder anderer zum Verzehr geeigneter Pflanzen nicht zulässig.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

B) Baugestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Gebäudegestaltung

Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände ist die Verwendung von rotem bis rotbraunem Ziegelsichtmauerwerk, hellem Putz, Glas, Stahl und Holz zulässig.

Fassadenoberflächen aus Sichtbeton sind zulässig, wenn deren Gesamtanteil je Fassade nicht mehr als 30 % beträgt.

Glänzende Oberflächen oder Solaranlagen/Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Dächer

Steildächer sind mit einer nicht glänzenden Oberfläche auszuführen. Bei Neubauten ist die Verwendung von Dachziegeln/Betonsteinen nicht zulässig.

Die Dächer von Staffelgeschossen sind als Flachdach auszuführen.

2. Gestaltung von Verkehrsanlagen, Wegen und Freiflächen

Es sind folgende Befestigungsarten zulässig:

2.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Planstraßen A und B: Asphalt, Naturstein-, Betonpflaster

Gehwege: Naturstein-, Betonpflaster

Öffentliche Stellplätze: Naturstein-, Betonpflaster

Verkehrsberuhigter Bereich
(Mischverkehrsfläche): Betonpflaster

Treppenanlagen: Naturstein, Betonwerkstein

Fußgängerbereich/Freifläche: Natursteinpflaster

Es ist zulässig, untergeordnete Teilbereiche der öffentlichen Verkehrsflächen grünordnerisch zu gestalten.

- 2.2. Private Verkehrsflächen:** Natursteinpflaster in den Farben grau, anthrazit und rotbunt

Abweichend hierzu gilt:

In den an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Bereichen SO 1, SO 4, SO 5, SO 6, SO 7, SO Hotel, GE_E 1, MI sowie im gesamten Bereich SO 2 ist die Gestaltung der Außenflächen der Gestaltung des angrenzenden Fußgängerbereiches bzw. verkehrsberuhigten Bereiches anzupassen.

3. Einfriedungen

Entlang der Verkehrsfläche öffentlicher Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich sind bei Gebäudeabständen von mehr als 2 m zwischen den Gebäuden Mauern mit einer Mindesthöhe von 2 m zu errichten. Hierbei sind die Materialien der benachbarten Bebauung zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für das Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft, Teilbereich SO 1.

Weitere Einfriedungen sind in den Baugebieten SO 4, SO 5, SO 6, SO 7, SO Hotel, GE_E 3, GE_E 4 und MI ausschließlich wie folgt zulässig:

Zäune und Hecken sind nur innerhalb der Baufelder zulässig und dürfen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sein.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (außer der in Satz 1 genannten) sind Mauern mit einer Mindesthöhe von 1,60 m zulässig. Auch hier sind die Materialien der benachbarten Bebauung zu verwenden.

Im Bereich des SO 1 sind Metallzäune (z.B. Stahlmattenzaun/Doppelstabmatte) nur innerhalb des Baufeldes zulässig, sofern sie nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Mauern mit einer Mindesthöhe von 1,60 m und in Ausführung der benachbarten Bebauung zulässig.

Im Bereich des SO 2 sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen. Lediglich zur Planstraße A einschließlich der Wendeanlage ist nach Abbruch des Trafogebäudes die Errichtung von Mauern mit einer Mindesthöhe von 1,60 m und in Ausführung der benachbarten Bebauung zulässig.

Im SO 1 sowie im SO Hotel sind innerhalb der Baufenster zusätzlich zu den o.g. Einfriedungen transparente Einfriedungen zu Zwecken der Einhausung einer Außengastronomie bis zu einer Höhe von max. 1,30 m ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen gelten nicht für die in der Planzeichnung festgesetzte Sicherheitszaunanlage.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind grundsätzlich erforderliche Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Entsprechende Sichtdreiecke sind freizuhalten.

4. Werbeanlagen und Markisen

- 4.1 Fest installierte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig.
Je Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage entweder im Sinne von 4.3 oder 4.4 zulässig.
- 4.2 Werbeanlagen dürfen die Traufe und den Ortgang des jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.
Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen an Fassaden mehrgeschossiger Gebäude nur in der Erdgeschosszone bis einschließlich des Brüstungsfeldes über dem Erdgeschoss angeordnet werden.
- 4.3 Bei parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen sind a) auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben, b) auf die Wand gemalter Schriftzug oder c) auf eine transparente Plexiglasscheibe aufgebracht Schriftzug zulässig.
Werbung in Form von Einzelbuchstaben oder als Logo ist nur a) unbeleuchtet oder b) indirekt beleuchtet mit Silhouettenwirkung zulässig.
- 4.4 Senkrecht zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur a) unbeleuchtet oder b) dekupiert zulässig.
Leuchtkästen jeglicher Art und Ausführung sind unzulässig.
- 4.5 Markisen jeglicher Art sind nicht zulässig.

5. Abfall- und Recyclingbehälter

Erforderliche Abfall- und Recyclingbehälter sind innerhalb des Plangebietes allgemein unterirdisch anzulegen. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

6. Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

1. Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalsbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Einzelne Gebäude sind als Baudenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Die Kennzeichnung dieser Gebäude erfolgt nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Neubauvorhaben bedürfen der Vorstellung und Befürwortung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar. Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium der Hansestadt Wismar bei der Entwicklung des Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M-V und den §§ 144, 145, 172 und 173 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt außerdem die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ vom 09.12.2003.

Des weiteren gilt für den Bereich der Kaianlage Alter Hafen einschließlich Baumhaus die Erhaltungssatzung der Hansestadt Wismar vom 18.03.1992.

2. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen wird:

*Das o.g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden.

Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

3. Altlasten / Abfall

Im Geltungsbereich ist innerhalb des SO 1 eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Diese ist in der Planzeichnung als ALF dargestellt. Die Fläche wurde für Gewerbegebiete ausreichend saniert. Im Boden verbliebene Belastungen machen zur Vorbereitung von Bauvorhaben die Ermittlung der am Ort noch befindlichen polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ratsam. Eine Untersuchung nach LAGA -TR Boden (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial, Stand: 05.11.2004, Tabelle II. 1.2-1: Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) wird empfohlen.

Bei Bodenarbeiten anfallendes Bodenmaterial kann in erheblichem Umfang als belastet nach LAGA TR Boden zu klassifizieren sein. Bei Überschreitung entsprechender Schadstoffgehalte ist nur ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen zugelassen oder eine ordnungsgemäße Entsorgung ist erforderlich. Dies gilt insbesondere bei Arbeiten unter nach 2008 erfolgten Auffüllungen, d.h. unter ca. 1,5 NHN bis unter 0,0 NHN.

In Teilbereichen wurde bei der Sanierung ein Geovlies auf -0,2 bis +0,3 NHN eingebaut, welches erhalten werden soll.

Beabsichtigte Eingriffe in den Boden sowie die anschließende Gestaltung der Außenanlagen (beispielsweise die Errichtung von Kinderspielangeboten) sind vor Beginn der Bauarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und bedürfen bezüglich des Verfahrens der Genehmigung.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus bei Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist der Vorhabenträger in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Die Mitteilungspflicht gilt für alle Anzeichen auf bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.).

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutt durch einen Fachbetrieb verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 50 des KrWG.

Grenzwerte richten sich nach dem aktuellen Stand boden- und altlastenschutzrechtlicher Vorschriften, bspw. nach Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzw. oder nach der LAGA-TR Boden.

4. Kampfmittelbelastung / Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der zuständige Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht.

Der Bauherr ist gemäß § 52 LBauO M-V für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

5. Sicherung der Seeschifffahrt

Gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz in der Neufassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S.962, 2008 I S. 1980) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Schifffahrtsstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue Lichter noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen etc. sind dem WSA Lübeck sowie dem Hafen- und Seemannsamt der Hansestadt Wismar zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die vorhandenen Telefonkabel des WSA Lübeck im Bereich des Baumhauses sind zu erhalten, eine Umverlegung ist nur in Abstimmung mit dem WSA zulässig.

6. Sicherung der Zollgrenze

Bauten innerhalb einer Entfernung von 50 m vom deutschen Teil der Zollgrenze der Europäischen Union dürfen nur mit Zustimmung des zuständigen Hauptzollamtes Schwerin errichtet werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie bzw. der Kaikante an. (§ 15 (1) Zollverwaltungsgesetz)

7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Der Hochwasserschutz des Werft- und Hafengebietes obliegt nicht dem Land Mecklenburg-Vorpommern. Die in diesem Gebiet gelegenen Gewerbebetriebe und sonstige Unternehmen sind für den betrieblichen Hochwasserschutz eigenverantwortlich (§ 83 (1) LWaG M-V).

Für alle baulichen Anlagen im Plangebiet hat der Bauherr das Risiko der Hochwassergefährdung selbst zu tragen. Er hat die Gefahren durch Sturmflut zu analysieren und einen objektbezogenen Hochwasserschutz zu realisieren. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie über die Standsicherheit der Gebäude bei Sturmflutgefahren (BHW 3,20 m über NHN + Seegang) ist zu erbringen. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,20 m über NHN zu sichern.

8. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangebiet befinden sich Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Diese sind gesetzlich geschützt. Falls Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

9. Artenschutz

In den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden befinden sich Quartiere und Brutstätten für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten. Hierzu gehören lt. den Hinweisen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die vorhandenen potentiell nutzbaren Quartiere und Brutplätze für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten sind zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist ein funktionsgerechter Ersatz für die jeweiligen Quartiere bzw. Brutstätten zu schaffen, erforderlichenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF).

Gemäß § 3 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010 ist die obere Natur-

schutzbehörde u.a. zuständig für den Vollzug der artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 44, 45 und 67 BNatSchG. Diese Behörde ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten am vorhandenen Objekt zu unterrichten. Evtl. erforderliche Ersatzmaßnahmen sind mit ihr abzustimmen.

10. Belange der Bundeswehr

Bei Bauvorhaben, die eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten sind die Planunterlagen vor Erteilung der Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra 3 zur Prüfung vorzulegen.

11. Technische Normen und Grundlagen

Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und weitere technische Regelwerke sowie Fachgutachten (Artenschutzbericht, Schalltechnische Untersuchung etc.) können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung eingesehen werden.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 /BGBl. I S. 2269) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212) geändert worden ist

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998; letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen

Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/2 GESAMTBEREICH

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.10.2008.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.01.2009 im Stadtanzeiger erfolgt.

Wismar,

Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 25.07.2013 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar,

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 22.04.2014 bis zum 20.05.2014 während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 19.04.2014 ortsüblich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden.

Wismar,

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar,

Der Bürgermeister

- 5.1 Die Bürgerschaft hat am 26.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar,

Der Bürgermeister

- 5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.08.2015 bis zum 04.09.2015 während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr sowie Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 25.07.2015 ortsüblich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar,

Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar,

Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar,

Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar,

Der Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am _____ gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar,

Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

Wismar,

Der Bürgermeister

Begründung (§ 9 (8) BauGB)

zum Teilbebauungsplan 12/91/2

„Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“

1. Änderung, Gesamtbereich



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Einordnung der Planung
 - 1.4. Übergeordnete Planungen
 - 1.5. Planungsabsichten und Ziele
 - 1.6. Rechtsgrundlagen

2. Planinhalt
 - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Erholung, Wissenschaft
 - 2.1.2. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Erholung, Einzelhandel
 - 2.1.3. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel
 - 2.1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet
 - 2.1.5. Mischgebiet
 - 2.1.6. Fläche für den Gemeinbedarf
 - 2.2. Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 2.4. Nebenanlagen und Stellplätze
 - 2.5. Erschließung
 - 2.5.1. Verkehr
 - 2.5.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.5.3. Brandschutz
 - 2.6. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
 - 2.6.1. Immissionsschutz
 - 2.6.2. Altlasten und Munition
 - 2.7. Naturschutzrechtlicher Artenschutz
 - 2.8. Grünordnerische Festsetzungen / naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung
 - 2.9. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.10. Bau- und Bodendenkmalpflege
 - 2.11. Sonstige Hinweise
 - 2.11.1. Sicherung der Seeschifffahrt
 - 2.11.2. Sicherung der Zollgrenze

3. Umweltbericht

4. Auswirkungen des B – Planes
 - 4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 4.2. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Der Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" ist seit dem 25.06.2006 rechtskräftig.

Nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.10.2008 soll dieser Plan geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss umfasst den gesamten Geltungsbereich.

Bisher erfolgte diese Änderung in Teilbereichen und durch separate Bauleitplanverfahren:

Teilbereich 1, Rechtskraft seit 20.02.2011

Teilbereich 2, Rechtskraft seit 06.05.2012

Teilbereich 3, Rechtskraft seit 20.04.2014

Aufgrund neuer städtebaulicher Zielstellungen, der sich daraus ergebenden umfangreichen Änderungen des Bauleitplanes sowie um eine übersichtliche Darstellung des Planes zu ermöglichen, erfolgt nunmehr die Änderung des Gesamtbereiches. Die Änderungen in den o.g. Teilbereichen sind zu berücksichtigen.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt auf einer Halbinsel. Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Es wird begrenzt:

im Norden vom Hafenbecken "Überseehafen"

im Osten von der Kopenhagener Straße (Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/1 "Zentraler Omnibusbahnhof")

im Süden von der Wasserstraße

im Westen vom Hafenbecken "Alter Hafen"

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke oder Teile von folgenden Flurstücken: 1154/1, 1154/2, 3607/1, 3608, 3609/3, 3609/4, 3609/5, 3610, 3611/35, 3611/76, 3611/111, 3611/116, 3611/127, 3611/139, 3611/150, 3611/167, 3611/168, 3611/172, 3611/173, 3611/174, 3611/175, 3611/176, 3611/177, 3611/178, 3611/179, 3611/180, 3611/181, 3611/182, 3611/183, 3611/184, 3611/191, 3611/192, 3611/193, 3611/194, 3611/195, 3611/196, 3611/197, 3611/198, 3611/199, 3611/200, 3611/201, 3611/202, 3611/203, 3611/204, 3611/205, 3611/206, 3611/207, 3611/211, 3611/212, 3611/213, 3611/214, 3611/216, 3611/217, 3611/218, 3611/219, 3611/220, 3611/221,

3611/222, 3611/249, 3613/15, 3613/26, 3613/27, 3613/40, 3613/52 und 3613/53.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 8,9 ha.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Mischgebiet, Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel dargestellt sind.

Am 19.12.2013 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar für den Bereich das Bauleitplanverfahren zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung des Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie von Teilen des Gewerbegebietes im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel“ durchzuführen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es vorgesehen, dass die Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung als Konkretisierung und Erweiterung der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen Ausstellungen, Kongress und Hotel ausgewiesen werden. Die Zweckbestimmung Einzelhandel soll sich ausschließlich auf die Fläche beziehen, die gemäß dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar als Ergänzungsbereich für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wismar vorgesehen ist.

1.4. Übergeordnete Planungen

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist.

Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburg“ sowie Tourismus- und Hochschulzentrum. „Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden“.

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt:

„Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs
- Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
- Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs

gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM):

„In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar ... aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“.

Ein weiteres Ziel der Raumordnung ist die Sicherung und Entwicklung der Hansestadt Wismar als UNESCO-Welterbe und damit als Kulturstadt „von überregionaler Bedeutung“ (6.2.2 (2) RREP WM). „Die Landeshauptstadt Schwerin, die Hansestadt Wismar und die Stadt Ludwigslust sind durch die historisch wertvollen Gebäude und Ensembles sowie die Konzentration zahlreicher überregional bedeutsamer Veranstaltungen kulturelle Mittelpunkte der Region. Für die Planungsregion Westmecklenburg sind vor allem die Denkmale der norddeutschen Backsteingotik von großer Bedeutung. Die Altstadt von Wismar wurde 2002 in die Weltkulturerbeliste der UNESCO aufgenommen und zieht jährlich hunderttausende Besucher an“.

Zudem soll „die Verkehrsinfrastruktur des überregional bedeutsamen Hafens Wismar ... bedarfsgerecht ausgebaut und unter Hervorhebung der guten verkehrsgeografischen Lage im Profil geschärft und zusammen mit Gewerbeflächen aktiv vermarktet werden“.

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPlG M-V auch „die Verwirklichung der darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung“. Dem entsprechend werden Strategien der Umsetzung aufgezeigt. So wird als eines der Instrumente zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau die Steuerung des integrativen Stadtumbaus genannt. „Eine Geeignete Grundlage ... [hierfür] bilden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“.

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Mit der 2. Fortschreibung des ISEK / Rahmenplan Altstadt, die am 26.09.2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen wor-

den ist, wurde ergänzend zum Städtebaulichen Rahmenplan, 1. Fortschreibung 2000 der Bereich Alter Hafen in die Darstellungen wie folgt einbezogen:

„Der Bereich um den Alten Hafen hat für Wismar als Hanse- und Seestadt besondere geschichtliche und stadtbildprägende Bedeutung. Die aus der Hafennutzung entstandenen großräumigen Strukturen (im Kontrast zur kleinteiligen Parzellenstruktur der Altstadt), die geprägt werden von den denkmalgeschützten Speichergebäuden und den ehemals als Lagerflächen genutzten großen Freiflächen, bestimmen die Silhouette der Altstadt vom Wasser und bieten Entwicklungsmöglichkeiten für maritime und touristische Nutzungen. Zur Sicherung der Entwicklung wurde von der Hansestadt Wismar ein Bebauungsplan aufgestellt, der Ergebnisse eines nationalen Workshops, eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes und eines Masterplanes berücksichtigt. Die ausgewiesenen Gebietskategorien wurden in den Nutzungsplan übernommen.“

Insbesondere bei der Erörterung des Handlungsfeldes 2 – Wirtschaft und Verkehr wird auf den Investitionsstandort Alter Hafen eingegangen:

- Weiterentwicklung der noch bestehenden Brachflächen Alter Hafen ... als Voraussetzung zur Ansiedlung innovativer Unternehmen
- Aktivierung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder im Alten Hafen
- Sanierung und Umnutzung der Silo- und Speicherbauten

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Mit dem Grundsatzbeschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.06.2013 zur Errichtung eines Kreuzfahrtterminals im Bereich Alter Hafen und den sich daraus ergebenden technischen, sicherheitstechnischen und logistischen Anforderungen sind in der Bauleitplanung für das Gebiet folgende Änderungen erforderlich:

- Festsetzung einer Sicherheitszaunanlage im Bereich SO 2 parallel zur Planstraße A, damit entfällt temporär die bisherige Erschließung dieses Baugebietes und des SO Hotel von der Planstraße A aus
- Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße im Bereich südwestlich der Speichergebäude (SO 2) als Verlängerung der Planstraße B einschließlich einer Wendeanlage zur Erschließung der Bereiche SO 1, SO 2 und SO Hotel
- Bauliche Anpassung der Stellplatzanlage für Busse im ehemaligen Bereich SO 3
- Ausweisung eines oder mehrerer Baufelder für Entsorgungsanlagen im Bereich des Kreuzfahrtterminals (Nordwestkai zum Überseehafen)
- Nutzung der Markthalle als Kreuzfahrtabfertigungsgebäude

Weitere Anpassungen des Bebauungsplanes sollen auf Grund bereits erfolgter Verkäufe von Grundstücken innerhalb des Plangebietes und aktueller Rechtsprechungen zu zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten erfolgen.

Zudem sind die Darstellungen und Aussagen im von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar zum Bereich Alter Hafen zu berücksichtigen.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 sowie dessen Änderungen in den Teilbereichen 1, 2 und 3 formulierten Planungsziele sollen weiterhin Gültigkeit haben:

- Überwiegend Ausweisung des Bereiches als Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmungen, die multifunktionale, touristisch orientierte Nutzungen mit hoher Aufenthaltsqualität für Bürger und Gäste einschließlich Kleingewerbe, Service und spezifizierten Einzelhandel ermöglichen
- Ausweisung von kleineren Teilbereichen als eingeschränktes Gewerbegebiet zur Unterbringung beispielsweise wissenschaftlich-technologisch orientierter Unternehmen sowie einer großflächigen Stellplatzanlage (Parkhaus) als ergänzende Funktionen für o.g. Sondergebiete
- Erhalt der das Gebiet städtebaulich prägenden Bausubstanz (Speicher- und Silogebäude) und deren Umnutzung
- Vorgabe von Prämissen zu einer architektonischen Gestaltung des Gebietes, die seinem maritimen Charakter, der künftigen Nutzung sowie der Nähe zur historischen Altstadt gerecht wird
- Sicherung von öffentlich-rechtlichen Flächen im Plangebiet, insbesondere entlang der Kaikanten
- Schaffung interessanter und attraktiver öffentlich nutzbarer Freiräume unter spezifischer Einbeziehung der Hafenanlagen, d.h. der Erlebbarkeit von Hafennähe und dem Bezug zum Wasser
- Schaffung von touristischen Angeboten zur Saisonverlängerung

1.6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I vom 25.11.2014 S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 /BGBl. I S. 2269) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998; letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen
Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-

Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft

Der überwiegende Teil des Planbereiches wird als „Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft besteht aus vier Teilbereichen (SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5).

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Ausstellungen
(beispielsweise Kunstausstellungen, Ausstellungen zur maritimen und industriellen Entwicklung der Hansestadt Wismar – Schiffbau, Seefahrt, Holzindustrie)
- Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
(außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume
- sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienwohnungen, aber außer Einrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung
- Gastronomische Einrichtungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
(beispielsweise Sport- und Fitnesscenter, Indoor-Sporteinrichtungen)
- Einzelhandel nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück
(z.B. Ausstellungsshops oder Reisebedarf)

In den Teilbereichen SO 2, SO 4 und SO 5 sind zusätzlich folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbliche Einrichtungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)
- Bei Einrichtungen gewerblicher Art kann ausnahmsweise und ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Be-

triebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Unternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden. Hier ist der Nachweis zu führen, dass die Einrichtung einer derartigen Wohnung für den Betriebsablauf des Unternehmens erforderlich ist.

Darüber hinaus sind im Teilbereich SO 2 folgende Nutzungen zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen.

Die Auswahl der zulässigen Nutzungen entspricht dem städtebaulichen Ziel, den Bereich Alter Hafen als vielfältig nutzbaren, multifunktionalen, vorwiegend auch touristisch orientierten Stadtraum zu etablieren. Gleichzeitig sollen die besonderen attraktiven Standortfaktoren des Gebietes in unmittelbarer Wasser- und Altstadt Nähe für Ansiedlungen ausgewählter Unternehmen aus der Wissenschafts- und Forschungsbranche genutzt werden, um so eine weitere Belebung des Gebietes erreichen zu können.

In Ergänzung zu den zulässigen Nutzungen im Thormann-Speicher (GE_E 1) sowie im SO 2 soll zudem auf den benachbarten Baufeldern SO 4 und SO 5 die Errichtung nichtstörender gewerblicher Einrichtungen im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro, Verwaltungsgebäude) zulässig sein, um hier beispielsweise funktionell erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Nutzung der denkmalgeschützten Speichergebäude schaffen zu können.

Für Einrichtungen zur Beherbergung besteht die Einschränkung, dass jene - außer den untergeordneten Funktionen wie z.B. Rezeption und Lobby - erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird in der Erdgeschosszone die Etablierung vorwiegend öffentlichkeitswirksamer Unternehmen wie gastronomische und kulturelle Einrichtungen gefördert, was zur Belebung des Standortes beitragen kann. Diese Festsetzung gilt nicht innerhalb des Gebäudes der vorhandenen ehemaligen Staubsiloanlage (SO 1) aufgrund dessen, dass das Gebäude nur eine geringe Grundfläche und Kubatur aufweist und somit andere Nutzungen schwer zu realisieren sind.

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.

Bei Einrichtungen gewerblicher Art ist ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Diese Festsetzungen mit Einschränkungen zur Wohnnutzung erfolgen insbesondere aufgrund der Zulässigkeit der Umschlagstätigkeit durch die Seehafen GmbH im benachbarten Überseehafen und den sich daraus ergebenden erhöhten Immissionswerten innerhalb des Plangebietes. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung für die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ der Hansestadt Wismar der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG erreichen die Beurteilungspegel für die Immissionsorte im nördlichen Bereich des Plangebietes nachts Werte zwischen 61 und 64 dB(A). Der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) wird also um 11 bis 14 dB(A) überschritten, eine allgemein zulässige Wohnnutzung

ist unter diesen Voraussetzungen nicht zu empfehlen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u.a. die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

Nicht explizit untersucht wurden Auswirkungen durch den evtl. zu erwartenden Freizeitlärm aufgrund von Veranstaltungen im Plangebiet (z.B. Hafenfest, Jahrmärkte), da hier keine konkreten Anforderungen und Aussagen der Veranstalter (Art und Dauer der Veranstaltungen) vorliegen und die Aktivitäten nicht klar und abschließend definierbar sind. Entsprechend der einzuhaltenden Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Mecklenburg Vorpommern betragen die Immissionsrichtwerte „Außen“ für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten (analog Sondergebiet Tourismus, Erholung, Wissenschaft) tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Gemäß Pkt. 5.4. dieser Richtlinie ist bei seltenen Veranstaltungen oder nur kurzzeitigen Störereignissen, die sich während eines Kalenderjahres nicht häufiger als an zehn Tagen oder Nächten auf den zu betrachtenden Immissionsort auswirken, im Einzelfall zu prüfen, ob den Betroffenen für diese Zeit eine Belastung zugemutet werden kann, bei der die o.g. Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Auf Einschränkungen der Wohnqualität bei den ausnahmsweise zulässigen sogenannten Betriebswohnungen wie auch bei den Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes aufgrund der zulässigen Ereignisse wird hingewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO 1 und SO 2 durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Letztere orientiert sich an der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz (Kruse-Speicher, ehemaliges Sozialgebäude und Löwe-Speicher), die den Charakter des Plangebietes Alter Hafen prägen. Diese Gebäude sind zu erhalten und in das Nutzungskonzept einzubeziehen. Evtl. erforderliche Ergänzungsbauten sind in geringerer Höhe (max. 8 m) auszuführen.

Im SO 1 ist die Errichtung von Bauten bis zu einer zulässigen Höhe von 15 m zulässig.

Durch diese Differenzierungen der zulässigen Höhen sollen zum einen die Kompaktheit der historischen Bausubstanz und damit das städtebauliche Bild der sogenannten „Speicherstadt“ betont und zum anderen aber auch verschiedene moderne Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die Grundflächenzahl wird im SO 1 mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete.

Eine Überschreitung um 10 % für Nebenanlagen soll gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 zulässig sein. Diese Festsetzung macht sich aufgrund funktioneller Anforderungen zu einer städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Nutzung an der sogenannten „Hafenspitze“ auf kleiner Grundstücksfläche und unter Berücksichtigung des im Baufeld gelegenen und zu erhaltenen ehemaligen Staubturmes erforderlich. Eine mehr als geringfügige Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens am Standort ist durch die Festsetzung wegen der industriellen Vornutzung nicht zu erwarten.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen erfolgt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für den Bereich des SO 2 die Festsetzung der Grundflächenzahl von 1,0. Die bereits vorhandene Hochbausubstanz nimmt eine Fläche von ca. 2.450 m² ein, das entspricht ca. 43 % der Baugebietsfläche (5.700 m²). Unter Berücksichtigung funktionell bedingter Wege, Stellflächen, Anbauten und künftiger Grundstücksteilungen ist die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl erforderlich, um eine sinnvolle Nutzung der Speicherbauten ermöglichen zu können. Zudem entspricht es dem archaischen Charakter des Hafengebietes und insbesondere dieses einmaligen städtebaulichen Ensembles, wenn hier ein höherer Versiegelungsgrad zulässig ist. Die Überschreitungen werden am Standort bzw. in Standortnähe durch bereits vorhandene und planungsrechtlich gesicherte großzügige öffentliche Frei- und Wasserflächen ausgeglichen (Promenade und Freifläche im Planbereich Alter Hafen, Parkanlage Am Lindengarten sowie Wismarbucht). Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist ausgeschlossen, da die Errichtung von Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion allgemein nicht zulässig ist.

In den Teilbereichen SO 4 und SO 5 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Geschossigkeit bestimmt.

In beiden Bereichen erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8. Dies entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete und soll eine optimale Nutzung der Grundstücke unter Wahrung des Hafencharakters mit vielen befestigten Flächen ermöglichen („steinerne Stadt“).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zudem im Bebauungsplan festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgaragen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. (Textliche Festsetzung Nr. 2.1). Diese Festsetzung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Baufelder mit einer angestrebten Blockrandbebauung bei gleichzeitiger grünordnerischer Gestaltung des Freiraumes im Innenhof über einer Tiefgarage. Auch hierdurch ist eine mehr als geringfügige Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens am Standort wegen der industriellen Vornutzung nicht zu erwarten.

Im SO 4 sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zu errichten. Die Bauungsformen auf diesen Baufeldern sollen sich von denen der benachbarten historischen Speichergebäude in ihrer Kubatur unterscheiden. Eine moderne, zeitgemäße Formensprache bei der Gestaltung ist anzustreben.

Im gekennzeichneten Bereich innerhalb des SO 4 ist zur städtebaulichen Akzentuierung der Gebäudezeile die Errichtung eines Gebäudes bzw. Gebäudeteiles mit vier Vollgeschossen zulässig.

Die Bauungsformen im Baufeld SO 5 sollen sich dem vorhandenen Gebäude in seiner Kubatur anpassen, allerdings nicht dessen Höhe von fünf Vollgeschossen und zusätzlichen Aufbauten erreichen.

So ist es im SO 5 zulässig, neue Gebäude mit mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen zu errichten.

Eine moderne, zeitgemäße Formensprache bei der Gestaltung der Baukörper ist zu präferieren.

Als verbindendes Element zwischen den Solitärgebäuden entlang der städtebaulich bedeutsamen Achse von der Kaispitze in Richtung Altstadt (Nikolaikirche) ist die Errichtung einer Fußwegeverbindung zwischen den Baufeldern SO 2, SO 5, SO 7 und SO 8 sowie zwischen dem Thormann- und Löwe-Speicher bei Einhaltung einer verkehrsbedingt erforderlichen Mindestdurchfahrtshöhe von 5 m möglich. Entsprechende Festsetzungen zum Übergang über die öffentlichen Verkehrsflächen sind deshalb Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1.2. Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Einzelhandel

Das „Sonstige Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Einzelhandel“ besteht aus drei Teilbereichen (SO 6, SO 7 und SO 8). In diesem sind wie im Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Ausstellungen
(beispielsweise Kunstausstellungen, Ausstellungen zur maritimen und industriellen Entwicklung der Hansestadt Wismar – Schiffbau, Seefahrt, Holzindustrie)
- Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
(außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume
- sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienwohnungen, aber außer Einrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung
- Gastronomische Einrichtungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
(beispielsweise Sport- und Fitnesscenter, Indoor-Sporteinrichtungen)
- Einzelhandel nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion und nur in Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück (z.B. Ausstellungsshops oder Reisebedarf) und auf maximal 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche

Wie bereits unter Pkt. 2.1.1. beschrieben sollen die ausgewählten Nutzungen dem städtebaulichen Ziel dienen, den Bereich Alter Hafen als vielfältig nutzbaren, multifunktionalen, vorwiegend auch touristisch orientierten Stadtraum zu etablieren. Gleichzeitig sind die besonderen attraktiven Standortfaktoren des Gebietes in unmittelbarer Wasser- und Altstadt Nähe für Ansiedlungen ausgewählter Unternehmen aus der Wissenschafts- und Forschungsbranche zu berücksichtigen, um so eine weitere Belebung des Gebietes erreichen zu können.

Für Einrichtungen zur Beherbergung besteht auch in den Bereichen SO 6, SO 7 und SO 8 die Einschränkung, dass diese - außer den untergeordneten Funktionen wie z.B. Rezeption und Lobby - erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Durch die Festsetzung wird - wie schon unter Pkt. 2.1.1. erläutert - in der Erdgeschosszone die Etablierung vorwiegend öffentlichkeitswirksamer Unternehmen wie gastronomische und kulturelle Einrichtungen gefördert, was zur Belebung des Standortes beitragen kann.

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind - wie ebenfalls unter Pkt. 2.1.1. erläutert - nicht zulässig.

Zusätzlich zu den genannten Nutzungen sind entsprechend dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK SUR Wismar) in diesem Sondergebiet Einzelhandelseinrichtungen zulässig.

Im REK SUR Wismar ist der Bereich als Ergänzungsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Wismar dargestellt (siehe REK, Karte 11). Dies wird wie folgt begründet: *„Aufgrund der kleinteiligen historischen Strukturen innerhalb der Altstadt und den damit einhergehenden Schwierigkeiten, marktgerechte Einzelhandelsflächen bereitzustellen, sind Ergänzungsf lächen über den Altstadtbereich hinaus als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ausgewiesen worden. Diese Flächen sind als Vorhalteflächen für großformatige Einzelhandelsbausteine zu verstehen. Erhöhte Priorität genießt dabei die definierte Entwicklungsfläche im Bereich Alter Hafen. Bereits heute gehört dieses Areal zu einem der besonderen Zielpunkte im Stadtzentrum und kann eine entsprechende Frequentierung ausweisen. Zur städtebaulichen Zielsetzung einer Attraktivierung des Alten Hafens gehört die Stärkung der Multifunktionalität und somit auch die Möglichkeit, diesen Standort für Einzelhandelsangebote zu nutzen. Bei einer Realisierung einzelhandelsbezogener Bausteine ist auf eine dem Alten Hafen gerecht werdenden gestalterische Qualität zu achten.“*

Des weiteren erfolgte im REK eine Analyse der verschiedenen vorhandenen und ggf. unterrepräsentierten Warengruppen unter Berücksichtigung der Zielzentralitäten (1,1 für Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, 1,5 für Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe - siehe REK, Abb. 1). Hieraus ist für die Hansestadt Wismar ein zusätzlicher Bedarf für die Warengruppen Blumen (Indoor)/ Zoo, PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher, Spielwaren/ Hobbyartikel, Sport/ Freizeit, Wohneinrichtung, Möbel, Elektro/ Leuchten, Elektronik/ Multimedia, Baumarktsortimente und Gartenmarktsortimente ablesbar.

Es war nun zu prüfen, welche dieser innerhalb der Hansestadt Wismar unterrepräsentierten Warengruppen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und wegen ihres Flächenbedarfs bei einer modernen, attraktiven Warenpräsentation in Ergänzung zum Sortiment innerhalb der historischen Altstadt für eine Ansiedlung im Bereich Alter Hafen prädestiniert sind. Hierzu wurde eine entsprechende Vergleichsmatrix erarbeitet (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Entsprechend dieser Matrix konnten die Sortimente ermittelt werden,

- a) die bisher in der Hansestadt Wismar unterrepräsentiert sind, d.h. bei denen ein zusätzlicher Bedarf besteht

- b) bei denen ein Nachholebedarf innerhalb des Zentrums besteht
- c) die den Hauptgeschäftsbereich derzeit nur in vergleichsweise geringem Maße prägen, d.h. die im Zentrum „fehlen“
- d) die verstärkt in flächenintensiven Betriebstypen angeboten werden, d.h. für die eine Ausweisung großflächiger Einzelhandelsflächen (größer als 800 m² Verkaufsraumfläche) erforderlich ist
- e) die gemäß der städtebaulichen Zielstellung für die Entwicklung des Planbereiches zu einem Gebiet mit multifunktionalen, touristisch orientierten Nutzungen und hoher Aufenthaltsqualität für Bürger der Stadt und Gäste empfohlen werden.

Im Ergebnis dieser Vorgaben sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die für Einzelhandelseinrichtungen am Standort Einschränkungen auf folgende Sortimente vorsehen:

- Elektronik-/Multimediaartikel
- Elektroartikel/Leuchten
- Hochwertige Kleinmöbel
- Spielwaren/Hobbyartikel
- Bücher/Zeitschriften

Die Einzelhandelseinrichtungen sind vorzugsweise großformatig anzulegen. Einrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche von mehr als 800 m² sind zulässig, allerdings wird im Bebauungsplan keine Mindestgröße dieser Einrichtungen festgesetzt, um einer wirtschaftlich optimalen Nutzung nicht vorzugreifen.

Einige Warengruppen wie z.B. Baumarkt- und Gartenmarktsortimente werden nicht in die Sortimentsliste aufgenommen, obwohl ein erhöhter Bedarf innerhalb der Hansestadt Wismar und ein Erfordernis zur Unterbringung dieser Sortimente in flächenintensiven Betriebstypen besteht. Allerdings wird hierfür der Planbereich als Teil des historisch gewachsenen Stadthafens (UNESCO-Welterbegebiet) aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen als nicht geeignet erachtet. Diese Warengruppen sind nicht zentrenrelevant, andere Standorte für derartige Nutzungen innerhalb des Stadtgebietes sind vorhanden. Eine Aufnahme in die Sortimentsliste des zentralen Versorgungsbereiches/ Ergänzungsbereich ist somit nicht erforderlich.

Ähnlich verhält es sich mit der Warengruppe Möbel; hier sind der städtebaulichen Ausrichtung des Standorts entsprechend lediglich hochwertige Kleinmöbel, beispielsweise Designerware zulässig.

Für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren besteht lt. REK SUR Wismar trotz ausreichender Versorgung innerhalb der Hansestadt Wismar ein Nachholebedarf für den Zentrumsbereich. Hier ist darauf zu orientieren, dass die Einzelhandelseinrichtungen mit diesen Sortimenten entsprechend ihrer Nahversorgungsfunktion vorzugsweise in der Nähe zur Wohnbebauung innerhalb der historischen Altstadt anzusiedeln sind.

Ein Angebot ausgewählter Waren aus diesen und anderen aufgeführten Warengruppen, das die städtebauliche Zielstellung zur Entwicklung und Attraktivierung des Standorts Alter Hafen für Bürger der Stadt und Gäste insbesondere auch unter dem Aspekt zur Förderung des Tourismus unterstützt, soll innerhalb der Markthalle und in ergänzenden kleineren Einrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 400 m² wie folgt zulässig sein:

- Lebensmittel einschl. Back- und Fleischwaren (hier insbesondere spezielle höherwertige und/oder regionale Produkte)
- Glas/Porzellan/Keramik
- Schnittblumen
- Parfümerie/Kosmetikartikel
- Sonnenbrillen
- Sportartikel/-kleingeräte, auch Bootszubehör
- Sportbekleidung
- Anglerbedarf
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Uhren/Schmuck

Die Auswahl der entsprechenden Anbieter obliegt der Hansestadt Wismar als der Grundstückseigentümerin. Hier ist durch die Vermarktung eine Auswahl anzustreben, die insbesondere dem touristischen Charakter des Gebietes entspricht und gleichzeitig zur Förderung der einheimischen Wirtschaft beiträgt.

So beinhaltet die Kategorie „Spezielle hochwertige Lebensmittel“ vor allem auch regionale Produkte, Waren aus sogenannten Hofläden, Spezialitäten u.ä. die vorrangig in der Markthalle angeboten werden sollen.

Bei den Angeboten „Glas/Porzellan/Keramik“ sowie „Uhren/Schmuck“ sind vorzugsweise Künstler und Kunsthandwerker zu berücksichtigen, dies ggf. in Zusammenarbeit mit den künstlerischen Fakultäten der Hochschule Wismar.

Die Angebote zu Sportartikeln, -bekleidung und Anglerbedarf sind speziell auf den maritimen Standort abzustimmen (Segeln, Surfen, Angeln).

In den Teilbereichen SO 7 und SO 8 ist des weiteren die Errichtung von KfZ-Stellplätzen – auch in Form eines Parkhauses – zur Deckung des umfangreichen Stellplatzbedarfes für die verschiedenen privaten und öffentlichen Nutzungen im Planbereich zulässig. Damit entfällt die in früheren Planungen vorgesehene explizite Ausweisung als SO Parkhaus. Diese Fläche wird nun als SO 8 bezeichnet und kann zusätzliche Nutzungen aufnehmen.

Bei Errichtung eines Parkhauses sind neben der allgemein zulässigen Nutzungsart Stellplätze auch die zugehörigen Nebenanlagen wie beispielsweise Zufahrten, Rampen, Kassenautomaten, technische Anlagen etc. sowie auch sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung (z.B. Stadtinformations-Bereich) und eine öffentlichen WC-Anlage zulässig und erwünscht. Das ermöglicht einem künftigen Parkhausbetreiber beispielsweise die Schaffung einer Informationsstel-

le als ersten Anlaufpunkt für Besucher der Stadt und kann zur Erhöhung der Attraktivität des Parkhausstandortes insbesondere für auswärtige Gäste beitragen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Geschossigkeit bestimmt.

Die Grundflächenzahl beträgt in allen Bereichen 0,8. Dies entspricht der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete und soll analog der anderen Bauflächen im Planbereich ebenfalls eine optimale Nutzung der Grundstücke unter Wahrung des Hafencharakters mit vielen befestigten Flächen ermöglichen.

Wie unter Pkt 2.1.1 erläutert darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

Eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 ist in den Teilbereichen SO 7 und SO 8 auch möglich bei Errichtung eines Parkhauses entsprechend der festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen. Die aus städtebaulichen Gründen angestrebte geschlossene Blockrandbebauung der Baufelder einerseits und die technologischen Anforderungen an die effiziente Gestaltung eines Parkhauses andererseits würden nur unter erschwerten Bedingungen die Einhaltung der Grundflächenzahl von 0.8 ermöglichen. Demgegenüber steht auch hier, dass eine mehr als geringfügige Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens am Standort wegen der industriellen Vornutzung nicht zu erwarten ist. Aus diesem Grund soll in Abwägung der aufgezeigten Belange die maximal zulässige Grundflächenzahl ausnahmsweise und explizit bei der Errichtung von Parkhäusern 1,0 betragen.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der der unmittelbar benachbarten Baufelder SO 4 bzw. SO 5 mit ihrer bereits teilweise vorhandenen Bebauung. Durch diese Festsetzungen können entlang der Hafenbecken Alter Hafen mit den Baugebieten SO 4 und SO 6 bzw. Überseehafen mit den Baugebieten SO 5 und SO 7 jeweils relativ abgestimmte städtebauliche Ensembles entstehen.

Die Baugebiete am Überseehafen in Fortsetzung der vorhandenen massiven Speicherbebauung (SO 2) können und sollen kompakter und um ein Vollgeschoss höher als die Bebauung am Alten Hafen ausfallen. Zusätzlich ist hier die Ausbildung eines Staffelgeschosses zulässig.

Zudem wird für die Bereiche SO 5 und SO 7 eine Mindesthöhe festgesetzt (mindestens drei Vollgeschosse), um eine Massivität der zu errichtenden Gebäude als kleines Pendant zu den benachbarten historischen Speichergebäuden ermöglichen zu können. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von vier Vollgeschossen zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses bleibt jedoch gleichsam die überragende Betonung der vorhandenen Speicherbebauung im SO 2 für das Plangebiet Alter Hafen gewahrt.

Diese gestalterischen Ziele werden auch durch die Festsetzungen zur Bauweise und zu den Baulinien/ -grenzen unterstützt (siehe Pkt. 2.3.)

2.1.3. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel

In Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft wird im Bereich des vorhandenen Silogebäudes (Ohlerich-Speicher) ein „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel“ (SO_{HOTEL}) festgesetzt.

Im Sondergebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels) einschließlich Tagungsräume sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen
- Gastronomische Einrichtungen

Schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft, wie z.B. die vorhandene Wohnnutzung im Planbereich Holzhafen (ehem. Speicher) sind zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind neben einer „klassischen“ Hotelnutzung sonstige Einrichtungen zur Beherbergung zulässig. Das können beispielsweise Gästewohnungen oder Appartements verschiedener Eigentümer sein. Diese sind jedoch ausschließlich als gewerblicher Betrieb zu bewirtschaften. Folgenden Voraussetzungen sind einzuhalten:

- kurzfristige Vermietung an wechselnde Mieter
- Verwaltung durch eine für die einheitliche Wohnanlage bestehende Feriendienstorganisation
- hotelmäßige Rezeption mit täglich anwesendem Personal bzw. einer täglichen Erreichbarkeit

Wie unter Pkt. 2.1.1. erläutert besteht für die Einrichtungen zur Beherbergung die Einschränkung, dass diese - außer bei den untergeordneten Funktionen wie z.B. Rezeption und Lobby - erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Durch eine solche Festsetzung wird in der Erdgeschosszone die Etablierung vorwiegend öffentlichkeitswirksamer Unternehmen wie gastronomische und kulturelle Einrichtungen gefördert, was zur Belebung des Standortes beitragen kann. Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind auch hier aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zulässig.

Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück (z.B. Ausstellungsshops oder Reisebedarf) und auf maximal 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche als Ergänzung zu den Bedürfnissen, die sich aus der Beherbergung ergeben (z.B. als Hotelshops oder Reisebedarf) zulässig. Verkaufseinrichtungen, die aufgrund ihrer Vielfalt und der angebotenen Sortimente in Konkurrenz zu den Einrichtungen im Kernbereich der Altstadt stehen könnten, sollen hier nicht angesiedelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO Hotel mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für den Bereich des SO HOTEL eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Überbaubarkeit der gesamten Grundstücksfläche unter Betonung des archaischen Charakters des Ensembles ist zulässig.

Das unter Denkmalschutz stehende Silogebäude (Gebäudehöhe 36 m) ist zu erhalten und in die Nutzung einzubeziehen. Als Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist es des weiteren zulässig, im Bereich des vorhandenen Anbaus nach dessen Abbruch einen neues eingeschossiges, maximal 6 m hohes Nebengebäude beispielsweise zur Unterbringung einer gastronomischen Einrichtung zu errichten. In Ergänzung der Baulichkeiten ist zudem die Schaffung einer großzügigen Terrassenanlage um die Gebäude für eine Außengastronomie vorgesehen.

Diese planerischen Aspekte implizieren - auch aufgrund der geringen Fläche des Baufeldes von ca. 0,3 ha - eine vollständige Versiegelung.

Wie bereits unter Pkt. 2.1.1 erläutert werden die Überschreitungen der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO am Standort bzw. in Standortnähe durch bereits vorhandene und planungsrechtlich gesicherte großzügige öffentliche Frei- und Wasserflächen ausgeglichen (Promenade und Freifläche im Planbereich Alter Hafen, Parkanlage Am Lindengarten sowie Wismarbucht). Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist ausgeschlossen, da die Errichtung von Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion allgemein nicht zulässig ist.

2.1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das eingeschränkte Gewerbegebiet besteht aus drei Teilbereichen (GE_E 1, GE_E 3 und GE_E 4).

Die Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung sind erforderlich wegen der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindenden schützenswerten vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen wie Allgemeines Wohngebiet (Altstadt) und Sondergebiet.

Es sind nur Nutzungsarten zulässig, die die Emissionskontingente in den einzelnen Teilbereichen entsprechend Festsetzung 6.1.4. nicht überschreiten.

Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungsart nach § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgt aufgrund der Lage innerhalb eines überflutungsgefährdeten Bereiches (Hochwasserschutz). Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist einzuschränken. Standorte für Tankstellen sind im Bereich der Hansestadt Wismar außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Art der Nutzung soll innerhalb des Plangebietes – mit Ausnahme von Spielhallen – vorzugsweise in den Teilbereichen SO 2 und SO HOTEL angesiedelt werden.

Die Errichtung von Spielhallen ist im gesamten Planbereich auszuschließen, da diese Nutzungsart dem anzustrebenden Charakter als attraktiver Standort für Tourismus, Erholung, Wissenschaft bzw. Einzelhandel widerspricht. Außerhalb des Plangebietes sind im Bereich der Hansestadt Wismar Standorte für Spielhallen vorhanden.

Einzelhandelseinrichtungen sind nur mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig. Durch diese Festsetzung soll der Handel in kleineren Einrichtungen ermöglicht werden, um insbesondere die Attraktivität der Nutzung des Hafengebietes für touristische Zwecke durch entsprechende Angebote an diesem Standort (z.B. Fischwaren, Souvenirs, maritime Ausrüstungen) als Ergänzung zu den Verkaufsstätten innerhalb des historischen Altstadt-kerns zu erhöhen. Größere Handelseinrichtungen, wie z.B. Discountmärkte als Nahversorger sind an diesem Standort nicht zulässig. Hierfür gibt es im Stadtgebiet, auch im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, andere Möglichkeiten der Ansiedlung. Zudem ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen entsprechend dem REK SUR Wismar innerhalb des Plangebietes im ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet benachbart zum Gewerbegebiet zulässig.

Im Teilbereich GE_E 3 befindet sich derzeit eine öffentliche Abwasseranlage. Vor Errichtung von Hochbauten ist in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Wismar eine entsprechende Umverlegung erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert.

Der Teilbereich GE_E 1 ist vollständig mit dem denkmalgeschützten Thormann-Speicher bebaut. Als ehemaliger Getreidespeicher soll er einer gewerblichen Nutzung, beispielsweise als Technologie- und Forschungszentrum in Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen im SO 2 zugeführt werden.

Das Speichergebäude ist in seiner Grundfläche und Höhe zu erhalten. Die Grundfläche des Gebäudes einschließlich des dazugehörigen Umfeldes (befestigte Rampen) entspricht der Grundstücks- bzw. Baufeldgrenze. Es wird deshalb aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie eine Gebäudehöhe von 24 m festgesetzt.

Der Teilbereich GE_E 3 befindet sich auf einer Teilfläche des im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten SO 3. Dieses entfällt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Fläche wird jetzt als GE_E 3, öffentliche Verkehrsfläche und Wasserfläche festgesetzt.

Im GE_E 3 ist die Errichtung eines eingeschossigen Servicegebäudes für den benachbarten Kreuzfahrterminal vorgesehen. Die Fläche (ca. 400 m²) ist als Teil der Kaianlage bereits vollständig versiegelt. Auch hier wird deshalb aus besonderen städtebaulichen Gründen eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Wie bereits in der Begründung für derartige Festsetzungen in den Sondergebieten

dargelegt, wird darauf verwiesen, dass die Überschreitungen der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO am Standort bzw. in Standortnähe durch bereits vorhandene und planungsrechtlich gesicherte großzügige öffentliche Frei- und Wasserflächen ausgeglichen werden können.

Im Teilbereich GE_E 4 sollen vorwiegend Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, die in Zusammenhang mit der Nutzung des angrenzenden Hafenbeckens stehen. Das sind beispielsweise landseitige Einrichtungen für den Wasserwanderrastplatz sowie für die Anlegestelle für Sport- und Dienstboote. Es werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximal zulässige Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, wobei die Grundflächenzahl der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete entspricht. Mit Rücksicht auf die städtebauliche Situation in unmittelbarer Nähe der Kaianlage soll in diesem Teilbereich eine Bebauung mit geringer Massivität entstehen, deshalb erfolgt die Festsetzung zur maximal zulässigen Geschossigkeit unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.1.5. Mischgebiet

Innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes ist das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Zollhaus die dominierende Bebauung. Diese ist zu erhalten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden einige Nutzungsarten, die nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

So sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe) aus städtebaulichen Gründen an diesem Standort nicht zulässig. Diese Betriebsart benötigt umfangreiche Freiflächen und flächenhafte Gebäudekubaturen, die an diesem Standort bei Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes nicht zu realisieren sind.

Des Weiteren sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungsart nach § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgt aufgrund der Lage innerhalb eines überflutungsgefährdeten Bereiches (Hochwasserschutz). Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist einzuschränken.

Standorte für Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Bereich der Hansestadt Wismar außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Ein Ausschluss erfolgt auch für Vergnügungsstätten. Hier sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungsarten werden im Mischgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung Altstadt (Allgemeines Wohngebiet) als störend empfunden und widersprechen dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zur Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Aus diesem Grund ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietes auf die Bereiche SO 2 und SO Hotel beschränkt, in deren Nachbarschaft keine dauerhafte Wohnnutzung zulässig ist.

Grund- und Geschossflächenzahl werden im Mischgebiet entsprechend der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 durch Kfz-Stellplätze u.ä. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.1.6. Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Baumhaus. Es wird als kulturelle Einrichtung vorwiegend für Ausstellungen von der Hansestadt Wismar genutzt und ist in seiner Gestalt zu erhalten.

2.2. Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Das Bemessungshochwasser beträgt entsprechend dem aktuellen Regelwerk „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern für die Wismarbucht + 3,20 m über NHN (ursprünglich 3,10 m über HN, siehe Anlage 2)

Die Errichtung baulicher Anlagen für eine gewerbliche Nutzung ab + 2,25 m über NHN ist zulässig.

Unter dem Aspekt der Hochwassergefährdung im Planbereich und um gleichzeitig eine optimale städtebauliche Einordnung zu ermöglichen, wird die Mindesthöhenlage der baulichen Anlagen entsprechend der Nutzung wie folgt festgesetzt:

+ 3,20 m über NHN	für Wohnnutzungen (auch Einrichtungen zur Beherbergung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter) sowie für Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
+ 2,25 m über NHN	für gewerbliche Nutzungen, Sondergebietsnutzungen und Verkehrsflächen.

Bei Errichtung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist der Hochwasserschutz zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer (zulässigen gewerblichen) Nutzung unter + 3,20 m über NHN mit Einschränkungen bzw. erhöhten Auflagen für den Nutzer gerechnet werden muss. Insbesondere die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Heizöl, ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,20 m über NHN zu sichern.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 LBauO.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Mindesthöhenlage von + 2,25 m über NHN einzuhalten.

Da die Anfang der 1990er Jahre sanierte Kai am Alten Hafen nur eine Höhe von ca. + 1,50 m bis + 1,60 m über HN (1,65 bis 1,75 m über NHN) aufweist, ist ein Niveausprung erforderlich.

Dieser verläuft in einem Abstand von ca. 8 m parallel zur Kaianlage Alter Hafen und ist adäquat zur gegenüberliegenden Kai (Plangebiet Holzhafen) mit einer Treppen- und Rampenanlage auszuführen.

Aus denkmalpflegerischen, gestalterischen und funktionalen Gründen verbleibt auch der unmittelbar um das Baumhaus gelegene Teil der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Kaispitze auf dem derzeitigen Höhenniveau von + 1,50 bis + 1,60 m über HN (1,65 bis 1,75 m über NHN). So können zum einen die Sichtachsen seeseitig auf das denkmalgeschützte Baumhaus freigehalten und die Höhenlage des historisch vorhandenen Geländes nachempfunden werden und zum anderen ermöglicht diese Höhenlage eine qualitativ bessere Einbindung des Baumhauses in den öffentlichen Freiraum.

Eine Erhöhung der Kai und der Verkehrsflächen im Nahbereich des Baumhauses würde hier zu einer unübersichtlichen Situation aus vielen Rampen und Treppen und unregelmäßig geschnittenen tiefer gelegenen Flächen führen und die Verbindung zur Kaispitze erschweren.

In Anbetracht dessen, dass jede Änderung des Umfeldes die Situation des Baumhauses verändert und mehr Risiken birgt als die Beibehaltung der über 200 Jahre „erprobten“ Bedingungen, wird auf eine Erhöhung der Kai und der Verkehrsfläche in diesem Bereich auf die Höhe von + 2,25 m über NHN verzichtet, auch wenn so der Hochwasserschutz für das Baumhaus nicht gegeben ist.

In Abwägung der Belange aus Sicht von Denkmalschutz und Hochwasserschutz konnte allerdings in großen Teilen des Plangebietes der denkmalpflegerischen Zielsetzung zur Erhaltung der ursprünglichen Höhenlage aufgrund der Hochwassergefährdung nicht gefolgt werden.

So wurde in den vergangenen Jahren aus Gründen des Schutzes vor Hochwasser bereits das Geländeniveau im überwiegenden Bereich des Plangebietes auf + 2,25 m über NHN zu erhöht.

Für die Gestaltung der Freiflächen um die denkmalgeschützten Solitargebäude (Speicher), die größtenteils eine geringere Höhenlage der Erdgeschosszonen haben, ergeben sich daraus in der Ausführungsplanung unter Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte spezielle Anforderungen, um qualitativ hochwertige Lösungen für den Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen schaffen zu können.

Die Errichtung einer Hochwasserschutzanlage für die Altstadt ist im öffentlichen Bereich zwischen dem Plangebiet Alter Hafen und der Altstadt planungsrechtlich zulässig. Allerdings können derzeit keine Aussagen zur Realisierung getroffen werden.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen (überbaubare Grundstücksflächen), werden durch Baufenster ausgewiesen, die mit Baugrenzen oder Baulinien entsprechend Nr. 3 PlanZV in der Planzeichnung darzustellen sind. Durch diese Festsetzungen soll die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Plangebiet alle festgesetzten Baugrenzen und Baulinien einen Mindestabstand von 1 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen haben, da bei Errichtung von Hochbauten aufgrund zu erwartender unterschiedlicher Setzungserscheinungen dieser Abstand zur Sicherung der jeweils benachbarten Verkehrsanlage erforderlich ist. Wegen der Baugrundverhältnisse im Hafengebiet war es seinerzeit erforderlich, bei Errichtung der Erschließungsanlagen ein technisches Verfahren zu nutzen, das diesen Mindestabstand zwischen den Verkehrs- und Hochbauten bedingt. Die vorhandenen baugrundverbessernden Maßnahmen in den Verkehrsanlagen sind zu erhalten. Sollten die sogenannten Pakete in das angrenzende Baufeld hineinragen, so ist eine Zerstörung der notwendigen Schutzmaßnahme (Geogitter) zu vermeiden.

In den bisher unbebauten Teilgebieten SO 7 und SO 8 sowie im GE_E 4 werden die Baufenster weiträumig analog der jeweiligen Baufelder ausgewiesen, um eine großzügige Bebauung und eine große Variabilität entsprechend der vorgesehenen Nutzungen ermöglichen zu können.

Als Änderung zu dem seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 werden die Baugrenzen- und Baulinien im SO 1 neu definiert. Zur Freihaltung der Sichtachse Hafenspitze – historische Altstadt (Nikolaikirche) sind Hochbauten nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig. Außerhalb dieser Baugrenzen dürfen ebenerdige Terrassen errichtet werden; in den Obergeschossen sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen möglich. Der oben erläuterte und entsprechend festgesetzte Mindestabstand zwischen Hochbauten und Verkehrsanlagen ist oberhalb der Verkehrsanlage (also beispielsweise in den oberen Geschossen) aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

Im Baufeld 8 erfolgt eine Zurücksetzung der Baugrenze an der Wasserstraße. Dadurch entsteht eine Fläche, auf der keine Hochbauten errichtet werden dürfen und somit eine „Abstandszone“ zur kompakten Bebauung der benachbarten historischen Altstadt. Diese Fläche kann künftig als Teil der angedachten komplexen Entwicklung und Darstellung des (Grün-)Ringes um die Altstadt (ehemalige Wall- und Festungsanlagen) genutzt werden.

In den zur Gestaltung des öffentlichen Raumes städtebaulich prägnanten Bereichen entlang des Fußgängerbereiches (Promenade) am Alten Hafen (SO 1, SO 4 und SO 6) sowie in den Baugebieten SO 5 (hier mit Ausnahme im Bereich des vorhandenen Gebäudes) und SO 7 werden Baulinien festgesetzt. Dadurch macht sich zwingend die Errichtung von Baukörpern zur räumlichen Begrenzung

der Promenade bzw. als Blockrandbebauung erforderlich. Relativ geschlossene, stringente linienführende Baustrukturen sind anzustreben. So werden zum einen die räumliche Gestaltung des Fußgänger- und Kaibereiches Alter Hafen und zum anderen eine Quartiersgestaltung in den Bereichen SO 5 und SO 7 gemäß der städtebaulichen Zielstellungen erreicht.

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt im Plangebiet als offene, geschlossene bzw. abweichende. Bei der letzteren sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise sollen die im Plangebiet vorhandenen großräumigen Flächen optimal genutzt werden und so dem speziellen Hafencharakter an diesem historischen Standort mit seinen traditionell bedingten Anforderungen an weite Lager- und Umschlagsflächen entsprechen.

Dies gilt insbesondere für die Sondergebiete. Hier erfordert eine effektive und städtebaulich angestrebte Auslastung der Grundfläche teilweise Baulängen von mehr als 50 m.

Im Bereich SO 2 sind die bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Silo- und Speichergebäude Maßstab für eine weitere ergänzende Bebauung.

Das mögliche Aneinanderreihen von vorhandenen und neuen Gebäuden zur Bildung des städtebaulichen Ensembles sowie aus funktionalen Gründen (Verbindung der einzelnen Gebäudeteile) erfordert auch hier die Festsetzung der abweichenden Bauweise.

Die Festsetzung der Baugrenzen im Mischgebiet erfolgt mit Orientierung auf die vorhandene Bebauung. Das unter Denkmalschutz stehende Zollhaus ist zu erhalten, eventuelle Anbauten dürfen in ähnlicher Form wie die bestehenden errichtet werden. Die sich dann ergebenden Gebäudelänge von mehr als 50 m macht ebenso eine Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich.

Im Gewerbegebiet wird in allen Teilbereichen die offene Bauweise festgesetzt.

Im GEE 1 ist eine zusätzliche Bebauung nicht möglich, da das vorhandene, zu erhaltende Speichergebäude die gesamte Grundfläche des Teilbereiches einnimmt. Die Bebauung (Thormann-Speicher) besteht aus einem Gebäude mit Seitenlängen von ca. 23 – 26 m.

Im Teilbereich GEE 4, der sich in unmittelbarer Nähe zur Kaianlage befindet, ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen eine etwas kleinteiligere offene Bebauung als auf den Sondergebietsflächen vorzusehen.

2.4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind aufgrund des urbanen Charakters des Standortes und der vorgesehenen Nutzungsarten unzulässig.

Des Weiteren sind aus Gründen des Denkmalschutzes Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen entsprechend § 14 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Der Ausschluss dieser Nebenanlagen erfolgt auf Grundlage von § 14 Abs. 1 BauNVO.

Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt aus gestalterischen Gründen:

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hier wird darauf hingewiesen, dass die großräumige Ausweisung der Baufenster eine sinnvolle Anordnung der Nebenanlagen in allen Baugebieten ermöglicht.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (zur technischen Versorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen) sind zulässig.

In den Sonstigen Sondergebieten Tourismus, Erholung und Wissenschaft (Teilbereiche SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5), Tourismus, Erholung, Einzelhandel (Teilbereich SO 6) sowie Hotel (SO_{HOTEL}) sind innerhalb der Bereiche Kfz-Stellplätze nur untergeordnet im Flächenverhältnis (Grundfläche) Bebauung – Stellplätze entsprechend der jeweiligen Nutzung im Teilbereich bzw. im SO_{HOTEL} zulässig. Stellplatzanlagen zugunsten anderer Nutzungen außerhalb des jeweiligen Teilbereiches bzw. des SO Hotel sind nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Unterbringung der Stellplätze in einem bereits vorhandenen Gebäude im SO 2 erfolgt. Diese Einschränkung zur Errichtung von Stellplätzen wird getroffen, um dem städtebaulichen Ziel zur attraktiven Nutzung des Plangebietes als Tourismus-, Erholungs-, Wissenschaft- bzw. Einzelhandelsstandort einschließlich der Errichtung hochbaulicher Strukturen entsprechen zu können. Die Verwendung der ausgewiesenen Baufelder zur Unterbringung großflächiger Stellplatzanlagen würde an diesem Standort zur Verödung beitragen und das Plangebiet für Bürger und Gäste unattraktiv machen. Aus diesem Grund ist der Bau eines Parkhauses an der Planstraße A (Stockholmer Straße) vorgesehen, in dem die Kfz-Stellplätze konzentriert angeboten werden.

Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen innerhalb vorhandener Gebäude im SO 2 erfolgt. Hier kann durch die Nutzung als Parkhaus eine Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz erfolgen.

Untergeordnet zu den Flächen der Hochbauten ist die Ausweisung von Stellplätzen als Freianlage zugunsten der eigenen Nutzer auch innerhalb der Baugebiete zulässig.

Des Weiteren sind in allen Baugebieten ein oder mehrere Garagengeschosse sowie Tiefgaragen in allen Baugebieten zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO). Hier ist auf den Hochwasserschutz zu achten, mit erhöhten Aufwendungen bei der technischen Ausführung ist zu rechnen.

Der durch die Nutzung der Baufelder zusätzlich entstehende private oder öffentliche Bedarf an Kfz-Stellplätzen kann auch durch vertragliche Regelungen mit den Betreibern der in den Teilbereichen SO 7 oder SO 8 zulässigen Kfz-Stellplatzanlagen gedeckt werden.

2.5. Erschließung

2.5.1. Verkehr

Straßenverkehr

Überregionale Anbindung

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 20 / A 14 sowie Bundesfernstraßen) über den Nordostzubringer - Poeler Straße - Wasserstraße - Kopenhagener Straße bzw. Ulmenstraße - Wasserstraße - Kopenhagener Straße angebunden. Diese Verbindung wird in den kommenden Jahren durch den Bau einer Straßenunterführung unter der Gleistrasse Richtung Seehafen, für den derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird, optimiert.

Planstraßen, Verkehrsberuhigter Bereich

Die Hapterschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Kopenhagener Straße über eine 6,50 m breite Stichstraße mit paralleler, beidseitiger Fußwegführung auf der Nordseite des Gebietes entlang der Kaikante des Überseehafens (Planstraße A - Stockholmer Straße). Die Straße ist entsprechend ihrer Bedeutung für die Erschließung des Planbereiches bereits ausgebaut.

Die Planstraßen B (Stockholmer Straße) und C (Alter Hafen) sowie die anschließende als Mischverkehrsfläche (Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich – Straße Alter Hafen) ausgewiesene Nordost-Südwest-Verbindung sind vorwiegend dem Fußgänger- und unmittelbaren Zielverkehr (Anlieferung der Teilbereiche SO 4 bis SO 8 sowie Zufahrt zu einem im SO 7 zulässigen Parkhaus) vorbehalten.

Aufgrund des Ausbaus des Schiffs Liegeplatzes am Überseehafen zu einem Kreuzfahrtterminal und den damit verbundenen sicherheitstechnischen Anforderungen ist die Planstraße B – Stockholmer Straße in Richtung Hafenspitze bis zur Wendeanlage vor dem Ohlerich-Speicher zu verlängern. Bei Aufenthalt eines Kreuzfahrtschiffes am Liegeplatz wird ein Teil der Planstraße A - Stockholmer Straße mit einer ISPS-Sicherheitszaunanlage für den öffentlichen Straßenverkehr gesperrt. In diesem Fall erfolgt die Erschließung der Bereiche SO 1, SO 2 und SO Hotel ausschließlich über die Planstraße B.

Eine entsprechende Differenzierung in der Straßengestaltung wird durch die Festsetzungen der unterschiedliche Ausbildungen der Planstraßen bzw. Verkehrsberuhigte Bereiche sowie die baugestalterischen Festsetzungen vorgegeben.

Fußgängerbereich

Ein mindestens 20 m breiter Bereich entlang der Kaikante des Alten Hafens ist ausschließlich als Fußgängerpromenade zu nutzen. Dieser wird strukturiert

durch eine Treppen- und Rampenanlage, die sich aufgrund des festgesetzten Niveausprunges (Hochwasserschutz) erforderlich macht.

Eine Zufahrt (Überfahrt des Promenadenbereiches) wird lediglich für Schiffsanlieger im Alten Hafen und Nutzer des Baumhauses (Hansestadt Wismar) ermöglicht.

KfZ-Stellplätze

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Sondergebiete und die Gewerbegebiete GE_E 1 und GE_E 3 sind vorzugsweise in den Teilbereichen SO 7 bzw. SO 8 nachzuweisen. Lt. Fortschreibung zum Parkplatzkonzept der Hansestadt Wismar ist hier die Errichtung einer großflächigen Stellplatzanlage (ebenerdig oder als Parkhaus) vorgesehen. Der Nachweis der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren erfolgt nach anteiligem Erwerb entsprechender Stellplätze oder über Parkplatzablösebeträge.

In den Sonstigen Sondergebieten Tourismus, Erholung und Wissenschaft (Teilbereiche SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5), Tourismus, Erholung, Einzelhandel (Teilbereich SO 6) sowie Hotel (SO Hotel) sind Kfz-Stellplätze nur untergeordnet im Flächenverhältnis entsprechend der jeweiligen Nutzung zulässig, d.h. die Grundfläche der ausgewiesenen Stellplätze in einem Teilbereich muss geringer sein als die der Bebauung in diesem (Begründung siehe Pkt. 2.4).

Stellplätze für die Nutzungen im Mischgebiet und im GE_E 4 sind vorzugsweise innerhalb dieser Bereiche nachzuweisen.

Öffentliche Stellflächen können entsprechend dem konkreten Bedarf entlang der Erschließungsstraße sowie ggf. im verkehrsberuhigten Bereich realisiert werden. Zusätzlich stehen ggf. öffentliche Stellflächen im Parkhaus zur Verfügung.

Für die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf (Baumhaus) werden in geringer Anzahl Stellplätze in unmittelbarer Nähe auf der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen. Darüber hinaus gehender Bedarf für größere Veranstaltungen wie z.B. bei Ausstellungseröffnungen ist ebenfalls im SO 7 bzw. SO 8 abzusichern.

Die Nutzung der im Planbereich zwischen der Planstraße A und dem Überseehafen festgesetzten öffentlichen Parkfläche (Stellplatzanlage) obliegt der Eigentümerin Hansestadt Wismar. Die Fläche soll entsprechend des gegenwärtigen Bedarfes an dem Standort vorzugsweise Bussen vorbehalten sein. Sie wird entsprechend dieser Belastungsklasse ausgebaut und ordnungsrechtlich beschildert. Planungsrechtlich sind auch andere Nutzungen z.B. als PKW-Stellplatzanlage zulässig.

Hochwasserschutztrasse

In der im südlichen Randbereich entlang der Wasserstraße ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Hochwasserschutztrasse freizuhalten, die bei Bedarf und nach Absprache mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Rostock, Dezernat Küste für entsprechende Schutzmaßnahmen genutzt werden kann. Konkrete Anforderungen dazu bestehen derzeit nicht.

ÖPNV / Schienenverkehr / Gleisanlagen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (ca. 300 m entfernt) befinden sich der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sowie der Bahnhof der Stadt. Der Anschluss an das ÖPNV - Netz ist somit gegeben.

Die im seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fläche für Bahnanlagen entfällt entsprechend eines Senatsbeschlusses der Hansestadt Wismar vom 26.11.2013 mit dieser Änderung. Es wird darauf hingewiesen, dass somit künftig ein Gleisanschluss für den Bereich Gewerbegebiet West – Industriegebiet Werft/ NordicYards nicht mehr möglich sein wird.

2.5.2. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließungsarbeiten für das Plangebiet in den Jahren 2007 bis 2008 sind die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen im öffentlichen Raum neu errichtet worden.

Baumaßnahmen auf den privaten Baufeldern sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Bei Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Hafenbecken sind Schwebstoffe und Öle aufzufangen. Eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ist hier zuvor erforderlich.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen ist gemäß der geltenden Abwasser-satzung der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

Für Abwassereinleitungen in das öffentliche Kanalnetz die unter die Abwasser-verordnung fallen (z.B. bei gewerblichen Nutzungen) sind Anträge auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des StALU Westmecklenburg zu stellen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS- / NS-Netz) kann durch den Netzbetreiber Strom- und Gasnetz Wismar GmbH sichergestellt werden.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas kann durch den Netzbetreiber Strom- und Gasnetz Wismar GmbH sichergestellt werden.

Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind bei Bedarf zu erweitern.

Die Fernmeldeversorgung kann durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch einen anderen privaten Anbieter gesichert werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar (Abfallsatzung) vom 01.01.2009 und die Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar vom 01.01.2009 in der jeweils gültigen Fassung.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu entsorgen.

Im Plangebiet wird an der Planstraße A ein Standort für die Unterbringung von Recycling - Sammelbehältern ausgewiesen. Aus gestalterischen Gründen sind diese im öffentlichen Raum vorzugsweise unterirdisch anzuordnen, wenn hierfür eine technische Lösung unter Berücksichtigung einer möglichen Überflutung des Gebietes bei Hochwasser gefunden wird.

2.5.3. Brandschutz

1. Zufahrt

Die Zugänglichkeiten im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfsleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das bestehende Hydrantennetz zu

überprüfen und ggf. instand zu setzen. Es muss gewährleistet sein, dass die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zur Löschwasseraufnahme ans offene Gewässer gelangen.

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

2.6. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

2.6.1. Immissionsschutz

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz ist die Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „ Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ der Hansestadt Wismar (TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 644742 / 913UBS094) mit Stand vom 11.12.2014 der Geschäftsstelle Rostock der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG. Die Untersuchung ergänzt, aktualisiert und ersetzt das bisherige Schallgutachten vom 09.09.2004 des Ingenieurbüros goritzka akustik.

Auf das Plangebiet wirken relevante Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der Wasserstraße sowie des Seehafens Wismar und des Kreuzschiffahrt-terminals ein. Die hierdurch im Plangebiet bedingten maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechen den Lärmpegelbereichen III bis V nach DIN 4109/11:89. Für Aufenthaltsräume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ergibt sich hieraus die Notwendigkeit eines ausreichenden baulichen Schallschutzes.

Eine Rückwirkung des Plangebietes auf die bestehenden schützenswerten sowie auf die künftigen Nutzungen ist durch die Gewerbegeräuschemissionen anzusiedelnder Betriebe und Anlagen gegeben. Die bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft wurden – neben den Immissionsorten innerhalb des Plangebietes - explizit an neun Immissionsorten an der Kopenhagener Straße, der Wasserstraße, dem Spiegelberg, dem Wassertor sowie an der Straße Alter Holzhafen untersucht. Die genaue Lage der Immissionsorte ist der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen erfolgt eine Begrenzung der maximal möglichen Schallemissionen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten.

Begrenzung der Schallemissionen / Emissionskontingente

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente ($L_{EK,i}$)	
	Tag [dB(A)/m ²]	Nacht [dB(A)/m ²]
MI	60	42
GE _E 1	63	49
GE _E 3	63	49

GE _E 4	63	49
SO 1	59	50
SO 2	59	49
SO 4	62	48
SO 5	62	46
SO 6	62	48
SO 7	62	47
SO 8	62	48
SO _{HOTEL}	56	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt für konkrete Vorhaben (Betriebe/Anlagen) unter Berücksichtigung der Größe des Betriebsgrundstückes nach DIN 45691 Abschnitt 5 (DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin).

Bei Ausschöpfung der festgesetzten Kontingente werden an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes unter der Berücksichtigung der möglichen gewerblichen Vorbelastung aus den dem Plangebiet benachbarten Flächen der Gewerbe- und Mischgebiete Holzhafen Süd und Holzhafen Nord die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau eingehalten bzw. unterschritten.

Schutz vor Immissionen

Lärmpegelbereiche

Auf das Plangebiet wirken aus unterschiedlichen Richtungen eine Vielzahl von Geräuschquellen ein. Aufgrund der hierdurch bedingten, bereits vorhandenen Geräuschimmissionen sind innerhalb des Plangebietes folgende Lärmpegelbereiche darzustellen:

Fläche	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
MI	IV-V
GE _E 1	III
GE _E 3	IV
GE _E 4	III
SO 1	V
SO 2	III-V
SO 4	III
SO 5	III-IV
SO 6	III-IV
SO 7	III-IV
SO 8	III-V
SO _{HOTEL}	III-V

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind im Plangebiet für nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauNVO) die An-

forderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 zu erfüllen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin).

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungsanlagen (Be- und Entlüftung) vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Nach DIN 4109/11:89 darf in der Regel für die von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. Diese Regelung gilt im Plangebiet nur für das Sondergebiet SO 1 und das Mischgebiet MI. Im Mischgebiet wird der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Verkehrsgeräuschemissionen auf der Wasserstraße bestimmt, im Sondergebiet SO 1 durch die Kombination von Kreuzschiffahrt und den Lärmquellen des Seehafenumschlages, die sich alle nordöstlich der Fläche befinden.

In den übrigen Flächen ist die Abschirmwirkung der Gebäude entweder schon in der Berechnung berücksichtigt (zu erhaltende Speichergebäude sind als Hindernisse in der schalltechnischen Modellierung enthalten) oder der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus der summierten Einwirkung mehrerer relevanter Lärmquellen aus unterschiedlichen Richtungen. Eine Pegelminderung von 5 bzw. 10 dB(A) kann somit nicht mehr in Ansatz gebracht werden.

Beurteilungspegel Nachbarschaftslärm „Hafenbetrieb“

Die seit 1990 auf der nördlich des Plangebietes konzentriert ansässige Seehafen GmbH hat lt. Genehmigungsbescheid die Berechtigung in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht Güterumschlag durchzuführen. Nicht genehmigt ist im Beurteilungszeitraum Nacht der Schrotturnschlag.

Für den Beurteilungszeitraum Tag (6:00 h bis 22:00 h) ist festzustellen, dass an den Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 durch den Betrieb des Hafens (ohne Kreuzschiffahrt) eingehalten werden.

Für den Beurteilungszeitraum Nacht (lauteste Stunde zwischen 22:00 h und 6:00h) werden die Orientierungswerte an acht der untersuchten Immissionspunkte außerhalb des Plangebietes um bis zu 7 dB(A) (IO Wasserstraße 1) überschritten.

Da Überseehäfen nicht zum Geltungsbereich der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gehören, können sie im strengen Sinn auch nicht als gewerbliche Vorbelastung bewertet werden. Die dem Hafenbetrieb zuzuordnenden Immissionen werden somit ermittelt und ausgewiesen, aber nicht als gewerbliche Vorbelastung bei der Ermittlung der Flächenkontingente berücksichtigt.

2.6.2. Altlasten und Munition

Altlasten / Abfall

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung des Gebietes bestand für den gesamten Geltungsbereich der Verdacht einer Bodenverunreinigung.

Im Auftrag der Hansestadt Wismar wurde deshalb im Dezember 2003 durch die Dr. Steffen GmbH ein Altlastengutachten erstellt. Dieses war Grundlage für die bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Erschließungsarbeiten und der Baufeldvorbereitungen im Plangebiet.

Die Dokumentation der KiwaEcoConsult vom 27.11.2008 zur Altlastensanierung ist unter AS045 / Alter Hafen SO1 bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzusehen.

So erfolgte 2008 im Baufeld SO 1 eine Altlastensanierung durch Bodenaustausch.

Eine dauerhafte Wohnnutzung sowie eine gärtnerische Nutzung sind am Standort nicht zulässig. Bei Bauarbeiten, insbesondere im Tiefbau, können Mehrkosten durch spezielle Anforderungen an den Wiedereinbau oder die Entsorgung von Aushubmaterial entstehen.

Die in der Planzeichnung als Altlastverdachtsfläche (ALVF) gekennzeichnete Fläche ist 2008 nach dem Stand der Technik für eine anschließende gewerbliche Nutzung ausreichend saniert worden.

Dabei wurden ca. 1.000 m³ Boden bis nahe des oberflächennahen Grundwassers (-0,16 bis +0,28 HN76 entspricht -0,01 bis 0,43 m NHN) ausgekoffert. Zur Trennung des verbliebenen Bodens von neu aufgefülltem Boden wurden fast 1.000 m² Vlies verlegt. Das Vlies soll erhalten werden.

Dieser Bodenaustauschbereich ist das Zentrum der als ALVF dargestellten Fläche.

Wegen im Boden verbliebener Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), ist es zur Vorbereitung von Bauvorhaben ratsam, die aktuell noch am Ort im Boden befindlichen PAK zu ermitteln.

Eine Untersuchung nach LAGA – TR Boden (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II, Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial, Stand: 05.11.2004. Tabelle II. 1.2-1: Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) wird empfohlen.

Bei Eingriffen in den Boden ist wegen der bekannten noch bestehenden Schadstoffbelastungen mit erhöhtem Entsorgungsaufwand zu rechnen. Dies gilt i.d.R. nicht für Auffüllungen, die nach 2008 erfolgten, d.h. über ca. +1,5 m NHN bis +/- 0,0 m im Sanierungsbereich (siehe KiwaEcoConsult, 2008).

Bei Wiederverwendung von belastetem Boden kann jeweils entsprechend LAGA – TR Boden, klassifizierter Überschreitung von Schadstoffgehalten nur ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen zugelassen sein. Oder eine ordnungsgemäße Entsorgung kann erforderlich werden.

Die Dokumentation der KiwaEcoConsult vom 27.11.2008 zur Altlastensanierung ist unter AS045 / Alter Hafen SO1 bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzusehen.

Im Bereich des SO1 sind zudem im Altlastenverzeichnis unter AS051 eine ehemalige Lagerung von Transformatorenbestandteilen sowie unter AS061 ein Tank der ehemaligen Getreidewirtschaft verzeichnet. Die erfolgten Untersuchungen im Jahr 1992 bzw. 1994 erbrachten jedoch keinen Nachweis von regelmäßig in Trafoölen vorkommender PCB bzw. keine Belastung durch gebräuchliche Lösemittel, chlororganische Insektizide, PAK, PCB, Phosphorsäureester und Triazine im ppm-Bereich. Darstellungen im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsflächen erfolgen deshalb nicht. Die Untersuchungsberichte sind ebenfalls bei der Unteren Bodenschutzbehörde einsehbar.

Altlasten in der Bausubstanz vorhandener Speichergebäude sind möglich, jedoch nicht dokumentiert.

Entsprechende Untersuchungen sind vom Eigentümer zu beauftragen.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus bei Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist der Vorhabenträger in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Die Mitteilungspflicht gilt für alle Anzeichen auf bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.).

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutt durch einen Fachbetrieb verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 50 des KrWG.

Grenzwerte richten sich nach dem aktuellen Stand boden- und altlastenschutzrechtlicher Vorschriften, bspw. nach Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzw. oder nach der LAGA-TR Boden.

Bei Bauarbeiten im Plangebiet ist der Boden horizontweise zu untersuchen und zu lagern. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird grundsätzlich empfohlen, deren Anordnung seitens der unteren Bodenschutzbehörde bleibt vorbehalten.

Kampfmittelbelastung / Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der zuständige Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht.

Der Bauherr ist gemäß § 52 LBauO M-V für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

2.7. Naturschutzrechtlicher Artenschutz

Grundlage für die Festsetzungen erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind die Erfassung geschützter Fledermaus- und Brutvogelarten sowie der Artenschutzbericht, erstellt durch die Pöry Deutschland GmbH vom 21.11.2014. Die hier vorgeschlagenen Maßnahmen werden als textliche Festsetzung Nr. 7 festgesetzt.

Bei Verlust potentiell nutzbarer Quartiere und Brutplätze für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten ist durch den Eigentümer der vorhandenen Speichergebäude in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein funktionsgerechter Ersatz für die jeweiligen Quartiere bzw. Brutstätten zu schaffen, erforderlichenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF). Beispielsweise ist dies durch die Installation von Nistkästen, Fledermausquartiere o.ä. am Gebäude möglich.

2.8. Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleichsbilanzierung

Eine umfangreiche Begrünung des Bereiches ist auf Grund seines Charakters als Hafenbereich mit archaischen Strukturen nicht vorgesehen. Das wichtigste Gestaltungsmittel für die Freiräume soll die Verwendung von steinernen Materialien sein.

Begrünungselemente sind nur untergeordnet zu verwenden. So ist entlang der Planstraße A (Stockholmer Straße), der Kopenhagener Straße, der Wasserstraße sowie vor dem Baumhaus der Erhalt bereits angepflanzter Bäume festgesetzt. Zudem sind im Plangebiet zehn weitere Bäume zu pflanzen.

Zusätzlich können fensterlose Wandflächen (beispielsweise am Parkhaus) für Begrünungszwecke unterschiedlicher Intensität genutzt werden.

Bepflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung des maritimen Charakters mit hierfür typischen Pflanzenarten erfolgen. Vorrangig bieten sich folgende Pflanzen an:

Bäume:

- Bergahorn in Sorten
- Weißdorn in Sorten
- Schwedische Mehlbeere
- Esche
- Ulme
- Vogelkirsche

Sträucher:

- Zwergmispel
- Sanddorn
- Kartoffelrose
- Berberitze
- Feuerdorn

Ranker:

- Efeu
- Wilder Wein

Die Anpflanzungen sind dauernd zu erhalten. Zum Schutz der Bäume, insbesondere im öffentlichen Bereich wird vorgeschlagen, entsprechend der Gesamtgestaltung Baumschutzbügel, Baumroste oder Baumkörbe zu verwenden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der Begründung zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 als Anlage 3 beigelegt.

Ein vollständiger Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt deshalb die Durchführung folgender Kompensationsmaßnahmen:

„Waldmantelpflanzung Pappelwäldchen Wendorf (Flurstück 13/2 Flur 12) – vielfältige Baum- und Strauchpflanzungen“

Hierfür ist auf einer Breite von mindestens 30 m unerwünschter Aufwuchs zu entnehmen und diese Fläche mit typischen Arten der heimischen Waldrandbepflanzung zu bepflanzen. Nähere Erläuterungen hierzu sind in der Anlage 3 zur Begründung dargestellt.

Einzelne offene Flächen sind mindestens zweimal jährlich zum mähen um einer Verbuschung entgegen zu wirken. Dadurch entwickelt sich ein unregelmäßiger und vielfältiger Waldrand mit Einbuchtungen und offenen Bereichen.

Eine entsprechende Festsetzung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB als Textliche Festsetzung Nr. 7.

Auf den Baufeldern ist die Anordnung von Grünelementen (Bäume, Sträucher) innerhalb einer sie umgebenden Bebauung zulässig, im Bereich SO 8 als Teil einer künftigen Grünzone um die historische Altstadt auch entlang der Wasserstraße. In Bereichen mit Anpflanzungen, die vom öffentlichen Raum nicht durch

eine Bebauung getrennt ist, hat die Anordnung der Grünelemente in einer stringenten Form zu erfolgen.

Diese Festsetzung macht sich auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation im Planbereich erforderlich.

So ist der Hafen traditionell historisch gewachsen ein Bereich, in dem bisher auf Grünflächen verzichtet wurde. Dies insbesondere aus Gründen, die der früheren Nutzung als Umschlagsplatz und gewerblich genutzt Fläche geschuldet war. Andererseits stehen einer Befestigung aller Freiflächen rechtliche Regelungen (u.a. §17 BauNVO, Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sowie Erfordernisse entgegen, die sich aus der künftigen Gestaltung und Nutzung des Bereiches Alter Hafen als attraktives, öffentlichkeitswirksames Ziel für die Einwohner und Touristen ergeben.

Im Plangebiet werden auch weiterhin umfangreiche steinerne Flächen – vor allem durch die bereits erfolgte Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen – den Charakter des Gebietes als markantes Merkmal bestimmen.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Belebung der Freiräume soll aber auch die Anlage von Grünflächen und die Anordnung von Grünelementen wie Bäume und Sträucher zulässig sein. Dies allerdings in ihrer Kubatur angepasst und in Ergänzung zu den archaischen Bauungsformen in einer stringenten Form, so dass die Pflanzen als „grünes Architekturelement“ zur klaren Raumbildung beitragen können.

Zur Sicherung des Begrünungszieles auch bei privaten Bauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

2.9. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt und der Lage innerhalb des Denkmalschutzbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbebereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ ist auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume ein besonderes Augenmerk zu richten. Baugestalterische Festsetzungen werden insbesondere zur Verwendung von Materialien getroffen.

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind moderne Bauformen und Farbgebungen anzuwenden, die in ihrer Struktur, Kubatur und Materialwahl im Einklang mit der historischen Bebauung in der Umgebung (Speichergebäude, Zollhaus, Altstadt) stehen.

Mit Hilfe der Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen soll eine Beeinträchtigung der Qualität des stark öffentlichkeitswirksamen städtischen Raumes vermieden werden.

Zu Werbeanlagen werden weitergehende baugestalterische Anforderungen festgesetzt. Das Erfordernis liegt darin begründet, dass auf Grund der zu erwartenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen in der an der Promenade gelegenen Be-

bauung die Gesamtgestaltung durch eine Vielzahl ungeordneter und unterschiedlicher Werbeanlagen in Mitleidenschaft gezogen werden kann.

Die umfangreichen Festsetzungen sind auch dem geschuldet, dass Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m verfahrensfrei sind, so dass kein Antragsverfahren mit Prüfung erfolgt. Aufgrund des im UNESCO-Welterbebereich gelegenen städtebaulich bedeutsamen Stadtraumes wird daher auch bei Werbeanlagen die gestalterische Einflussnahme durch konkrete baugestalterische Einschränkungen als erforderlich angesehen.

Aus gestalterischen Gründen werden zudem Markisen an Fassaden ausgeschlossen. Möglichkeiten der Beschattung vor den Fenstern können fest installierte, vertikale und auf die Fassadengestaltung abgestimmte Elemente darstellen, wie z. B. Schiebelelemente in Verbindung mit Fensterbändern oder Fensterläden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des UNESCO-Welterbebereiches alle Bauvorhaben während der Planungsphase im Welterbebeirat der Hansestadt Wismar (Sachverständigenbeirat) vorzustellen sind.

2.10. Bau- und Bodendenkmalpflege

Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalsbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Einzelne Gebäude sind als Baudenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Die Kennzeichnung dieser Gebäude erfolgt nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Neubauvorhaben bedürfen der Vorstellung und Befürwortung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar. Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium der Hansestadt Wismar bei der Entwicklung des Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M-V und den §§ 144, 145, 172 und 173 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt außerdem die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ vom 09.12.2003.

Des weiteren gelten für den Bereich der Kaianlage Alter Hafen einschließlich Baumhaus die Erhaltungssatzung der Hansestadt Wismar vom 18.03.1992 und die Satzung über die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen vom 25.06.1990 .

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen wird:

*Das o.g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden.

Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

2.11. Sonstige Hinweise

2.11.1. Sicherung der Seeschifffahrt

Gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz vom 02.04.1968 (BGBl. II S.173) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Schifffahrtsstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue Lichter noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen etc. sind dem WSA Lübeck sowie dem Hafen- und Seemannsamt der Hansestadt Wismar zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die vorhandenen Telefonkabel des WSA Lübeck im Bereich des Baumhauses sind zu erhalten, eine Umverlegung ist nur in Abstimmung mit dem WSA zulässig.

2.11.2. Sicherung der Zollgrenze

Bauten innerhalb einer Entfernung von 50 m vom deutschen Teil der Zollgrenze der Europäischen Union dürfen nur mit Zustimmung des zuständigen Hauptzollamtes Schwerin errichtet werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie bzw. der Kaikante an. (§ 15 (1) Zollverwaltungsgesetz)

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung im § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der Anlage zum BauGB fest verankert worden. Seitdem besteht die Pflicht in einem Umweltbericht die zukünftig zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen und darzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 12/91/2 ist seit dem 25.06.2006 rechtskräftig. Am 30.10.2008 wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des o.g. B-Plans gefasst. Bisher erfolgte die Änderung einzelner Baufelder in Teilbereichen in jeweils einfachen Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Änderungen des Teilbereiches 1 (Baufeld GE_E 2 und GE_E 3), des Teilbereiches 2 (Baufelder SO 1 und SO 2) und des Teilbereiches 3 (SO 5) sind bereits rechtskräftig.

Es ist beabsichtigt, für den gesamten Bereich ein Bauleitplanänderungsverfahren durchzuführen. Dazu wurde die Erstellung eines Umweltberichtes einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Die vorliegende Planungsabsicht lässt nach erster Einschätzung keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten.

3.2. Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Ausweisung und städtebaulichen Neuordnung der bebauten und unbebauten Flächen sowie dem Erhalt bzw. der Berücksichtigung der Lebensräume vorkommender Tierarten.

Durch die Festlegungen zum baulichen Erhalt bzw. der baulichen Veränderung und deren Neuordnung und Aufwertung werden städtebauliche Missstände im Bebauungsplangebiet behoben. Die unterschiedlich genutzten Flächen des Plangebietes werden in der zukünftig maximalen Grundstücksauslastung und den Gestaltungsanforderungen über die textlichen Festsetzungen berücksichtigt. (z.B. über das Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Materialverwendung, Pflanzgebot, Erhalt von Bäumen etc.)

Vorhandene Bäume in Einzelstellung oder in Reihe werden bei entsprechender Standsicherheit erhalten und in der Planung berücksichtigt.

3.3. Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern und zum Artenschutz basieren auf vorhandenen Unterlagen, auf Einschätzungen aufgrund der Biotopausstattung sowie auf faunistischen Bestandserfassungen.

3.4. Planungsvorgaben

3.4.1. Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2005)

Die Hansestadt Wismar nimmt lt. LEP in Teilbereichen oberzentrale Aufgaben wahr. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Hochschule und die gewerbliche Wirtschaft, vor allem die See- und Hafenwirtschaft, zu nennen. (S.29, Pkt. 3.2.1)

Die Innenstadt von Wismar wurde zum Weltkulturerbe ernannt und erhält dadurch eine einzigartige nationale und internationale Bedeutung. (S. 36, Pkt. 4.2) Zu dem Ensemble gehört das Plangebiet.

Zu den wirtschaftlichen Zukunftsbereichen der Stadt zählen: maritime Verbundwirtschaft, Hafenwirtschaft, Biotechnologie, Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Medizin- und Umwelttechnik, Kunststoffindustrie, Holzwirtschaft, personen- und unternehmensnahe Dienstleistungen, moderne Informations- und Kommunikationstechnologien, regenerative Energien. (S. 10, Pkt. 1.2).

3.4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Laut RREP WM sind in der Hansestadt Wismar *die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.*

Neben der Landeshauptstadt Schwerin und der Stadt Ludwigslust ist die Hansestadt Wismar aufgrund ihrer *historisch wertvollen Gebäude und städtebaulichen Ensembles sowie der Konzentration zahlreicher überregional bedeutsamer Veranstaltungen kultureller Mittelpunkt der Region.*

Vor allem die Denkmale der norddeutschen Backsteingotik sind von großer Bedeutung. Die Potenziale der Hansestadt Wismar mit der gesamten Altstadt als UNESCO-Welterbestädte sollen laut RREP WM für den Städte- und Kulturtourismus gesichert und weiter erschlossen werden.

3.4.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan sind folgende grundsätzlichen Anforderungen und Ziele vermerkt:

In Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung soll der Siedlungsflächenbedarf vorzugsweise innerhalb der bebauten Ortslagen abgedeckt werden.

Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll konsequent gefolgt werden. Dies schließt ein, dass die Wiedernutzung von städtebaulichen Brachen und leerstehenden Gebäuden vorrangig vor der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist.

3.4.4. UNESCO-Weltkulturerbe

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des B-Plangebietes befindet sich im UNESCO Welterbegebiet „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“. Im Handlungskonzept der 1. Fortschreibung des Managementplans sind die historischen Speicher- und Silogebäude als Gebäude mit hohem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Die brachliegenden Freiflächen sind als potenzielle Bebauungsflächen vermerkt.

Als künftiger Maßnahmenswerpunkt ist die Sanierung und Umnutzung der Speicher im Alten Hafen benannt (AC Planergruppe, WIMES Wirtschaftsinstitut, 2013).

Bei der Sanierung der Gebäude ist die *Sanierungssatzung für die Altstadt der Hansestadt Wismar* zu berücksichtigen. Das Gebiet ist als archäologisch relevant gekennzeichnet. Die vorhandenen Freiflächen weisen lt. Managementplan keine bekannten Störungen auf (AC Planergruppe, WIMES Wirtschaftsinstitut, 2013).

3.4.5. Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plangebietes befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in einem Radius von 2.000 m vom Plangebiet entfernt:

- in einer Entfernung von ca. 1.100 m in südöstlicher Richtung - das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wallensteingraben“ (L56b)
- in einer Entfernung von ca. 1.600 m in nordwestlicher Richtung - das europäische Vogelschutzgebiet (SPA Gebiet) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Schutzgebiete nach anderen Fachgesetzen, wie Trinkwasserschutzzonen nach Wasserrecht sind nicht vorhanden.

3.4.6. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes größtenteils als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausstellung, Kongress und Hotel“ dar. Daneben sind gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Planbereich wird im Parallelverfahren durchgeführt (Siehe Pkt. 1.3.)

3.5. Alternativen und Nullvarianten

3.5.1. Alternativen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können sich gemäß § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft mit Umweltauswirkungen ergeben. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation können Eingriffsauswirkungen verringert bzw. kompensiert werden.

Die Entwicklung des Baugebietes für die Ansiedlung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen erstreckt sich über einen anthropogen stark vorbelasteten Bereich und trägt zur innerstädtischen Verdichtung bei, anstatt neue unbelastete Flächen zu beanspruchen. Dies entspricht dem Grundsatz der Konzentration von Siedlungsstrukturen und dem sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen.

Im weiteren Stadtgebiet sind derzeit keine Flächen mit einem ähnlichen Potential für eine Konzentration der angedachten Nutzungen bekannt.

3.5.2. Nullvariante

Ein Verzicht auf Umsetzung des Bebauungskonzeptes würde die eigendynamische Entwicklung der innerstädtischen Brachflächen sowie der leerstehenden Gebäude weiter fördern. Mittel- bis langfristig würden sich innerhalb der derzeit überwiegend noch durch Gräser dominierten Vegetationsgesellschaften der Brachflächen Verbuschungsstadien einstellen. Der Verfall der leerstehenden Gebäude würde weiter fortschreiten. Die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft blieben in ihren Funktionen unbeeinflusst.

Mit dem Wegfall des Alten Hafens als zukünftiger Standort für Hotels, Gewerbe, Einzelhandel und Verwaltung würde sich die Siedlungsflächennachfrage vermehrt auf den Außenbereich verlagern.

Im Plangebiet vorkommende Altlasten würden weiterhin eine, wenn auch geringe Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe, über die Versickerung von Niederschlägen, darstellen.

3.6. Bestand, Bewertung und Prognose der Auswirkungen

3.6.1. Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet waren ursprünglich als Lehm-/Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley) anzusprechen. Es handelte sich um Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss (LUNG M-V, 2013).

Durch die vergangene und derzeitige Nutzung sind die Standorte anthropogen stark übergeprägt. Die Eigenschaften sind sehr heterogen. Im Allgemeinen besteht für diese Standorte eine sehr hohe Gefahr der Anreicherung mit Schadstoffen (IWU Stralsund, 1995).

Vorbelastung / Altlasten

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestand aufgrund der vergangenen gewerblichen Nutzung der Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Dazu wurde im Jahr 2003 ein Altlastengutachten erstellt. Für weitergehende Ausführungen über Ergebnisse des Gutachtens, bereits ausgeführte Maßnahmen sowie notwendige Beschränkungen und Maßnahmen sei an dieser Stelle auf das Kapitel 2.5 – Bodenschutz/Altlasten verwiesen.

Wertigkeit Schutzgut Boden

Aufgrund der anthropogen geprägten Standorte und der vorhandenen Schadstoffbelastung ergibt sich für die Böden im Geltungsbereich eine geringe Schutzwürdigkeit.

Maßnahmen

- gemäß DIN 18915 sind Bodenzwischenlager nach Horizonten getrennt einzurichten, der Wiedereinbau ist entsprechend der „natürlichen“ Horizontabfolge durchzuführen
- bei Bodenverdichtungen im Zuge der Bauarbeiten ist nach Abschluss der Arbeiten in allen vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagerflächen) Tiefenlockerung durchzuführen

Auswirkungen

- Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener bzw. teilverdichteter Bodenbereiche durch Überbauung. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodengenese und die Grundwasserneubildung verloren. Die Versiegelung beträgt bei Umsetzung des Vorhabens insgesamt ca. 90 % der Plangebietsfläche.

Positiv zu bewerten ist, die Sanierung der Altlasten im Zuge der Umsetzung der Planung.

Erheblichkeit

Aufgrund der Vorbelastung des Bodenstandortes weist der Boden nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Funktionsverlusten auf. Dennoch sind die Umweltauswirkungen aufgrund der betroffenen Flächengröße und damit der Intensität der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen.

3.6.2. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt mindestens 10 m. Die Grundwasserneubildung liegt bei 146,9 mm im Jahr. Das Grundwasserneubildungspotential wurde damit als mittel bewertet. Das Grundwasserdargebot zur Trink- und Brauchwassergewinnung wird aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich des Küstenstreifens und des daraus resultierenden hohen Salzgehaltes als nicht nutzbar eingestuft (LUNG M-V, 2013).

In unbeeinflussten und tieferen Bodenschichten steht Ton an. Aufgrund des hohen Anteils bindiger Bildungen und des großen Flurabstands, ist von einer höheren Geschützttheit des Grundwassers auszugehen. Allerdings können wegen der anthropogenen Beeinflussung des Plangebietes abschließende Aussagen zur Geschützttheit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht gemacht werden.

Die im Plangebiet vorkommenden Altlasten stellen, wenn auch eine geringe Gefährdung des Grundwassers durch eindringende Niederschläge dar.

Wertigkeit Schutzgut Grundwasser

Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers leitet sich aus der Grundwasserneubildung und dem Grundwasserdargebot ab. Für das Plangebiet ergibt sich daraus eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit (IWU Stralsund, 1995).

Oberflächengewässer

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Westen durch die Küstengewässer der Ostsee. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Speicherung und Rückhaltung von Oberflächenwasser im Plangebiet nur sehr begrenzt möglich und mit den Planungszielen nicht vereinbar (vgl. Kap. 2.2 – Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz), so dass lediglich von einer mittleren Schutzwürdigkeit für Oberflächengewässer auszugehen ist.

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung

Es ist geplant, nach Prüfung und Vorliegen der wasserrechtlichen Genehmigung anfallendes Niederschlagswasser in das Hafenbecken abzuleiten. Alternativ sind Möglichkeiten der Regenwasserversickerung im Bereich der Stellplatzanlagen,

Straßenverkehrsflächen sowie Fußgängerbereiche über Versickerungsanlagen (Mulden-, Rigolenversickerung) zu prüfen.

Auswirkungen

Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser aufgrund der Neuversiegelung

Bei einer Bewirtschaftung und Unterhaltung der Gebäude entsprechend den technischen Standards ist während des Baus und des Betriebs nicht mit Schadstoffeinträgen ins Grundwasser zu rechnen.

Positiv ist zu bewerten, dass durch Umsetzung der Maßnahme vorhandene Altlasten im Plangebiet fachgerecht entsorgt werden. Dadurch wird die bestehende Gefährdung der Verunreinigung des Grundwassers durch eindringende Schadstoffe beseitigt.

Erheblichkeit

Durch die Versiegelung von insgesamt ca. 5,2 ha fällt abzuführendes Oberflächenwasser an, welches ins Hafenbecken abgeleitet wird. Auswirkungen des Vorhabens auf die Quantität des Grundwassers sind aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades und der natürlicherweise geringen Versickerungsleistung durch den hohen Anteil an bindigen Bildungen des anstehenden Bodens nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Oberflächenwasser ist von den Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.

3.6.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte im August 2013 nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V, 2010).

Angaben zur potenziell natürlichen Vegetation sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastung

Aufgrund der vergangenen gewerblichen und der derzeitigen intensiven Nutzung und damit verbundener Immissionen kann von einer hohen Vorbelastung der Flächen ausgegangen werden.

Beschreibung des Biotopbestandes

Die Biotope des Plangebietes lassen sich grob in zwei Biotopkomplexe einteilen (vgl. dazu Karte Bestand – Biotop- und Nutzungstypen).

- Dominiert wird das Plangebiet durch den Biotopkomplex der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen: Dazu zählen die historischen Speicher- und Siloanlagen (**OXS**) des Alten Hafens, die Hafenpromenade (**OVP**), die Straßenverkehrsflächen (**OVF**, **OVL**) sowie die Stellplatzanlagen (**OVP**). Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Gleisanlagen der Straßenbahn (**OVE**), welche im Bereich der Stellplatzanlage enden. Die Speicher- und Silogebäude sind teilweise durch brachgefallene Lager- und Nebenflächen (**OBV**) umgeben.
- Neben o.g. Biotopkomplex können weitere Biotope dem Komplex Grünanlagen der Siedlungsbereiche zugeordnet werden. Zu diesen Flächen zählen unversiegelte/teilversiegelte Flächen im östlichen Plangebiet, die als Stellplatzanlage (**PEU**) genutzt werden. Die befestigten und unbefestigten Stellplätze werden in mehreren Bereichen durch Pflanzrabatten (**PEB**) mit den typischen Arten, wie Zwergmispel (*Cotoneaster*), Feuerdorn (*Pyracantha*) und Rosen eingefasst. Im Bereich der historischen Gebäude kommen größere unversiegelte Freiflächen zum Teil mit Spontanvegetation (**PEU**) vor. Zwei Gebäude und deren Nebenanlagen an zentraler Stelle bzw. im Nordwesten werden als Ferienhäuser/Ferienwohnungen (**PZF**) genutzt. Die Bocciaanlage neben dem nordwestlichen Ferienhaus wurde als Sonstige Sport- und Freizeitanlage (**PZS**) kartiert.

Neben den flächigen Biotopen sind im Plangebiet 33 Einzelbäume vorhanden. Ein Großteil der vorkommenden Bäume wurde in der jüngeren Vergangenheit als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme entlang der Straßen als Baumreihe gesetzt. Bis auf drei Ausnahmen betragen die Stammumfänge (StU) der Einzelbäume ≤ 50 cm.

Geschützte Flächen und Einzelelemente

Nach der Kartierung der Biotoptypen im Rahmen der Erarbeitung dieser Unterlage sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Zwei Linden (StU von 150 cm) und ein Ahorn (StU von 100 cm) fallen aufgrund ihrer Stammumfänge (StU) von ≥ 100 cm unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V.

Bewertung des Biotopbestandes

Bei der Bewertung der Biotoptypen wurde sich an dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern orientiert. Die Werteinstufung der Biotoptypen erfolgt anhand der

- Regenerationsfähigkeit sowie der
- regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“.

Der jeweils höhere Wert wird für die Einstufung der vorhandenen Biotope herangezogen (LUNG M-V, 1999). Diese Bewertung wurde, wenn erforderlich, auf die

neue Codierung der Biotoptypen angepasst, da noch keine Aktualisierung der Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V vorliegt.

Durch die Planung werden Flächen in Anspruch genommen, die in der Vergangenheit intensiv beansprucht wurden. Dementsprechend sind von den Eingriffen des Planvorhabens nur Flächen mit geringen Biotopwerten (Wertstufen 0 bis 1) betroffen.

Folgende Wertstufen wurden den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zugewiesen:

Tabelle 1 Im Untersuchungsraum vorhandene Biotoptypen und ihre Bewertung

Biotopcode	Biotyp	Schutzstatus	Wertstufe
OBV	<i>Brache der Verkehrs- und Industrieflächen</i>	-	1
OSS	<i>Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage</i>	-	0
OVE	<i>Bahn / Gleisanlage</i>	-	0
OVF	<i>Versiegelter Rad- und Fußweg</i>	-	0
OVH	<i>Hafen- und Schleusenanlage</i>	-	0
OVL	<i>Straße</i>	-	0
OVP	<i>Parkplatz, versiegelte Freifläche</i>	-	0
OVU	<i>Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt</i>	-	0
OXS	<i>Historisches Repräsentationsgebäude</i>	-	0
PEB	<i>Beet / Rabatte</i>	-	0
PEU	<i>Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation</i>	-	1
PZF	<i>Ferienhausgebiet</i>	-	0
PZS	<i>Sonstige Sport- und Freizeitanlage</i>	-	0

Beschreibung und Bewertung der Tiere

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb der Siedlungsbereiche ist mit einem Vorkommen von in der Regel weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten zu rechnen. Regelmäßig sind auf innerstädtischen Grünanlagen Arten wie Kohlmeise, Blaumeise, Star, Buchfink, Kleiber oder Rotkehlchen zu beobachten. Das Vorkommen der Stadttaube, der verwilderten Form der Haustaube, und der Möwe ist wahrscheinlich. Weiterhin zählt die Amsel zu den häufigen Stadtvögeln (wikipedia.org, 2013).

Die exponierte Lage der historischen Gebäude und deren baulicher Zustand lassen neben dem Vorkommen von „Allerweltsarten“ auch gefährdete oder seltene Brutvogelarten sowie Fledermausarten erwarten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 sind die Gebäude auf das Vorkommen von Fledermaus- und Brutvogelquartieren geprüft worden.

So fanden im Jahr 2011 Untersuchungen von zwei Silogebäuden, einem Trafo sowie einem Sozialgebäude sowie im Jahr 2012 von einem weiteren Speichergebäude statt.

Im Jahr 2014 wurden zudem die beiden Gebäude Thormannspeicher und Ohlerichspeicher untersucht.



Abbildung 1 Überblick über die in den Jahren 2011 und 2014 untersuchten Gebäude

Die Ergebnisse der Gutachten aus den Jahren 2011, 2012 und 2014 können folgendermaßen zusammengefasst werden (vgl. *Erfassung geschützter Brutvogel- und Fledermausarten zum B-Plan der Hansestadt Wismar Nr. 12/91/2 – 1. Änderung, Teilbereich 2 (Zoologische Gutachten & Biomonitoring Henrik Pommeranz, 2011)*, *Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan der Hansestadt Wismar Nr. 12/91/2 – 1. Änderung, Teilbereich 3 (Gutachterbüro Martin Bauer, 2012)* und *die Erfassung geschützter Fledermaus- und Brutvogelarten sowie Artenschutzbericht zum B-Plan der Hansestadt Wismar Nr. 12/91/2 – 1. Änderung, Gesamtbereich (Pöyry, 2014)*).

Fledermäuse

Ein sicheres Sommerquartier konnte am Silogebäude 2 festgestellt werden. Weiterhin gibt es an den Silogebäuden Gebäudespalten, die potentiell für eine Nutzung als Fledermaussommer- bzw. Zwischenquartiere in Frage kommen. Weiterhin deuten Fraßreste in allen untersuchten Gebäuden auf eine zumindest sporadische Nutzung als Nachtquartiere hin.

Eine Nutzung als Winterquartier konnte in allen untersuchten Gebäuden nicht festgestellt werden.

Brutvögel

In den Kartierungen 2011 bis 2014 konnten im Untersuchungsgebiet fünf Brutvogelarten festgestellt werden. Dazu zählen Hausrotschwanz, Bachstelze, Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe. Auch für die Verdachtsarten Hausperling, Feldperling, Dohle sowie Turmfalke entsprechen die vorgefundenen Bedingungen den Ansprüchen der Arten. Für die bodenbrütende Haubenlerche bieten sich mit fortschreitender Sukzession der Freiflächen gute Bedingungen (Zoologische Gutachten und Biomonitoring, 2011).

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung bzw. Minimierung und zur Kompensation

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Sicherung und Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume,
- Begrünung einzelner Baukörper durch akzentuierendes Grün sowie
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen im Plangebiet unter Berücksichtigung hierfür typischer Pflanzenarten. Davon sind 6 Bäume im Bereich der zentralen größeren Freifläche südwestlich des Sondergebietes 2 zu pflanzen.

Folgende Maßnahmen ergeben sich aus den o.g. Gutachten zum Artenschutz:

- Sanierungsarbeiten an den Fassaden der bisher untersuchten Gebäude haben im Zeitraum von Ende August bis Mitte April zu erfolgen,
- Bauarbeiten in den Kellergeschossen der Silogebäude 1 und 2 sowie im Kellergeschoss des Ohlerichspeichers sind in den Monaten Mai bis September durchzuführen,
- Freihalten der Fledermausquartiere (incl. potentieller Quartiere) sowie potentieller Brutvogelquartiere im Bereich der Fassaden während der Einrüstung,
- Erhalt aller Quartierzugänge wie Spalten, Dehnungsfugen und den dahinter liegenden Hohlräumen,
- Erhalt der Spalten zwischen Simsdurchbrüchen und Regenfallrohren
- Erhalt aller potentiell nutzbaren Brutnischen (Fasadennischen, Durchbrüche),
- ökologische Baubetreuung zur Festlegung detaillierter Maßnahmen und Überprüfung des Besiedelungsstatus sowie zur Vermeidung von Beein-

trächtigungen während der Bauphase (insbesondere nach der Einrüstung).

- ist der Erhalt von potentiellen Quartieren bzw. Brutnischen nicht möglich sind mit den ökologischen Baubetreuern Ersatzmaßnahmen abzustimmen
- Beschränkung der Baustellenbeleuchtung auf ein Mindestmaß

Auswirkungen

Das Vorhaben wird auf bereits stark anthropogen beeinträchtigten Flächen durchgeführt. Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe erfolgen in bereits versiegelten Bereichen und in nichtversiegelten städtischen Freiflächen mit teilweiser Spontanvegetation.

Folgende Auswirkungen können sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben:

- Funktions- und Totalverlust bisher nicht versiegelter Freiflächen
- Lärm, visuelle Unruhe während der Bauphase

Sollte ein Erhalt der Sommerquartiere und Brutplätze im Bereich der untersuchten Gebäude trotz o.g. Maßnahmen nicht möglich sein, sind - um den Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden - folgende Maßnahmen vorzusehen:

- 2- bis 5-facher Ersatz der Quartiere und Brutplätze

Zu empfehlen ist weiterhin:

- Aufdopplung der Holzverkleidung und Dachkonstruktion im Nordteil des Gebäudes Silo 1
- Herstellung von Simsquartieren auf der Südseite der Gebäude Silo 1 Silo 2, Speicher HW Leasing und Ohlerichspeicher
- Schaffung von 10 Mauerseglerbrutplätzen durch Anbringung vorgefertigter Holzbetonkästen (Fa. Schwegler oder gleichwertiges) unterhalb des Dachüberstandes an der Ost- und Westseite von Silo 2.

Erheblichkeit

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe erfolgen hauptsächlich in innerstädtische Brachflächenbiotope, die in ihrer Ausprägung beseitigt bzw. beeinträchtigt werden. Erneute Bodenversiegelungen sind als Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG zu werten.

Die verbleibenden negativen Auswirkungen durch den vorhabensbedingten Biotopverlust können durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tier und Pflanzen zu erwarten.

3.6.4. Schutzgut Klima / Luft

Bestand und Bewertung

Die Ostsee verleiht dem Klima des Plangebietes die entscheidende Prägung. Das Klima ist stark maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen deutlich unter dem Durchschnitt von Westmecklenburg mit 600 bis 650 mm bzw. 8,0°C. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Eigenschaften. (GLRP WM S. II-115).

Meso- und Mikroklima werden in einem hohen Maß von der Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Das Plangebiet weist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ein charakteristisches Stadtklima auf. Dieses ist geprägt durch verringerte Einstrahlung, erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchte und Windgeschwindigkeiten sowie erhöhte Schadstoffbelastung der Luft.

Eine sehr hohe ausgleichende Wirkung besitzt die an das Plangebiet grenzende Wasserfläche der Ostsee. Relevante Gehölzflächen mit einer luftfilternden Funktion sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Staubimmissionen durch den benachbarten Überseehafen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung bzw. zur Kompensation

Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Bindung und Filterung von Luftschadstoffen sind einzelne Baukörper mit Hilfe von Rankgerüsten an der Fassade zu begrünen.

Auswirkungen

Lokale Temperaturveränderungen durch weitere Versiegelung sowie betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der hohen Vorbelastung (Versiegelung, bisherige Nutzung) des Plangebietes sowie der ausgleichenden Wirkung der angrenzenden Wasserflächen nicht zu erwarten.

Während der Bauzeit ist mit Lärmbeeinträchtigungen und Beeinträchtigungen der Luft zu rechnen. Dieser Lärm tritt allerdings nicht dauerhaft auf und ist deshalb als nicht so konfliktrichtig einzustufen.

Erheblichkeit

Die Planung wirkt sich auf das lokale Geländeklima und die klimatische Austauschfunktionen unter Beachtung o.g. Maßnahme nicht nachteilig aus. Insgesamt können erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Einflüsse ausgeschlossen werden.

3.6.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch die vergangene gewerbliche Nutzung als Hafengelände. Dominierende Gebäude sind die historischen Silo- und Speichieranlagen aus rotem Backstein. Aufgrund seiner wertvollen historischen Bausubstanz befindet sich das Plangebiet im UNESCO-Welterbegebiet. Touristische Anziehungspunkte sind die Speicher sowie das Wassertor. Die äußeren Erschließungsanlagen wurde bis zum Jahr 2008 erneuert und Industriebrachen zurückgebaut. Die Speicher- und Siloanlagen sind momentan ungenutzt.

Besonders beeindruckend ist die Ansicht des Alten Hafens und der Altstadt, wenn man sich der Stadt von Norden über das Wasser nähert. Bei der Entwicklung des Plangebietes sind diese Blickbeziehungen besonders zu berücksichtigen.

Neben den Gebäuden sowie den erneuerten befestigten Freiflächen befinden sich im Plangebiet mehrere unbefestigte Bereiche. Diese Flächen werden teilweise als Stellplätze genutzt. Andere liegen brach bzw. unterliegen keiner Nutzung. Sie stellen einen starken Kontrast zu den urbanen, intensiv beanspruchten Flächen im sonstigen Plangebiet dar. Relevante, prägende Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die beiden Linden sind aufgrund ihrer Nähe zum „Baumhaus“ durch Schnittmaßnahmen in ihrer räumlichen Wirkung stark beeinträchtigt und entfalten keine Fernwirkung. Alle weiteren Bäume entwickeln als Jungbäume ebenfalls keine bedeutsamen Strukturen.

Insgesamt stellt sich das Landschaftsbild als Stadtraum dar, welcher stark durch seine vergangene gewerbliche Nutzung geprägt ist. Er ist aufgrund seiner Bausubstanz von sehr hoher Eigenart. Der Erlebniswert hinsichtlich Vielfalt und Schönheit ist als hoch zu bewerten. Negativ für das Landschaftsbild ist der zunehmende Verfall einzelner Gebäude zu beurteilen. Insgesamt ist die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes als hoch zu bewerten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebietes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Erhalt und Pflege der Einzelbäume im Plangebiet
- akzentuierende Begrünung einzelner Baukörper als Gestaltungsmittel der Stadtplanung
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen zur Strukturierung der größeren Freifläche im Bereich der Speichergebäude
- Berücksichtigung relevanter Blickbeziehung bei der Entwicklung der Neubauten

Auswirkungen

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind zu erwarten: Die Entwicklung der Brachflächen sowie die geplante Sanierung und Umnutzung der leerstehenden Silo- und Speichergebäude wirkt sich insgesamt positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Umsetzung o.g. Maßnahmen erhöhen als raumbildende Gestaltungsmaßnahmen die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes.

Erheblichkeit

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht erkennbar. Unter Beachtung o.g. Maßnahmen überwiegen die positiven Effekte.

3.6.6. Schutzgut Mensch / Erholung

Bestand und Bewertung

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete in Betracht.

Das nächste Wohngebiet befindet sich in einer Entfernung von 50 m in Richtung Altstadt.

Momentan stellt das Plangebiet einen touristischen Anziehungspunkt dar. Neben Cafes/Restaurants sind Ferienwohnungen und das Alte Baumhaus als Ausstellungsgebäude vorhanden. Aufgrund der ungenutzten historischen Speicher- und Silogebäude liegen weitere Potentiale brach. Die vorhandenen Freiflächen sind für Erholungssuchende kaum bis nicht nutzbar. Eine Funktion als Lebens-, Arbeits- und Bildungsstätte besitzt das Plangebiet nicht.

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung

- Erhalt und Pflege vorhandener Einzelbäume im Plangebiet
- Fassadenbegrünung einzelner Baukörper
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen zur Strukturierung größerer Freiflächen im Plangebiet

Auswirkungen

Ausschlaggebend zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planungen auf den Menschen sind besonders optische, klimatische/lufthygienische Belastungen als auch Lärmbelastungen.

Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind zu erwarten. Im Rahmen der Planung erfolgte die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens. Dieses ist Grundlage für die modifizierten Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz.

Durch die Planung soll sich der Alte Hafen zu einem lebendigen Stadtteil, in dem neben der touristischen Funktion auch weitere Funktionen für Freizeit, Arbeit und Bildung existieren, entwickeln.

Erheblichkeit

Die temporären Beeinträchtigungen während der Bauphase der Gebäude liegen in einem tolerierbaren Rahmen für das Schutzgut Mensch / Erholung. Erhebliche negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung können unter Beachtung des zu erstellenden Lärmschutzgutachtens ausgeschlossen werden.

3.6.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dazu können v.a. Bau-, Boden- und Kulturdenkmale gehören.

Folgende Gebäude im Plangebiet sind als Baudenkmäler vermerkt:

- Baumhaus
- Thormannspeicher,
- Ohlerichspeicher,
- Krusespeicher
- Löwespeicher,
- Sozialgebäude sowie das
- Haupt- und Nebengebäude im Übergangsbereich der Altstadt zum Alten Hafen (Zollhaus).

Der gesamte Gebäudekomplex und der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im UNESCO-Welterbegebiet „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“ (vgl. Kapitel 3.4.4 – UNESCO-Weltkulturerbe)

Maßnahmen

Die geschützten Baudenkmäler sind zu erhalten und in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde einer neuen Nutzung zuzuführen.

Mit Beeinträchtigungen bisher nicht bekannter Bodendenkmale durch Abgrabung bzw. dem Freilegen muss während der Bautätigkeit innerhalb der Freiflächen des Plangebietes gerechnet werden. Bei unerwarteten Funden ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sicherzustellen. Bei einer Entdeckung von Bodendenkmalen sind daher der Fund und die Fundstelle fünf Werkstage lang in unverändertem Zustand zu erhalten, wobei die Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann.

Auswirkungen

Als positive Auswirkung der Planung sind der Erhalt und die Sicherung der historischen Baudenkmäler zu benennen.

Erheblichkeit

Erhebliche negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind unter Beachtung o.g. Maßnahmen nicht zu erwarten.

3.6.8. Wechselwirkungen

Bestand und Bewertung

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft. Die Vernetzung der Umweltkomponenten untereinander ist zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf diese Vernetzungen darzustellen und zu bewerten.

Für die Zusammensetzung und Ausbildung von Vegetation und Fauna sind die abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) von Bedeutung. Weiterhin ergeben sich Wechselwirkungen besonders zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden, da die Eigenschaften des Grundwassers u.a. auch von den vorliegenden Bodenarten beeinflusst werden. Sowohl Boden und Wasser als auch Klima bilden die Grundlage für die Ausbildung von Pflanzen- und Tiergemeinschaften. In direktem Zusammenhang stehen auch Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholungseignung des Menschen. Für die menschliche Gesundheit ist z.B. der Klima- und Gewässerschutz von Bedeutung.

Das Lokalklima wird wiederum durch die Ausbildung der Biotopstrukturen und das Vorhandensein von Wasserflächen beeinflusst. Mit der Beseitigung von Gehölzbeständen geht auch deren lufthygienische Ausgleichsfunktion (Staub- und Schadstofffilterung) verloren. Dies kann wiederum die lufthygienische Situation für den Menschen beeinflussen.

Auswirkungen und Erheblichkeit

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes auf die einzelnen Schutzgüter bewegen sich die negativen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen in einem tolerierbaren Rahmen.

Folgende negative Auswirkung ist dennoch zu benennen:

Die weitere Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch die Bebauung wirkt sich nachteilig auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aus. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodenentwicklung verloren. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsflächen, wodurch die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenabfluss verstärkt wird.

3.7. Monitoring

Ziel eines Risikomanagements ist es, durch entsprechende Kontrolle, die Planungs- und Maßnahmenrisiken im Hinblick auf die Bewältigung der Eingriffsregelung und auch den Artenschutz zu begrenzen.

Dazu zählen u. a. Herstellungs-, Pflege- und Funktionskontrolle der nach Eingriffsregelung und Artenschutz geschuldeten Kompensationsmaßnahmen.

Die Herstellungskontrolle prüft, ob die festgelegten Kompensationsmaßnahmen entsprechend den planerischen Vorgaben ausgeführt wurden. Der Zeitpunkt kann mit der Abnahme der landschaftspflegerischen Bauausführungen verbunden werden.

Landschaftspflegerische Maßnahmen sind erst mit Eintreten ihrer Funktionsfähigkeit vollendet. Daher kann es erforderlich sein, dass entsprechende Pflege- und Funktionskontrollen durchgeführt werden. Mit den Kontrollen ist auch eine Prüfung, ob die Maßnahme noch existiert bzw. ob die Pflege- und Nutzungsaufgaben weiterhin eingehalten werden, gewährleistet.

Verbleibende erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und das Landschaftsbild sind nach der Realisierung der festgelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten. Daher beziehen sich mögliche Überwachungsmaßnahmen in erster Linie auf die im Artenschutzfachbeitrag und in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung festgelegten Maßnahmen:

- Herstellungskontrolle sowie Pflege- und Funktionskontrolle der festgesetzten Gehölzpflanzungen nach der einjährigen Fertigstellungspflege und der dreijährigen Entwicklungspflege, ggf. sind Nachpflanzungen vorzusehen,
- Herstellungs- und Funktionskontrolle sowie Kontrolle der artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Ein weitergehendes Monitoring ist nicht vorgesehen.

3.8. Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurden die einzelnen Schutzgüter analysiert, bewertet und voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Plangebiet ermittelt. Im bereits vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurde das Vorkommen von nach FFH-Richtlinie und europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten mittels faunistischer Bestandserfassung und Potentialanalyse für zwei Speicher-, ein Trafo- und ein Sozialgebäude ermittelt und die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Aus der Analyse der Schutzgüter und deren Bewertung ergeben sich Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Bodenzwischenlager sind gemäß DIN 18915 nach Horizonten getrennt einzurichten, der Wiedereinbau ist entsprechend der „natürlichen“ Horizontabfolge durchzuführen
- bei Bodenverdichtungen im Zuge der Bauarbeiten ist nach Abschluss der Arbeiten in allen vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagerflächen) Tiefenlockerung durchzuführen
- Sicherung und Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume
- Begrünung einzelner Baukörper durch akzentuierendes Grün
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen im Plangebiet. Davon sind sechs Bäume im Bereich der zentralen größeren Freifläche südwestlich des Sondergebietes 2 zu pflanzen
- Sanierungsarbeiten an den Fassaden der untersuchten Gebäude haben im Zeitraum von Ende August bis Mitte April zu erfolgen
- Bauarbeiten in den Kellergeschossen der Silogebäude 1 und 2 und im Kellergeschoss des Ohlerichspeichers sind in den Monaten Mai bis September durchzuführen
- Freihalten der Fledermausquartiere (incl. potentieller Quartiere) sowie potentieller Brutvogelquartiere im Bereich der Fassaden während der Einrüstung
- Erhalt aller Quartierzugänge wie Spalten, Dehnungsfugen und den dahinter liegenden Hohlräumen – alternativ entsprechende Ersatzmaßnahmen
- Erhalt aller potentiell nutzbaren Brutnischen (Fasadennischen, Durchbrüche) – alternativ entsprechende Ersatzmaßnahmen
- ökologische Baubetreuung zur Festlegung detaillierter Maßnahmen und Überprüfung des Besiedelungsstatus sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase
- Begrünung einzelner Baukörper mit Hilfe von Rankgerüsten an der Fassade
- Berücksichtigung relevanter Blickbeziehung bei der Entwicklung von Neubauten
- Einleitung von Maßnahmen bei Beeinträchtigungen bisher nicht bekannter Bodendenkmale durch Abgrabung bzw. dem Freilegen während der Bautätigkeit

Trotz o.g. Maßnahmen sind folgende erhebliche potenzielle Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, zu erwarten:

Schutzgut Boden:

- Versiegelung bisher offener bzw. teilverdichteter Bodenbereiche durch Überbauung

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Funktions- und Totalverlust bisher nicht versiegelter Freiflächen
- Lärm, visuelle Unruhe während der Bauphase
- evtl. Verlust von Lebensräumen¹

Die erheblichen Umweltauswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet sowie plangebietsexterne Maßnahmen (Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs.1a BauGB) ausgeglichen. Die Dokumentation dieser Maßnahmen erfolgt in der Anlage zur Begründung. Aus den geplanten Maßnahmen ergeben sich grünordnerische Festsetzungen, die folgendermaßen zusammengefasst werden können:

- Pflanzmaßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltungsmaßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmen außerhalb des Plangebietes über eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1a BauGB.

Die o. g. Maßnahmen werden innerhalb des Plangebietes bzw. in der Liegenschaft der Hansestadt Wismar (Gemarkung Wismar) umgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten sind. Auswirkungen auf die Schutzgüter bewegen sich aus umweltplanerischer Sicht in einem tolerierbaren Rahmen. Die in den übergeordneten Fachplanungen genannten Umweltqualitätsziele werden durch das Vorhaben nicht verletzt.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

	(Bruttobauland)	8,11 ha	100 %
1.	Nettobauland	4,08 ha	50,26 %
1.1	Mischgebiet (MI)	0,19 ha	2,33 %
1.2.	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _E)	0,66 ha	8,13 %
	GE _E 1	0,10 ha	
	GE _E 3	0,03 ha	

	GEE 4	0,53 ha		
1.3.	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Erholung, Wissenschaft			
	(SO TOURISMUS, ERHOLUNG, WISSENSCHAFT)		1,59 ha	19,65 %
	SO 1	0,26 ha		
	SO 2	0,56 ha		
	SO 4	0,38 ha		
	SO 5	0,39 ha		
1.4.	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Erholung, Einzelhandel			
	(SO TOURISMUS, ERHOLUNG, EINZELHANDEL)		1,48 ha	18,22 %
	SO 6	0,67 ha		
	SO 7	0,44 ha		
	SO 8	0,37 ha		
1.5.	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel (SO HOTEL)		0,16 ha	1,94 %
1.6.	Fläche für den Gemeinbedarf		0,03 ha	0,34 %
2.	Öffentliche Verkehrsflächen		3,98 ha	49,10 %
2.1.	Straßenverkehrsflächen		1,37 ha	16,88 %
	Planstraße A + C	0,76 ha		
	Planstraße B	0,61 ha		
2.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
	Verkehrsberuhigter Bereich	0,08 ha	0,96 %	
	Fußgängerbereich	2,30 ha	28,36 %	
	Öffentliche Stellplatzanlage	0,24 ha	2,90 %	
3.	Flächen für Versorgungsträger		0,01 ha	0,10 %
4.	Wasserfläche		0,02 ha	0,20 %

4.2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung (§ 45 - 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

Anlage 1 zur Begründung

Festsetzungen Großflächiger Einzelhandel

Zentrenrelevante Sortimente

Warengruppen	Warengruppen		Sortimente lt. Liste	Sortimente		
	Warengruppen/ Sortimente, die bisher in Hansestadt Wismar unterrepräsentiert sind / Bedarf	Zielzentralitäten 1,0 (kurzfristiger Bedarf) bzw. 1,5 (mittelfristiger Bedarf)		Verteilung warengruppenspezifischer Verkaufsfläche innerhalb zentraler Versorgungsbereiche < 50 % (= Nachholebedarf innerhalb der Zentren)	Sortimente, welche den Hauptgeschäftsbereich (derzeit) nur in vergleichsweise geringem Maße prägen	Sortimente, die verstärkt in flächenintensiven Betriebstypen (Fachmärkte) angeboten werden
Kriterium für Ergänzungsflächen im ZVB lt. REK	*			*	*	
Nahrungs- und Genussmittel	-	+	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	+	+	spezielle/ regionale hochwertigere Lebensmittel
			Back- und Fleischwaren	-	-	+
GPK/ Haushaltwaren	-	+	Glas/Porzellan/ Keramik	+	+	+
			Haushaltwaren	○	+	-
Elektro/ Leuchten	+	+	Büromaschinen	+	+	-
			Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	+	+	○
			Elektrokleingeräte	+	+	○
Elektronik/ Multimedia	+	+	Bild- und Tonträger	+	+	+
			Computer und Zubehör	+	+	○
			Fotoartikel	+	+	+
			Telekommunikation und Zubehör	-	-	○
			Unterhaltungselektronik und Zubehör	+	+	+
Blumen (Indoor)/ Zoo	+	+	Schnittblumen	-	-	+
			Zoolog. Artikel, lebende Tiere	-	-	-
Gesundheit und Körperpflege	-	-	Drogeriewaren	-	+	○
			Parfümerie und Kosmetikartikel	-	+	+
			Pharmazeutika	-	-	○
			Reformwaren	-	+	○
			Hörgeräte	-	-	-

			Optik/Augenoptik	-	-	Sonnenbrillen
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	+	+	Zeitungen/ Zeitschriften	-	-	+
			Bücher	-	+	+
			Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	-	-	o
Beklei- dung/Textilien	-	-	Bekleidung	-	o	+
			Bettwäsche	+	o	-
			Handarbeitsbe- darf/Kurzwaren/ Stoffe/Wolle	-	o	-
			Heimtexti- lien/Dekostoffe/ Haus- und Tisch- wäsche	-	o	-
Schuhe/ Lederwaren	-	+	Lederwaren, Ta- schen, Koffer, Regenschirme	-	o	+
			Schuhe	-	+	+
Spielwaren/ Hobbyartikel	+	+	Geschenkartikel	-	+	+
			Kinderwagen	+	+	-
			Künstlerartikel, Bastelzubehör	-	+	+
			Musikinstrumente und Zubehör	-	+	o
			Spielwaren	+	+	+
Sport und Freizeit	+	+	Angler- und Jagd- bedarf	o	o	o
			Campingartikel	+	+	o
			Fahrräder und techn. Zubehör	o	+	o
			Sportartikel/- kleingeräte	-	+	+
			Sportbekleidung	-	+	+
			Sportschuhe	-	+	o
Wohneinrich- tung	+	+	Gardinen	-	+	-
			Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrah- men	o	-	+
Mediz.+ orthop. Artikel	-	-	Sanitätsbedarf	-	-	-
Uhren/ Schmuck	-	-	Uhren/Schmuck	-	-	+

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Möbel	+	+		+	+	Hochwertige
--------------	---	---	--	---	---	-------------

						Kleinmöbel
Marktsortimente	+	+		+	+	-
Gartenmarktsortimente	+	+		+	+	-
Sonstiges	+	+				-

Legende

Warengruppe (rot)

Warengruppe (schwarz)

Warengruppe (grün)

+

+

o

-

(blau)

großer zusätzlicher Bedarf innerhalb der Hansestadt Wismar lt. REK SUR Wismar
 mittlerer zusätzlicher Bedarf innerhalb der Hansestadt Wismar lt. REK SUR Wismar
 kein zusätzlicher Bedarf innerhalb der Hansestadt Wismar lt. REK SUR Wismar

dringend erforderlich

erforderlich

möglich, nicht schädlich

nicht erforderlich

ausgewählt für Sortimentsliste Alter Hafen

Anlage 2 zur Begründung

Auszug aus:

„Studie zum Hochwasserschutz der Hansestadt Wismar“

StALU (ehem.StAUN) Rostock, Juni 1995

Wasserstände am Pegel Wismar über HN + 1,40 m seit 1872

Datum	Pegelstand (in cm über HN)
13.11.1872	270
25.11.1890	157
19.04.1903	142
31.12.1904	218
30.12.1913	198
09.01.1914	147
07.11.1921	186
02.03.1949	164
11.12.1949	154
04.01.1954	200
14.12.1957	146
14.01.1960	145
12.01.1968	145
15.12.1979	149
12.01.1987	159

**Wiederkehrintervall einzelner Wasserstände
auf Basis des Zeitraumes von 1913 bis 1994**

Wiederkehrintervall (Jahre)	Wasserstand 1994 (cm über HN)	Wasserstand 2070 (cm über HN)
5	138	156
10	157	157
20	175	193
50	198	216
100	216	234
200	233	251

Für den Bereich Wismar wurde vom StALU Rostock, Dezernat Küste der dieser Studie zugrunde gelegte **Bemessungshochwasserstand von 3,10 m über HN** (entspricht 3,20 m über NN) für das Jahr 2070 festgelegt.

Dieser ist in den Generalplan Küstenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern übernommen worden.

Anlage 3 zur Begründung

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Grundlage der erforderlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die *Hinweise zur Eingriffsregelung* (LUNG M-V, 1999)

Voraussetzung für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes bildet die Bewertung der betroffenen Biotoptypen. Das Modell in den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsflächenbedarfs geht davon aus, dass der Biotoptyp mit seiner Vegetation die Ausprägung von Boden, Wasser, Klima usw. widerspiegelt. Das heißt, die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs auf der Grundlage der betroffenen Biotoptypen beschränkt sich nicht nur auf Art und Bedeutung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, sondern schließt die anderen Schutzgüter ein.

In der Begründung Kapitel 3 – Umweltbericht - sind alle Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild sowie Mensch, Kultur und Sachgüter) beschrieben und ihre Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben bewertet. Dementsprechend sind die für Natur und Landschaft wichtigen Funktionen der Schutzgüter bzw. Landschaftspotenziale Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild nur von allgemeiner Bedeutung.

Sonderfunktionen einzelner Schutzgüter sind nicht betroffen, so dass bei der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausschließlich die Biotoptypen für die Kompensationsermittlung zu Grunde gelegt werden.

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Biotopbeseitigungen durch Flächenversiegelung sind in den festgesetzten Bauflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu erwarten. Hinsichtlich des Umfangs der Flächenversiegelung ist für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von einer 100%igen Versiegelung auszugehen. Der Versiegelungsanteil innerhalb der Bauflächen richtet sich nach dem aus der Grundflächenzahl ableitbaren, festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

Nicht berücksichtigt werden die Festsetzungen:

- Straßenverkehrsfläche
- Gewerbegebiet GE_E 3
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität sowie
- Wasserfläche

Diese Bereiche entsprechen qualitativ und quantitativ bereits den geplanten Nutzungen. Relevante Änderungen sind nicht zu erwarten.

Das Kompensationserfordernis wird unter Berücksichtigung der Biotopwertestufung (siehe Kapitel 3.6.3. – Schutzgut Tiere und Pflanzen, Tabelle 1 Im Untersuchungsraum vorhandene Biotoptypen und ihre Bewertung) entsprechend folgender Zuordnung bestimmt:

Tabelle 2 Bestimmung des Kompensationserfordernisses mit Hilfe der Biotopwertansprache

Wertstufe	Kompensationserfordernis	Bemerkungen
0	0 – 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 – 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln. Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2)
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	>= 8 fach	

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12/91/2 kommen Biotope mit einer Werteinstufung von ≤ 1 vor (vgl. Kapitel 3.6.3). Da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung von der Planung betroffen sind, ist gemäß den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* der untere Wert innerhalb der Bemessungsspanne für das Kompensationserfordernis zugrunde zu legen.

Weiterhin wird aufgrund der hohen Vorbelastungen des Plangebietes das Kompensationserfordernis mit dem Faktor 0,75 korrigiert (Freiraumbeeinträchtigungsgrad).

Entsprechend der Eingriffsintensität unterscheidet man zwischen Beeinträchtigungen durch Totalverlust und durch Funktionsverlust. Beeinträchtigungen, die einen Totalverlust der Biotopfunktionen nach sich ziehen, sind Flächenversiegelungen aller Art.

Bei der Ermittlung des Eingriffs durch Versiegelung ist der vorhandene Versiegelungsgrad zu berücksichtigen. Die bereits vorhandene Bebauung in den Baugebieten bedingt bereits eine teilweise Ausschöpfung der Grundflächenzahl. Als Eingriff sind lediglich noch die verbleibenden, noch nicht ausgeschöpften Anteile der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Für die einzelnen Baugebiete ergeben sich folgende zusätzliche Versiegelungsanteile:

Tabelle 3 Versiegelungsgrad der einzelnen Baugebiete

Konflikt	Gesamtfläche in m ²	Festgesetzte GRZ	bereits versiegelte Fläche	max. zulässiger Bebauungsanteil
MI	1.805	0,6	1.448	-0,2
SO	1.456	1,0	1.184	0,2
Freifläche	28.134	1,0	24.166	0,1
GE E 1	693	1,0	675	0,0
GE E 5	3.590	0,8	6	0,8
GEE 4	5.744	0,8	5.181	-0,1
SO 1	2.842	0,8	1.195	0,4
SO 2	5.560	1,0	3.076	0,4
SO 4	3.870	0,8	1.930	0,3
SO 5	3.832	0,8	776	0,6
SO 6	6.647	0,8	3.045	0,3
SO 7	4.384	0,8	31	0,8

Der Verlust der vorhandenen Biotope kann innerhalb der einzelnen Konfliktbereiche nicht flächenscharf zugeordnet werden. Deshalb wird als erster Schritt für die Gesamtfläche unabhängig vom Eingriff das Kompensationserfordernis (FÄQ in m²) ermittelt.

Aus dem Produkt des Kompensationserfordernisses (FÄQ in m²) für die gesamte Fläche der einzelnen Konfliktbereiches mit dem ermittelten max. zulässigen Bebauungsanteil (GRZ) ergibt sich das endgültige Kompensationserfordernis (FÄQ in m²).

Da für alle Eingriffe neben dem Funktionsverlust auch von einem Totalverlust der Flächen auszugehen ist, ist der Zuschlag von 0,5 für alle Eingriffsflächen zu berücksichtigen.

Tabelle 4 Berechnung des Kompensationserfordernisses

Konfliktbereich	betroffener Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraum beeinträchtigungsgrad	FÄQ* in m ²
Mischgebiet GRZ 0,6	OVE	86	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVF	11	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVP	384	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVU	89	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	968	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	267	1	1 x 0,75 = 0,75	200
Gesamtfläche bereits versiegelte Fläche max. zulässiger Bebauungsanteil		1.805 1.448			200
	-GRZ 0,2	-365			<u>-41</u>
Sondergebiet GRZ 1,0	OBV	123	1	1 x 0,75 = 0,75	92
	OVP	152	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	1.032	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	150	1	1 x 0,75 = 0,75	112
Gesamt bereits versiegelte Fläche		1.456 1.184			204

Konfliktbereich	betroffener Bio- toptyp	Flächen- größe in m ²	Wertstufe	Kompensationserfor- dernis x Freiraum beeinträchtigungsgrad	FÄQ* in m ²
max. zulässiger Bebauungsan- teil	GRZ 0,2	272			<u>38</u>
Straßenver- kehrs- fläche beson- derer Zweck- bestimmung GRZ 1,0	OBV	315	1	1 x 0,75 = 0,75	236
	OVE	5	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVF	2.306	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVL	1.774	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVP	19.927	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVU	39	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	90	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEB	373	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	3.241	1	1 x 0,75 = 0,75	2.431
	PZF	64	0	0 x 0,75 = 0	0
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		28.134 24.166			2.667
	GRZ 0,1	3.968			<u>376</u>
Gewerbegebiet 1 GRZ 1,0	OBV	17	1	1 x 0,75 = 0,75	13
	OVP	26	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	649	0	0 x 0,75 = 0	0
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		692 675			13
	GRZ 0,0	17			0
Sondergebiet Parkhaus GRZ 0,8	OVF	6	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEB	299	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	3.285	1	1 x 0,75 = 0,75	2.464
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		3.590 6			2.464
	GRZ 0,8	2.866			<u>1.967</u>
Gewerbegebiet 4 GRZ 0,8	OSS	106	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVF	32	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVL	532	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVP	4.511	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEB	361	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	202	1	1 x 0,75 = 0,75	151
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		5.744 5.181			151
	-GRZ 0,1	-586			<u>-15</u>

Konfliktbereich	betroffener Bio- toptyp	Flächen- größe in m ²	Wertstufe	Kompensationserfor- dernis x Freiraum beeinträchtigungsgrad	FÄQ* in m ²
teil					
Sondergebiet 1 GRZ 0,8	OVF	32	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVP	19	0	0 x 0,75 = 0	0
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil	PEB	37	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	1.610	1	1 x 0,75 = 0,75	1.208
	PZF	729	0	0 x 0,75 = 0	0
	PZS	414	0	0 x 0,75 = 0	0
			2.842 1.195		
	GRZ 0,4	1.079			<u>458</u>
Sondergebiet 2 GRZ 1,0	OBV	922	1	1 x 0,75 = 0,75	692
	OVF	27	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	3.049	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	1.561	1	1 x 0,75 = 0,75	1.171
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		5.560 3.076			1.863
	GRZ 0,4	2.484			<u>832</u>
Sondergebiet 4 GRZ 0,8	OVF	71	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVP	91	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	1.940	1	1 x 0,75 = 0,75	1.455
	PZF	1.768	0	0 x 0,75 = 0	0
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		3.870 1.930			1.455
	GRZ 0,3	1.166			<u>438</u>
Sondergebiet 5 GRZ 0,8	OBV	377	1	1 x 0,75 = 0,75	283
	OVF	31	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	745	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	2.679	1	1 x 0,75 = 0,75	2.009
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		3.832 776			2.292
	GRZ 0,6	2.290			<u>1.369</u>
Sondergebiet 6 GRZ 0,8	OVF	67	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVP	1.282	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	1.696	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	3.602	1	1 x 0,75 = 0,75	2.701
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche		6.647 3.045			2.701

Konfliktbereich	betroffener Bio-toptyp	Flächen-größe in m ²	Wertstufe	Kompensationserfor-dernis x Freiraum beeinträchtigungsgrad	FÄQ* in m ²
max. zulässiger Bebauungsanteil	GRZ 0,3	2.272			<u>923</u>
Sondergebiet 7 GRZ 0,8	OVF	31	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	4.352	1	1 x 0,75 = 0,75	3.264
Gesamtfläche bereits versiegelte Fläche		4.384 31			3.264
max. zulässiger Bebauungsanteil	GRZ 0,8	3.475			<u>2.588</u>
Gesamt		18.938			8.935
Zuschlag für Versiegelung		18.938		0,5 x 0,75 = 0,38	7.102
Kompensationserfordernis (FÄQ) B-Plangebiet:					16.037

* FÄQ (Flächenäquivalent für Kompensation) = Flächenverbrauch x Kompensationserfordernis x Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Entsprechend oben aufgeführter Tabelle beträgt das Kompensationserfordernis für den Eingriff im Geltungsbereich des Plangebiets 16.037 FÄQ [m²]. Dieses Erfordernis ist innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Bilanzierung für Einzelbäume

Durch die Planung werden keine Einzelbäume beansprucht.

Beschreibung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Das Kompensationserfordernis von 16.037 FÄQ [m²] soll durch die

- Anpflanzung von zehn Bäumen innerhalb des B-Plangebietes

ausgeglichen werden. Die Flächen sind Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Freiflächen (A1)

Insgesamt zehn Bäume sollen im Plangebiet gepflanzt werden. Davon können sechs Bäume im Bereich der zentralen größeren Freifläche südwestlich des Sondergebietes 2 gepflanzt werden. Hierfür sind standorttypische heimische Laubbäume zu verwenden. Der Pflanzliste in Anhang 1 sind geeignete Baumarten zu entnehmen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm und mit einem Kronenansatz von mind. 1,80 m zu verwenden. Für eine ausreichende Wurzelversorgung ist eine mindestens 12 m² große Baumscheibe wasserdurchlässig zu gestalten. In der Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Dreibock in ihrer Standfes-

tigkeit zu sichern. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine mindestens einjährige Fertigstellungspflege und eine dreijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen werden in der nachfolgenden Tabelle entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung bilanziert.

Tabelle 5 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Bezeichnung der Maßnahme im Plangebiet	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	FÄQ* in m²
Anpflanzung von 10 Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes (1 Baum/25 m ²)	250	2	2,0	0,7	350
Gesamtkompensationswert FÄQ in m²					350

Der vollständige Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 15.687 FÄQ [m²], welcher außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden soll.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Um den verbleibenden Kompensationsbedarf auszugleichen, war im Bebauungsplan 12/91/2 von 2006 folgende Maßnahme vorgesehen:

- Anlage eines gestuften Waldmantels mit standortheimischen Strauch- und Baumarten.

Diese Maßnahme wurde bisher nicht umgesetzt.

Allerdings erfolgte mittlerweile eine Bepflanzung der Fläche im Rahmen einer anderen Maßnahme. Aufgrund der fehlenden Pflege hat sich an mehreren Stellen unerwünschter Aufwuchs, wie z.B. Brombeergebüsch durchgesetzt.

Das angedachte Planungsziel – vielfältige Strauch- und Baumpflanzungen – konnte bisher nicht erreicht werden.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll die Entwicklung eines Waldmantels zur Kompensation des in dieser Unterlage ermittelten Eingriffs herangezogen werden.

Die Maßnahme trägt zur Strukturanreicherung und Steigerung der Artenvielfalt des Landschaftsraumes bei. Der Waldrand bildet ein komplexes Biotopverbundsystem. Mit seinen vielfältigen Strukturen beherbergt er unzählige Tierarten. Fledermäuse nutzen den Luftraum zur Jagd. Viele Vogelarten nisten und brüten am Waldrand oder nutzen den Waldsaum zur Nahrungsbeschaffung. Die Maßnahme ist somit geeignet, den Funktions- und Totalverlust an Biotopen auszugleichen. Demnach kann die Entwicklung eines Waldmantels auch zur Kompensation der Eingriffe, die sich durch den B-Plan Nr.

12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ ergeben, herangezogen werden.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sowie unmittelbar angrenzend befinden sich laut Kartenportal des Landesamtes für Umwelt und Geologie keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope (LUNG M-V, 2013). Die Maßnahmenfläche grenzt laut *GLRP WM* direkt an eine Fläche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung ökologischer Funktionen (LUNG MV, 2008).

Anlage eines Waldmantels mit standortheimischen Gehölzen (E1)

Auf dem Flurstück 13/2, Flur 12, Gemarkung Wismar soll sich als Abgrenzung des bestehenden „Pappelwäldchens Wendorf“ zu anderen Nutzungsarten ein Waldrand entwickeln. Dafür ist auf einer Breite von mindestens 30 m unerwünschter Aufwuchs zu entnehmen und dieser mit typischen Arten der Waldränder und Wälder zu bepflanzen. Daneben sind einzelne Flächen offen zu halten. Dadurch entwickelt sich ein unregelmäßiger und vielfältiger Waldrand mit Einbuchtungen und offenen Bereichen.

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial regionaler Herkunft des Herkunftsgebietes „Nordostdeutsches Tiefland“ zu verwenden. Als Pflanzqualitäten sind leichte Heister (mindestens 80 bis 155 cm) und leichte Sträucher zu verwenden. Mögliche Arten sind der Pflanzliste des Anhangs zu entnehmen. Der Anteil der Buchen an den Gehölzen hat ca. 50 % zu betragen. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine Fertigstellungspflege über den Zeitraum einer Vegetationsperiode und eine 3-jährige Entwicklungspflege erforderlich. In den 4 Pflegejahren ist die Krautschicht mindestens zweimal im Jahr zu mähen, um konkurrierenden Pflanzenaufwuchs zu unterdrücken. Während der Anwuchszeit sind die Gehölze vor Wildverbiss zu schützen (z.B. Wildschutzzaun).

Die Festsetzung im B-Plan ermöglicht eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb der Anpflanzungsfläche. Ein Pflanzplan zur Gestaltung der Aufforstungsfläche ist erst im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung zu erstellen.

Vergleichende Gegenüberstellung

Die Kompensationsmaßnahme E1 wird in der nachfolgenden Tabelle entsprechend den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* bilanziert.

Wie schon erwähnt, grenzt die Kompensationsfläche lt. *GLRP WM* unmittelbar an Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. In Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Waldflächen entsteht ein größeres Waldgebiet, welches sich Richtung Süden fortsetzt. Dieses dient u.a. als klare Abgrenzung von Siedlungsstrukturen zur freien Landschaft.

Aufgrund der genannten Punkte kann die Kompensationswertzahl lt. den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* einem höheren Bereich zugeordnet werden. Die Maßnahmenfläche befindet sich weder im Wirkungsbereich des B-Plangebietes sowie anderer anthropogener Einrichtungen. Der Leistungsfaktor ist mit 1 anzusetzen.

Tabelle 6 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Bezeichnung der Maßnahme im Plangebiet	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	FÄQ* in m ²
Anlage eines Waldmantels mit standortheimischen Gehölzen	6.000	2	3,0	1,0	18.000
Gesamtkompensationswert FÄQ in m²					18.000

Mit dem ermittelten Flächenäquivalent der Kompensation in Höhe von **18.000 FÄQ in m²** kann das verbleibende Kompensationserfordernis in Höhe von 15.687 FÄQ in m² vollständig ausgeglichen werden.

ANHANG PFLANZLISTE

Lateinischer Name	Deutscher Name	Giftige Pflanze bzw. Pflanzenteile	max. Wuchshöhe [m]
Hochstämme			
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn		20 - 25
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere		15
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche		20 - 25
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme		20 - 25
Waldflächen			
Haupt- und Mischbaumarten			
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn		20 - 25
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche		> 20 m
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche		> 20 m
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche		> 20 m
Mischbaumarten			
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		5 - 15
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		20 - 30
Nebenbaumarten			
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke		8 - 22
Sträucher			
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel		2 - 4
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss		2 - 5
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn		3 - 4
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn		3 - 5
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	x	1 - 3
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	x	1 - 2
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn		1 - 3
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	x	1 - 3
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		1 - 3
<i>Salix caprea</i>	Salweide		3 - 6
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere		3 - 5
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere		1 - 3
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		3 - 8
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	x	3 - 5