Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses	
Sitzungstermin:	Montag, 12.10.2015, 17:00 Uhr
Ort, Raum:	Raum 234, Bürocenter

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1	Begrüßung durch den Vorsitzenden	
2	Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit	
3	Bestätigung der Tagesordnung	
4	Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 14.09.2015	
5	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, 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" Abwägung und Abschließender Beschluss Vorlage: O/2013/0798-01-01	**O/2013/0798-01-01**
6	Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" 1. Änderung, Gesamtbereich Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: VO/2015/1329-01	**VO/2015/1329-01**
7	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar 51. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost" Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Vorlage: VO/2015/1499	**VO/2015/1499**
8	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Vorlage: VO/2015/1500	**VO/2015/1500**

9	Erschließungsmaßnahme "Neubau eines Parkhauses mit 219 Pkw-Stellplätzen im Alten Hafen - 1. Bauabschnitt" Vorlage: VO/2015/1502	**VO/2015/1502**
10	VO/2015/1414 Zaun Fürstenhofgarten *Hier wird auf den Bericht/Antwort BA/2015/1479 hingewiesen.*	
11	Sonstiges	

Nicht öffentlicher Teil

12	Sicherungsmaßnahme Ohlerich-Speicher Vorlage: VO/2015/1508	**VO/2015/1508**
13	Modernisierung und Instandsetzung Bohrstraße 15 Vorlage: VO/2015/1509	**VO/2015/1509**
14	Einvernehmen der Gemeinde	
15	Informationen/Verschiedenes	

HANSESTADT
wismar

Bürgerschaft der Hansestadt Wismar
Ausschussvorsitz

An die Mitglieder
der Bürgerschaft

2. Oktober 2015

E i n l a d u n g

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erlaube mir, Sie zur Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (Wahlperiode 2014-2019) am

Montag, 12.10.2015, 17:00 Uhr

in den Raum 234, Bürocenter, einzuladen.

T a g e s o r d n u n g :

Öffentlicher Teil

1	Begrüßung durch den Vorsitzenden	
2	Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit	
3	Bestätigung der Tagesordnung	
4	Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 14.09.2015	
5	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, 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" Abwägung und Abschließender Beschluss	**O/2013/0798-01-01**
6	Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" 1. Änderung, Gesamtbereich Abwägungs- und Satzungsbeschluss	**VO/2015/1329-01**
7	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar 51. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost" Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	**VO/2015/1499**

8	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	**VO/2015/1500**
9	Erschließungsmaßnahme "Neubau eines Parkhauses mit 219 Pkw-Stellplätzen im Alten Hafen - 1. Bauabschnitt"	**VO/2015/1502**
10	VO/2015/1414 Zaun Fürstenhofgarten *Hier wird auf den Bericht/Antwort BA/2015/1479 hingewiesen.*	
11	Sonstiges	

Nicht öffentlicher Teil

12	Sicherungsmaßnahme Ohlerich-Speicher	**VO/2015/1508**
13	Modernisierung und Instandsetzung Bohrstraße 15	**VO/2015/1509**
14	Einvernehmen der Gemeinde	
15	Informationen/Verschiedenes	

Mit freundlichen Grüßen

NAME
Ausschussvorsitz

Vorlage **Nr.: O/2013/0798-01-01**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich
Datum: 03.09.2015
Verfasser: Prante, Beate

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

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

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"

Abwägung und Abschließender Beschluss

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 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“ 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
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V
Landrätin als untere Naturschutzbehörde
Landrätin als untere Wasserbehörde (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB)
Landrätin als Rechtsaufsichtsbehörde Flächennutzungsplanung
Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf
berücksichtigt werden;

die Hinweise aus der Stellungnahme von
Landrätin als untere Wasserbehörde (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB)
teilweise berücksichtigt werden

und die Hinweise aus der Stellungnahme von
Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB)
nicht berücksichtigt werden

(Abwägung siehe Anlage 1)

Die Bürgerschaft nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine Anregungen oder Hinweise eingebracht wurden.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 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" bestehend aus der Planzeichnung in der vorliegenden Fassung (Anlage 2).

3. Die Begründung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 3) wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes nach dem Abschließenden Beschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 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:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:
1 – Abwägung einschließlich Stellungnahmen (Anhänge 1 und 2 zur Abwägung)
2 (2a-2d) – Planzeichnung
3 - Begründung

Der Bürgermeister

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

Anlage 1

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung des Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie Teilen des Gewerbegebietes im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel" 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 08.04.2014 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 19 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 15 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 1 zur Anlage 1).
Vier 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. Zu der vorgesehenen Änderung bestehen weder Bedenken noch Anregungen.	Kenntnisnahme
2.	Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde	Keine Stellungnahme	
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Bereich Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	<u>Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG</u> Hinweis, dass sich im Planbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung folgende Anlagen und Betriebe befinden, die nach BImSchG durch das StALU genehmigt oder ihm angezeigt wurden: Seehafen Wismar GmbH (Massengutpier, Torflager, Anlage zum Umschlag / Lagerung von nicht gen. Abfällen, Anlage zur zeitweiligen Lagerung, Schrottumschlag, Anlage zum Umschlag, Kurzzeitlager, Schrottlagerung). Diese Anlagen genießen Bestandsschutz.	Kenntnisnahme; der Bestandsschutz der genannten Anlagen in der Umgebung des Plangebietes werden durch das Planverfahren nicht berührt.
		<u>Sondergebiete</u> Hinweis, dass in den Sondergebieten auf der Grundlage der DIN 18005 angemessene Immissionsrichtwerte „Außen" (Lärm) festgelegt werden sollten. Hinweis auf Gültigkeit für Nachtwerte, Geräuschspitzen	Kenntnisnahme; der Hinweis wird bei Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Abfall und Kreislaufwirtschaft Hinweise zur Vorbereitung und Durchführung bei Baumaßnahmen sowie zum Verhalten bei Auffälligkeiten bei Erdarbeiten, Hinweis auf § 15 KrWG	Kenntnisnahme; der Hinweis wird bei Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme	
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Bereich Naturschutz, Wasser und Boden	Naturschutz 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.	Kenntnisnahme; andere Naturschutzbehörden sind am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 14)
		Wasser 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 F-Plan hinzuweisen. Hinweis auf vorhandene Hochwassergefahren- und Risikokarten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, die Begründung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplan entsprechend ergänzt. 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). Die Überschwemmungslinie ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<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.	Kenntnisnahme; der Hinweis wird bei Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt
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 M-V	Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Hinweis auf Beteiligung der sachlich und örtlich zuständigen Kommunalbehörde.	Kenntnisnahme; die zuständigen Behörden werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.
		Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in M-V Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Hinweis auf Verantwortlichkeiten des Bauherren 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	Kenntnisnahme; die Hinweise werden bei Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. bei der Ausführung berücksichtigt

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		vor Bauausführung empfohlen.	
8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	Grundsätzlich keine Bedenken Bitte um Aufnahme eines Textes zu Anlagen und ortsfesten Einrichtungen, leuchtenden Fläche, Leuchtreklamen etc. Hinweis auf Telefonkabel am Baumhaus	Kenntnisnahme Diese Hinweise sind für das Planverfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung nicht relevant. Sie finden ggf. Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2) bzw. bei der Erschließungsplanung.
9.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	<u>Baudenkmalpflege</u> Hinweise und Anregungen: Die geplante 58. Änderung beinhaltet auch die bisher als GE dargestellten Flächen. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, warum die GE-Fläche des Thormann-Speichers in eine SO-Fläche geändert werden muss. Aus denkmalrechtlichen Gründen wird auf eine Beibehaltung der inhaltlichen Festsetzungen gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Thormann-Speicher bestanden.	Im Flächennutzungsplan als der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt aufgrund der Maßstäblichkeit (1:10.000) keine parzellenscharfe Darstellung der Baufelder. Der genannte Thormannspeicher hat eine Grundstücksgröße von ca. 0,08 ha, was in diesem Maßstab kaum sichtbar darstellbar ist. Detaillierte Festsetzungen sind der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Auch auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen ist es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zulässig, für einzelne Parzellen spezifische Festsetzungen zu treffen, wenn diese dem Charakter der jeweiligen Sonderbaufläche entsprechen. So ist auf der Sonderbaufläche „Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel" auch eine eingeschränkte (nicht störende) gewerbliche Nutzung zulässig. Detaillierte Festsetzungen für das Baugrundstück Thormannspeicher erfolgen im Bebauungsplan. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			lediglich eine Forderung aufgestellt, es wird jedoch nicht begründet, inwieweit die Darstellung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan den Denkmalschutz des Gebäudes gefährdet. Die bisher seitens der Denkmalschutzbehörde präferierte künftige Nutzung des Gebäudes als Bürohaus (evtl. mit einer gastronomischen Einrichtung) ist durch die Darstellung als Sonderbaufläche nicht beeinträchtigt. Somit widerspricht diese Darstellung nicht den Belangen des Denkmalschutzes.
		<u>Bodendenkmalpflege</u> Der Planänderung steht aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen	Kenntnisnahme
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	Hinweis, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Denkmale bekannt sind, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit im Vorhabengebiet befindlichen Bodendenkmalen und Bau- und Kunstdenkmalen	Kenntnisnahme; die Hinweise werden bei Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan wird der Denkmalbereich Altstadt nachrichtlich dargestellt.
		Gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme
11.	Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt	Keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegten Planungsunterlagen	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
12.	Handwerkskammer Schwerin	Keine Stellungnahme	
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Keine Stellungnahme	
14.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg SG Naturschutz und Landschaftspflege	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	Kenntnisnahme
		<u>Artenschutz</u> Es wird vorgeschlagen, artenschutzrechtliche Belange auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen und hier von der Nachforderung von Darstellungen abzusehen.	Kenntnisnahme; der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.
		<u>Natura 2000 / FFH</u> Natura 2000- Gebiete sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme
		<u>Vogelschutzgebiete (SPA)</u> Ein SPA ist nicht betroffen.	Kenntnisnahme
		<u>Biotopschutz</u> Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme
		<u>Eingriffsregelung</u> Aus Sicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Änderungen. Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Eingriffsregelung findet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.	
		<u>Landschaftsplanung</u> Grundsätzliche Bedenken gegen Planungen am Standort bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht. Die Bedeutung des Alten Hafens als Naherholungsbereich und dessen Zugänglichkeit sind bei der Bebauungsplan-Bearbeitung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme
15.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg SG Gewässerschutz / Wasserwirtschaft	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände.	Kenntnisnahme
		Hinweise: Der Bereich der F-Plan-Änderung befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Der Bereich der F-Plan-Änderung befindet sich im Hochwasserwirkungsbereich der Ostsee. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 3,15 m ü NHN.	Kenntnisnahme 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).
		Auf die Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 12/91/2 wird ergänzend verwiesen.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
16.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Raumordnerische Bewertung/Hinweise: 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 30.12.2012 konnten in der Hansestadt Wismar 42.433 Einwohner registriert werden.	Kenntnisnahme
		Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Hansestadt das Ziel, die Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg, insbesondere als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln. Das entspricht den Erfordernissen der Raumordnung (vgl. 3.2.1 (5)) (Z).	Kenntnisnahme
		Ausdrücklich befürwortet wird eine touristische Entwicklung im Hafenbereich, einschließlich der Kreuzfahrttouristik, die im Regionalen Hafenentwicklungskonzept Wismar als zu entwickelndes Potenzial herausgearbeitet wurde.	Kenntnisnahme
		Zum Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsuntersuchung werden keine Hinweise gegeben.	Kenntnisnahme
		Hinweis: Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		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.	
17.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Weiterleitung an zuständige Behörde	Kenntnisnahme
18.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	Der Änderung wird zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden.	Kenntnisnahme
19.	Landrätin als Rechtsaufsichtsbehörde Flächennutzungsplanung Landkreis Nordwestmecklenburg SG Bauleitplanung	Hinweise und Ergänzungen:	
		<u>Allgemeines</u> Mit der 58. Änderung soll zukünftig ein Sondergebiet „Tourismus, Erholung, Wissenschaft, Einzelhandel" dargestellt werden. Dies entspricht den zukünftigen Entwicklungszielen der Hansestadt in diesem Bereich und spiegelt sich auch in den laufenden Planverfahren wider.	Kenntnisnahme
		<u>Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u> Keine Hinweise	Kenntnisnahme
		<u>Planerische Darstellungen</u> Mit den hier getroffenen Darstellungen und späteren	Kenntnisnahme, die Hinweise werden berücksichtigt.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Nutzungsmöglichkeiten könnten Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen geschaffen werden. Dies sollte bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung ausgeschlossen bzw. berücksichtigt werden. Möglicherweise zulässige Ferienwohnungen am Fähranleger oder auch lärmintensive Gewerbeansiedlungen wären so eine konfliktbehaftete Nutzungsmischung. Spätestens in der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Konflikte durch geeignete Festsetzungen zu lösen.	Im Rahmen des Planverfahrens zur verbindlichen Bauleitplanung erfolgt u.a. die Erarbeitung von Schallgutachten. Diese sind Grundlage für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.
		<u>Begründung</u> Die gegebenen Hinweise sind in der Begründung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme, der Hinweis wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

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.	Kenntnisnahme
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	Kenntnisnahme
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Das Landesamt gibt keine Stellungnahme ab.	Kenntnisnahme
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 18)

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Wasser Unter Beachtung folgender Hinweise und Auflagen keine Bedenken: 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. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Auf eine mögliche Sturmflutgefährdung ist im Bebauungsplan hinzuweisen. Bitte um Beachtung der Hochwassermanagementrichtlinie sowie der Hochwassergefahren- und Risikokarten vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.	Kenntnisnahme Der Hinweis wurde geprüft, er findet vorwiegend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2) Berücksichtigung. Im Flächennutzungsplan erfolgt die nachrichtliche Darstellung des Überschwemmungsbereiches. Erläuterungen dazu werden in die Begründung aufgenommen.
		Boden Hinweis auf das Altlastenkataster für das Land M-V 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 Verpflichtung, den unteren Bodenschutzbehörden	Kenntnisnahme; ein Hinweis zum Bodenschutz ist als Textlicher Hinweis Nr. 2 Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		hierüber Mitteilung zu machen.	
6.	Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt Abt. Brandschutz	Keine weiteren Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Hinweis auf Beteiligung der sachlich und örtlich zuständigen Kommunalbehörde.	Kenntnisnahme; die zuständige untere Behörde für Brandschutz sowie die Landrätin wurden im Bauleitplanverfahren beteiligt.
		Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in M-V Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) erhält man gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er findet Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2) .
8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	Grundsätzlich keine Bedenken	Kenntnisnahme
9.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	Keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Archäologie und Denkmalpflege	Hinweis, dass im Bereich des Vorhabens mehrere Denkmale bekannt sind, die durch geplante Maßnahmen berührt werden	Kenntnisnahme; der Denkmalbereich Altstadt wird nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Darstellungen von Einzeldenkmalen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2)
		Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal Altstadt	Kenntnisnahme; die Hinweise finden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2) Berücksichtigung.
		Keine Einwände gegen die geplanten Änderungen	Kenntnisnahme
11.	Stadtwerke Wismar GmbH	Keine Stellungnahme	
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, die Verstetigung bestehender Relationen und der weitere Ausbau des Wismarer Hafens als Kreuzfahrt-	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Destination hat große wirtschaftliche Bedeutung.	
		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 Hauptzentrum Innenstadt Wismar stattfindet.	Kenntnisnahme; der Hinweis findet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2) Berücksichtigung.
16.	Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport	Die dargestellten Änderungen des Flächennutzungsplan entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung und des Welterbes und erhalten die Zustimmung	Kenntnisnahme
17.	Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur	Keine Stellungnahme	
18.	Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	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	Kenntnisnahme; der Hinweis findet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2) Berücksichtigung.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Baumaßnahme) ein Antrag zur Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Hinweis auf ggf. Geldbuße und Schadensersatz	
19.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehende Belange hin. Gegen das Vorhaben bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.	Kenntnisnahme
20.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	Kenntnisnahme
		Hinweise zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung	Kenntnisnahme; die Hinweise finden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2) Berücksichtigung.
		Hinweise zur Lage im Hochwasserwirkungsbereich der Ostsee	Kenntnisnahme
		Darstellung der möglichen Hochwasserschutztrasse im Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 4a BauGB Überschwemmungsgebiete nachrichtlich dargestellt. Eine Darstellung von Hochwasserschutztrassen im Flächennutzungsplan ist aufgrund seiner Maßstäblichkeit (M1:10.000) kaum möglich, sie ist der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Allerdings kann die Hochwasserschutztrasse derzeit

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			auch nicht im Bebauungsplan dargestellt werden, da seitens des zuständigen StALU Rostock 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. Eine Festsetzung erfolgt nicht.
21.	Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr	Keine Einwände Straßen und Anlagen in Trägerschaft des Landkreises sind nicht betroffen	
22.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	<u>Bewertungsergebnis</u>: Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.	Kenntnisnahme
		<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	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.	
		Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Hansestadt das Ziel, die Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg, insbesondere als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln. Das entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.	Kenntnisnahme
		Ausdrücklich befürwortet wird eine touristische Entwicklung im Hafenbereich, einschließlich der Kreuzfahrttouristik, die im Regionalen Hafenentwicklungskonzept Wismar als zu entwickelndes Potenzial herausgearbeitet wurde.	Kenntnisnahme
		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. Bitte um Übersendung eines Exemplars des genehmigten Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
23.	Straßenbauamt Schwerin	Hinweis, dass keine Bundes- und Landesstraßen von der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind, in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
24.	Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung	Keine Stellungnahme	
25.	Deutsche Telekom AG	Keine Stellungnahme	
26.	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 in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Ein entsprechender Textlicher Hinweis wird Bestandteil des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2, 1. Änderung.
27.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung	Keine Einwände	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
28.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	Zustimmung, Anlagen des Verbandes sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden.	Kenntnisnahme
29.	Landrätin als Rechtsaufsichtsbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bauordnung und Planung	Hinweis zur Nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes, Ergänzung um textliche Festsetzungen	Kenntnisnahme; das Überschwemmungsgebiet wird gem. § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt. Textliche Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen (Nr. 5) sowie Textliche Hinweise zum Hochwasserschutz (Nr. 7) sind Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2).
		Hinweise zur Planzeichenerklärung	Die Hinweise werden berücksichtigt, die Planzeichenerklärung entsprechend korrigiert.
		Hinweise zu Rechtsgrundlagen	Die Hinweise werden berücksichtigt, die Rechtsgrundlagen entsprechend korrigiert.
		Hinweise zu Verfahrensvermerken	Die Hinweise werden berücksichtigt, die Verfahrensvermerke entsprechend korrigiert.
		Hinweise zur Begründung	Die Hinweise werden berücksichtigt, die Begründung entsprechend ergänzt bzw. geändert.
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: die Zweckbestimmung Einzelhandel für die Sondergebietsfläche steht im Widerspruch zum Regionalen Einzelhandelskonzept Stadt-Umland-Raum Wismar	Die Bedenken wurden wie folgt geprüft: Das Regionale Einzelhandelskonzept Stadt-Umland-Raum Wismar (REK) als informelle Planung ist eine der Grundlagen für die Darstellungen im Flächennutzungsplan. Der Standort Alter Hafen befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Wismar. Im REK ist am Standort Alter Hafen zudem explizit eine Fläche als Ergänzungsbereich dargestellt. Diese wurden lt. REK ausgewiesen *„aufgrund der*

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			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. Die Ausweisung konkreter Flächen sowie zulässiger Sortimente erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2). Ein Widerspruch zum REK ist nicht erkennbar.
37.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	Keine und Bedenken	Kenntnisnahme
38.	Amtsfreie 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 der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes fand in der Zeit vom 22.04.2014 bis einschließlich 20.05.2014 statt.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

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 der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

ANHANG 1 ZUR ANLAGE 1

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

58. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEREICH ALTER HAFEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB

SCHREIBEN VOM 08.04.2014	TERMIN: 15.05.2014		ERHALT	H/A
1.	Der Landrat als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	12.06.2014	H
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	13.05.2014	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	13.05.2014	H
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		14.04.2014	-
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	21.05.2014	H

8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck Moltkeplatz 17 23566 Lübeck	0451-6208312	23.04.2014	
9.	Der Bürgermeister als untere Denkmal-schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		14.05.2014	H
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	14.05.2014	H
11.	Der Landrat als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Postfach 1565 23958 Wismar		12.06.2014	
12.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0	-	
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0	-	
14.	Der Landrat als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar		12.06.2014	H
15.	Der Landrat als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar		12.06.2014	H
16.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6-8 19053 Schwerin	0385-58889140	09.05.2014	H

17.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 Postfach 1161 24100 Kiel	0431-3845448	17.04.2014	Z
18.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-327580	06.05.2014	-
19	Der Landrat als Rechtsaufsichtsbehörde Flächennutzungsplanung Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bauordnung und Planung SG Bauleitplanung Postfach 1565 23958 Wismar		12.06.2014	H

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

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

Auskunft erteilt Ihnen:
André Reinsch
Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.219	**03841/3040-6315**	**-86315**

E-Mail:
a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:
Grevesmühlen, 2014-06-12

58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar
hier: vorgezogene Beteiligung der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 08.04.2014, hier eingegangen am 30.04.2013

Sehr geehrte Frau Domschat-Jahnke,

Grundlage der Hinweise bilden die Vorentwurfsunterlagen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar im Bereich „Alter Hafen" mit Planzeichnung im Maßstab 1:10000 sowie den Planungsabsichten und –zielen mit Bearbeitungsstand April 2014.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten:

FD Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde	**FD Bauordnung und Planung** SG Bauordnung und Bauleitplanung . Bauleitplanung
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	

Die abgegeben Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.
Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

Anlage
FD Umwelt

15

Untere Wasserbehörde: Frau Tietze

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

Stellungnahme zur 58. F-Plan-Änderung der Gemeinde Hansestadt Wismar

Die vorliegende 58. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 12/91/2 der Gemeinde Hansestadt Wismar.

Zur vorliegenden 58. Änderung des F-Planes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände.

Hinweise:
Der Bereich der F-Plan-Änderung befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Der Bereich der F-Plan-Änderung befindet sich im Hochwasserwirkungsbereich der Ostsee. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 3,15 m ü NHN.

Auf die Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plan- Nr. 12/91/2 wird ergänzend verwiesen.

1

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

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

Zu der vorgesehenen Änderung bestehen weder Bedenken noch Anregungen.

14

Untere Naturschutzbehörde: 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

1. **Artenschutz: Herr Dr. Podelleck**
Es wird vorgeschlagen, artenschutzrechtliche Belange auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen und hier von der Nachforderung von Darstellungen abzusehen.

2. **Natura 2000 / FFH:**
Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen

3. **Vogeklschutzgebiete (SPA) Herr Berchtold-Micheel:**
Ein SPA ist nicht betroffen

4. **Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel**
Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen.

5. **Eingriffsregelung: Dr. Podelleck**
Aus Sicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Änderungen.
Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung finden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.

6. **Landschaftsplanung: Frau Rose**
Grundsätzliche Bedenken gegen die Planungen am Standort bestehen aus naturschutzrechlicher Sicht nicht. Die Bedeutung des Alten Hafens als Naherholungsbereich und dessen Zugänglichkeit sind bei der B-Plan-Bearbeitung zu berücksichtigen.

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)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 65)

BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542)

BArtSchV Bundesartenschutzverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)

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)

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

(11) Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegten Planungsunterlagen.

FD Bauordnung und Planung

(19) ***SG Bauordnung und Bauleitplanung***

Bauleitplanung

Die Hansestadt Wismar will mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Alter Hafen ihre Ziele in der vorbereitenden Bauleitplanung neu fassen.
Ich nehme Ihr Anschreiben vom 06.04.2014 (Eingang hier: 30.04.2014) zum Anlass, um gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Hinweise und Ergänzungen zum Planverfahren zu geben, die in der weiteren Planung berücksichtig werden sollten.

I. Allgemeines

Im Geltungsbereich der Änderung des Alten Hafen der Hansestadt Wismar ist bislang im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „Ausstellung, Kongress, Hotel" sowie im süd-östlichen Bereich ein kleines Gewerbegebiet dargestellt. Mit der 58. Änderung soll zukünftig ein Sondergebiet „Tourismus, Erholung, Wissenschaft, Einzelhandel" dargestellt werden. Dies entspricht den zukünftigen Entwicklungszielen der Hansestadt in diesem Bereich und spiegelt sich auch in den laufenden Planverfahren wider.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Keine Hinweise.

III. Planerische Darstellungen

Mit den hier getroffenen Darstellungen und späteren Nutzungsmöglichkeiten könnten Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen geschaffen werden. Dies sollte bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung ausgeschlossen bzw. berücksichtigt werden. Möglicherweise zulässige Ferienwohnungen am Fähranleger oder auch lärmintensive Gewerbeansiedlungen wären so eine konfliktbehaftete Nutzungsmischung. Spätestens in der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Konflikte durch geeignete Festsetzungen zu lösen.

IV. Begründung

Die gegebenen Hinweise sind in der Begründung zu berücksichtigen.

(3)
(5)

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Telefon: 0385 / 59 58 6-492
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Sarina.Haacks@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Sarina Haacks

AZ: StALU WM-12c-145-14-5121-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 08. Mai 2014

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung des Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie Teilen des Gewerbegebietes im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel"

Ihr Schreiben vom 08.04.2014

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.
Bedenken und Anregungen werden nicht 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 die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

(5)

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.

3.2 Wasser

Die Hansestadt Wismar hat beschlossen den o. g. Flächennutzungsplan zu ändern.
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.

Der Bauherr hat die Gefahren durch Sturmflut zu analysieren und einen objektgebundenen Hochwasserschutz vorzusehen. Wohnnutzungen sind im Gefährdungsgebiet nicht zulässig.

Auf eine mögliche Sturmflutgefährdung ist im F-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 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.

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

(3)

4.1. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist folgende Anlage bekannt, die nach dem BImSchG genehmigt bzw. mir angezeigt wurde:

- Seehafen Wismar (Massengutpier, Torflager, Anlage zum Umschlag/ Lagerung von nicht gen. Abfällen, Anlage zur zeitweiligen Lagerung, Schrottumschlag, Anlage zum Umschlag, Kurzzeitlager, Schrottlagerung)

Diese Anlage genießt Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

4.1.1 Sondergebiete (SO)

Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g sollten in den Sondergebieten gemäß § 10 (11) Baunutzungsverordnung (BauNVO) angemessene Immissionsrichtwerte „Außen" (Lärm) festgelegt werden.

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Im Auftrag

Thomas Frieber

HANSESTADT
WISMAR

(6)

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: 13.04.2014

(2) 14/04. 60.2

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

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"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe die Unterlagen zu o.g. Vorhaben geprüft und nehme hierzu wie folgt Stellung:

1. Zufahrten

Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E -Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr- sowie DIN 14090 gewährleistet sein.
Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar" zu verwenden. Für die Schließung „Wismar" ist im EVB mit dem SG Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten.

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVOBl. M-V S. 522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVOBl. S. 43), 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 48 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.
Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Jürgen Schmidt
SB Vorb.BrSch

7

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

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-2754/14
Schwerin, 21. Mai 2014

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung Sondergebiet mit Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie Teile desGewerbegebietes Bereich Alter Hafen im Sondergebiet mit Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel“
Ihre Anfrage vom 08.04.2014; 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 nehme ich wie folgt Stellung:

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 weise ich darauf hin, 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 empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung.

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

8

WSV.de
Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck

Hansestadt Wismar
Bauamt
Am Markt 1
23966 Wismar

Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3111SB3-213.2/54

16.04.2014

Denise Meng
Telefon 0451 6208-313

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

58. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung des Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotels sowie von Teilen des Gewerbegebietes im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel"
Stellungnahme

Ihr Schreiben vom 08.04.2014

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

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

Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Flächenutzungsplan aufzunehmen:

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.

WSV.de
Wasser- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Ich weise sicherheitshalber noch einmal darauf hin, dass sich im betroffenen Bereich Baumhaus – Bahnhof – Bahnhof – Tonnenhof zwei Telefonkabel in Verwaltung der

Bündelungsstelle Maritime Verkehrstechnik (BüMVt)
Fachstelle Maschinenwesen Nord
beim WSA Kiel-Holtenau
Blenkinsopstraße 7
24 768 Rendsburg

befinden. 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 Maßstab 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

Metzner

(9)

60- Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, den 12.05.2014
Frau Feichtinger
Frau Gralow

60- Bauamt
60.2 Abt. Planung
im Hause

19. 05. 60.2

Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung des Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie Teilen des Gewerbegebietes im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel"
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (1) BauGB i. V. m. § 3 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Prante,

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

Baudenkmalpflege
die hier geplante 58. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Alten Hafen beinhaltet auch auf die bisher als GE dargestellten Flächen. Laut dem rechtskräftigen Bebauungsplan 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" befindet sich im GE$_E$ 1 der denkmalgeschützte Thormann-Speicher. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, warum auch die GE-Fläche des Thormann-Speichers in eine SO-Fläche geändert werden muss und ob die geplante Flächennutzungsplanänderung Auswirkungen auf das Denkmal haben wird. Ebenfalls werden keine Gründe für die Notwendigkeit der Änderung genannt.

Maßstäbl... FNP 1:10.000

Aus denkmalrechtlichen Gründen wird auf die Beibehaltung der inhaltlichen Festsetzungen gemäß des o. g. rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Thormann-Speicher bestanden. Von daher ist im Rahmen der geplanten 58. Änderung des Flächennutzungsplanes die Fläche des denkmalgeschützten Thormann-Speichers weiterhin als GE-Fläche zu erhalten.

... im FNP

Bodendenkmalpflege
Der o. g. Planänderung steht aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen.

... dass Darstellung ...

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Günter
Leiter Abt. Sanierung und Denkmalschutz

(10)

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



10. Bl. 17/65.60.2

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwenn

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

23952 Wismar

Ihr Schreiben: 08.04.2014

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: 01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-58-01

Schwerin, den 12.05.2014

Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 58. Änderung "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"
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

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, HWI

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: 12.05.2014 zum Az: **01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-58-01**

Betr.: Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 58. Änderung "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"

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:*

1. *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 Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

2. *Gründungsvarianten, die Teile des Bodendenkmals zerstören, ohne dass eine Bergung und Dokumentation möglich ist – wie z. B. Pfahlgründungen mit Verdrängungstechnik sowie Injektionsverfahren –, sind nicht zulässig. Die geplante Gründungsvariante bedarf der Zustimmung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern.*

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 Mecklenburg-Vorpommern 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 Mecklenburg-Vorpommern, Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Anlage (Bau- und Kunstdenkmale)

Zum Schreiben vom: 12.05.2014 zum Az: **01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-58-01**

Betr.: Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 58. Änderung "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"

weitere Auskünfte erteilt: Frau Krug, 0385/58879-326

Gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.

(16)

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

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

1.1.2.65.60.2

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Postfach 12 45

23952 Wismar

Bearbeiter: Herr Pochstein
Telefon: 0385 588 89 140
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: rainer.pochstein@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: D1 505-04/14
Datum: 29.04.2014

Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) 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 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“ in der Hansestadt Wismar

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 17 bzw. § 20 LPlG

Ihr Schreiben vom 08.04.2014 (Posteingang 10.04.2014)

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.

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 Vorentwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Han-

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

sestadt Wismar, bestehend aus Planzeichnung und Erläuterungen zu den Absichten der Planung (Stand 04/2014), vorgelegen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des auf einer Halbinsel zwischen Überseehafen und Alter Hafen gelegenen Planbereiches mit einem Geltungsbereich von ca. 6,93 ha geschaffen werden.

Raumordnerische Bewertung/Hinweise

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 Wismar liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bis zum 30.12.2012 konnten in der Hansestadt Wismar 42 433 Einwohner registriert werden.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Hansestadt das Ziel, die Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg, insbesondere als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln. Das entspricht den Erfordernissen der Raumordnung (vgl. 3.2.1 (5). (**Z**).

Ausdrücklich befürwortet wird eine touristische Entwicklung im Hafenbereich, einschließlich der Kreuzfahrttouristik, die im Regionalen Hafenentwicklungskonzept Wismar als zu entwickelndes Potenzial herausgearbeitet wurde.

Zum Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsuntersuchung werden keine Hinweise gegeben.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Rainer Pochstein

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

(17)

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel
- K 4 -
Az 45-60-00

Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.

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

Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel, Postfach 11 61, 24100 Kiel

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
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
BEARBEITERIN Frau Fröhlich

DATUM 15. April 2014

BETREFF Stellungnahme zur Bauleitplanung,
Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange;
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“

BEZUG Ihr Schreiben vom 08. April 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,
die bislang im Referat K 4 wahrgenommenen Aufgaben als Träger öffentlicher Belange werden ab dem 1. April 2014 durch das Referat Infra I 3 des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.
Ich bitte deshalb, Ihren Schriftverkehr zukünftig an folgende Anschrift zu senden:
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr
Referat Infra I 3
Postfach 29 63
53019 Bonn
e-mail: baiudbwtoeb@bundeswehr.org.
Die mit o.a. Bezug übersandten Unterlagen habe ich zuständigkeitshalber zur abschließenden Bearbeitung an diese Adresse übersandt. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Aufgabenverlagerung die Bearbeitung nicht innerhalb der gesetzlichen Fristen erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Fröhlich

...

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	06.05.2014

Betr.: 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"

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Änderung wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden.

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

ANHANG 2 ZUR ANLAGE 1

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

58. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEREICH ALTER HAFEN

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE NACHBARGEMEINDEN

SCHREIBEN VOM 24.03.2015	TERMIN: 27.04.2015		ERHALT	H/A
1.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	30.04.2015	-
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	03841-2516020	24.08.2015	
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586510	04.05.2015	
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow		23.04.2015	-
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586500	04.05.2015	H
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		31.03.2015	-

7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	30.04.2015	-
8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck Moltkeplatz 17 23566 Lübeck	0451-6208312	04.05.2015	-
9.	Der Bürgermeister als untere Denkmal-schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		29.04.2015	-
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	29.04.2015	H
11.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	-	
12.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittel-sicherheit und Fischerei Dr.-Lorenz-Weg 1 18059 Rostock	0381-40518-0	-	
13.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar		30.04.2015	-
14.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0	-	
15.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0	27.04.2015	H
16.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur Lübsche Straße 23 23966 Wismar	03841-22529101	22.04.2014	-

17.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur *SG Schulverwaltung* c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar		-	
18.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	0385-58856268	07.04.2015	H
19.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar		30.04.2015	-
20.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar		30.04.2015	-
21.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	30.04.2015	-
22.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6-8 19053 Schwerin	0385-58889140	27.04.2015	H
23.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385-5114219	20.04.2015	-

24.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841-2516074	-	
25.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852	-	
26.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 2963 53019 Bonn		06.08.2015	H
27.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406	13.04.2015	-
28.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-327580	23.04.2015	-
29.	Die Landrätin als Rechtsaufsichtsbehörde Flächennutzungsplanung Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bauordnung und Planung SG Bauleitplanung Postfach 1565 23958 Wismar		30.04.2015	H
30.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	038825-3930	22.06.2015	-
31.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	03881-7230	21.04.2015	-
32.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	27.05.2015	-

33.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	-	
34.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	27.05.2015	-
35.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	27.05.2015	-
36.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100	16.04.2015	B
37.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100	24.04.2015	-
38.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf		17.04.2015	-

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung

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

58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „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“
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 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar im Bereich „Alter Hafen“. Diese bestehen aus der Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 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 • Untere Naturschutzbehörde • Untere Wasserschutzbehörde • Untere Abfallbehörde	**Fachdienst Bau und Gebäudemanagement** • Straßenbaulastträger • Straßenaufsicht
Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst	**Fachdienst Bildung und Kultur** • Schulverwaltung
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	**Fachdienst Bauordnung und Planung** • Bauleitplanung
Fachdienst Kataster und Vermessung	

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Franziska Sack

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**

20

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

Stellungnahme zur 58. F-Plan-Änderung der Gemeinde Hansestadt Wismar

Die vorliegende 58. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 12/91/2 „ Misch-, Gewerbe- und Wohngebiet Alter Hafen" der Gemeinde Hansestadt Wismar

1. Wasserversorgung:
Im Bereich des Flächennutzungsplanes sind keine Trinkwasserschutzzonen festgesetzt.

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.

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.

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 der Gemeinde bzw. dem beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar.
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 schadlose 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 gesammelten/gefassten Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen. Bedingung

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

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.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich der Planungsbereich im Hochwasserwirkungsbereich der Ostsee befindet. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 3,15 m ü NHN. 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 mögliche Hochwasserschutztrasse sollte in den Flächennutzungsplan aufgenommen und dargestellt werden.

Auf die Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 12/91/2 wird ergänzend verwiesen.

Untere Abfall,- und Bodenschutzbehörde: Frau Rose (1)

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.

Untere Naturschutzbehörde: Herr Dr. Podelleck (19)

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

Gegen das Vorhaben bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

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

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)

Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst

Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen laut vorgelegtem Flächennutzungsplan. (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. In diesem Zuge soll die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar im Bereich Alter Hafen als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie Gewerbegebiet dargestellten Fläche in ein Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel geändert werden.

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 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 regionalbedeutsame 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 durch 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 Gesamtraum 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 sich daraus ergebenen, 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 Hafenkonzept, Investitionen in die Infrastruktur sind dabei von zentraler Bedeutung. Das Spektrum der zulässigen Nutzungen dienen dem Ziel, den Bereich Hafen als vielfältig nutzbaren, multifunktionalen, vorwiegend auch touristisch orientierten Stadtraum zu etablieren.

Um diesem breiten Nutzungsspektrum Rechnung zu tragen, wurde ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO ausgewiesen: Sondergebiet Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel. Aus den Planunterlagen zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" geht hervor, dass dort sonstige Sondergebiete nach § 11 ausgewiesen werden sollen. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO können als sonstige Sondergebiete nur solche Gebiete festgesetzt werden, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (VGH Mannheim, Urt. v. 27.07.2012 zu 8 S 233/11). Der Widerspruch zwischen der Festsetzung im F-Plan und B-Plan muss aufgelöst werden.

Um eine möglichst große Rechtssicherheit des zukünftigen Plans zu erreichen, wird angeregt, intensiv zu prüfen, ob diese Gebietsausweisung nach § 10 bzw. § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig ist (vgl. BVerwG, Urt. 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

Straßenbaulastträger

Zur o. a. F-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. 21
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Fachdienst Bauordnung und Planung

Bauleitplanung

Die Hansestadt Wismar führt aktuell das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" durch. 22
Da gemäß § 8 Abs. (2) S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen, führt die Stadt parallel zu diesem Verfahren, gemäß § 8 Abs. (3) S. 1 BauGB, das Verfahren zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Planzeichnung

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

Der Änderungsbereich liegt vollständig in einem Überschwemmungsgebiet. Gemäß § 5 Abs. (4a) S. 1 BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen werden.
Diese Kennzeichnung sollte in der Planzeichnung vorgenommen werden. Zu ergänzen wäre diese durch textliche Festsetzungen.

Planzeichenerklärung

Laut Planzeichenerklärung soll das Sondergebiet nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden, also als „Sondergebiet, das der Erholung dient". Die Zweckbestimmung des SO-Gebietes bleibt dem Planungsträger überlassen. Für die Bestimmung des Zwecks ist der Rahmen in dem Maße vorgegeben, dass es sich um ein SO-Gebiet, das der Erholung dient, handeln muss. Bei den in § 10 Abs. (1) BauNVO genannten Gebieten handelt es sich um „Freizeitwohngelegenheiten als Oberbegriff der verschiedenen für Erholungszwecke vorübergehend benutzten Unterkünfte"[1].

Wenn dies nicht der Fall ist, handelt es sich um ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

SO-Gebiete nach § 10 BauNVO unterscheiden sich schon aufgrund ihrer Erholungsfunktion von den Baugebieten nach §§ 2-9 BauNVO. Die Sonstigen Sondergebiete müssen sich nach § 11 Abs. (1) BauNVO wesentlich von den Gebieten nach §§ 2-10 BauNVO unterscheiden. Sonstige Sondergebiete [...] „sind auf einen bestimmten gemeinsamen Zweck ausgerichtet, der eine organisatorische Zusammenfassung bedingt oder nahelegt"[2].

Aus den Entwurfsunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/91/2 , die mir aktuell vorliegen, geht hervor, dass Sonstige Sondergebiete ausgewiesen werden sollen.

Es ist Übereinstimmung herzustellen, da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/91/2 und die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Rechtsgrundlagen

Es wird Bezug auf alte Rechtsgrundlagen genommen. Die aktuellen Bezeichnungen lauten:

- 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 Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

[1] aus Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes", 12. Auflage: zu § 10, Randnummer 3
[2] aus Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes", 12. Auflage: zu § 11, Randnummer 1

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

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Die Angaben sind zu berichtigen.

Verfahrensvermerke

Sofern auf dem Bauleitplan Verfahrensvermerke vorgesehen werden, sind diese dem Verfahrensverlauf entsprechend aufzustellen. Sie können im Einzelfall bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Entschädigungsansprüchen von entscheidender Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie demzufolge eindeutig sein und den tatsächlichen Verfahrensverlauf widerspiegeln.

2. Absatz zu Abschließender Beschluss
Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen, und nicht der höheren Verwaltungsbehörde.
Gemäß dem Gesetzes über die Zuordnung von Aufgaben im Rahmen der Landkreisneuordnung vom 12. Juli 2010, GVOB M-V vom 28. Juli 2010, S.383 Artikel 1, Teil1, Kapitel 5, § 12 und Artikel 7 werden die Aufgaben der **Genehmigung von Flächennutzungsplänen** nach § 6 Absatz 1 des BauGB der kreisangehörigen Gemeinden und Planungsverbände nach § 205 des BauGB einschließlich der Zweckverbände ab **1. Juli 2012** den Landkreisen übertragen.

Zum Aufstellungsverfahren
1.
Ich empfehle Ihnen zu ergänzen, durch welches Publikationsorgan die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt ist (Stadtanzeiger).

2.
Ich empfehle Ihnen zu ergänzen, aufgrund welches Beschlusses die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgt ist.

3.
Ich empfehle Ihnen zu ergänzen, aufgrund welches Beschlusses die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist und durch welches Publikationsorgan die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt ist (Stadtanzeiger).

5.2
In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. (2) S. 2, 2. HS BauGB darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können.
Die Formulierung, dass öffentliche Belange unberücksichtigt bleiben können, nicht jedoch müssen, zeigt, dass es sich nicht um eine „harte" materielle Präklusionsregelung

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

handelt, sondern lediglich um eine verfahrensrechtliche Möglichkeit der Nichtberücksichtigung verspäteter Stellungnahmen. Die Ausschlussfrist ändert nichts daran, dass die planerische Abwägung der Gemeinde Ordnungsgemäß sein muss. Maßgebend für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung, gemäß § 214 Abs. (3) S. 1 BauGB. Dies führt dazu, dass auch verspätet vorgebrachte Belange zu berücksichtigen sind, wenn sie Abwägungsrelevanz haben.

8.1
Siehe *„2. Absatz zu Abschließender Beschluss"*

8.2
Siehe *„2. Absatz zu Abschließender Beschluss"*

10.
Gegenüber dem Bebauungsplan, der nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen wird, enthält das BauGB keine Aussage über die Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist nach der Ausgestaltung, die er in §§ 5 ff. BauGB gefunden hat, keine Satzung, denn er wirkt nach § 7 BauGB nur gegenüber Behörden, nicht aber gegenüber dem Bürger (eine mittelbare Außenwirkung entfaltet der Flächennutzungsplan allerdings über § 35 Abs. 3 BauGB). Da der F-Plan nicht in das herkömmliche System der verwaltungsrechtlichen Institutionen passt, wird er überwiegend als hoheitliche Maßnahme eigener Art bezeichnet. Da der Flächennutzungsplan weder eine Satzung noch ein Verwaltungsakt ist, kann er weder mit einem Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO noch mit einer Anfechtungsklage nach § 42 VwGO angefochten werden. Von daher ist der Hinweis auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44) zu streichen.

Begründung

In der Begründung des Flächennutzungsplanes sind nicht nur die Gründe darzulegen, die die Gemeinde zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zu den Darstellungen veranlassen, sondern es muss auf die Kernpunkte der Planung (wesentliche Aussagen der Darstellung des Flächennutzungsplanes) eingegangen werden:

- Wesentlicher Anlass und die tragenden Gründe für die Planung
- Grundgedanken und Leitziele der Planung
- Auseinandersetzung mit den Fragen, denen eine für die Planung maßgebliche Bedeutung zukommt

1.1 letzter Absatz
Der Flächennutzungsplan ist ein „Rahmenplan" der die Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet nur in den Grundzügen darstellt (§ 5 Abs. (1) BauGB). Gemäß § 8 Abs. (2) S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Aufgrund seiner geringen Detailschärfe lässt der Flächennutzungsplan Gestaltungsspielräume, die von der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden dürfen, zwar offen, im Grunde geht es aber darum, ob die Grundzüge des

Flächennutzungsplanes unangetastet bleiben. Ist dies nicht der Fall, ist der Flächennutzungsplan zu ändern
Dies ist in der Begründung näher zu erläutern.

1.4 Rechtsgrundlagen
Siehe meine Ausführungen zu Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung; hier zur PlanZV.

1.6 Planungsabsichten und Ziele
Eine Begründung soll Angaben der Gründe für die Planung liefern, nicht nur eine Beschreibung des Inhalts des Bauleitplans geben.
Es sollte näher auf die Gründe für die Planung eingegangen werden.

2. Planinhalt
Es sollte näher bestimmt werden, um was für ein Sondergebiet es sich handelt (nach § 10 oder 11 BauNVO).

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

(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.
---

(3)
(5)

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Am Markt 1
23966 Wismar

16/60.2

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-110-15-5121-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 30. April 2015

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“

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 werden soll.
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 in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

(3)

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.

3.2 Wasser

Mit der parallel laufenden 1. Änderung des Teil-B-Planes Nr. 12/91/2 ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich Alter Hafen erforderlich.

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.

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

Auf eine mögliche Sturmflutgefährdung ist im F-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 F-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 Friebel

4

Von: <Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de>
An: <BPrante@wismar.de>
Datum: 23.04.2015 11:32
Betreff: S14193, 58. Änd. FNP Wismar "Umwandlung Sondergebiet mit Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie Teilen des Gewerbegebietes im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

K. Fleisch

Abt. Geologie und Umweltinformation
Bibliothek
Tel. 03843/777-407, 03843/777-406
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow

(6)

HANSESTADT
wismar

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

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"

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,

ich habe die o.g. 58. Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung:

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

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

BOI Jürgen Schmidt
Vorbeugender Brandschutz

(7)

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

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-2339/15
Schwerin, 30. April 2015

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

58. Änderung des FNP „Umwandlung Sondergebiet mit Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress, Hotel sowie Teile des Gewerbegebietes im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft, Einzelhandel"

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

(8)

WSV.de
Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

N/60.2

Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 • 23566 Lübeck

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3-213.2/54

29.04.2015

Natalie Kupper

Telefon +49 (0)451 6208 311

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

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"

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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. 58. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Die Stellungnahme vom 16.04.2014 behält auch in diesem Verfahren ihre Gültigkeit.

Im Auftrag

K. Metzner

Metzner

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

(9)

60 – Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, den 22.04.2015
Bearbeiter: Frau Feichtinger

60 – Bauamt
60.2 Abt. Planung

M 60.2

im Hause

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

Sehr geehrte Frau Prante,

zur geplanten 58. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Alten Hafens bestehen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Feichtinger
Abt. Sanierung und Denkmalschutz

(10)

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

N 60.2

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: 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: 01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-58-02
(Bitte immer angeben!)

Schwerin, den 28.04.2015

Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 58. Änderung "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"
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

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, HWI

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
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: 28.04.2015 zum Az: **01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-58-02**

Betr.: Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 58. Änderung "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"
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:*

1. *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 Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

2. *Gründungsvarianten, die Teile des Bodendenkmals zerstören, ohne dass eine Bergung und Dokumentation möglich ist – wie z. B. Pfahlgründungen mit Verdrängungstechnik sowie Injektionsverfahren –, sind nicht zulässig. Die geplante Gründungsvariante bedarf der Zustimmung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern.*

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 Mecklenburg-Vorpommern 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 Mecklenburg-Vorpommern, Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Anlage (Bau- und Kunstdenkmale)

Zum Schreiben vom: 28.04.2015 zum Az: **01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-58-02**

Betr.: Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 58. Änderung "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"

weitere Auskünfte erteilt: Frau Krug, 0385/58879-326

Gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.

(15)

IHK Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

25 GRENZENLOS ERFOLGREICH

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

N 60-2

Hansestadt Wismar
Frau Prante
Postfach 1245
23952 Wismar

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

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“

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 Flächennutzungsplanes 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 Verstetigung bestehender Relationen und der weitere Ausbau des Wismarer Hafens als Kreuzfahrt-Destination hat große wirtschaftliche Bedeutung für die Stadt Wismar, ihr Umland sowie ganz Mecklenburg-Vorpommern.

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

H. Schubert

Hannes Schubert
Geschäftsbereich Standortpolitik, International

(16)

HANSESTADT
WISMAR

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

15 Do 60.2

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"

Sehr geehrte Frau Mahnel,

die hier dargestellten Änderungen des F-Planes entsprechen den Zeilen der Stadtentwicklung und des Welterbes und erhalten somit unsere Zustimmung.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Norbert Huschner
Amtsleiter

(18)

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 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 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

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAiV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
BIC: MARKDEF1130

22

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: 200-505-04/14
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 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“ in der Hansestadt Wismar

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

Bewertungsergebnis

Die 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“ in der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand 03/2015), vorgelegen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des auf einer Halbinsel zwischen Überseehafen und Alter Hafen gelegenen Planbereiches mit einem Geltungsbereich von ca. 6,93 ha geschaffen werden.

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 Wismar 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 verfolgt die Hansestadt das Ziel, die Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg, insbesondere als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln. Das entspricht den Erfordernissen der Raumordnung (vgl. 3.2.1 (5). (**Z**).

Ausdrücklich befürwortet wird eine touristische Entwicklung im Hafenbereich, einschließlich der Kreuzfahrttouristik, die im Regionalen Hafenentwicklungskonzept Wismar als zu entwickelndes Potenzial herausgearbeitet wurde.

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 LPlG zu übersenden.



Tanja Blankenburg

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

(23)

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 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: 15.04.2015

Stellungnahme
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“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 24.03.2015, teile ich Ihnen mit, dass von der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes zur „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“ keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind.
Gegen die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar bestehen daher in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon (0385) 511-40
Telefax (0385) 511-4150

E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

26

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn

60 JAHRE Bundeswehr Wir. Dienen. Deutschland.

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	Bearbeiter/-in	Bonn,
Infra I 3 – 45-60-00	Herr G. Schmidt	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

(27)

EVB
ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB
DER HANSESTADT WISMAR

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

60 - Bauamt
Abt. Planung

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

Verwaltungsinterne Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung teilen wir Ihnen mit, dass zur o. g. Änderung des Flächennutzungssplanes von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, keine Einwände bestehen.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Dittmer
Bereichsleiterin

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.: 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"

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Änderung wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden.

Mit freundlichem Gruß

U. Brüsewitz
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

30

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

BESCHLUSSAUSZUG

der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow
vom 20.05.2015

zu 14 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde
Vorlage: GV Ziero/15/9384

Es gibt weder Anregungen noch Bedenken der anwesenden Gemeindevertreter. Herr Boge verliest den Beschlussvorschlag und lässt anschließend darüber abstimmen.

Beschluss:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt 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" 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.
i. A. M. Rieske
Verw.-angestellte

(31)

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting,
Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Gägelow

10. Pa 60.2

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

58. Änderung Ihres 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“

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. Prahler
Leiter Bauamt

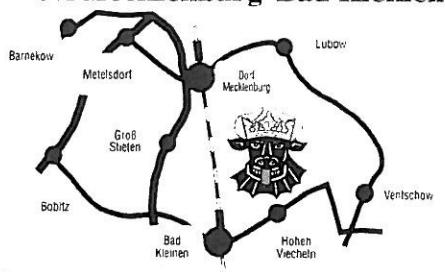
32

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

l60.2

Amt
Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen



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 zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Barnekow stimmt der 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" der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Barnekow hat keine Hinweise oder Bedenken.

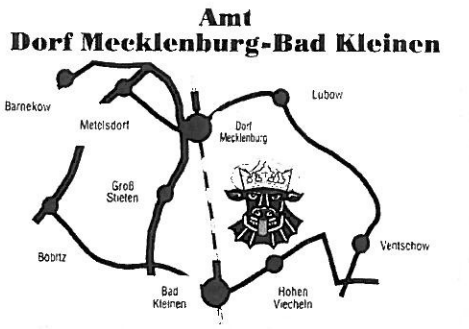
Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

34

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)
160.2

Ort, Datum
18.05.2015

Stellungnahme der Gemeinde Dorf Mecklenburg zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt der 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" der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

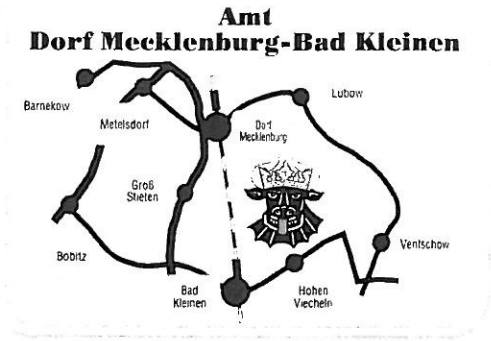
Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

(35)

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

K / 60.2

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 Lübow zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Lübow stimmt der 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 der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

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

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" 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 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" der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf folgende Bedenken:

Die Zweckbestimmung Einzelhandel für die Sondergebietsfläche steht im Widerspruch zum Regionalen Einzelhandelskonzept Stadt-Umland-Raum Wismar (Beschluss Nr. 069-10/15).

→ entspricht [illegible]

Mit freundlichen Grüßen

Lange
Abteilungsleiter

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de

Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78140510001000007762, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080003221156, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000202432, BIC: BYLADEM1001

(37)

Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

Ki. Ba 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

58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „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"

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf der 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" der Hansestadt Wismar, gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 031-06/15).

Mit freundlichen Grüßen

Lange
Abteilungsleiter

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de
Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62,
BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G. Wismar, BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75 1406 1308 0003 2211 56,
BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32,
BIC: BYLADEM1001

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen	Datum
	ri-rei	2015-04-14

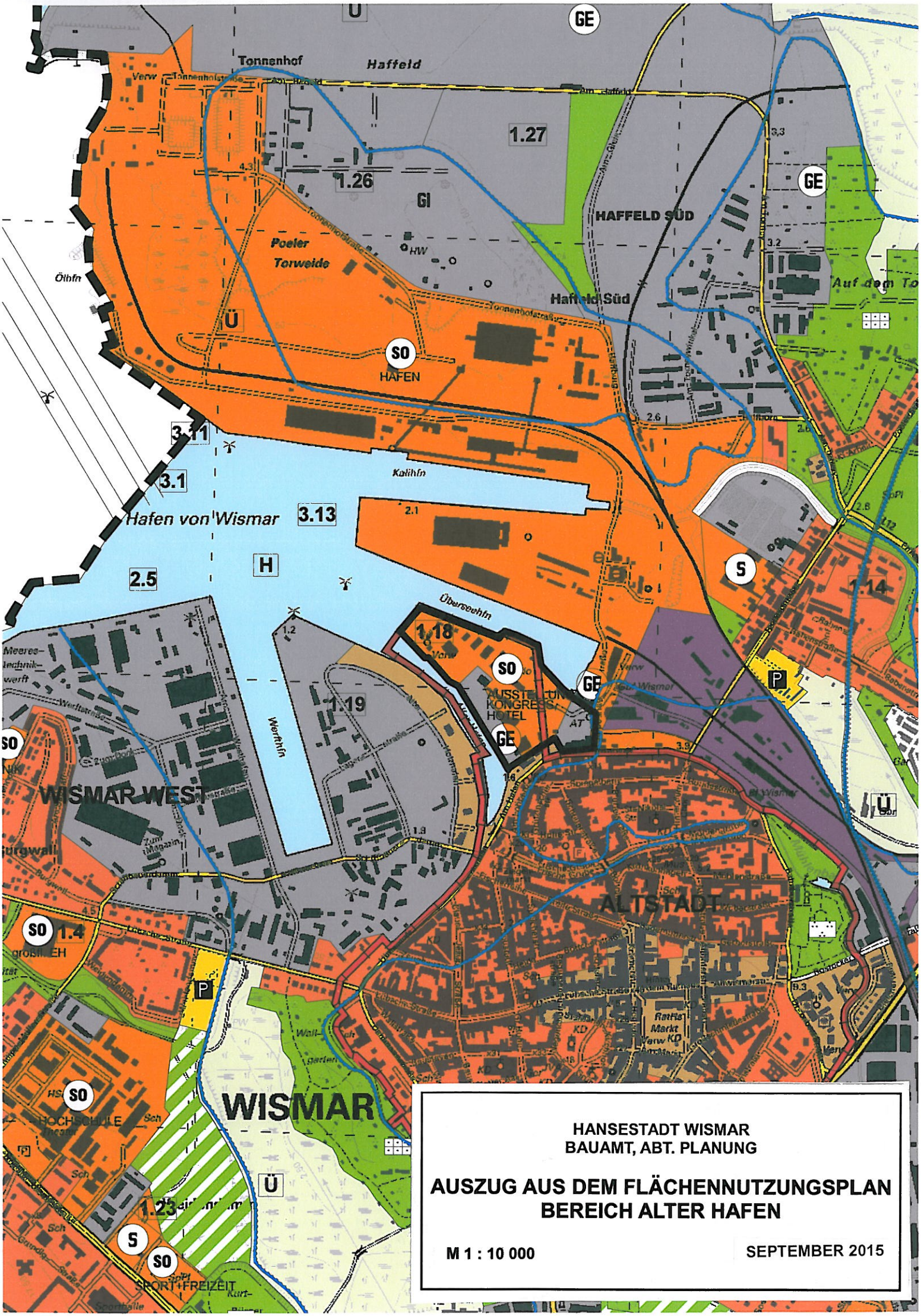
Betreff: **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB**
B-Plan Nr. 12/91/2 und 58. Änderung des FNP der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Gemeinde Ostsebad 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

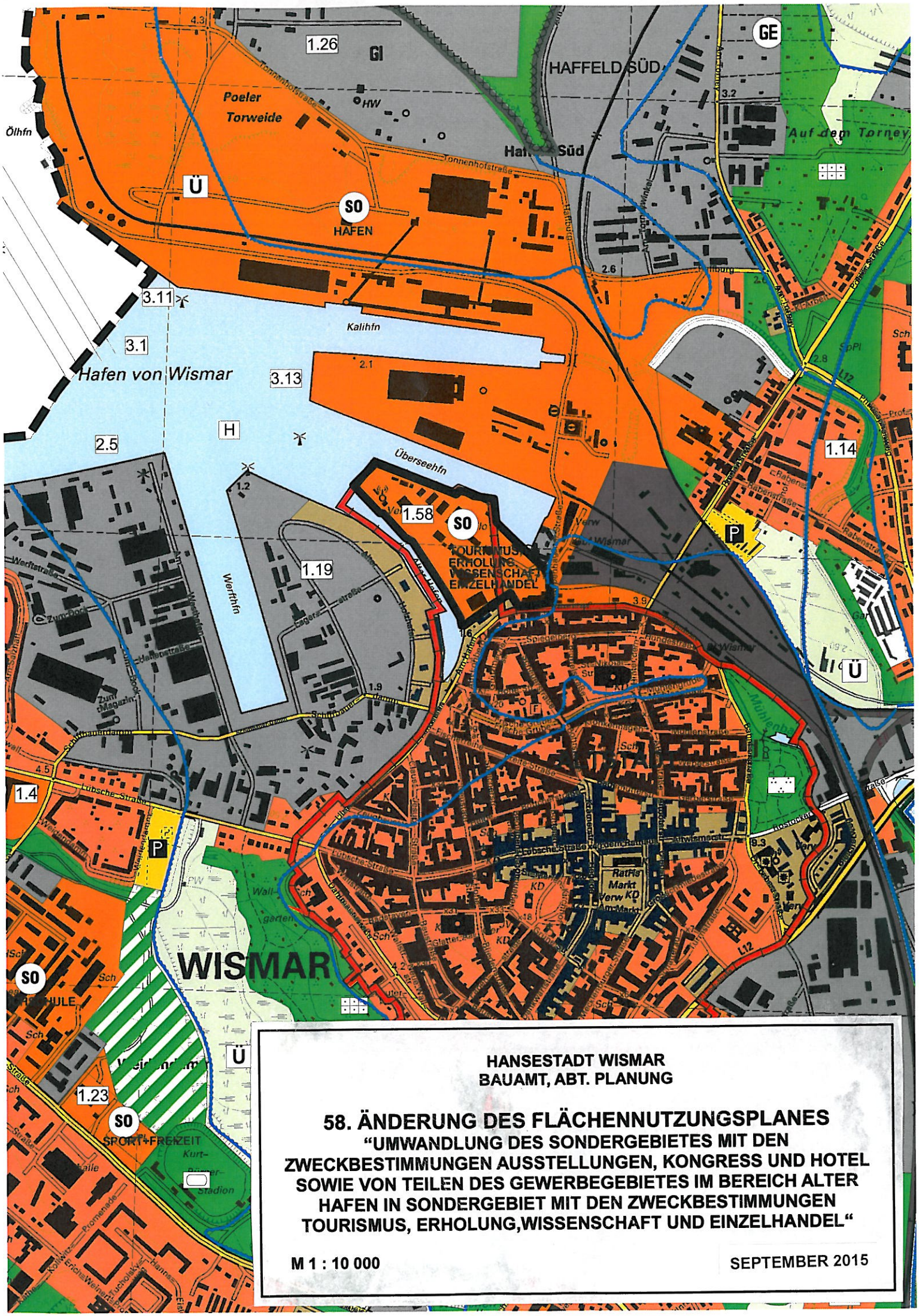


HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BEREICH ALTER HAFEN

M 1 : 10 000

SEPTEMBER 2015



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

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"

M 1 : 10 000

SEPTEMBER 2015

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)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777)

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

der Hansestadt Wismar über die 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“

Aufgrund des abschließenden Beschlusses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und mit Genehmigung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg ergeht folgende 58. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 19.12.2013.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.04.2014 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 und nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 19.12.2013 frühzeitig mit Schreiben vom 08.04.2014 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 nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 19.12.2013 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 25.06.2015 den Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung 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 ausgelegen.
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. Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, Der Bürgermeister

8.1 Die Genehmigung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az:
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt

Wismar, Der Bürgermeister

8.2. Die Nebenbestimmungen wurden durch den ändernden Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom erfüllt.
Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az: bestätigt.

Wismar, Der Bürgermeister

9. Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan 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.

Wismar, Der Bürgermeister

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung

Stand: September 2015

Begründung

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“



LUFTBILD 2004

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines
1.2. Geltungsbereich
1.3. Einordnung der Planung
1.4. Rechtsgrundlagen
1.5. Übergeordnete Planungen
1.6. Planungsabsichten und Ziele

2. Planinhalt

3. Umweltbericht

4. Städtebauliche Zahlen und Werte

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist seit Oktober 1990 wirksam. Der Planbereich Alter Hafen war im ursprünglichen Flächennutzungsplan größtenteils als Sonderbaufläche dargestellt.

Mit Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.10.1994 wurde das Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes „Teile des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hafen im Bereich Alter Hafen in Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Kongress“ durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Veröffentlichung im Stadtanzeiger am 28.05.2006 wirksam.

Auf Grundlage der Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgte für den Bereich Alter Hafen die Aufstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“. Dieser ist seit dem 25.06.2006 rechtskräftig.

Zwischenzeitlich sind zum Teilbebauungsplan auf einzelnen Baufeldern konkretisierende Planungen durchgeführt worden, die ebenfalls bereits rechtskräftig sind.

Aktuelle Überlegungen zur Entwicklung der Infrastruktur insbesondere auch aufgrund des Ausbaus der Kreuzfahrttouristik im Bereich Alter Hafen machen eine erneute Überplanung des Gesamtbereiches erforderlich. Grundsätzlich soll der Bereich auch weiterhin als Sondergebiet gemäß § 11 BauGB dargestellt werden. Jedoch gehen die vorgesehenen Nutzungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel über den Rahmen der derzeitig sehr eng ausgewiesenen Nutzungen im Sondergebiet (Ausstellungen, Kongress und Hotel) hinaus. Die beabsichtigten Änderungen der Zweckbestimmungen betreffen die Grundzüge der Planung, die ursprünglich vorgesehenen Nutzungen sollen um umfangreiche zusätzliche Funktionen erweitert werden.

Zudem hat sich auch die Darstellung eines Teiles des Plangebietes als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten an dem Standort als nicht praktikabel erwiesen. Die Umwandlung auch dieses Bereiches in ein Sondergebiet mit mehr Möglichkeiten der Art der Nutzung kann den Planungsabsichten und Zielen zur multifunktionalen Entwicklung des Bereiches Alter Hafen besser und eindeutiger gerecht werden.

Ein entsprechendes Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist durchzuführen.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt auf einer Halbinsel.
Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Der Bereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:
im Nordwesten: vom Hafen Wismar
im Nordosten: vom Hafenbecken „Überseehafen“
im Südosten: von der Wasserstraße und der Kopenhagener Straße
im Südwesten: vom Hafenbecken „Alter Hafen“

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 6,93 ha.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der 58. Änderung befindet sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als 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 Nr. 12/91/2.

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. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 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 Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I 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)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

1.5. 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 worden 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

1.6. Planungsabsichten und Ziele

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist die Fläche im Bereich Alter Hafen als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie Gewerbegebiet dargestellt.
Ziel der Planung ist eine Änderung des Planbereiches in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel.

Es ist vorgesehen, dass die Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel entsprechend der bereits in den erfolgten bzw. in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanungen (Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 12/91/2) 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. Entsprechende Festsetzungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2, 1. Änderung) zu treffen.

Wie bereits oben erläutert machen sich die Änderungen aufgrund aktueller Planungen zur Entwicklung des Bereiches Alter Hafen als attraktiver, multifunktional nutzbarer Standort innerhalb der Hansestadt Wismar erforderlich. Schwerpunkt der Planung soll die Schaffung von Angeboten für vielfältige touristische Nutzungen sein. Diese können beispielsweise neben der Kreuzfahrttouristik auch Möglichkeiten zur Unterbringung von Gästen (Hotels und Ferienwohnungen), Gastronomie, kulturelle und sportliche Angebote sowie Einkaufsmöglichkeiten sein. Neben diesen Funktionen bietet der Standort mit seiner direkten Lage am Wasser im Zusammenwirken mit ortsansässigen Institutionen wie Hochschule und Technologiezentrum auch gute Chancen zur Ansiedlung von Forschungs- und Bildungseinrichtungen.

2. Planinhalt

Mit der 58. Änderung wird der Planbereich Alter Hafen im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel dargestellt.
Diese Darstellung entspricht den bereits vorhandenen und auch künftig angestrebten Nutzungen an diesem für die Hansestadt Wismar besonderen Standort im Bereich des UNESCO-Welterbes.
Ein besonderes Augenmerk ist auf die Entwicklung touristischer Angebote einschließlich damit korrespondierender Nutzungen wie z.B. Erholung und Einzelhandel zu legen.

Die konkret zulässigen Hauptnutzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2, 1. Änderung), für die das Aufstellungsverfahren parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, wie folgt definiert:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Kongress- und Schulungszentren
- Forschungseinrichtungen
- Gebäude zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume sowie sonstige Einrichtungen zur Beherbergung (außer Einrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung
- Gastronomische Einrichtungen
- Einzelhandel auf ausgewählten Flächen

Dementsprechend erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen von Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft bzw. Tourismus, Erholung und Einzelhandel. Diese Festsetzungen sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in den verschiedenen Teilbereichen die jeweiligen Schwerpunkte kennzeichnen. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche aller Teilbereiche gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel dargestellt.

Die bei der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan explizit aufgeführten gewerblichen Bauflächen werden mit Überarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2, 1. Änderung) auf ein geringes Maß von insgesamt 0,65 ha an drei Standorten beschränkt. Diese Größenordnung ist aufgrund der Maßstäblichkeit im Flächennutzungsplan (1:10.000) nicht mehr sinnvoll darstellbar. Somit wird darauf verzichtet.
Es ist darauf hinzuweisen, dass auf der als Sondergebiet dargestellten Fläche entsprechend der Kategorien Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel und der Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung auch gewerbliche Einrichtungen eingeschränkt zulässig sein sollen.

Die planerischen Erfordernisse sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit Darstellung im Flächennutzungsplan verbunden sind, wurden bereits in dem parallel zum Verfahren zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, Gesamtbereich im Detail geprüft und bearbeitet.
Hier liegen folgende Untersuchungen vor:

- Faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallschutzgutachten

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. So ist die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 12/91/2 gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche für eine anschließende gewerbliche Nutzung (analog Sondergebiet) ausreichend saniert worden
Die Dokumentation der KiwaEcoConsult vom 27.11.2008 zur Altlastensanierung ist unter AS045 / Alter Hafen SO1 bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzusehen.
Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Nutzungen gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan erfüllt sind. Darauf hingewiesen wird, dass sensible Nutzungen wie dauerhafte Wohnnutzung sowie eine gärtnerische Nutzung am Standort lt. Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan nicht zulässig sind.

<u>Nachrichtliche Übernahmen</u>
Gemäß § 5 Abs. 4 und 4a BauGB werden im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Denkmalbereich Altstadt
- Überschwemmungsgebiet

Weitere mögliche nachrichtliche Darstellungen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB wie z.B. Kennzeichnung der Bereiche der Sanierungssatzung, der Gestaltungssatzung, der Erhaltungssatzung und des UNESCO-Welterbes einschließlich seiner Pufferzonen erfolgen zugunsten der Übersichtlichkeit bei den Darstellungen in diesem Maßstab nicht. Der Bereich der 58. Flächennutzungsplanänderung ist ganz oder teilweise innerhalb der o.g. Bereiche gelegen. Im Rahmen der Objektplanungen sind die entsprechenden Satzungen der Hansestadt Wismar zu beachten.

Die Darstellung des Überschwemmungsgebietes erfolgt aufgrund der Sturmflutgefährdung für den Hafenbereich Wismar entsprechend der vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) erarbeiteten Hochwassergefahren- und Risikokarte „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit / Extremereignis (BHW)“. Der aktuelle Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m über NHN, zusätzlich Wellenlauf. Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz.
In der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2) werden entsprechende Festsetzungen zur zulässigen Höhenlage baulicher Anlagen getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Risiko durch den Bauherrn selbst zu tragen ist. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

3. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für das Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung) erarbeitet und wird hier modifiziert entsprechend der Planungsebene des Flächennutzungsplanes dargestellt.

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 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 58. Änderung größtenteils als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellung, Kongress und Hotel dar. Daneben sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel vorgesehen.

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.

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 Maßnahmenschwerpunkt 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.

3.5. Alternativen und Nullvarianten

3.5.1. Alternativen

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung 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 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 Geschütztheit des Grundwassers auszugehen. Allerdings können wegen der anthropogenen Beeinflussung des Plangebietes abschließende Aussagen zur Geschütztheit 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 werden kann. Auswirkungen des Vorhabens auf die Quantität des Grundwassers sind aufgrund des be-

reits 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	Biotoptyp	Schutzstatus	Wertstufe
OBV	*Brache der Verkehrs- und Industrieflächen*	-	**1**
OSS	*Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage*	-	**0**
OVE	*Bahn / Gleisanlage*	-	**0**
OVF	*Versiegelter Rad- und Fußweg*	-	**0**
OVH	*Hafen- und Schleusenanlage*	-	**0**

Biotopcode	Biotoptyp	Schutzstatus	Wertstufe
OVL	*Straße*	-	**0**
OVP	*Parkplatz, versiegelte Freifläche*	-	**0**
OVU	*Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt*	-	**0**
OXS	*Historisches Repräsentationsgebäude*	-	**0**
PEB	*Beet / Rabatte*	-	**0**
PEU	*Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation*	-	**1**
PZF	*Ferienhausgebiet*	-	**0**
PZS	*Sonstige Sport- und Freizeitanlage*	-	**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 Bauleitplanungen wurden bzw. werden die Gebäude auf das Vorkommen von Fledermaus- und Brutvogelquartieren geprüft.

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.

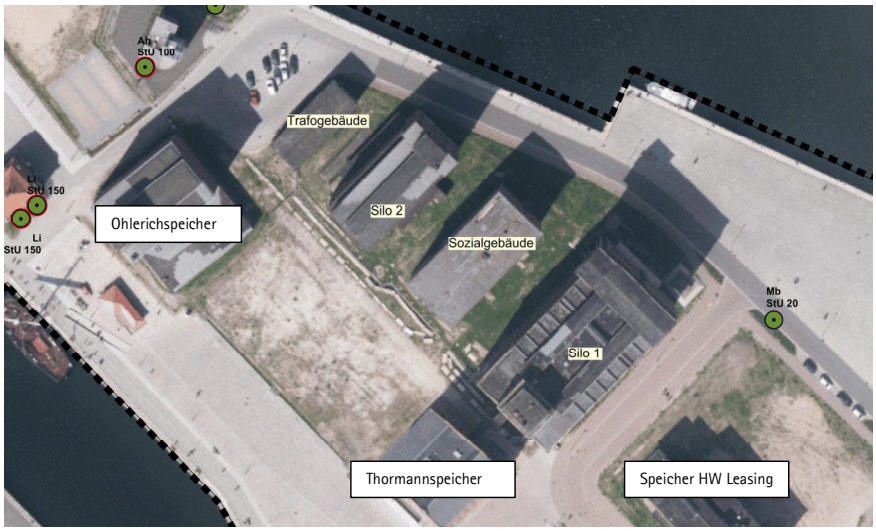


Abbildung 1 Überblick über die in den Jahren 2011 und 2014 untersuchten Gebäude

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)*).

<u>Fledermäuse</u>

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.

<u>Brutvögel</u>

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 Haussperling, Feldsperling, 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 (Fassadennischen, Durchbrüche),
- ökologische Baubetreuung zur Festlegung detaillierter Maßnahmen und Überprüfung des Besiedelungsstatus sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen 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 des weiteren:

- 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.

Alle empfohlenen Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Erheblichkeit

Die mit der Umsetzung der Bauleitplanung 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 konfliktträchtig 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 Speicheranlagen 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 Werktage 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 Nutzungsauflagen 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 (Fassadennischen, 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 Lebensräumen

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. Die entsprechenden Regelungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2, 1. Änderung)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung und der sich daraus ergebenen 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. Städtebauliche Zahlen und Werte

Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel (§ 11 BauNVO)	6,93 ha

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

Vorlage **Nr.: VO/2015/1329-01**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

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

Status: öffentlich
Datum: 03.09.2015
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:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	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 Immissionsschutzbehörde	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, 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.	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	<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.	Kenntnisnahme; andere Naturschutzbehörden sind am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 19)
		<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 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.
		Die Stellungnahmen zu den Änderungen der Teilbereiche 1-3 behalten ihre Gültigkeit.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Unter Beachtung der Hinweise und Forderungen bestehen aus Sicht des Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Teilbebauungsplanes.	Kenntnisnahme
		<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.	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.
6.	Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt Abt. Brandschutz	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	Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Hinweis auf Beteiligung der sachlich und örtlich zuständigen Kommunalbehörde.	Kenntnisnahme; die zuständigen Behörden werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.
		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.	Kenntnisnahme; ein Hinweis zur Kampfmittelbelastung sowie zum Umgang mit Munitionsfunden ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 4)
8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	Keine grundsätzlichen Bedenken	Kenntnisnahme
		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.	Kenntnisnahme
		Hinsichtlich der geplanten Einrichtung eines Kreuzfahrtterminals und der sich daraus ergebenen Änderungen in der Bauleitplanung Bitte um Berücksichtigung aufgezeigter Aspekte zur Sicherung der Seeschifffahrt.	Kenntnisnahme; die genannten Hinweise sind als Textlicher Hinweis Nr. 5 (Sicherung der Seeschifffahrt) Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.	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.
		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 ermöglich werden sollte.	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.
		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	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.	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.
		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.	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 berechtigte 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
		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 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. 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. Hinweis zur Nutzungsschablone Hinweis zu fehlenden textlichen Festsetzungen	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.
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	Hinweis, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Denkmale bekannt sind, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit im Vorhabengebiet befindlichen Bodendenkmalen und Bau- und Kunstdenkmalen	Die Hinweise werden berücksichtigt. Sie sind als Textlicher Hinweis Nr. 1 (Denkmalschutz) bzw. Nr. 2 (Bodendenkmalpflege) Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 fischereilicher 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	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	Kenntnisnahme
		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.	Kenntnisnahme; die Unternehmen sind am Planverfahren beteiligt.
		Die gesammelte und gefasste Einleitung des Niederschlagswassers in das Küstengewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das StALU Westmecklenburg. Für die vorgesehenen Entsorgungsanlagen im Bereich des Kreuzfahrtterminals obliegt die Abwasserentsorgung dem EVB.	Kenntnisnahme; der Hinweis findet ggf. Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung.
		Hinweis, dass sich das Plangebiet im überflutungsgefährdeten Bereich der Ostsee befindet. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 3,15 m über NHN. Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Hinweis, dass die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen verboten ist und als Nutzung nicht zugelassen wird.	Kenntnisnahme; die Hinweise zum Hochwasserschutz und entsprechende Festsetzungen (Mindesthöhenlagen für bauliche Anlagen, Ausschluss von Tankstellen etc.) sind Bestandteil des Bebauungsplanes
		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	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.	Kenntnisnahme
		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.	Kenntnisnahme
		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-	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
		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.	
		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.	Kenntnisnahme
23.	Straßenbauamt Schwerin	Bundesfernstraßen und Landestraßen sind vom Ziel und Zweck der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes nicht betroffen. Seitens des Straßenbauamtes bestehen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme
		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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet ggf. Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung für den Umbau von Verkehrsanlagen.

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 berechtigte 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 ale 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	
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
		Wasser Unter Beachtung folgender Hinweise und Forderungen keine Bedenken: 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. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Auf eine mögliche Sturmflutgefährdung ist im Bebauungsplan hinzuweisen. Bitte um Beachtung der Hochwassermanagementrichtlinie sowie der Hochwassergefahren- und Risikokarten vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Kenntnisnahme 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.
		Boden Hinweis auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land M-V 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	Kenntnisnahme; ein Hinweis zum Bodenschutz ist als Textlicher Hinweis Nr. 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) erhält man gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. 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	Hinweise:	
		- Standorte für Recyclingbehälter vor dem Baumhaus	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.
		- Festsetzungen zu Nutzungsmöglichkeiten im Baumhaus	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.
		- im Baufeld SO 2 wird die Gebäudeecke des denkmalgeschützten Kruse-Speichers durch die Baugrenze abgeschnitten	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Baugrenze in der Planzeichnung entsprechend korrigiert.
		- der geplante Sicherheitszaun darf das Baufenster mit dem denkmalgeschützten Kruse-Speicher ebenfalls nicht reduzieren	Der geplante Sicherheitszaun befindet sich außerhalb des Baufensters im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.
		- Bitte um Verlegung der Baugrenze im SO 2 an die Sicherheitszaunanlage, um hier sonstige Nebenanlagen errichten zu können	Dieser Vorschlag wird nicht berücksichtigt. Eine Errichtung von Nebenanlagen (überdachte Fahrradabstellanlagen, Schuppen etc.) zwischen der Planstraße A und den denkmalgeschützten Gebäuden im SO 2

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			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.
		- Hinweise zur Gestaltung der geplanten Verlängerung der Planstraße B	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.
		- Bitte um Abgleich mit dem tatsächlichen Grundstück im Bereich MI	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

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
			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.
		- Ausschluss von Anlagen der Energiegewinnung bzw. der Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen)	Die Anregung wird in Abwägung der Belange des Denkmalschutzes und der Anforderungen die sich aus der Förderung zur Errichtung von Anlagen zu 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. Aus diesem Grund wird die Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde berücksichtigt und die

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 Entsorgungsleitungen 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
			Ausschluss von Heizöl im Plangebiet erfolgt nicht. Bei Einhaltung der Festsetzung ist eine Gefährdung durch diese Stoffe auch bei Hochwasser nicht gegeben.
		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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, die Formulierungen in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend präzisiert.
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
		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.	Kenntnisnahme
		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.	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 *„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*

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			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 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."
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

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 Zaunabsperrungen, 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
		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 Kreuzschifffahrtfreien 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.	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.
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
		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	ist ein Antrag zur Verlegung des Festpunktes zu stellen. Ein entsprechender Hinweis wird als Textlicher Hinweis Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen.
20.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	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.	Kenntnisnahme
21.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Hinweise zur 1. Wasserversorgung - keine Berührung des Vorhabens durch Trinkwasserschutzzonen - Versorgungspflicht gem. § 43 Abs.1 LWaG durch Stadtwerke Wismar GmbH	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		2. Abwasserentsorgung - Abwasserbeseitigungspflicht durch die Gemeinden gem. § 40 Abs. 1 LWaG, Übertragung auf EVB, Anschlussgestattungen sind hier zu beantragen	Kenntnisnahme; gesetzliche Bestimmungen gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren, evtl. Berücksichtigung bei der Erschließungs- bzw. Objektplanung
		3. Niederschlagswasserbeseitigung - Hinweis auf Abwasserbeseitigungspflicht durch den beauftragten EVB - Bitte um Prüfung alternativer Möglichkeiten der Regenwasserversickerung (Mulden-, Rigolenversickerung) - Vorlage eines Entwässerungskonzeptes - Hinweis auf erforderliche Zustimmungen durch den EVB und Vorlage diese bei der unteren Wasserbehörde	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.
		4. Gewässerschutz - gesetzliche Grundlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anzeigepflicht	Kenntnisnahme; gesetzliche Bestimmungen gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren, evtl. Berücksichtigung bei der

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		bei der unteren Wasserbehörde	Erschließungs- bzw. Objektplanung
		5. Hochwasserschutz - 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	Kenntnisnahme; entsprechende Festsetzungen zur zulässigen Höhenlage baulicher Anlagen sind Bestandteil des B-Planes. 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). 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.
22.	Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr	Keine Einwände Straßen und Anlagen in Trägerschaft des Landkreises sind nicht betroffen	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
23.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Bewertungsergebnis: Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.	Kenntnisnahme
		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 im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.	Kenntnisnahme
		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.	Kenntnisnahme
		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	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.
		Hinweis auf ein falsches Datum der Abwassersatzung in der Begründung zum Bebauungsplan, bitte um neue Formulierung.	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung entsprechend korrigiert.
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 Innenstadt 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	Stellungnahme der Verwaltung
		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	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
			mit drei Ferienwohnungen (sogenannte ehemalige Staubsiloanlage) sind. Mit der Baugenehmigung für diese bauliche Anlage vom 30.08.2006 ist folgende Bedingung verknüpft: „Die 3 Wohnungen dürfen nur als Ferienwohnungen 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.
		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-Hydraulikkräne ersetzt.	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.
		Alle Angaben vorbehaltlich juristischer Prüfung	Kenntnisnahme
2	Eisenbahnfreunde Wismar e.V.	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.	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

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		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.	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 Bebauungen 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 *SG Schulverwaltung* 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 Straßenbaulastträger 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 Straßenbaulastträger 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	-	

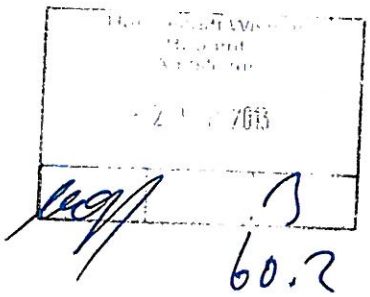
Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23925 Wismar



60.2

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, 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

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

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

60.2

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

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)

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

HANSESTADT
wismar

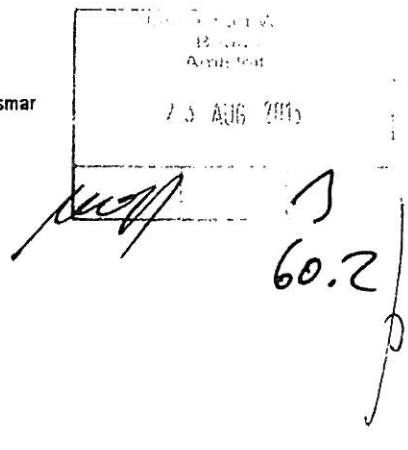
(6)

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

8

4

60.2

WSV.de
Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

Wasser- und Schifffahrtsamt 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

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

Ihr Schreiben vom 23.07.2013

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 Kreuzfahrtterminals 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.

WSV.de
Wasser- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

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

Im Auftrag

Kamilli

(3)
(5)

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

26. AUG 2013

60.2

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

**Teilbebauungsplan 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 Teilbebauungsplan 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

(5)

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.

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

3

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 03.06.2010.

Im Auftrag

Thomas Friebel

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin

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

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Postfach 1245

23952 Wismar

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

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/staeun/schwerin/
www.umwelttag.de

zu (3)

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 (AbfAlG M-V) nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Im Auftrag

Jean Weiß

(7)

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 baten 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@polmv.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 „Baugefährdung" herangezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

(9

60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, 06.08.2013
Frau Gralow, ☎ 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

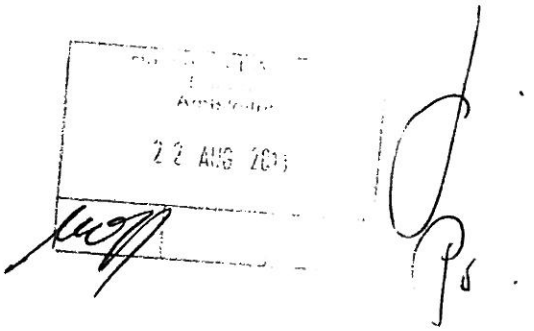
R. Gralow
SB Bodendenkmalpflege

(9)

60 – Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, den 22.08.2013
Bearbeiterin: Frau Feichtinger

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 Einzelhandelkonzeptes 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 denkmalsgeschützten Thormannspeicher im GE$_E$ 1 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. 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 die 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 (Ohlerich-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 stadtbildpflegerischen Gründen der Gestaltung des bereits gestalteten Fußgängerbereiches anzupassen.
Insbesondere im Umfeld der Denkmälern 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 Kreuzfahrtschifffahrt 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 Gebäudeecke 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$_E$ 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 vom16.05.2013 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

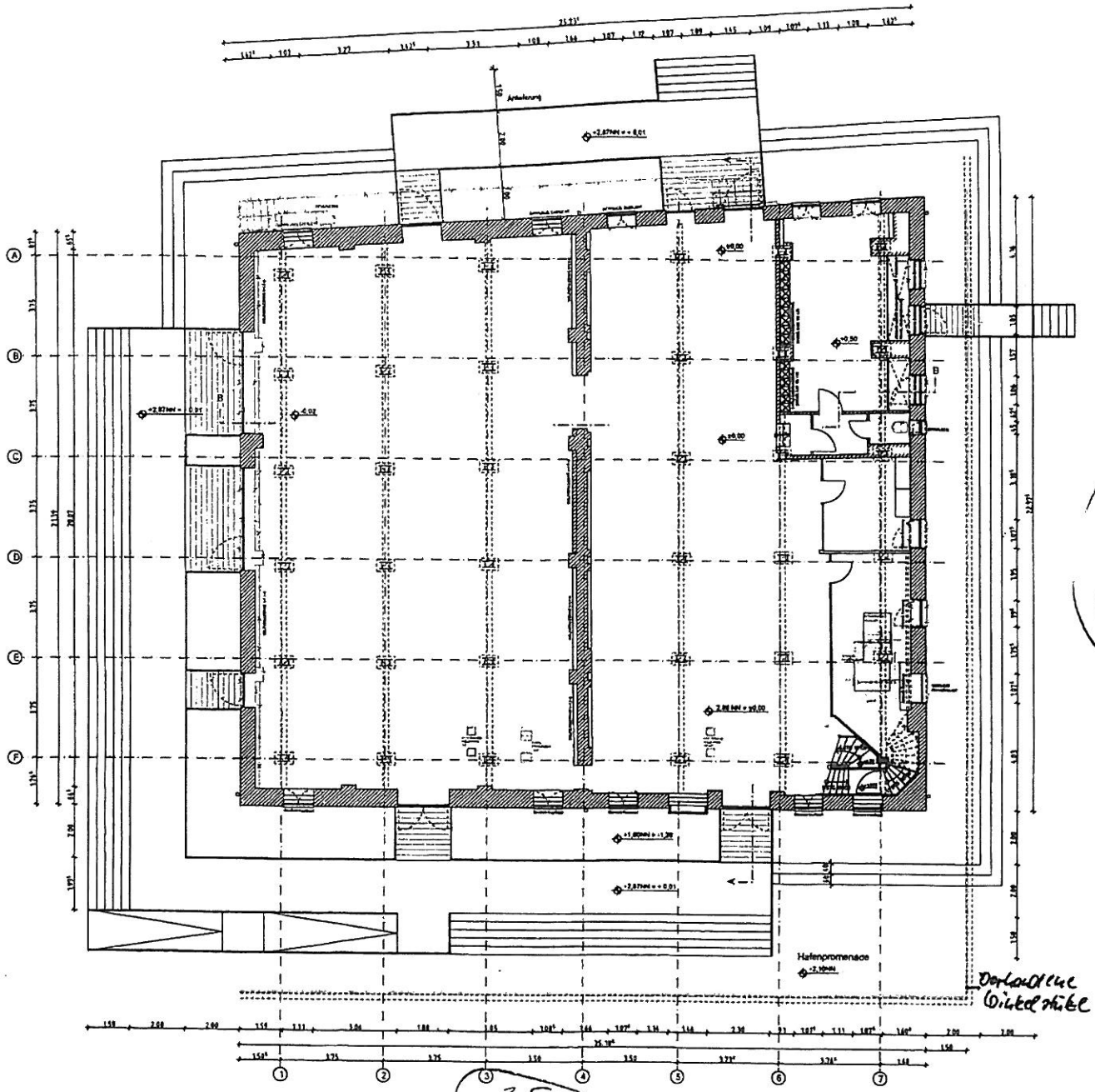
Eine Beurteilung der textlichen Festsetzungen ist nicht möglich, da diese dem Planentwurf nicht beliegen. Daher kann auch hierzu frühzeitig keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden.

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



ENTWURFSPLANUNG

OBJEKT

THORMANN-SPEICHER

ALTER HAFEN
WISMAR

AUFTRAGGEBER

DSK
DEUTSCHE STADT- UND GRUNDSTÜCK-ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT mbH

SANIERUNGSTRÄGER DER HANSESTADT WISMAR

HINTER DEM CHOR 9
23966 WISMAR

DARSTELLUNG / MASSTAB

GRUNDRISS EG
Übersichtsplan

GRUNDLAGE BAUAUFNAHME ARCHITEKTEN NALBACH+NALBACH

GEZEICHNET NICOLE HERMS
DATUM: 26.08.2008
BLATT 0805 - 03 - 02

MAI STADTPLANER + ARCHITEKT BDA
AN DER UNTERTRAVE 17 D-23552 LÜBECK

Anlage

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: 60.2

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

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, HWI

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."

11

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

60.2

Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 11 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6-12
23970 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 beigefügten 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

(12)

Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern

- Abt. Fischerei und Fischwirtschaft -

LALLF MV • Postfach 10 20 64 • 18003 Rostock

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

60 - BAUAMT

60.2

Dienstgebäude: Thierfelderstr.18, 18059 Rostock
Telefon: 0381 / 4035-0
Telefax: 0381 / 4035-730
Mail: abt.fischerei@lallf.mvnet.de
Web: www.lallf.de
Bearbeitet von: Herrn Dr. Schaarschmidt
Tel. Durchwahl: - 717
E-Mail: thomas.schaarschmidt@lallf.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

1. 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

(14)

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

IHK Jahresthema 2013 infra struktur Wege für morgen

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

23 AUG 2013

60.2

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

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

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

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
Wienhold

(18)

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 Tonagel
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

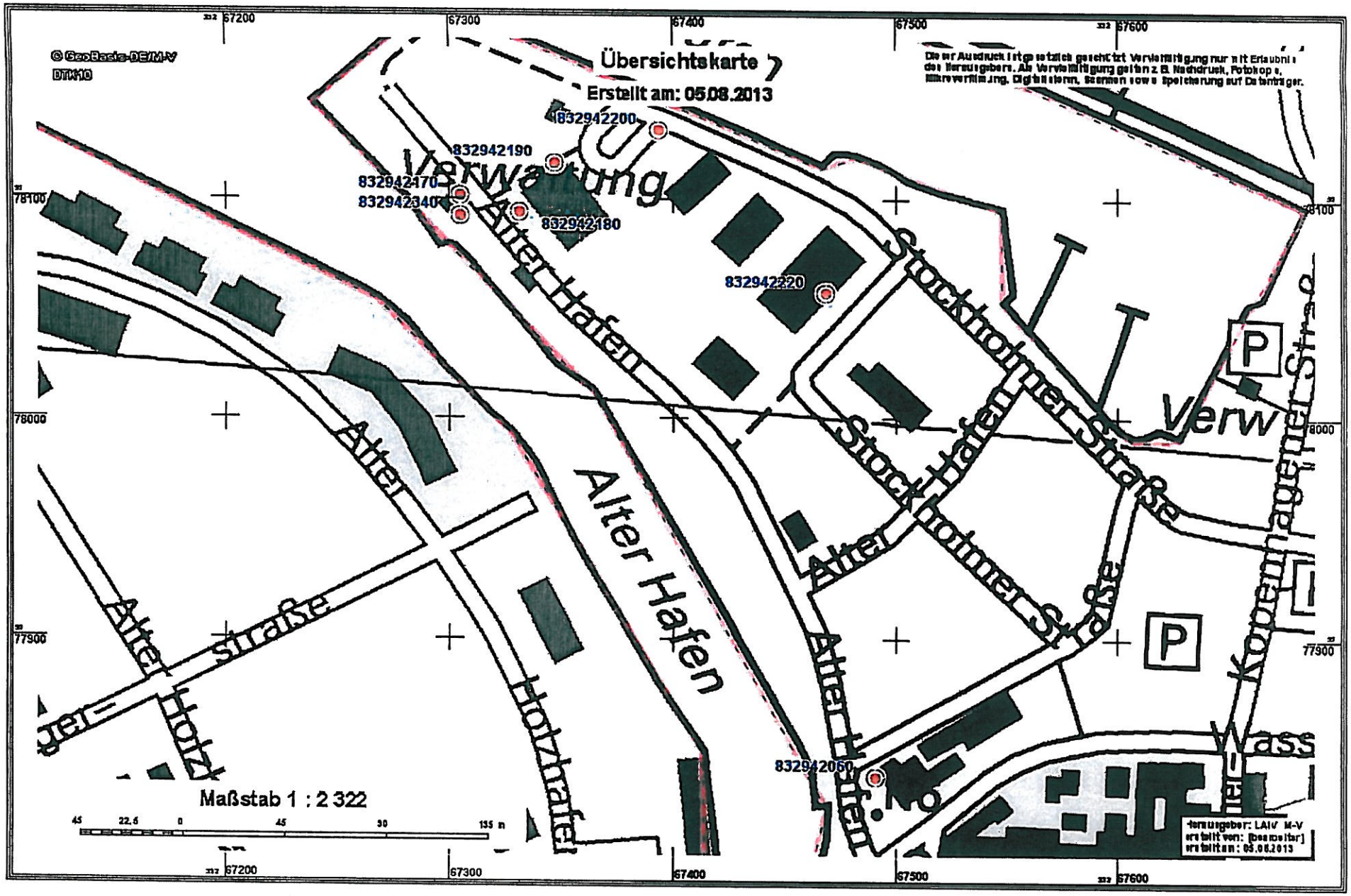
Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 4773004 05
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAiV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Filiale Rostock
Konto-Nr.: 140 015 18
BLZ: 130 000 00
IBAN: DE26 1300 0000 0014 0015 18
BIC: MARKDEF1130

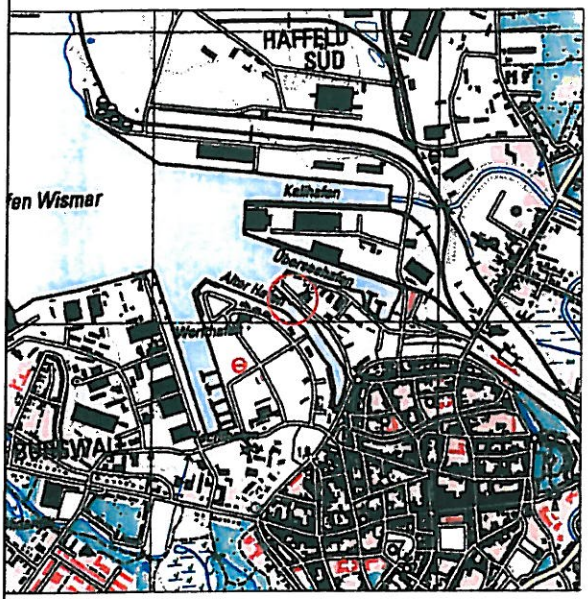

© GeoBasis-DE/M-V
DTK10
Übersichtskarte
Erstellt am: 05.08.2013
Diese Ausdrucke ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.
832942200
832942190
832942170
832942340
832942180
832942220
832942060
Verwaltung
Alter Hafen
Stockholmer Straße
Alter Hafen
Alter Hafen
Alter Hafen
Alter Holz
straße
Horizhafer
Kopenhagener Straße
Verw
Wass
P
P
78100
78000
77900
67200
67300
67400
67500
67600
Maßstab 1 : 2 322
45 22.5 0 45 90 135 m
Herausgeber: LAIV M-V
erstellt von: [bearbeiter]
erstellt am: 05.08.2013

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

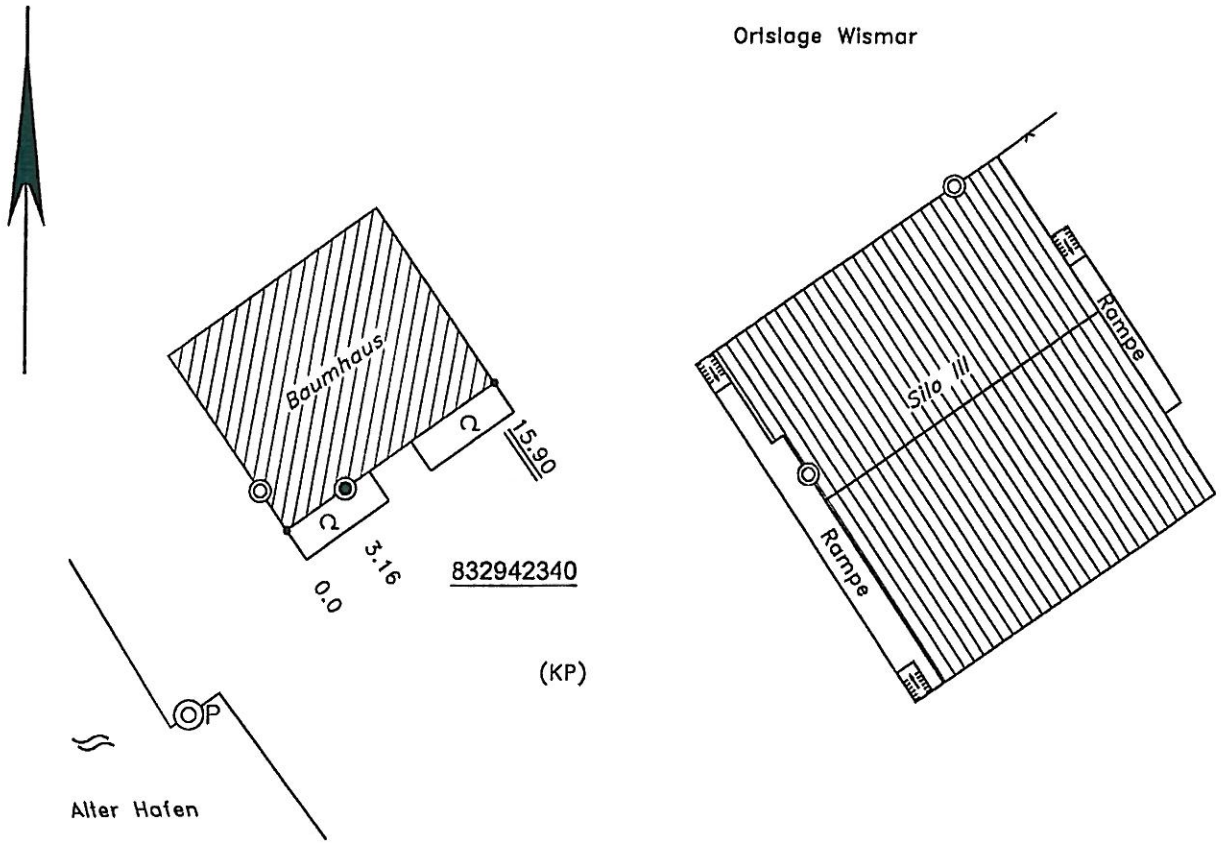
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf		TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar		Pkt.Nr.: 832942340
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3611/61	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56):	Pkt.Nr.(76): 3083 242340		Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Stadtverwaltung Abt. Hafenamt/Seemannsamt			vermarkt durch Dienststelle/Jahr: unbekannt
23966 Wismar, Kopenhagener Straße 1			eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/12/10
Hinweis zum NivP.:			Schutzbauten:

Übersicht:



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
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich ☒ 4 Güte des Vermarkungsträgers
	☒ 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	an: Datum:

Einmessungsskizze:



örtl. überprüft:				
Bemerkungen:				

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.

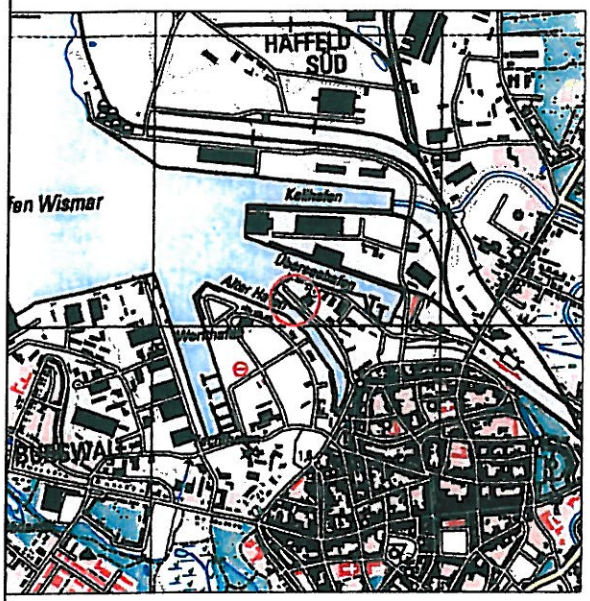
Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

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	Ordnung: 2

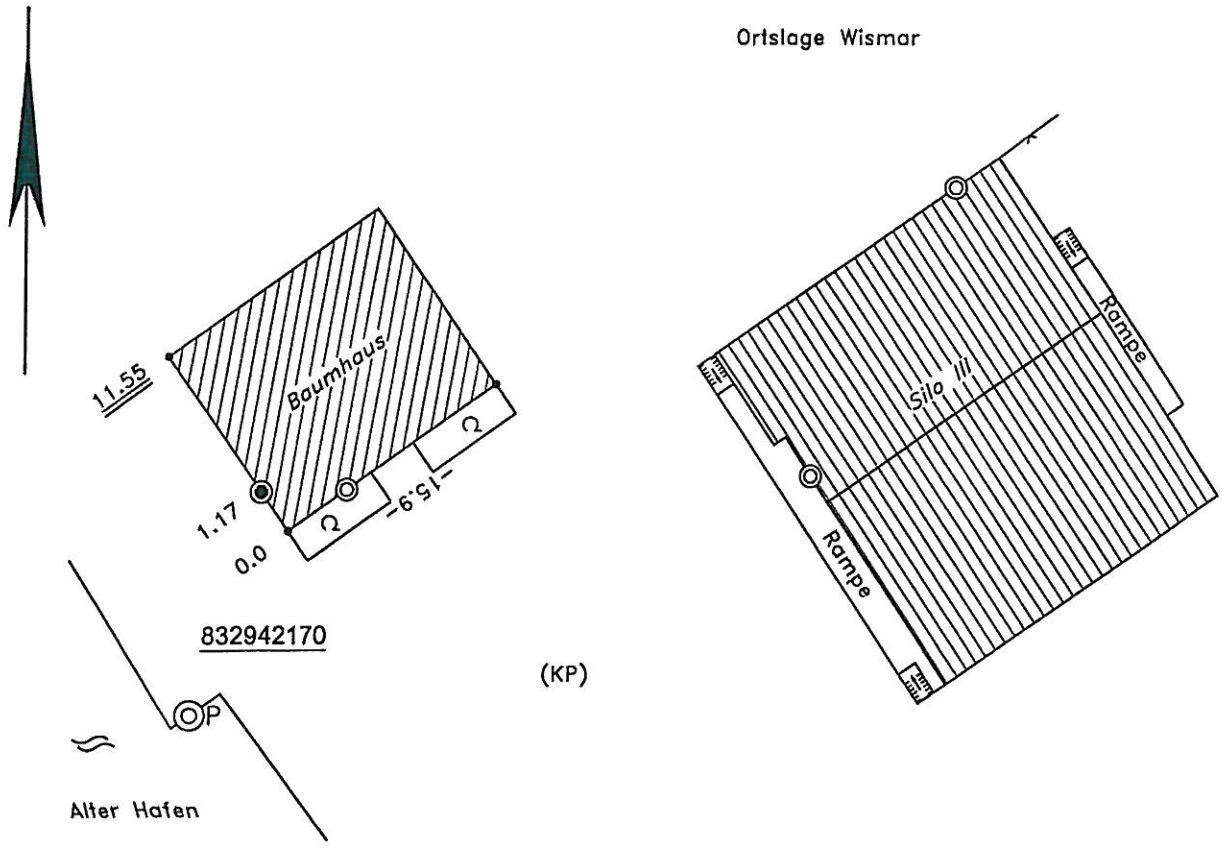
Pkt.Nr.(56): 1001/15 Pkt.Nr.(76): 3083 242170	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Stadtverwaltung Abt. Hafenamt/Seemannsamt	vermarkt durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934
23966 Wismar, Kopenhagener Straße 1	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97
Hinweis zum NivP.:	Schutzbauten:

Übersicht:



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: 0.17 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
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich 4 Güte des Vermarkungsträgers
	4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	an: Datum:

Einmessungsskizze:



örtl. überprüft:	Olejko/12/10			
Bemerkungen:				

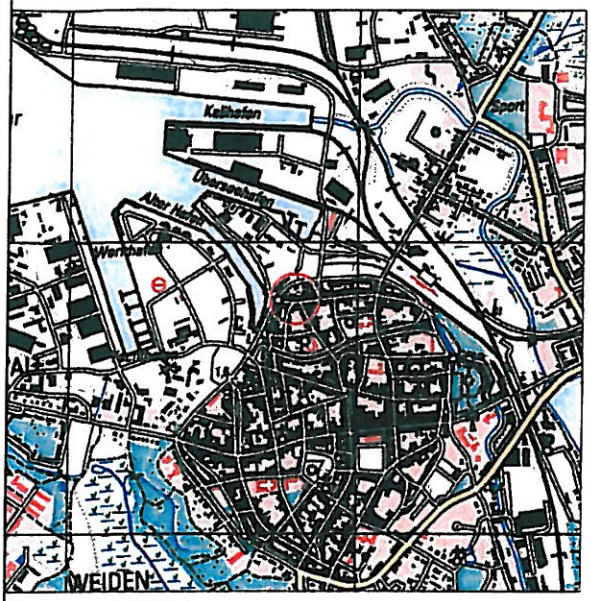
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

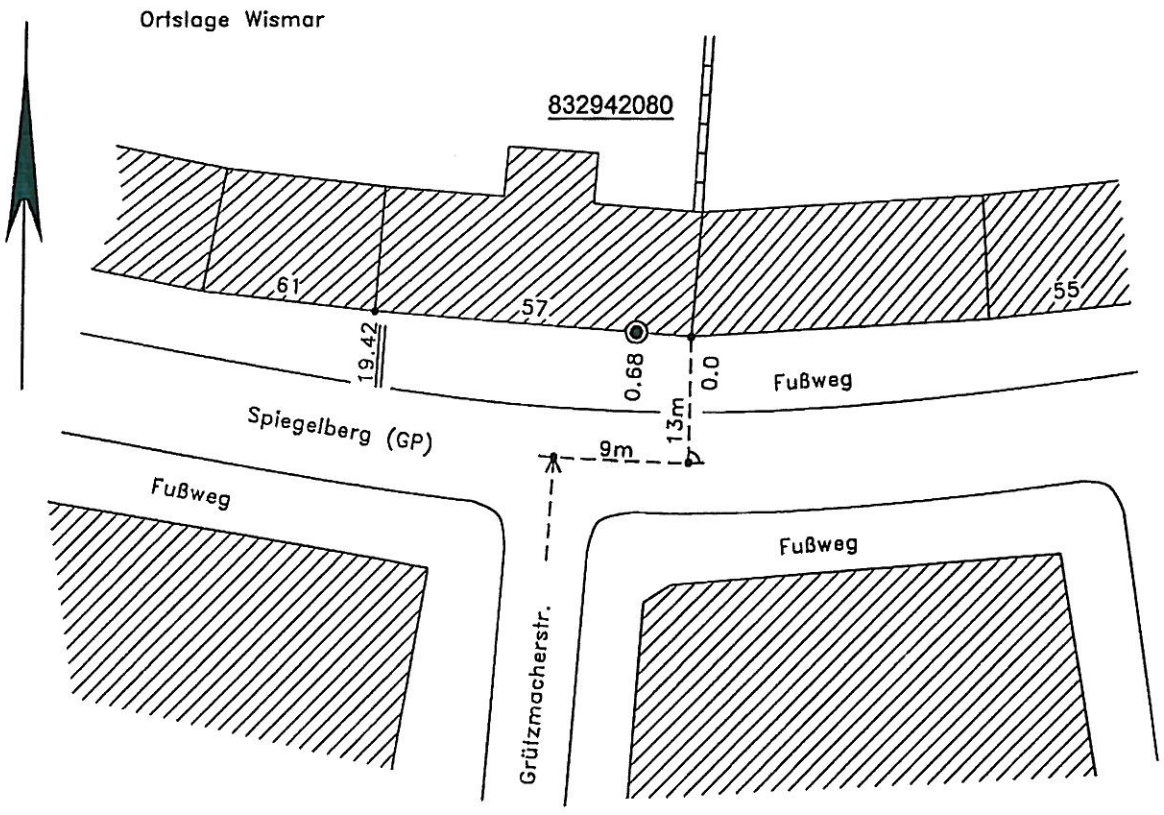
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf		TK 25: 2134
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar		Pkt.Nr.: 832942080
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 1164/2	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56): 1104/02	Pkt.Nr.(76): 3083 242080		Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: HW Leasing GmbH			vermarkt durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934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

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -bau
	☐ teilweise ☒ un- ☐ verputzt/verkleidet
	☐ teilweise ☐ nicht ☒ ganz unterkellert
	Geschoßzahl: 3 Baujahr: 1903
	relative Höhe: 0.10 m über/~~unter~~ Sockel
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
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich ☒ 2 Güte des Vermarkungsträgers
	☒ 2 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	an:HW Leasing GmbH Datum:10/02

Einmessungsskizze:



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

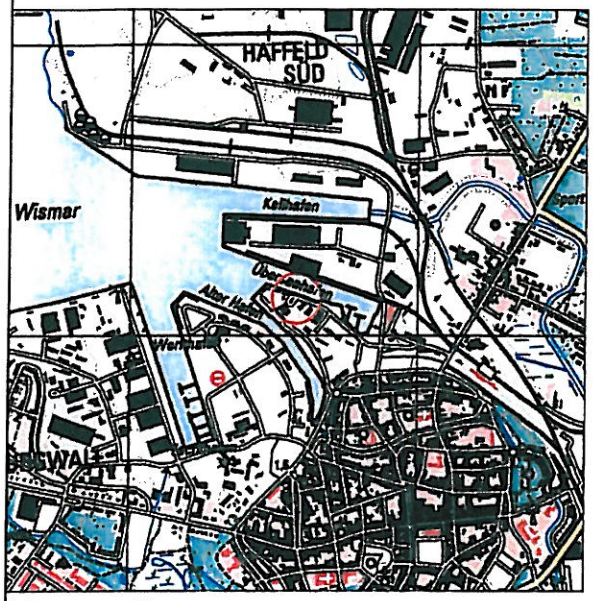
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

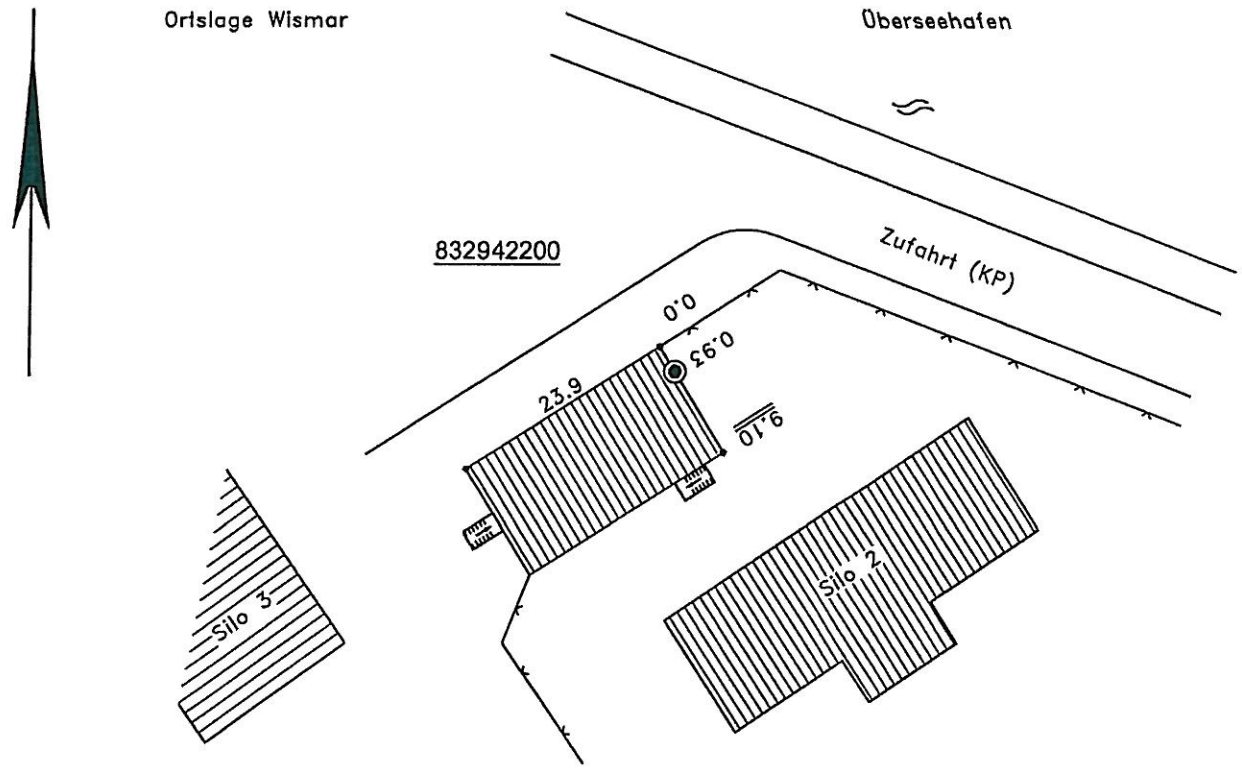
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf		TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar		Pkt.Nr.: 832942200
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3611/105	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56):	Pkt.Nr.(76): 3083 242200		Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Vollkraft Mischfutterwerke GmbH			vermarkt durch Dienststelle/Jahr: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

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -bau
	☒ teilweise ☐ un- ☐ verputzt/verkleidet
	☐ teilweise ☒ nicht ☐ ganz unterkellert
	Geschoßzahl: 2 Baujahr: 1957
	relative Höhe: 0.08 m über/~~unter~~ Sockel
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
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich ☒ 4 Güte des Vermarkungsträgers
	☒ 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
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.

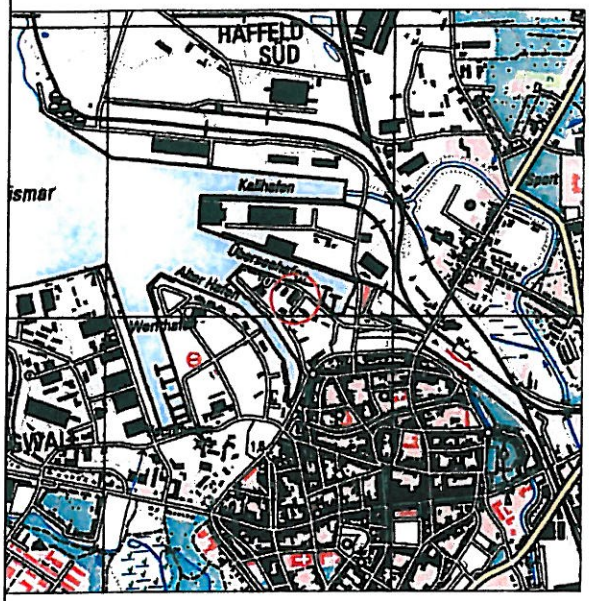
Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942220
Gemarkung: Wismar	Flur: Flurstück:	Ordnung: 2

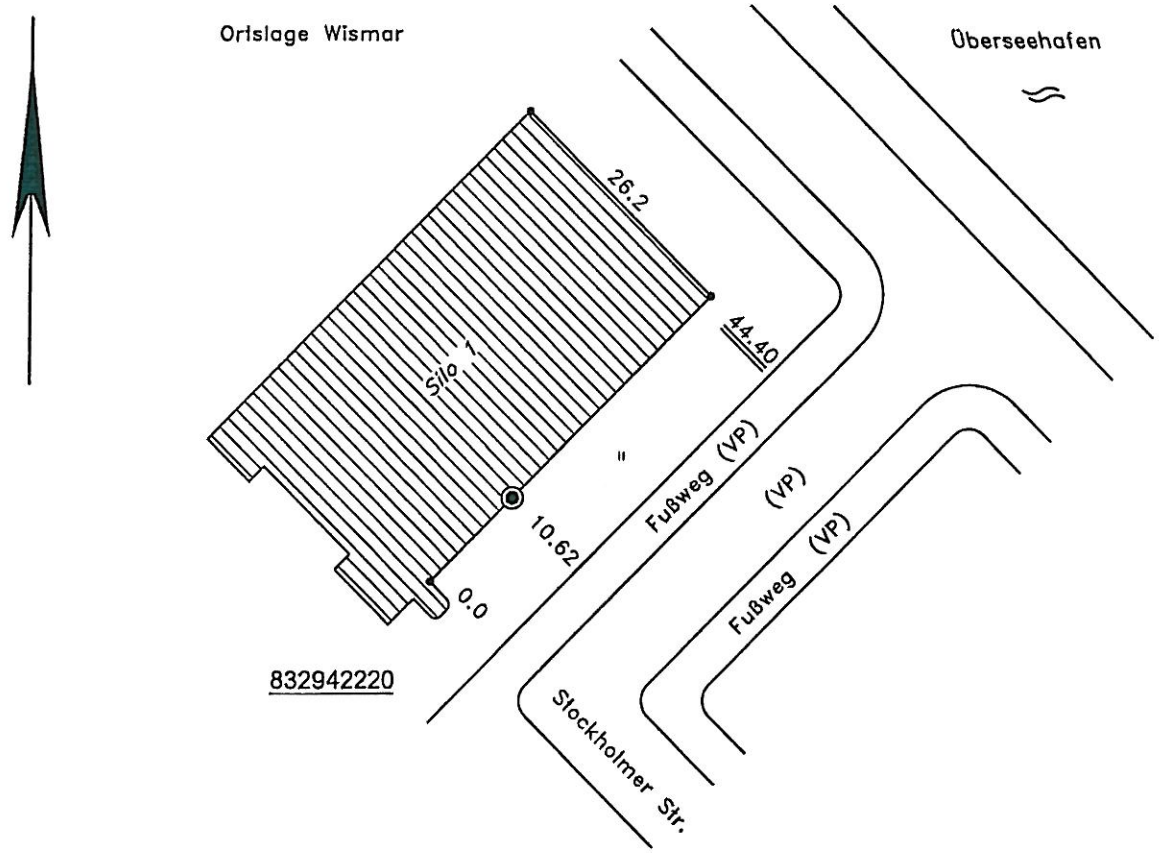
Pkt.Nr.(56): Pkt.Nr.(76): 3083 242220	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Vollkraft Mischfutterwerke GmbH	vermarkt durch Dienststelle/Jahr: Top.Dienst Schwerin/1964
Postfach 140, 24757 Rendsburg	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97
Hinweis zum NivP.:	Schutzbauten:

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -bau
	☐ teilweise ☒ un- ☐ verputzt/verkleidet
	☐ teilweise ☐ nicht ☒ ganz unterkellert
	Geschoßzahl: 7 Baujahr: 1935
	relative Höhe: 0.6 m über/~~unter~~ Boden
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
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich 4 Güte des Vermarkungsträgers / 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	an: Vollkraft Datum: 01/03

Einmessungsskizze:



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

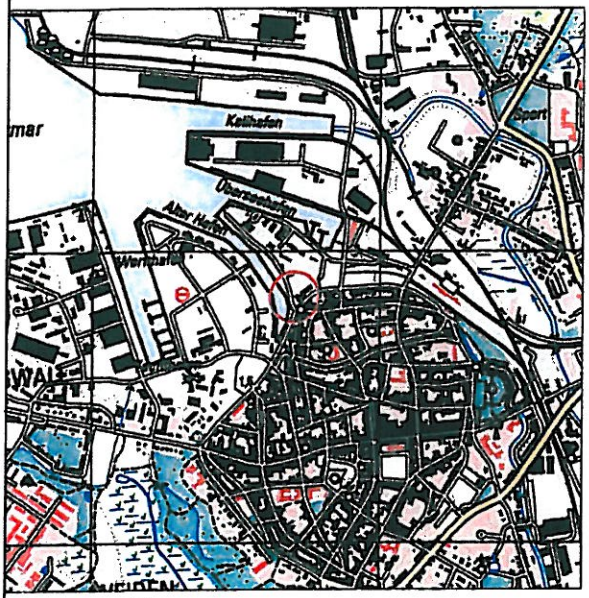
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

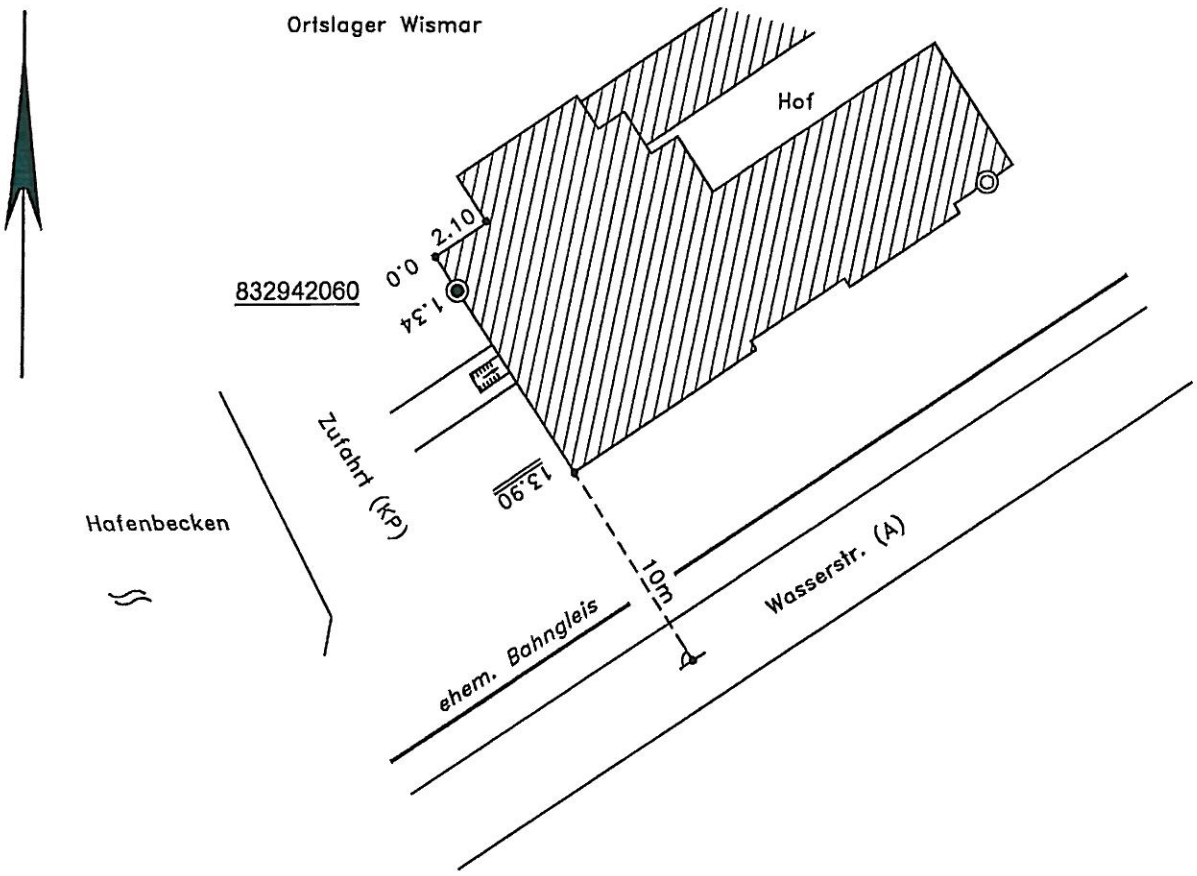
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2134
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942060
Gemarkung: Wismar	Flur: 1 Flurstück: 3607/1	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56): 1104/04	Pkt.Nr.(76): 3083 242060	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Günther Heins		vermarkt durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934
Focksweg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

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -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
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich ☒ 3 Güte des Vermarkungsträgers
	☒ 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	an: Datum:

Einmessungsskizze:



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

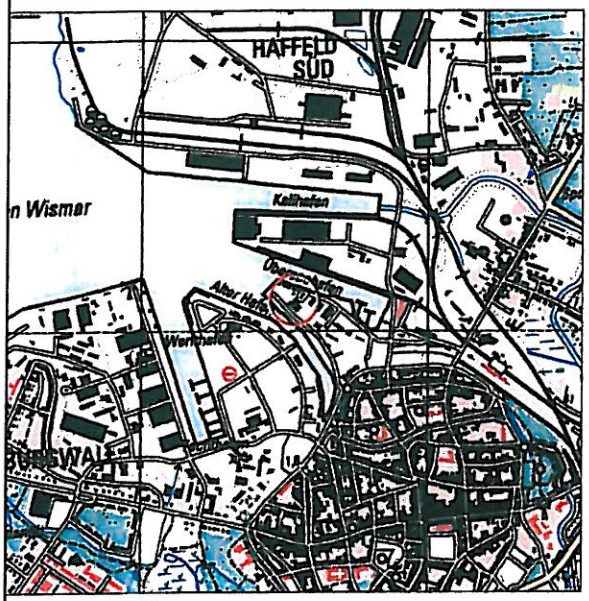
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

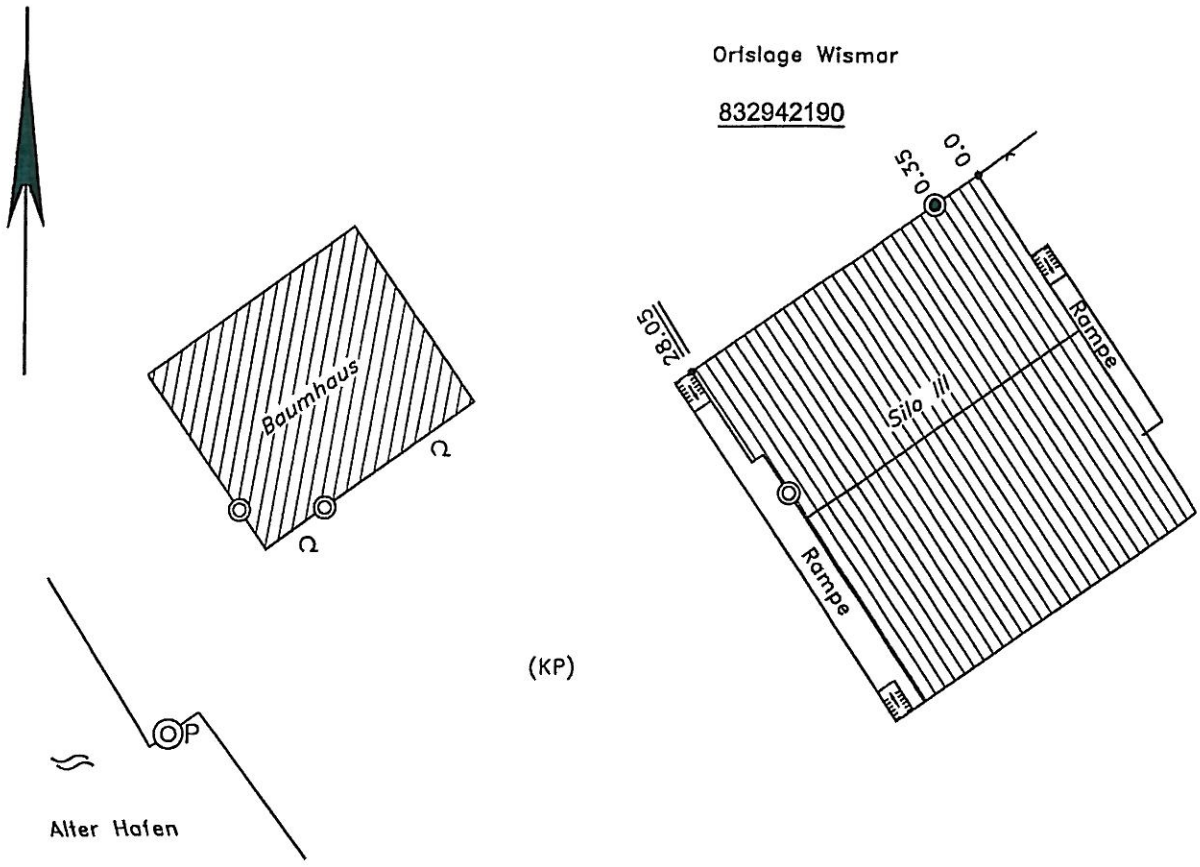
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf		TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar		Pkt.Nr.: 832942190
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3610	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56): 1001/17	Pkt.Nr.(76): 3083 242190		Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Ohlerich & Sohn			vermarkt durch Dienststelle/Jahr: unbekannt
Severinstr. 22, 19053 Schwerin			eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97
Hinweis zum NivP.:			Schutzbauten:

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -bau
	☐ teilweise ☒ un- ☐ verputzt/verkleidet
	☐ teilweise ☐ nicht ☒ ganz unterkellert
	Geschoßzahl: 8 Baujahr: 1940
	relative Höhe: 0.5 m über/~~unter~~ Boden
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
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich ☒ 4 Güte des Vermarkungsträgers
	☒ 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	an: Ohlerich & Sohn Datum: 01/03

Einmessungsskizze:



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

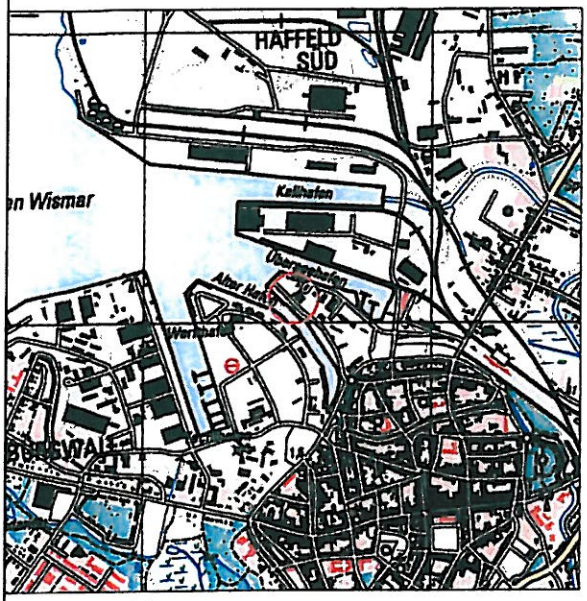
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

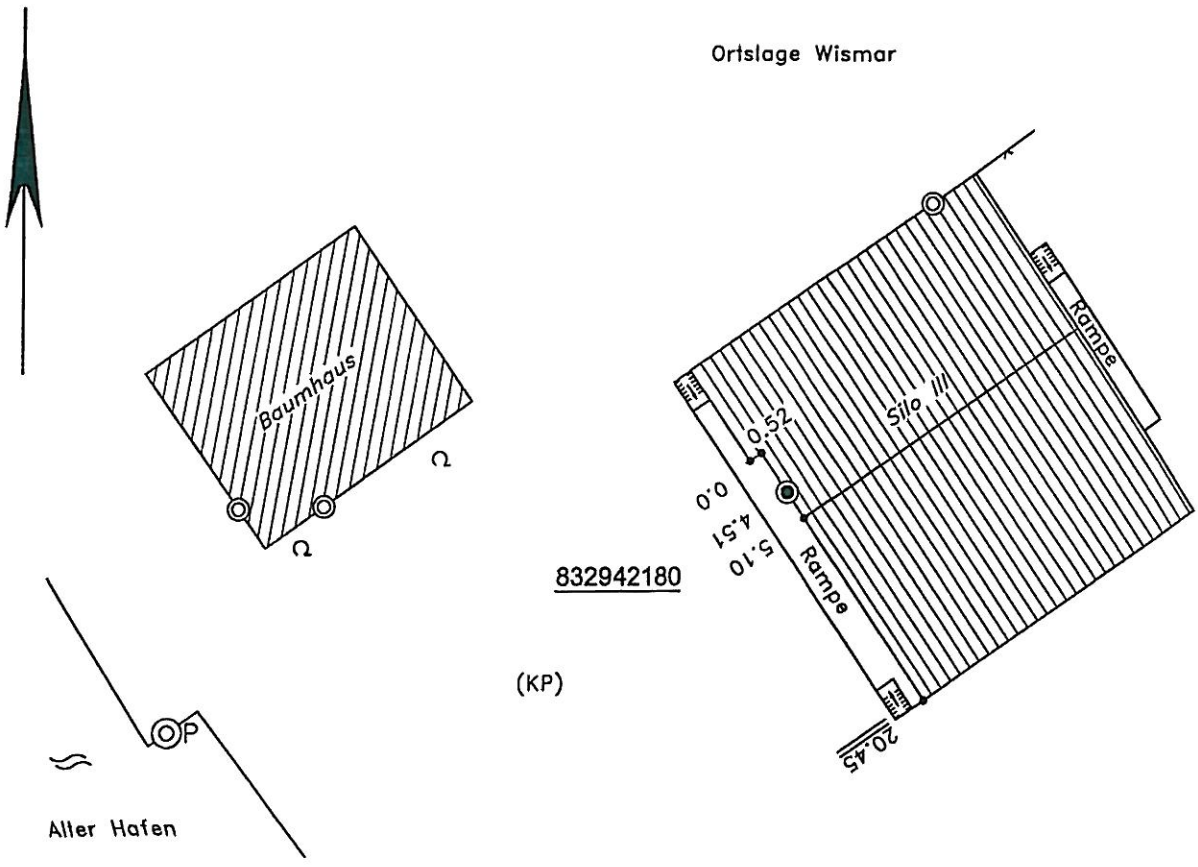
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942180
Gemarkung: Wismar	Flur: 1 Flurstück: 3610	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56): 1001/16	Pkt.Nr.(76): 3083 242180	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Ohlerich & Sohn		vermarkt durch Dienststelle/Jahr: RfL/1941
Severinstr. 22, 19053 Schwerin		eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97
Hinweis zum NivP.:		Schutzbauten:

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -bau
	☐ teilweise ☒ un- ☐ verputzt/verkleidet
	☐ teilweise ☐ nicht ☒ ganz unterkellert
	Geschoßzahl: 7 Baujahr: 1940
	relative Höhe: 0.16 m ~~über~~/unter Rampe
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
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich ☒ 3 Güte des Vermarkungsträgers ☒ 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	an:Ohlerich & Sohn Datum:01/03

Einmessungsskizze:



örtl. überprüft:	Olejko/12/10			
Bemerkungen:				

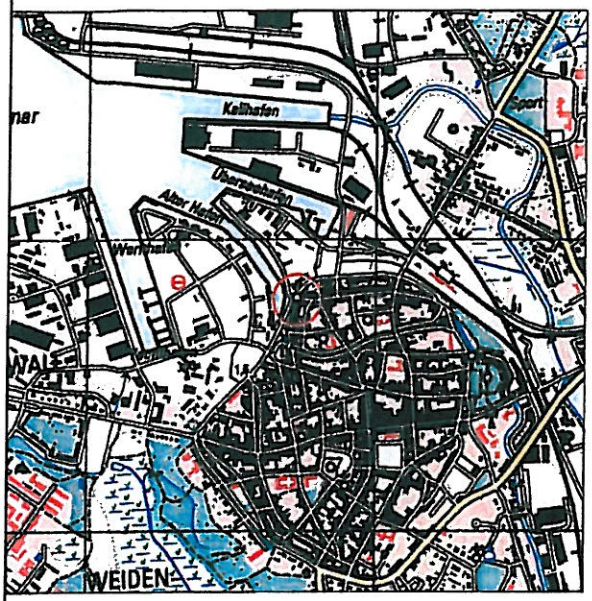
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

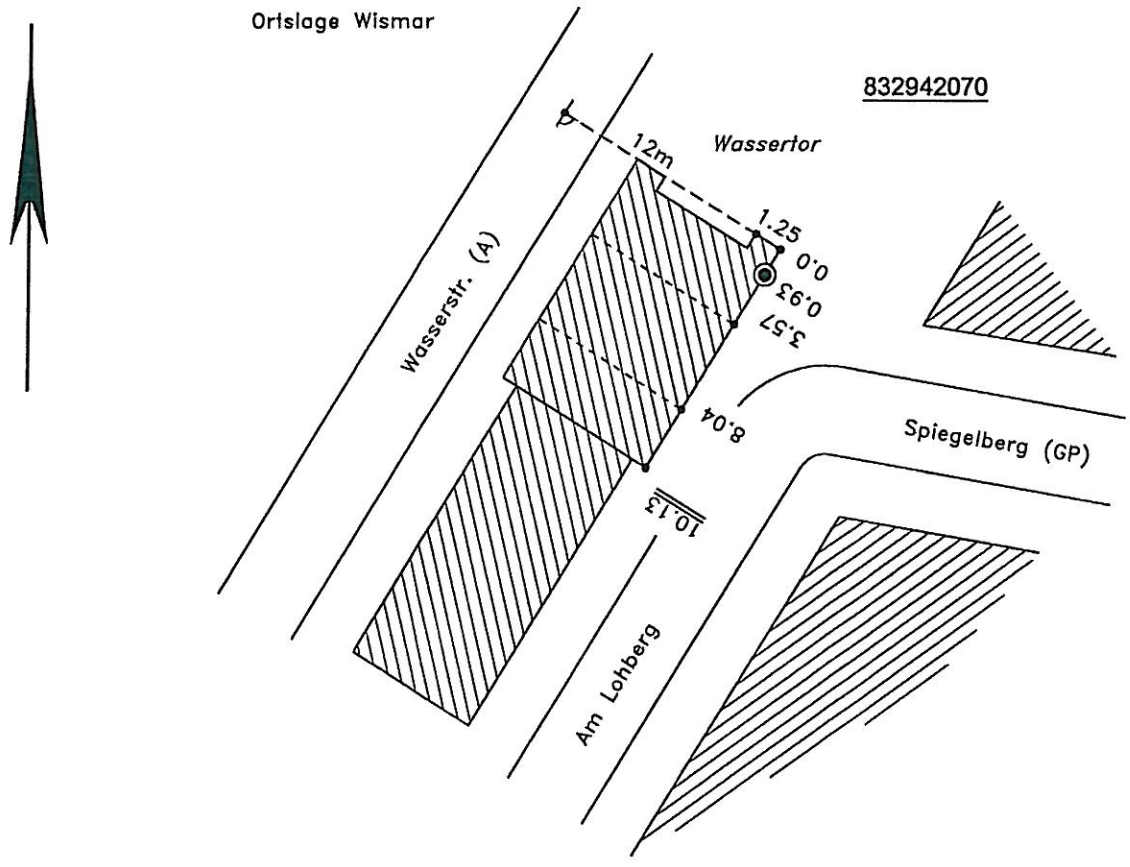
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf		TK 25: 2134
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar		Pkt.Nr.: 832942070
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 1156	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56): 1104/03	Pkt.Nr.(76): 3083 242070		Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Hansestadt Wismar			vermarkt durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934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

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -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
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich ☒ 3 Güte des Vermarkungsträgers
	☒ 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
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 △, 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 △ 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 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
   SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP" und △), 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 △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- 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 Messlatten 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 Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, 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 Vermessungs-marken (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.

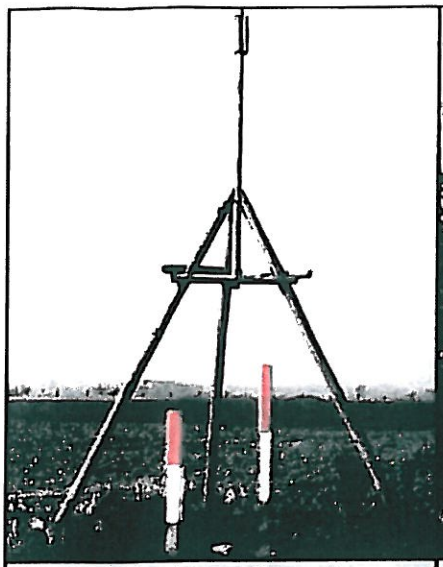
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

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

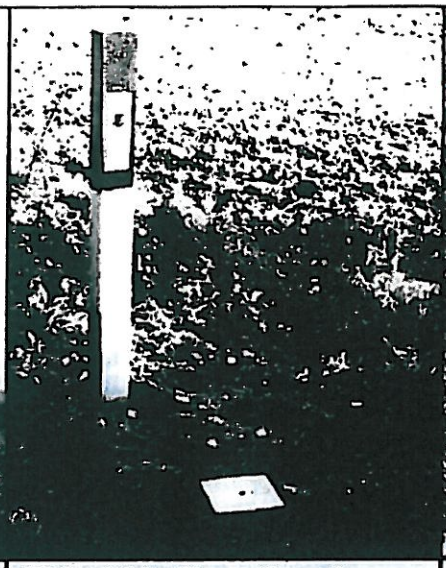
Herausgeber:
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: Januar 2011

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

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



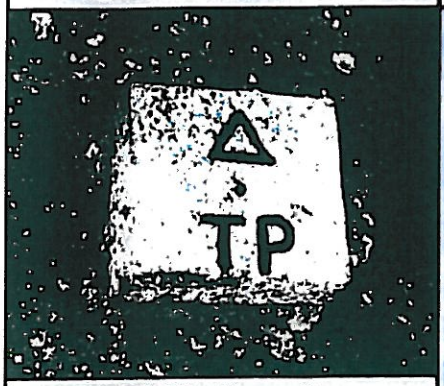
TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



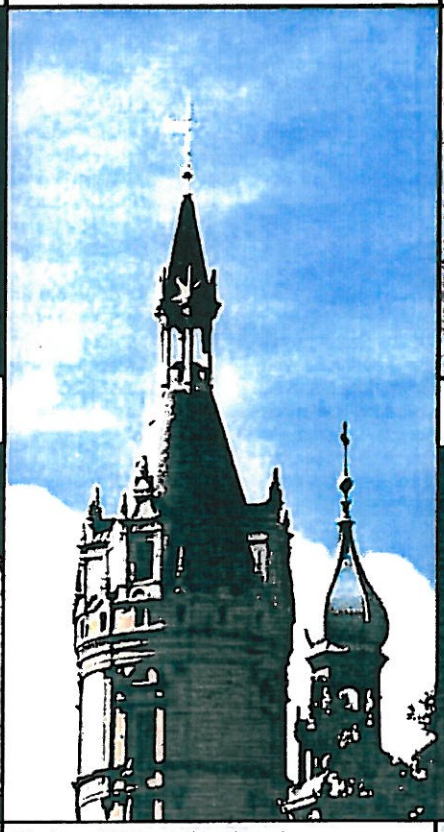
OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



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



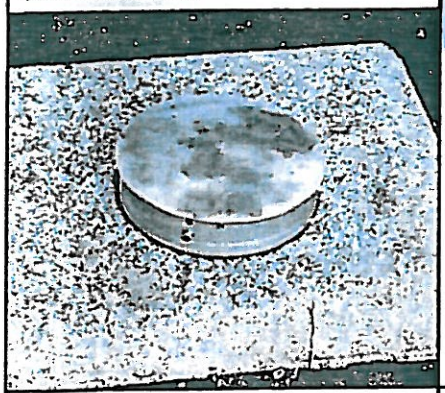
BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*



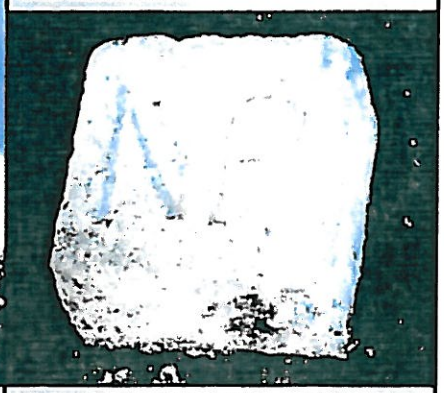
Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



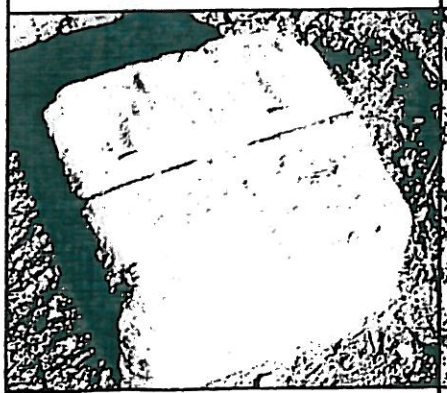
HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke



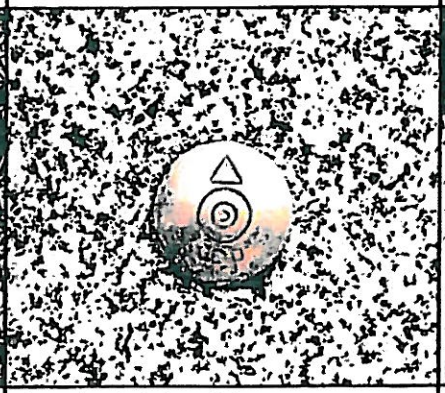
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



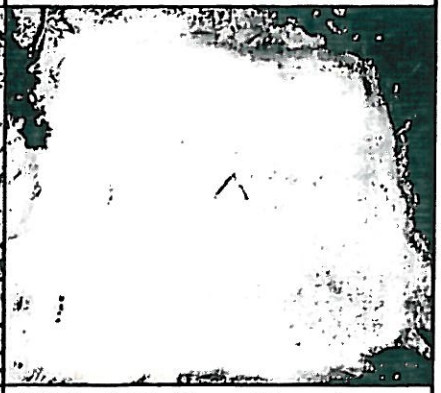
Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP"



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

* 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

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 Kreuzschifffahrt ermöglicht werden. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 8,9

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

(23)

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abteilung
21. AUG 2013

60.2

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 Zuwendungsgeben abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 511-40
Telefax: 0385 / 511-4150/-4151

E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

(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 Kaui 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

(26)

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

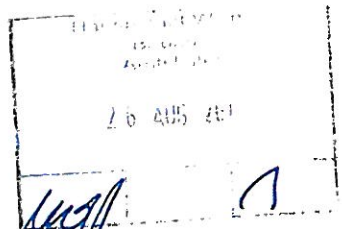
Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.

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



60.2

TEL +49 (0)431 3 84 - 5161
FAX +49 (0)431 3 84 - 5346
Bw 7400 - 5161
E-MAIL BAIUDBw Kompz BauMgmt Kl/ 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

(27)

ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR

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

60 – Bauamt
Abt. Planung

60.2

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.

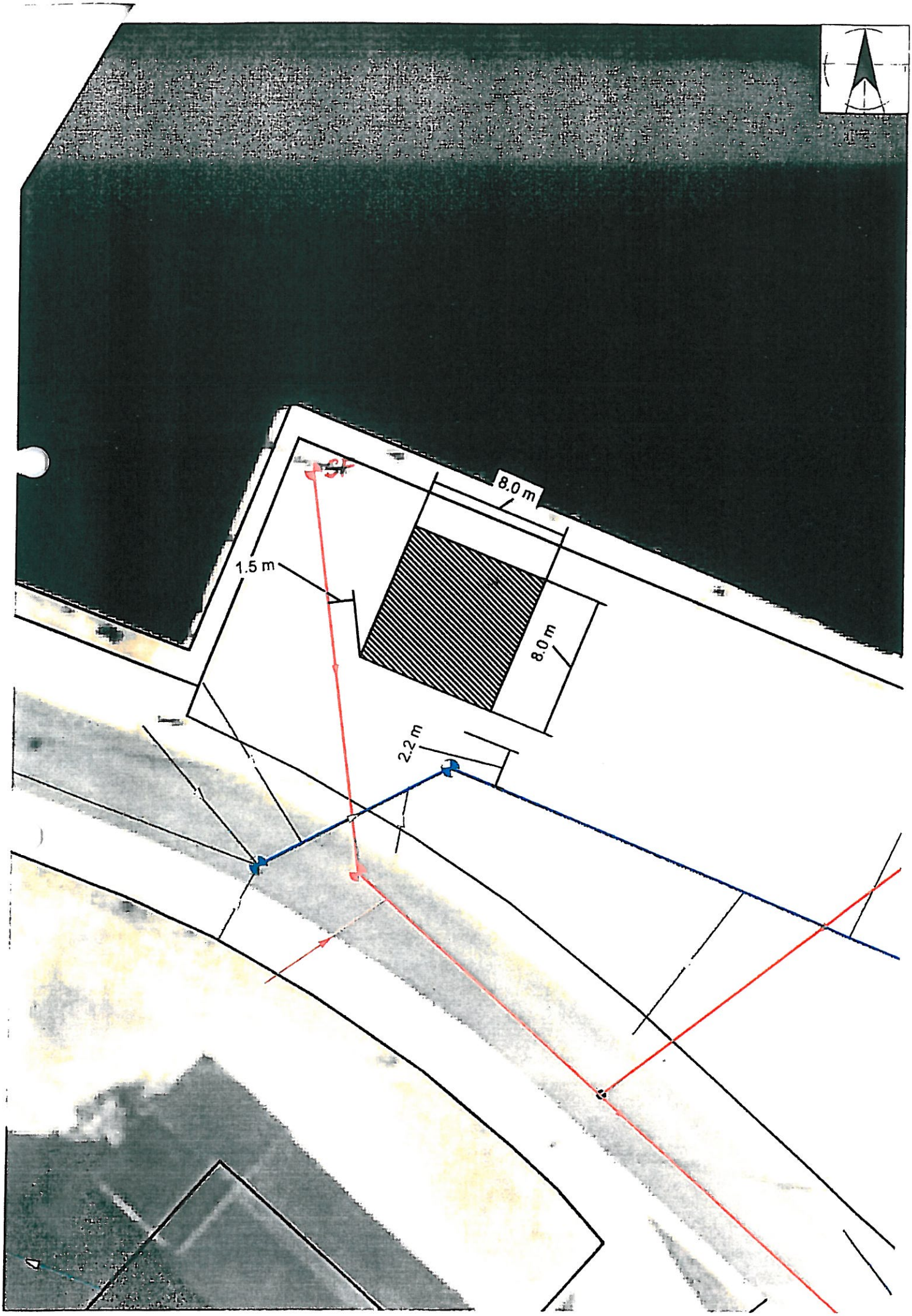
Der gesicherte Betrieb unserer Abwasseranlage darf nicht durch Maßnahmen auf dem Grundstück beeinträchtigt werden. Weiterhin ist eine Zugänglichkeit zur vorhandenen Abwasseranlage zu gewährleisten. Dies ist insbesondere für die Schmutzwasserannahmestelle (Schmutzwasserschacht SF – rot-) der Fahrgastschiffe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

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Anlagen

Dittmer
Bereichsleiterin


8.0 m
1.5 m
8.0 m
2.2 m

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

16 60.2

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, 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 • Untere Naturschutzbehörde • Untere Wasserschutzbehörde • Untere Abfallbehörde	**Fachdienst Bau und Gebäudemanagement** • Straßenbaulastträger • Straßenaufsicht
Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst	**Fachdienst Bildung und Kultur** • Schulverwaltung
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	**Fachdienst Bauordnung und Planung** • Bauleitplanung
Fachdienst Kataster und Vermessung	

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Franziska Sack

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 schadlose 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 gesammelten/gefassten 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 Gewässernutzungstatbestand 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 Metalldachflächen 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

(1)

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.

2c

Untere Naturschutzbehörde: 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.	

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

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

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 Gesamtraum 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 Hafenkonzept 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, Urt. 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.").

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

22

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

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

(3)
(5)

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Am Markt 1
23966 Wismar

16/60.2

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

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

(5)

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.

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.

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.

3

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 Friebel

(6)

HANSESTADT
wismar

A. Bz 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

BOI Jürgen Schmidt
Vorbeugender Brandschutz

(8)

WSV.de
Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

M 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 Belange 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
K.Metzner

Wasser- und Schiffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 • 23568 Lübeck

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Wasser- und
Schiffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17
23568 Lübeck

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3-213.2/54

16.05.2013

Anne-Christine Kamilli
Telefon +49 (0)451 6208 312

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

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 weise 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

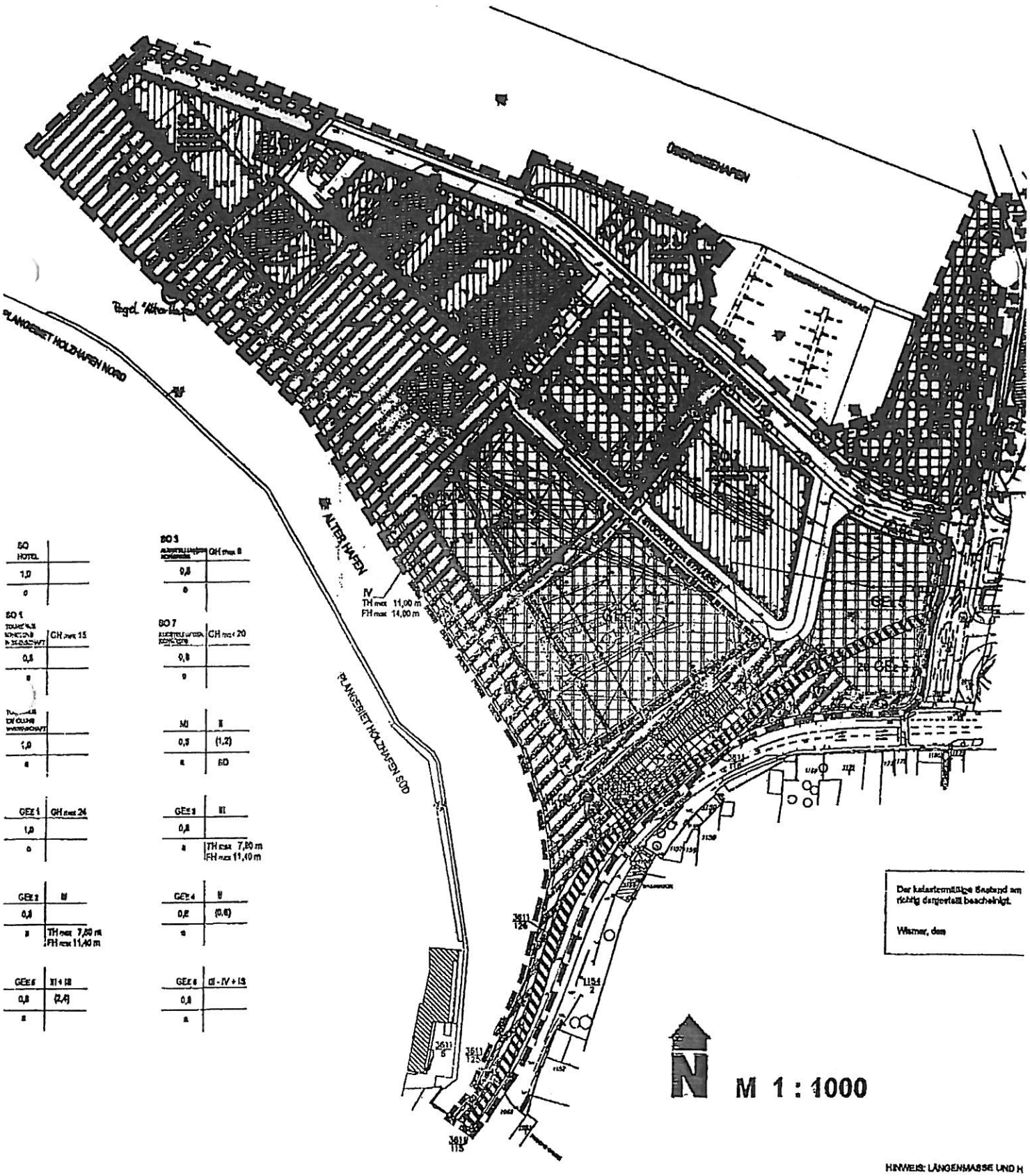
Bankverbindung
Bundeskasse Trier – DS Kiel

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 HOTEL	
1,0	
o	

SO 1	GH max 15
0,8	
o	
1,0	
o	

GE 1	GH max 24
1,0	
o	

GE 2	III
0,8	
o	TH max 7,80 m FH max 11,40 m

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

SO 3	GH max 8
0,8	
o	

SO 7	GH max 20
0,8	
o	
0,8	(1,2)
o	SD

GE 3	III
0,8	
o	TH max 7,80 m FH max 11,40 m

GE 4	II
0,6	(0,8)
o	

GE 5	III - IV + IS
0,8	
o	

HINWEIS: LÄNGENMASSE UND H

(7)

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

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

(9)

60 – Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, den 27.04.2015
Bearbeiter: Frau Feichtinger

60 – Bauamt
60.2 Abt. Planung

im Hause

A 602

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.

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.

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 Bausubstanz des Denkmals eingreift.

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, das 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 Speichergebäuden unterordnen bzw. die Höhe der vorhandenen Bebauung der unmittelbar angrenzenden nordwestlichen Altstadtkante 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 stadtbild- 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.

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 Erlebbarkeit 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.
→ wird gestrichen s.o. Festsetzg. 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

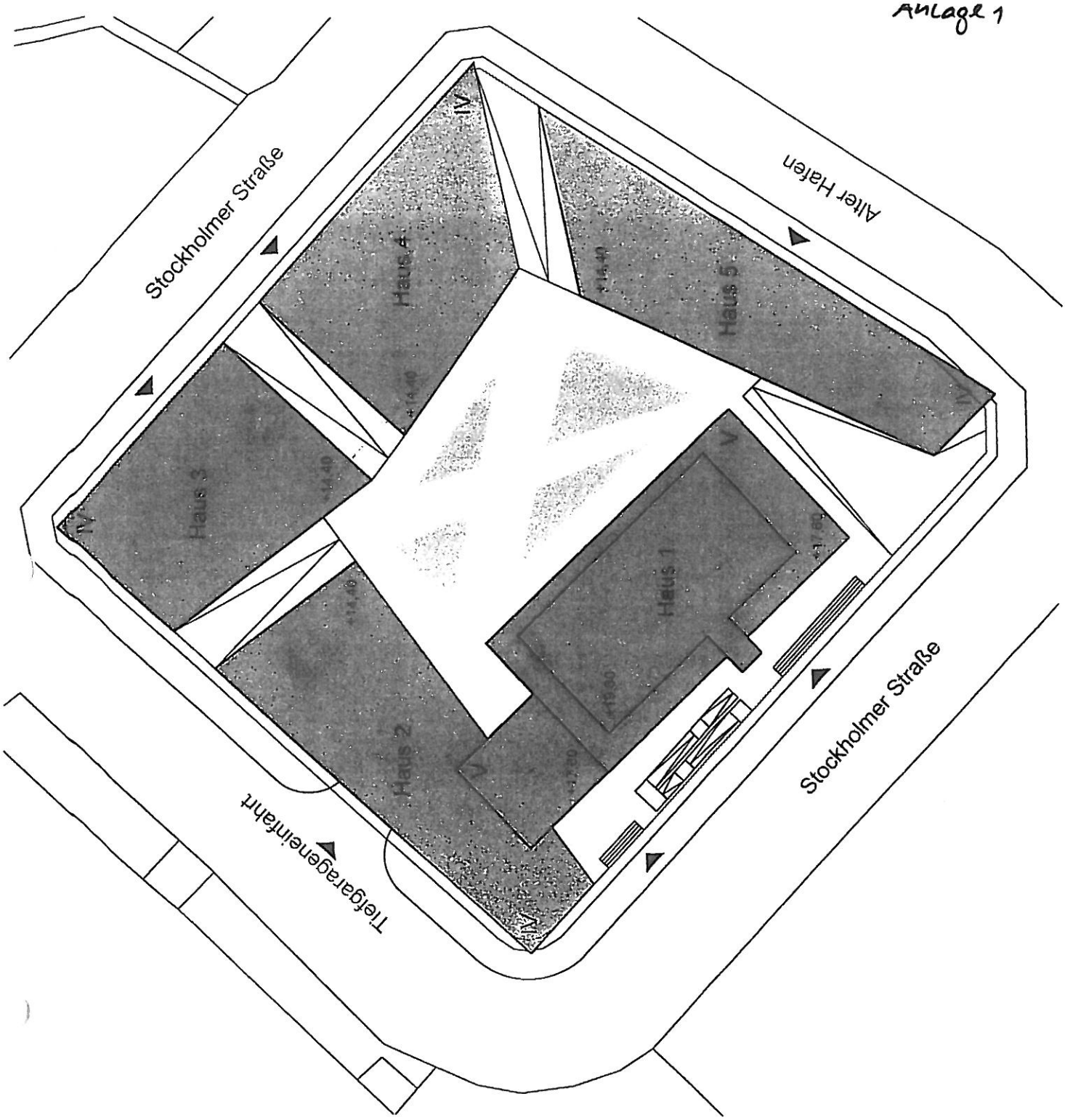
siehe Anmerkungen unter Punkt 4 „Nebenanlagen ..."
Die Begründung ist hier aufzunehmen.

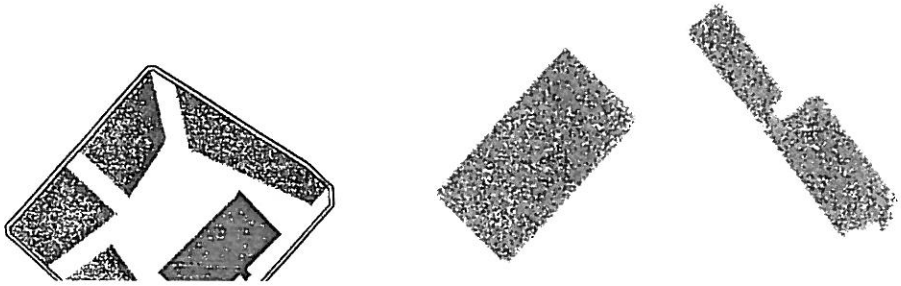
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

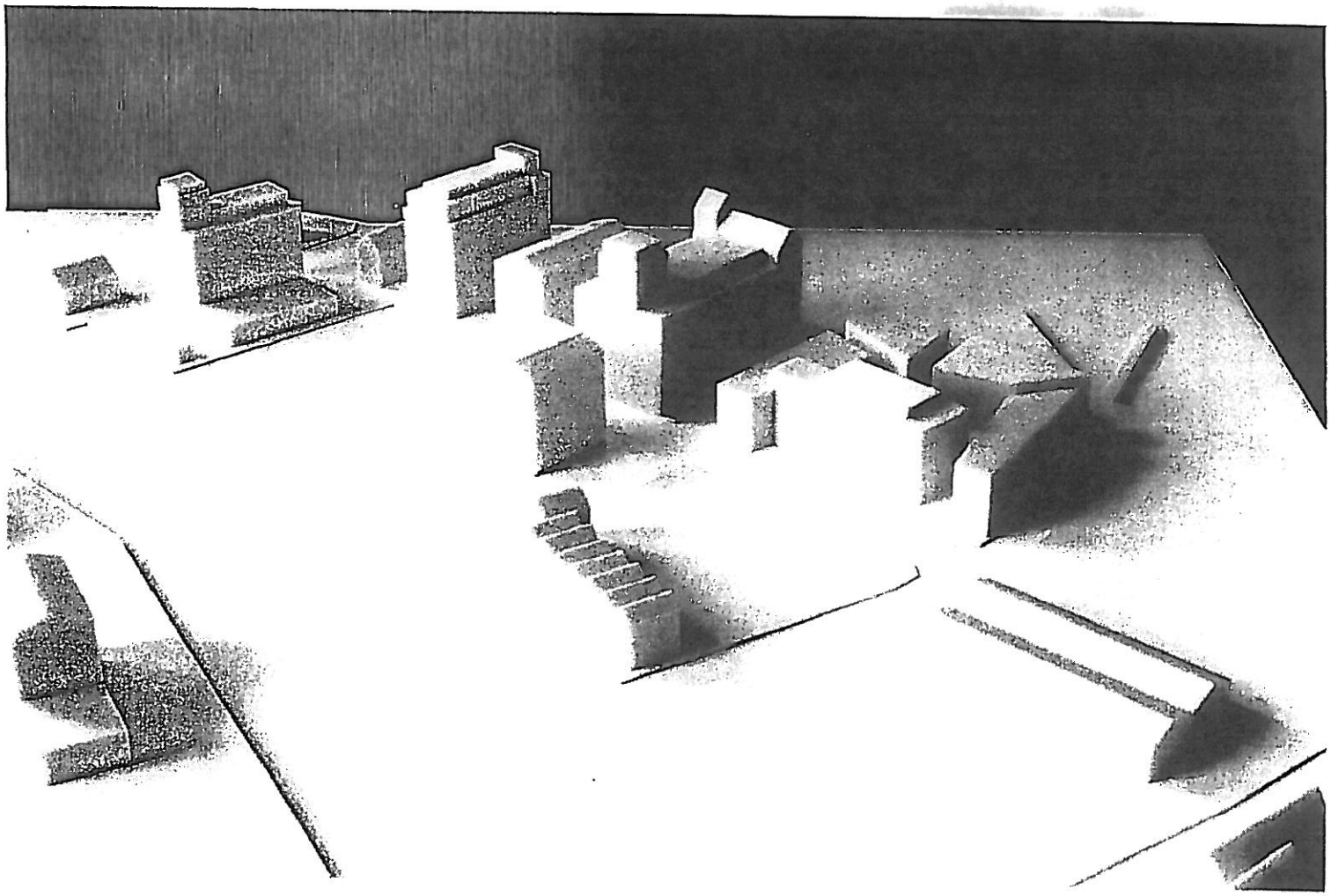
Günter
Abt.-Leiter Sanierung und Denkmalschutz

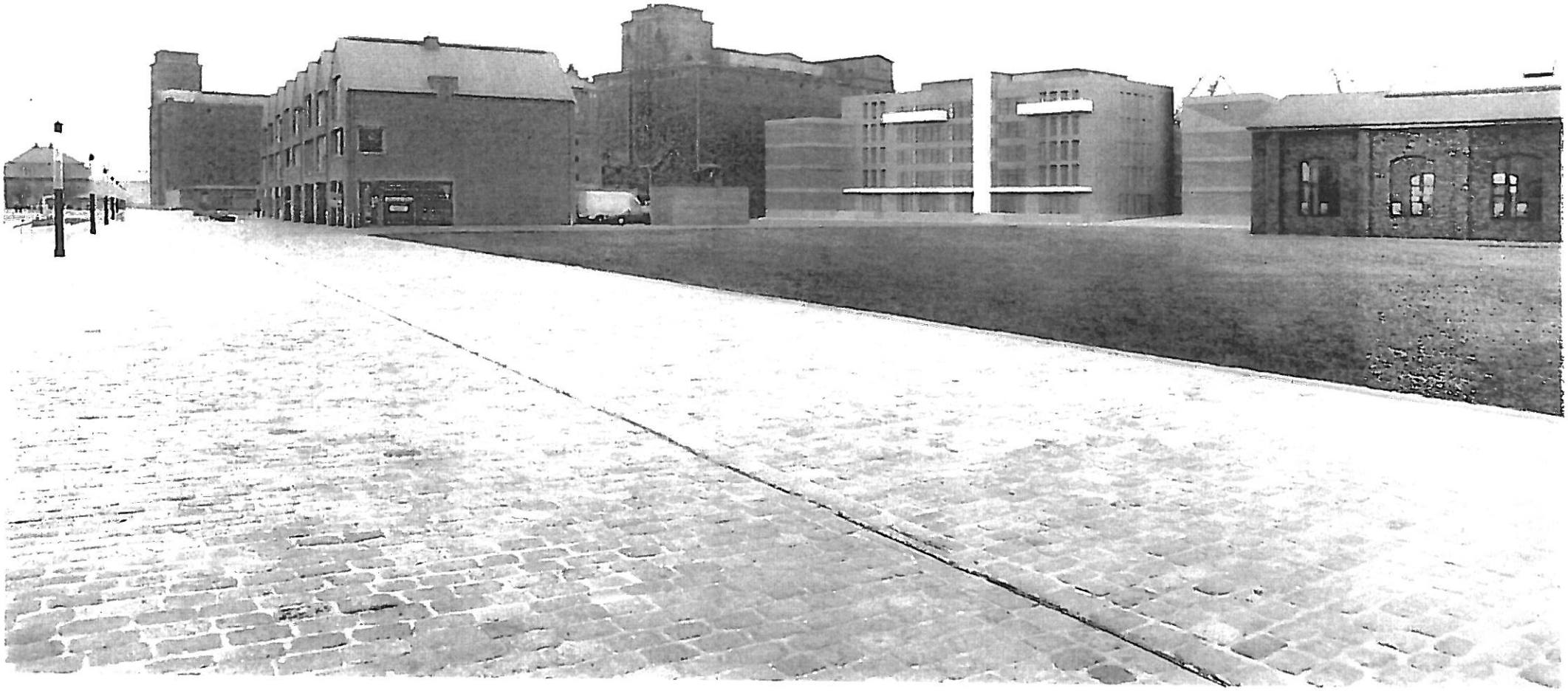
Anlagen

Anlage 1


Stockholmer Straße
Alter Hafen
Haus 4
Haus 5
Haus 3
Haus 1
Haus 2
Tiefgaragenein-/fahrt
Stockholmer Straße







Panorama Alter Hafen

Anlage 2

HANSESTADT
WISMAR

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

(10)

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

13. Mai 2015

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!)

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, 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

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, HWI

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
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: 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.

(11)

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 11 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

10. Do 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.
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.

...

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

(15)

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

25 GRENZENLOS ERFOLGREICH

11 602

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

Hansestadt Wismar
Frau Prante
Postfach 1245
23952 Wismar

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

H. Schubert

Hannes Schubert
Geschäftsbereich Standortpolitik, International

HANSESTADT
WISMAR

(16)

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

60.2

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 Zaunabsperrungen, 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 Kreuzschiff-fahrtfreien 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

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 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

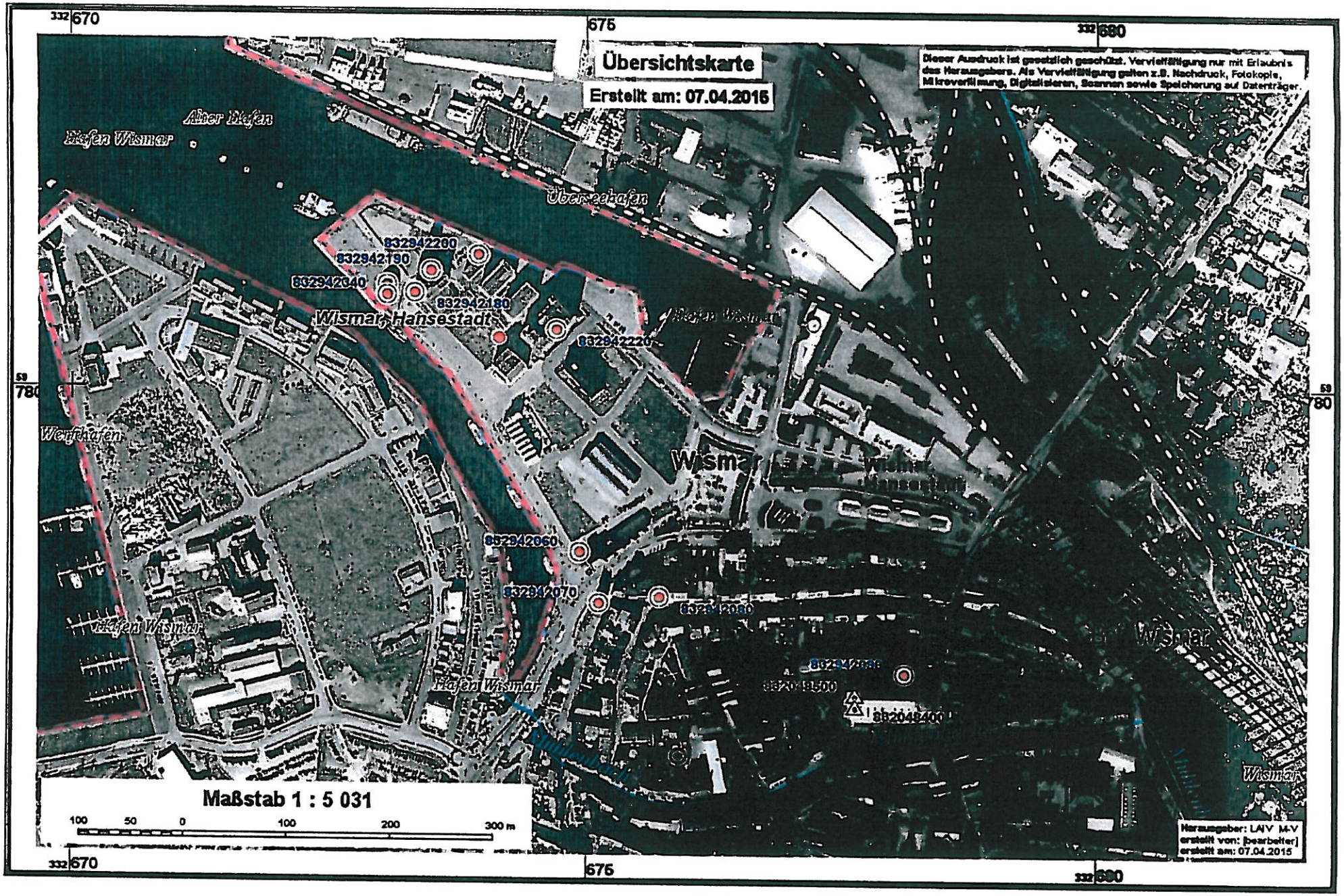
Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAiV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
BIC: MARKDEF1130

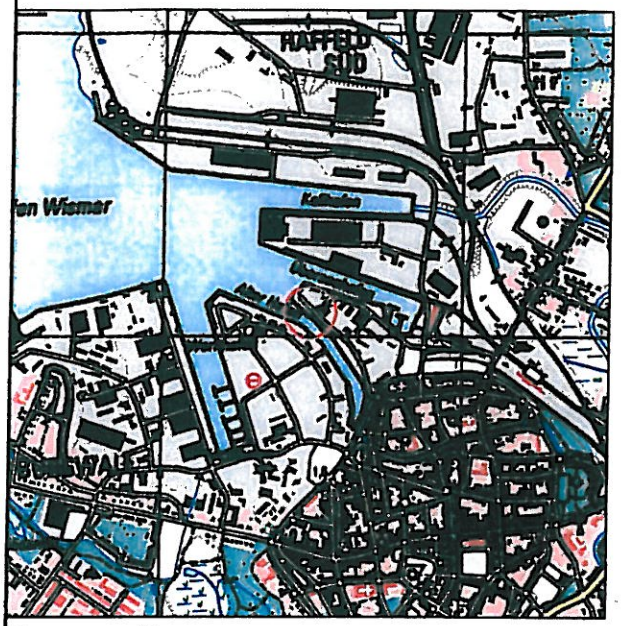

Übersichtskarte
Erstellt am: 07.04.2015
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.
332670
675
332680
Alter Hafen
Hafen Wismar
Überseehafen
832942200
832942190
832942040
832942180
Wismar, Hansestadt
832942220
Werfthafen
Wismar
832942060
832942070
832942080
832942090
832942100
832942400
Maßstab 1 : 5 031
100 50 0 100 200 300 m
Herausgeber: LAIV M-V
erstellt von: [bearbeiter]
erstellt am: 07.04.2015

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

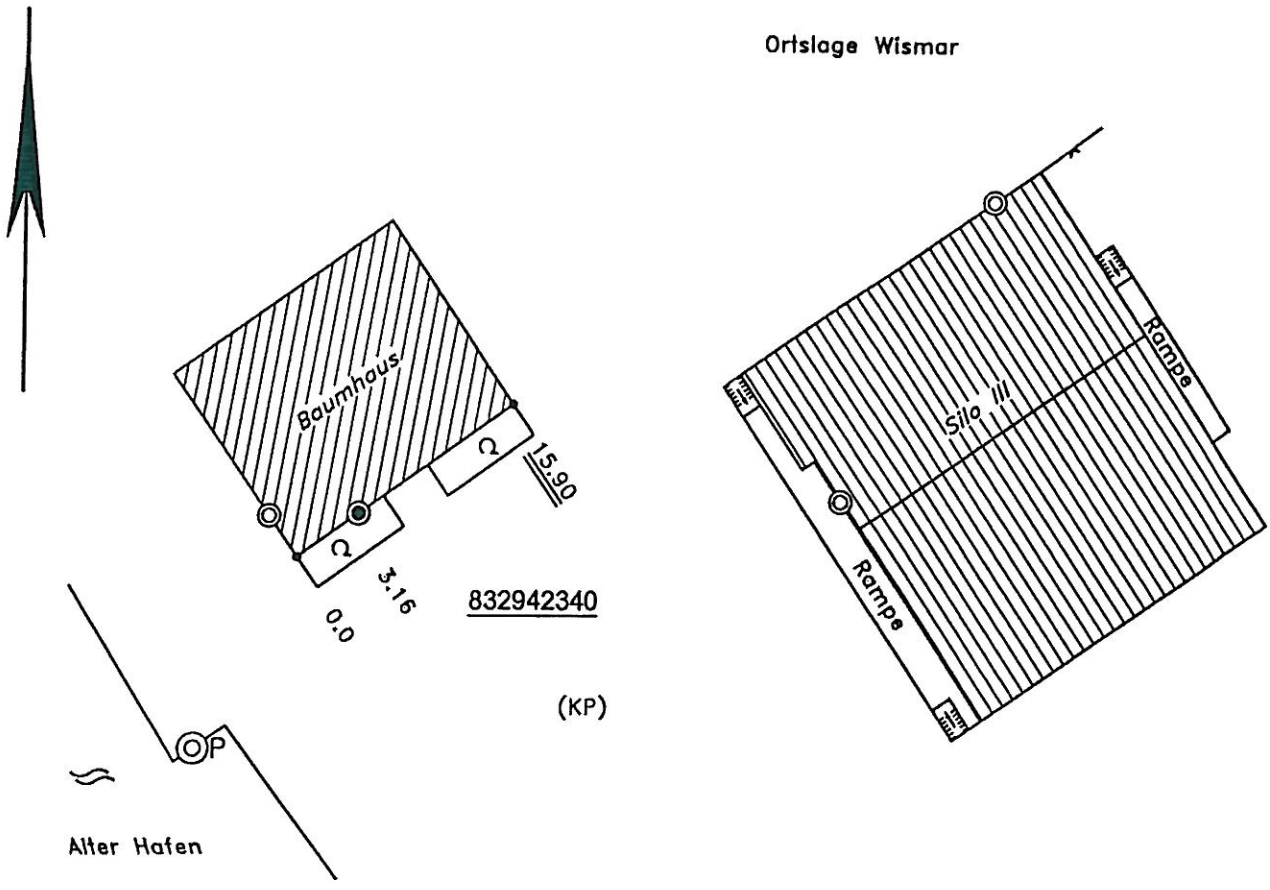
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf		TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar		Pkt.Nr.: 832942340
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3611/61	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56):	Pkt.Nr.(76): 3083 242340		Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Stadtverwaltung Abt. Hafenamt/Seemannsamt			vermarkt durch Dienststelle/Jahr: unbekannt
23966 Wismar, Kopenhagener Straße 1			eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/12/10
Hinweis zum NivP.:			Schutzbauten:

Übersicht:



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
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich 4 Güte des Vermarkungsträgers
	4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	an: Datum:

Einmessungsskizze:



örtl. überprüft:				
Bemerkungen:				

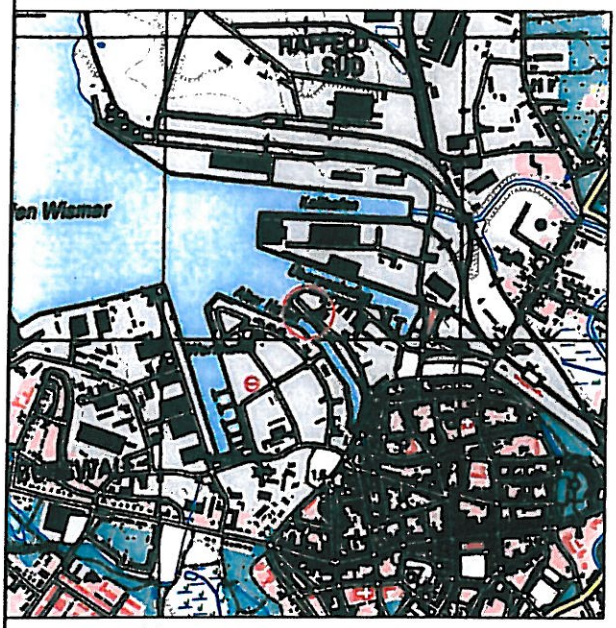
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

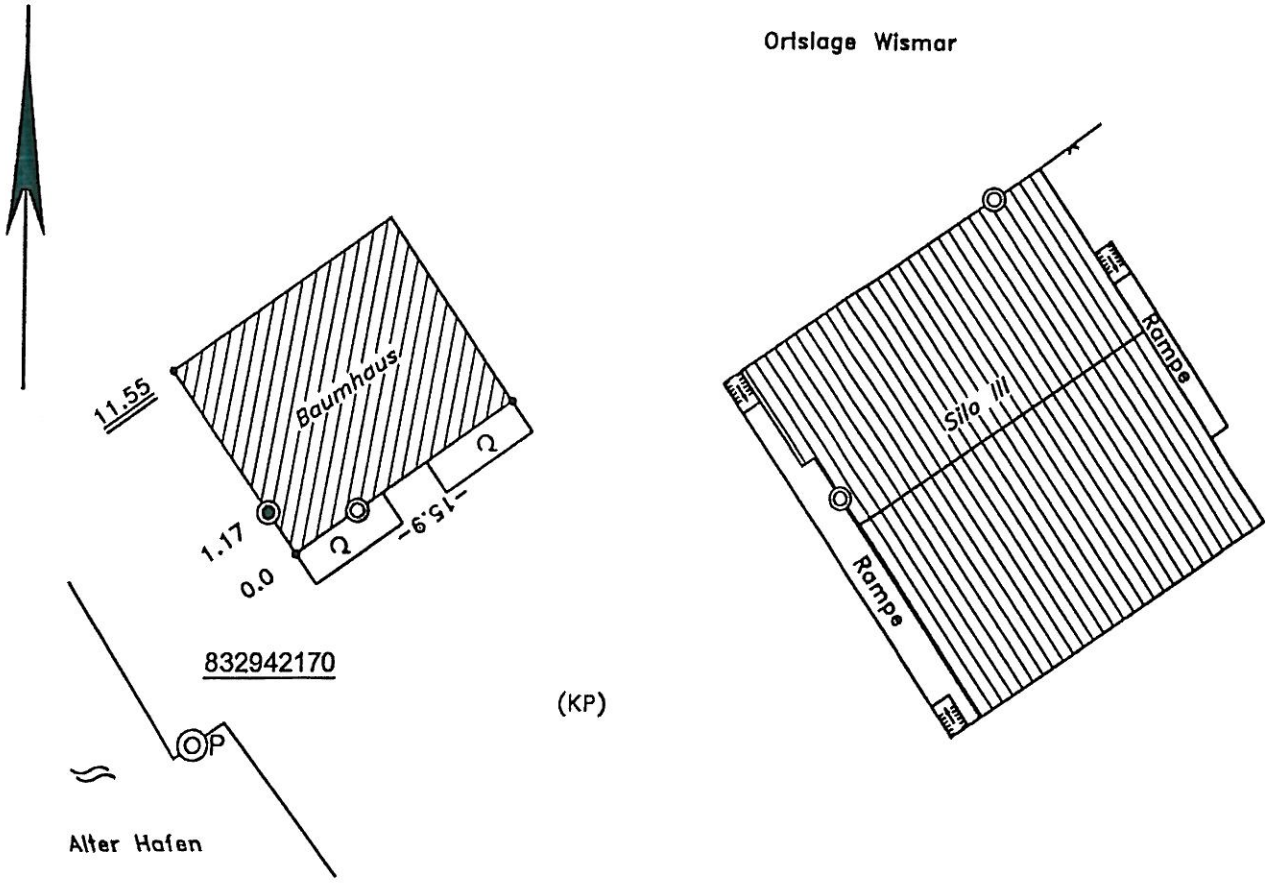
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf		TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar		Pkt.Nr.: 832942170
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3611/61	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56): 1001/15	Pkt.Nr.(76): 3083 242170		Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Stadtverwaltung Abt. Hafenamt/Seemannsamt			vermarkt durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934
23966 Wismar, Kopenhagener Straße 1			eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97
Hinweis zum NivP.:			Schutzbauten:

Übersicht:



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: 0.17 m über/unter Sockel-OK
Angaben zum Pfeilerbolzen	☐ Beton- ☐ Granitpfeiler ☐ mit ☐ ohne Betonsockel
	Bolzen ☐ seitlich ☐ in Kopffläche
	Pfeiler Biase geneigt nach
Angaben zur UF	Markstein ☐ zentrisch ☐ m nach
	Deckel: m unter Erde
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich 4 Güte des Vermarkungsträgers
	4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	an: Datum:

Einmessungsskizze:



örtl. überprüft:	Olejko/12/10			
Bemerkungen:				

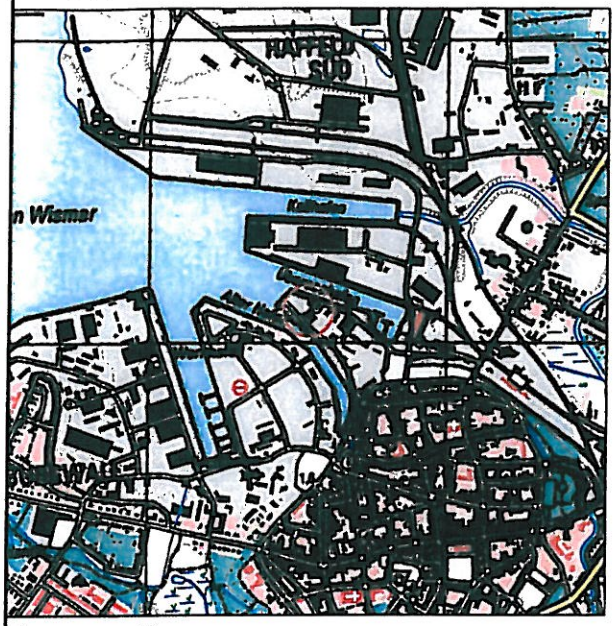
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

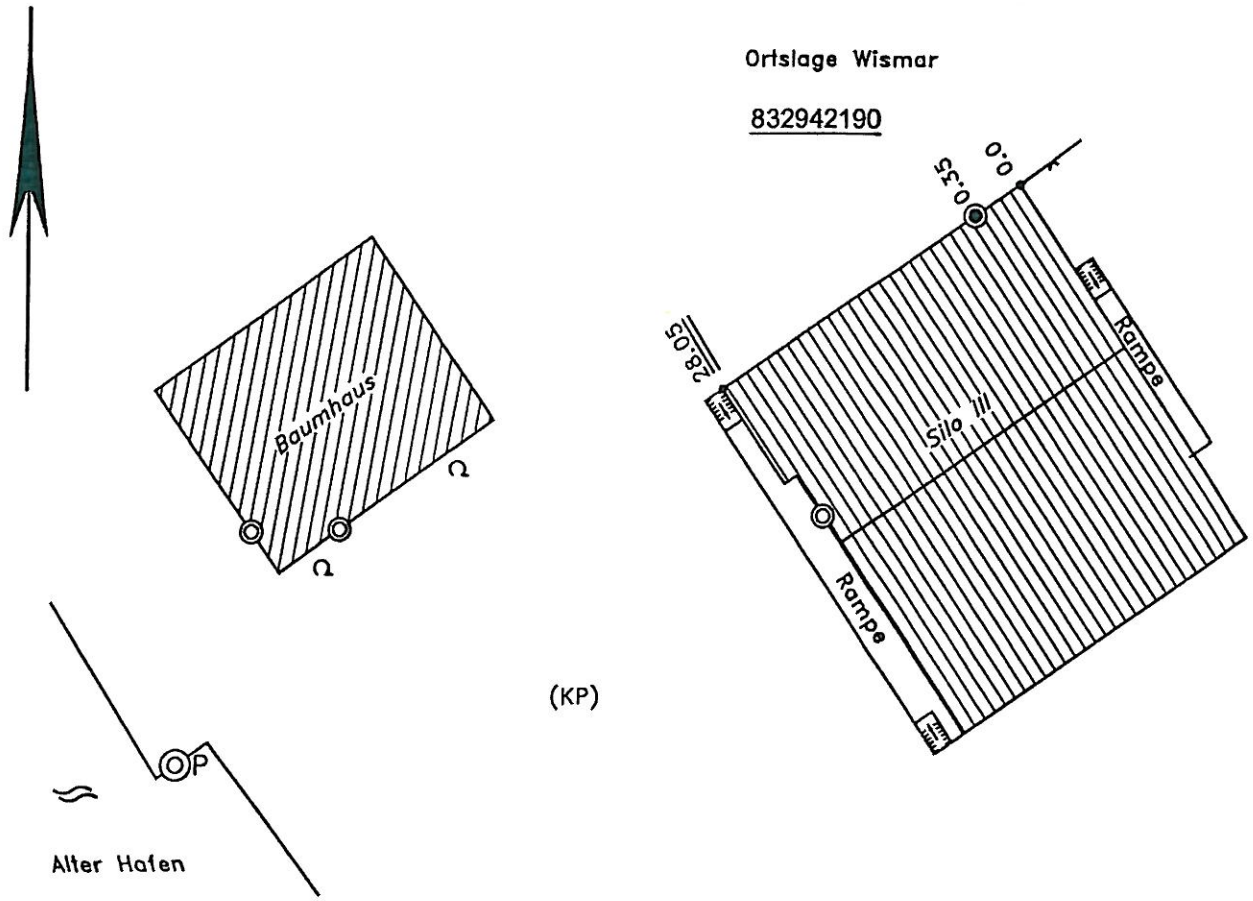
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942190
Gemarkung: Wismar	Flur: 1 Flurstück: 3610	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56): 1001/17	Pkt.Nr.(76): 3083 242190	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Ohlerich & Sohn		vermarkt durch Dienststelle/Jahr: unbekannt
Severinstr. 22, 19053 Schwerin		eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97
Hinweis zum NivP.:		Schutzbauten:

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -bau
	☐ teilweise ☒ un- ☐ verputzt/verkleidet
	☐ teilweise ☐ nicht ☒ ganz unterkellert
	Geschoßzahl: 8 Baujahr: 1940
	relative Höhe: 0.5 m über/unter Boden
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
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich ☒ 4 Güte des Vermarkungsträgers
	☒ 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	an: Ohlerich & Sohn Datum: 01/03

Einmessungsskizze:



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

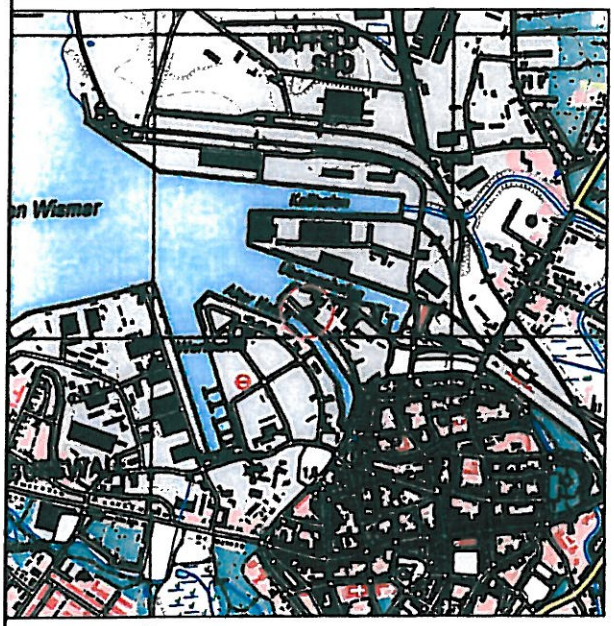
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

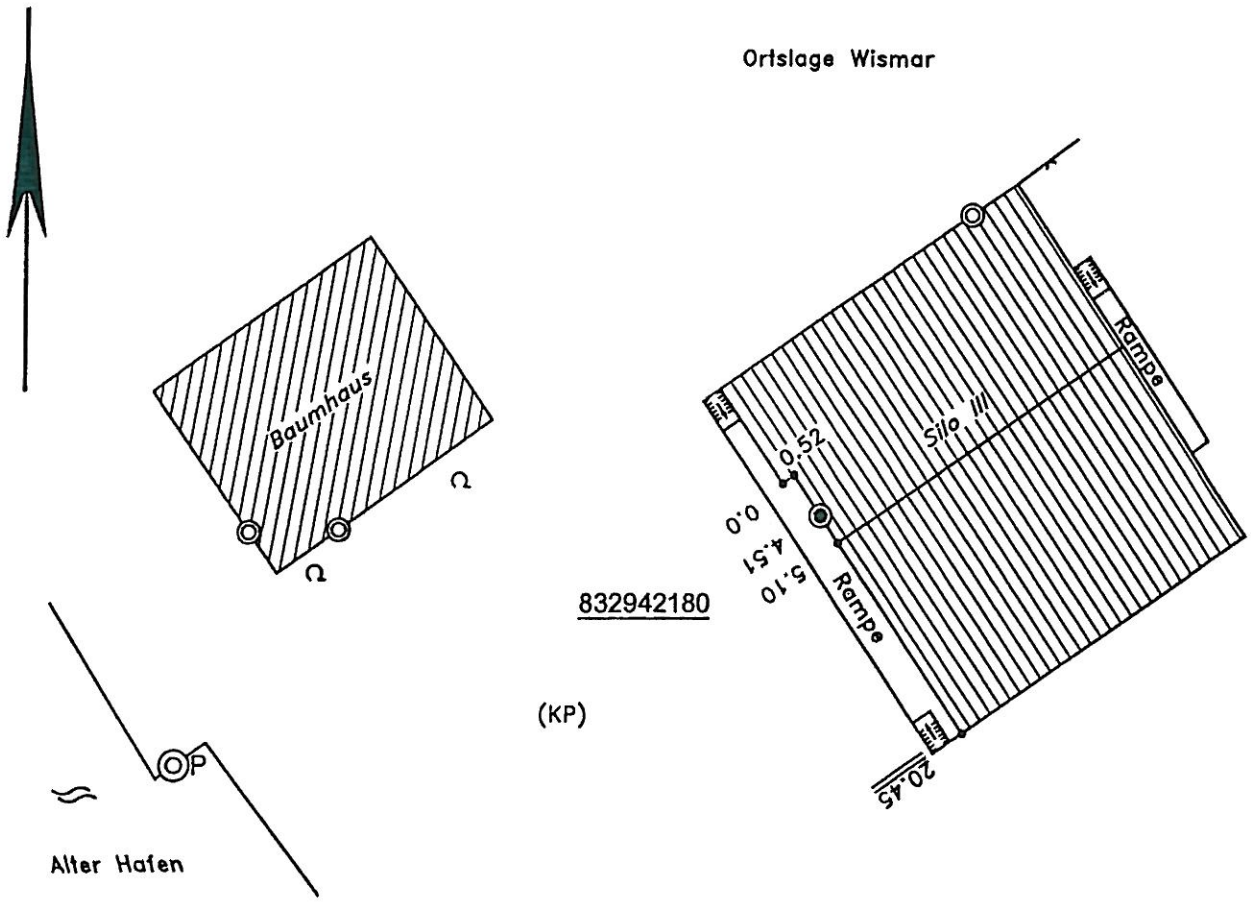
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942180
Gemarkung: Wismar	Flur: 1 Flurstück: 3610	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56): 1001/16	Pkt.Nr.(76): 3083 242180	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Ohlerich & Sohn		vermarkt durch Dienststelle/Jahr: RfL/1941
Severinstr. 22, 19053 Schwerin		eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97
Hinweis zum NivP.:		Schutzbauten:

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -bau
	☐ teilweise ☒ un- ☐ verputzt/verkleidet
	☐ teilweise ☐ nicht ☒ ganz unterkellert
	Geschoßzahl: 7 Baujahr: 1940
	relative Höhe: 0.16 m über/unter Rampe
Angaben zum Pfeilerbolzen	☐ Beton- ☐ Granitpfeiler ☐ mit ☐ ohne Betonsockel
	Bolzen ☐ seitlich ☐ in Kopffläche
	Pfeiler Bizne geneigt nach
Angaben zur UF	Markstein ☐ zentrisch ☐ m nach
	Deckel: m unter Erde
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich ☒ 3 Güte des Vermarkungsträgers
	☒ 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	an: Ohlerich & Sohn Datum: 01/03

Einmessungsskizze:



örtl. überprüft:	Olejko/12/10			
Bemerkungen:				

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.

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

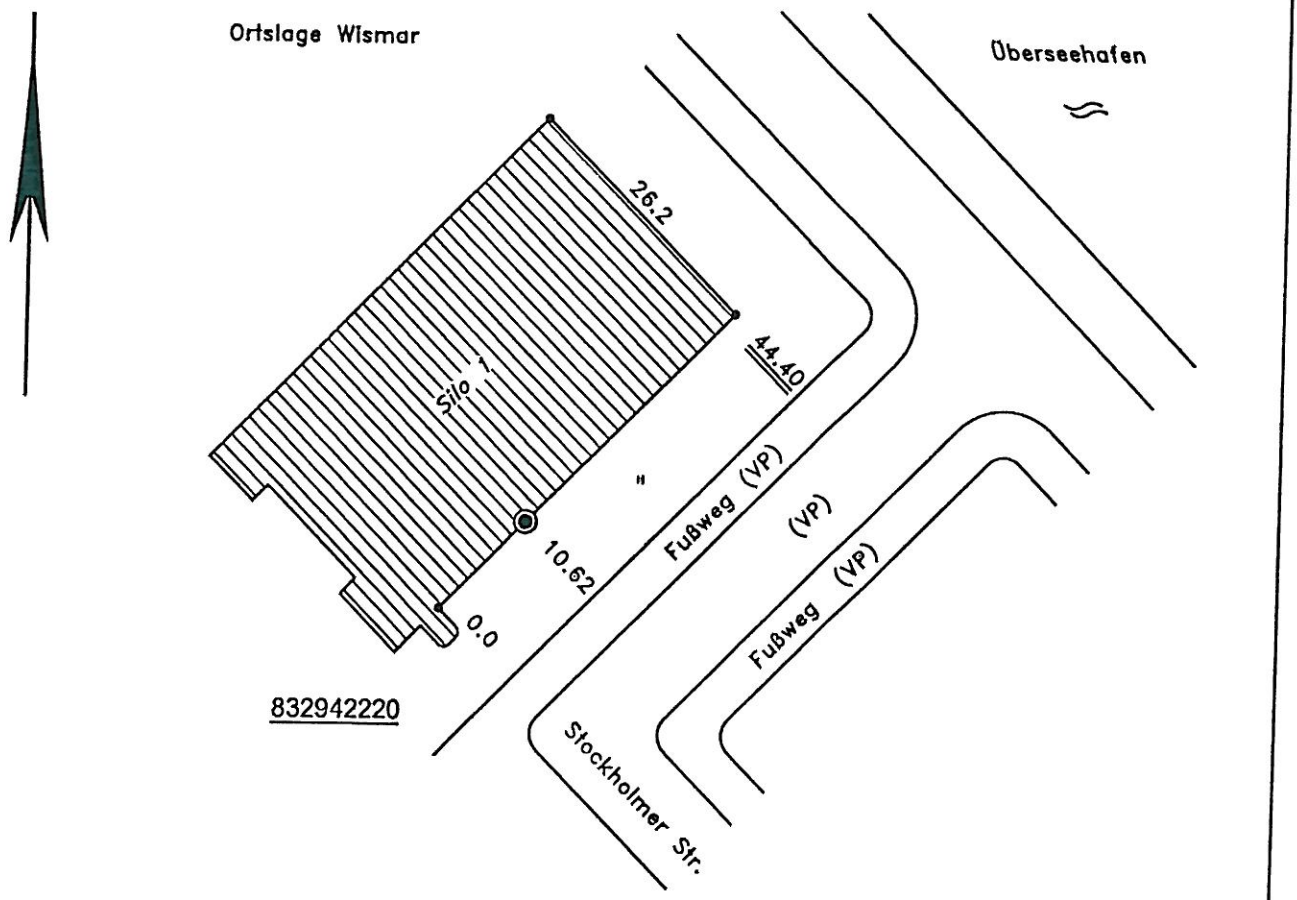
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf	TK 25: 2034
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar	Pkt.Nr.: 832942220
Gemarkung: Wismar	Flur: Flurstück:	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56):	Pkt.Nr.(76): 3083 242220	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Vollkraft Mischfutterwerke GmbH	vermarkt durch Dienststelle/Jahr: Top.Dienst Schwerin/1964	
Postfach 140, 24757 Rendsburg	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97	
Hinweis zum NivP.:	Schutzbauten:	

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -bau
	☐ teilweise ☒ un- ☐ verputzt/verkleidet
	☐ teilweise ☐ nicht ☒ ganz unterkellert
	Geschoßzahl: 7 Baujahr: 1935
	relative Höhe: 0.6 m über/~~unter~~ Boden
Angaben zum Pfeilerbolzen	☐ Beton- ☐ Granitpfeiler ☐ mit ☐ ohne Betonsockel
	Bolzen ☐ seitlich ☐ in Kopffläche
	Pfeiler Biase geneigt nach
Angaben zur UF	Markstein ☐ zentrisch ☐ m nach
	Deckel: m unter Erde
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich 4 Güte des Vermarkungsträgers
	4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
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.

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

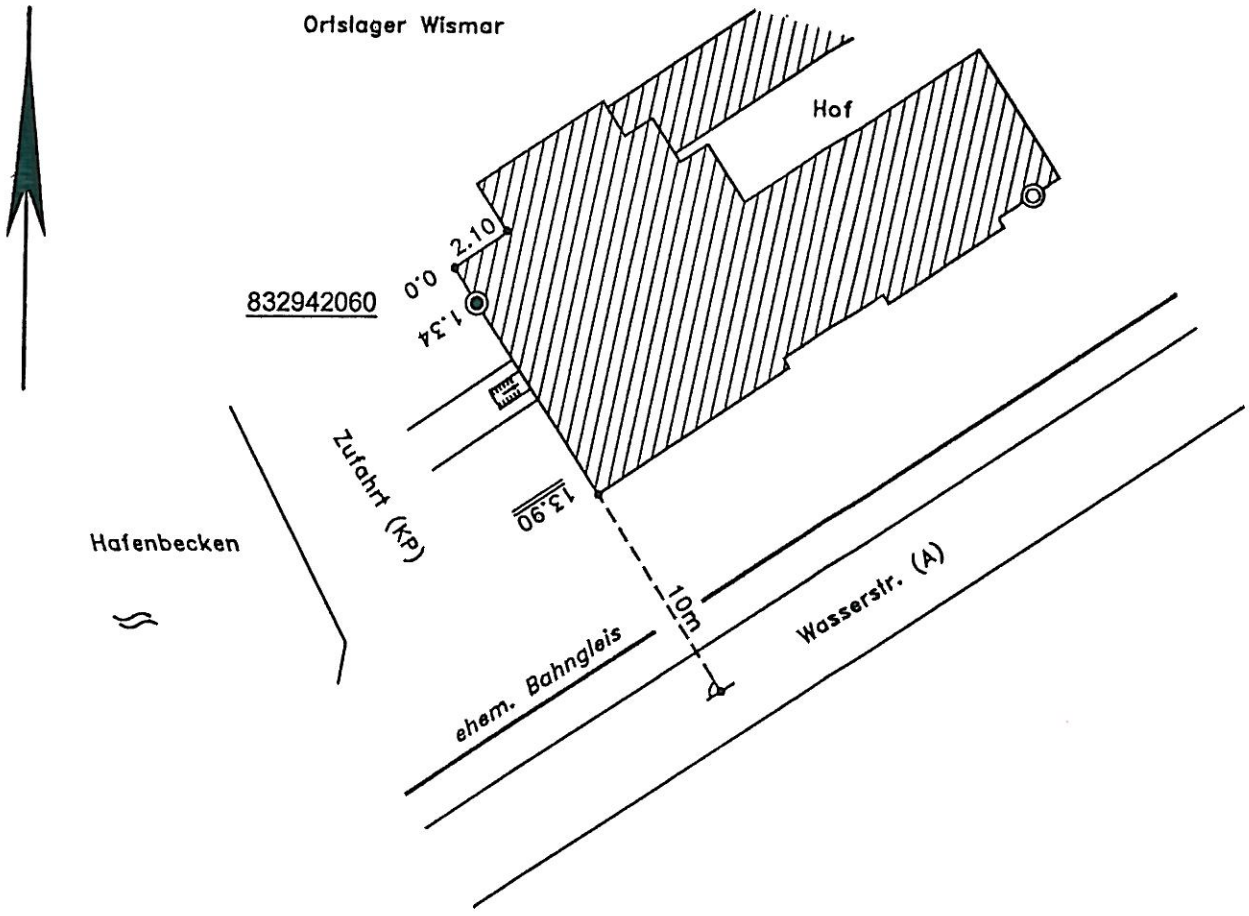
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf		TK 25: 2134
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar		Pkt.Nr.: 832942060
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 3607/1	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56): 1104/04	Pkt.Nr.(76): 3083 242060		Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Günther Heins			vermarkt durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934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

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -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 Betensockel
	Bolzen ☐ seitlich ☐ in Kopffläche
	Pfeiler Blase geneigt nach
Angaben zur UF	Markstein ☐ zentrisch ☐ m nach
	Deckel: m unter Erde
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich ☒ 3 Güte des Vermarkungsträgers
	☒ 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	an: Datum:

Einmessungsskizze:



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, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

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

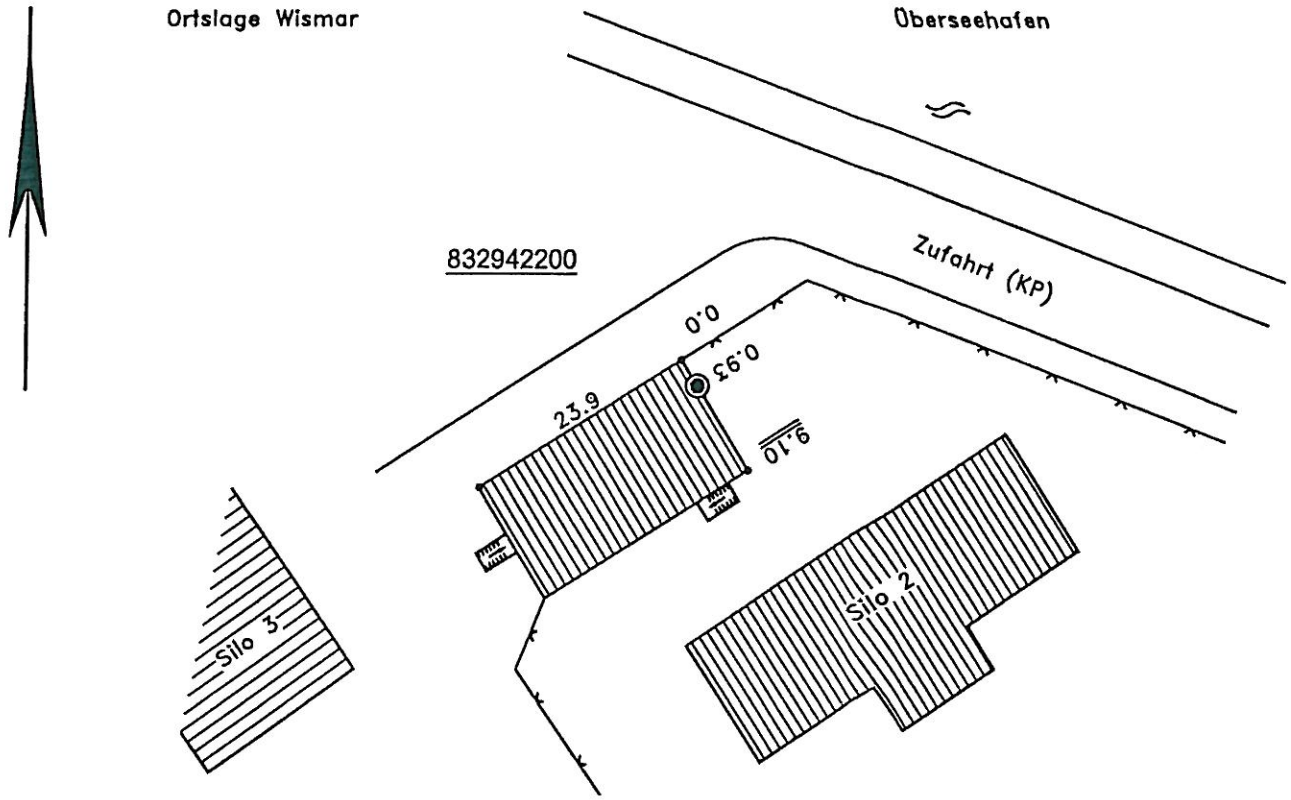
Pkt.Nr.(56): Pkt.Nr.(76): 3083 242200	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Vollkraft Mischfutterwerke GmbH	vermarkt durch Dienststelle/Jahr: Top.Dienst Schwerin/1964
Postfach 140, 24757 Rendsburg	eingemessen Name/Monat/Jahr: Olejko/04/97
Hinweis zum NivP.: Trafohaus	Schutzbauten:

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -bau
	☒ teilweise ☐ un- ☐ verputzt/verkleidet
	☐ teilweise ☒ nicht ☐ ganz unterkellert
	Geschoßzahl: 2 Baujahr: 1957
	relative Höhe: 0.08 m über/~~unter~~ Sockel
Angaben zum Pfeilerbolzen	☐ Beton- ☐ Granitpfeiler ☐ mit ☐ ohne Betensockel
	Bolzen ☐ seitlich ☐ in Kopffläche
	Pfeiler Biase geneigt nach
Angaben zur UF	Markstein ☐ zentrisch ☐ m nach
	Deckel: m unter Erde
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich ☒ 4 Güte des Vermarkungsträgers
	☒ 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	an: Vollkraft Datum: 01/03

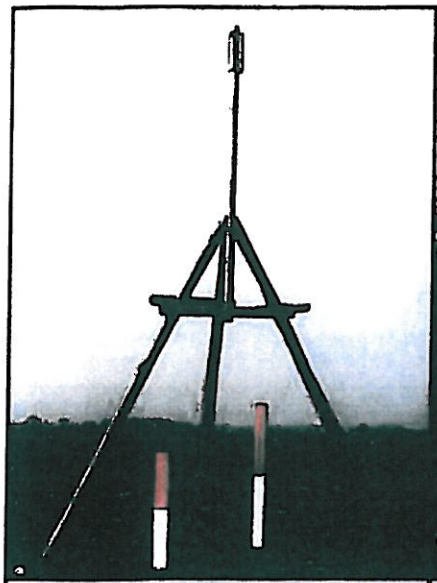
Einmessungsskizze:



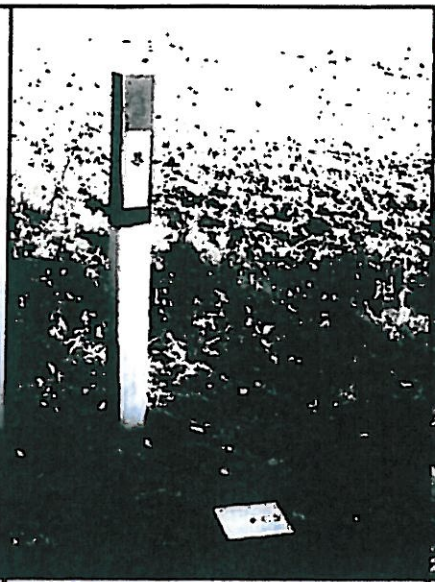
örtl. überprüft:	Olejko/12/10			
Bemerkungen:	Gelände unter Verschluss			

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.

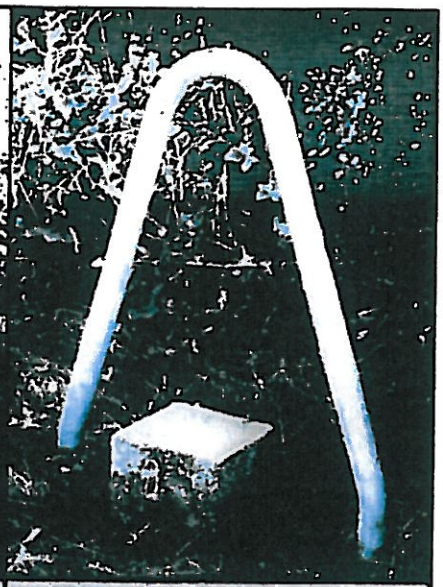
Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



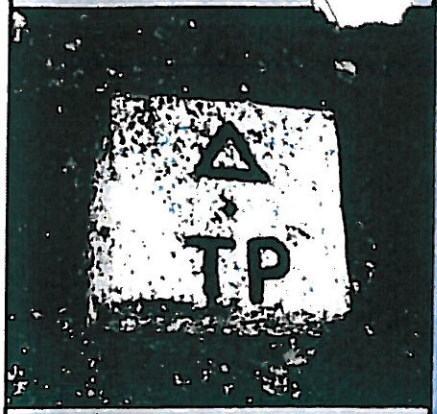
TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



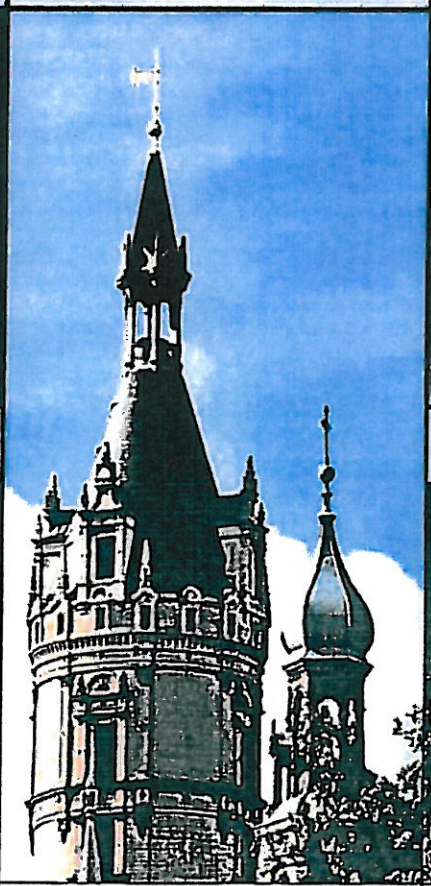
OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule

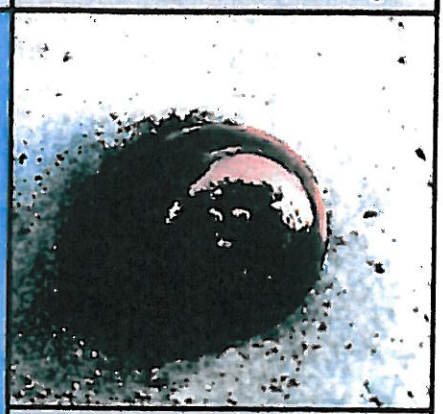


HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel



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



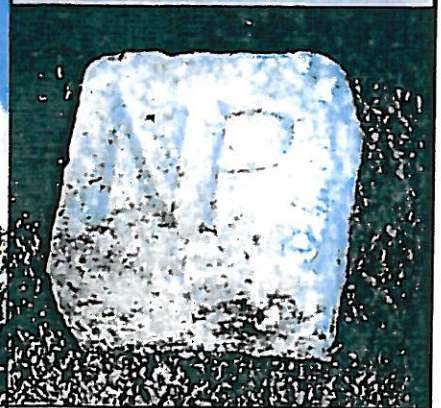


HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke



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

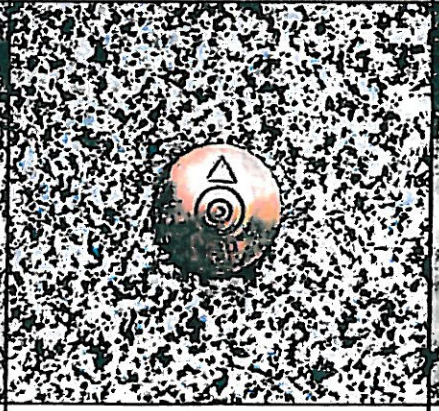
Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



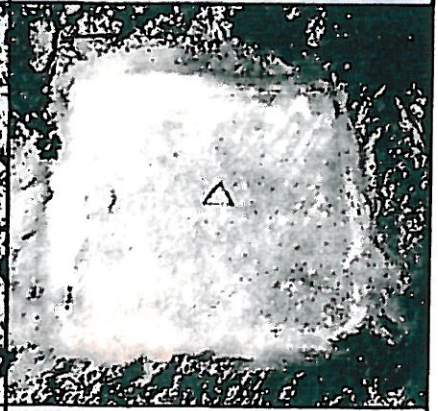
Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP"



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 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 △, 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 △ 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 mGal = 10^{-5} m/s^2) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
   SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP" und △), 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 △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- 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 Messlatten 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 Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, 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 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@laiv-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

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

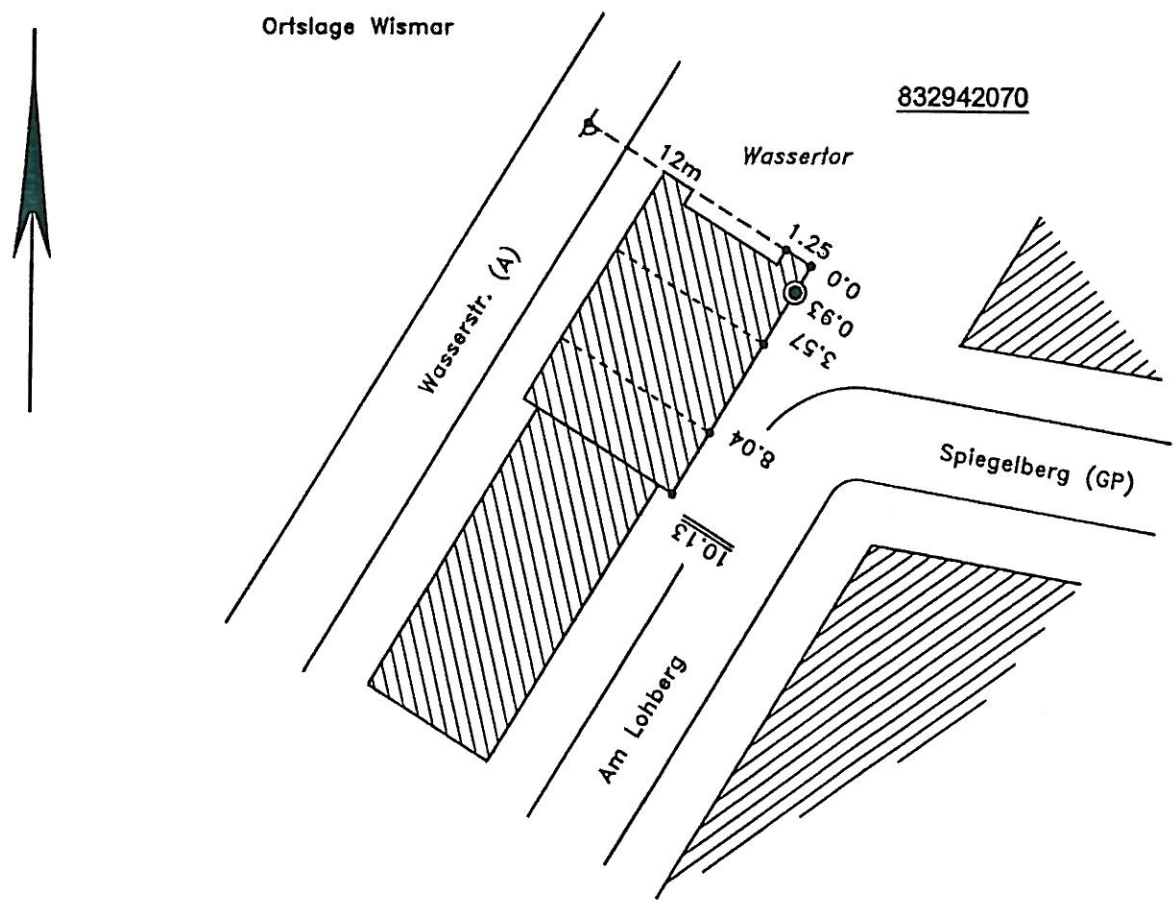
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf		TK 25: 2134
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar		Pkt.Nr.: 832942070
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 1156	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56): 1104/03	Pkt.Nr.(76): 3083 242070		Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Hansestadt Wismar			vermarkt durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934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

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -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
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich 3 Güte des Vermarkungsträgers
	örtlich 4 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
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.

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

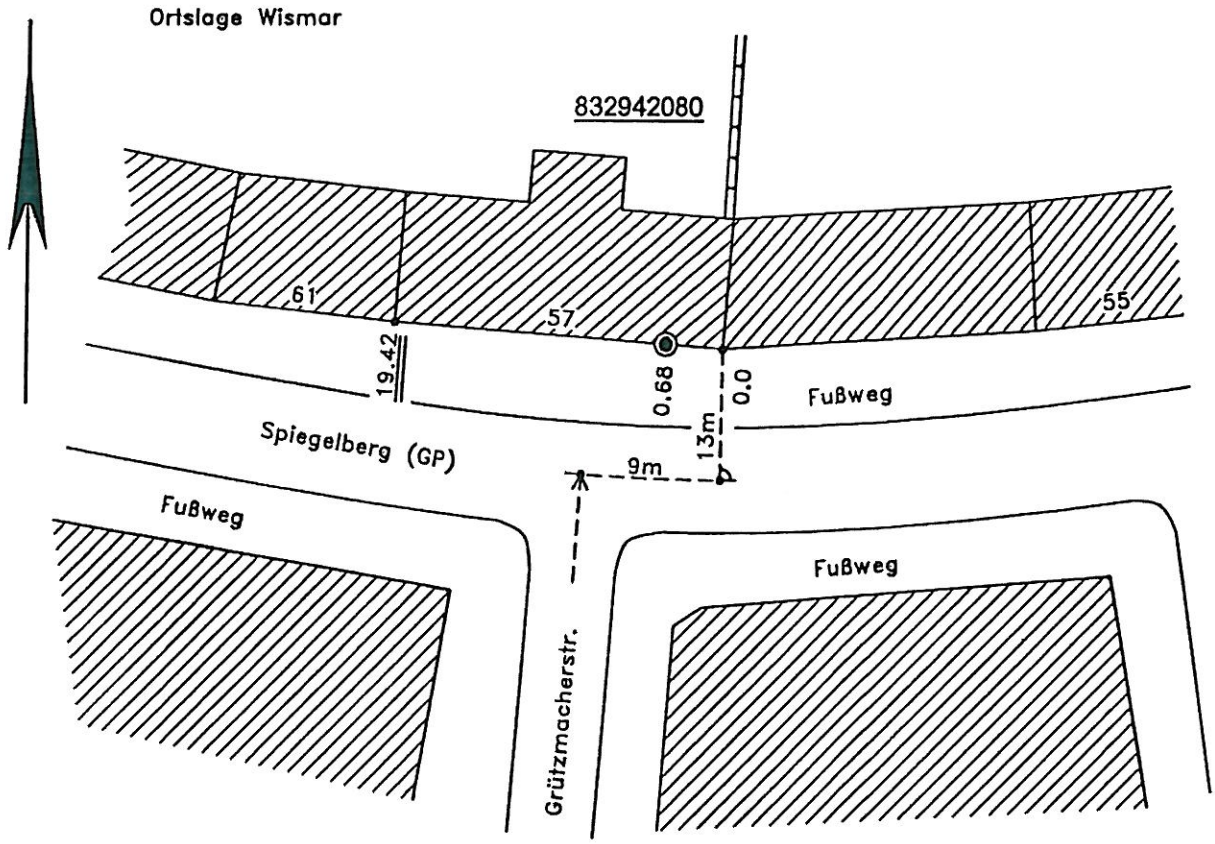
Linie: 57231 von: Wismar	nach: Timmendorf		TK 25: 2134
Kreis: Wismar	Gemeinde: Wismar		Pkt.Nr.: 832942080
Gemarkung: Wismar	Flur: 1	Flurstück: 1164/2	Ordnung: 2
Pkt.Nr.(56): 1104/02	Pkt.Nr.(76): 3083 242080		Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: HW Leasing GmbH			vermarkt durch Dienststelle/Jahr: RfL/1934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

Übersicht:



Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener
	Backstein -bau
	☐ teilweise ☒ un- ☐ verputzt/verkleidet
	☐ teilweise ☐ nicht ☒ ganz unterkellert
	Geschoßzahl: 3 Baujahr: 1903
	relative Höhe: 0.10 m über/unter Sockel
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
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich 2 Güte des Vermarkungsträgers
	2 Topographie u. Umwelteinflüsse
	häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	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.

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 Kreuzschifffahrt 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 LPlG zu übersenden.

Tanja Blankenburg

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

(24)

Straßenbauamt Schwerin

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

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon (0385) 511-40
Telefax (0385) 511-4150

E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

(25)

60 Bauamt
Abteilung Planung

Wismar den 23.04.2015
Bearbeiter : Frau Petzke

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.

Für Rückfragen stehen ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Petzke
Straßenverwaltung

28

ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR

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

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.

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."

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

Dittmer
Bereichsleiterin

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 Dampfmühle am Bahnhof bis zum Alten Hafen die Vorflut für die Regenentwässerung von größeren Flächen der Altstadt.

Mit freundlichem Gruß

U. Brüsewitz

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.
i. A. M. Rieske
Verw.-angestellte

(31)

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting,
Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Gägelow

19. E 60.2

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)

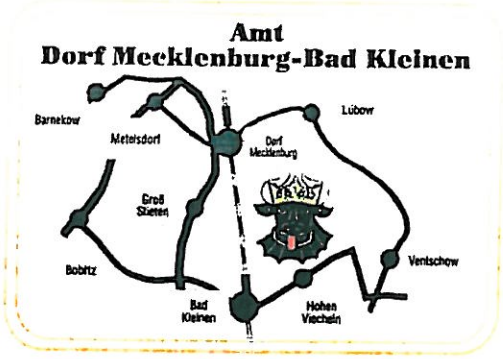
Sehr geehrte Damen und Herren,

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. Prahler
Leiter Bauamt

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
	15 . 160.2	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.

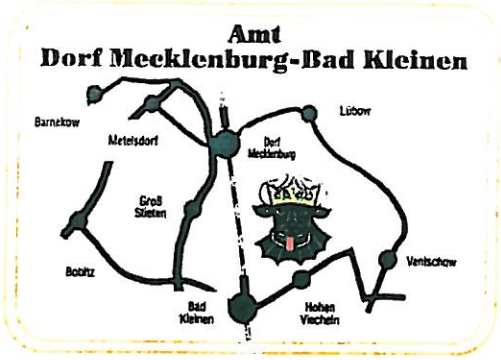
Die Gemeinde Barnekow hat keine Hinweise oder Bedenken.

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 160.2

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.

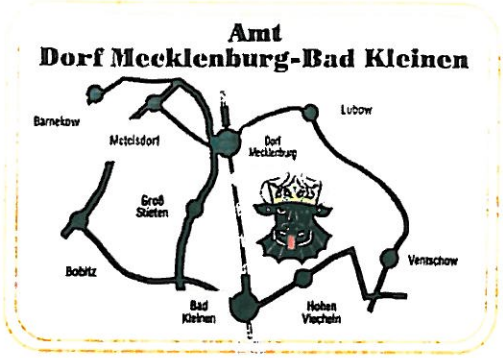
Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

60.2

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 Lübow 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 Lübow stimmt dem Entwurf zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-,Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plein
Bauamtsleiterin

(36)

Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

60. Do 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).

→ entspricht RGK / Gutachten

Mit freundlichen Grüßen

Lange
Abteilungsleiter

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de

Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78140510001000007762, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080003221156, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000202432, BIC: BYLADEM1001

(37)

Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

10. Be 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

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de
Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62,
BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G. Wismar, BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75 1406 1308 0003 2211 56,
BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32,
BIC: BYLADEM1001

(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

60.2

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 Ostsebad 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

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.
---

(27)

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn

60 JAHRE Bundeswehr Wir. Dienen. Deutschland

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	Bearbeiter/-in	Bonn,
Infra I 3 – 45-60-00	Herr G. Schmidt	06. August 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

112	**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** **TEILBEBAUUNGSPLAN Nr. 12/91/2, 1. ÄNDERUNG, GESAMTBEREICH "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen"** AUSLEGUNGSZEIT: 22.04.2014 - 20.05.2014	97-98

Kein Einhang

21.05.2014

HANSESTADT
Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

57

125	**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** **TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2** **"Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen"** **1. Änderung - Gesamtbereich** AUSLEGUNGSZEIT: 03.08.2015 - 04.09.2015	123-124 (1)

Gisela Karin - Stöckl
Edgar Paul Stöckl

6. August 2015
17:00 - 22:00

Stöckl

-) Einsichtnahme der öffentl. Auslegung
-) Auskünfte durch Herrn Gratt
-) Vorbehaltlich weiterer Erkenntnisse wurden von uns folgende Probleme / Fragen erkannt:

1.) A) Planungsrechtliche Festsetzungen
Punkt 1.1
Absatz 3

TEXT: „Bei Einrichtungen gewerblicher Art..."
FORDERUNG: Bitte hier das SO1 auch mit einschließen.

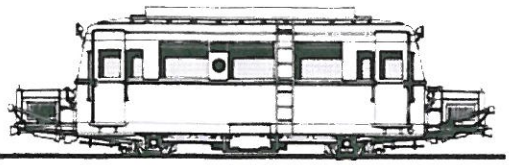
ZUM THEMA LÄRM GANZ ALLGEMEIN:

ES IST NICHT EINZUSEHEN, DASS DER SHW VERMUTLICH AUS REIN WIRTSCHAFTLICHEN GRÜNDEN DIE ANDER KAIKANTE DES ÜBERSEEHAFEN BEFINDLICHEN ELEKTRO-BETRIEBENEN UMSCHLAG-KRÄNE DURCH EMISSIONSSTARKE (LÄRM, SCHADSTOFFE) DIESEL-HYDRAULIKKRÄNE ERSETZT.

Alle Angaben vorbehaltlich weiterer Prüfungen!

(2)

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 60.2

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 einen attraktive Sammlung stehender Exponate, sondern möchten – soweit technisch möglich – mit unseren Fahrzeugen auch fahren, mit Einwohnern und Touristen unserer Stadt. Eine zukünftig wiederentstandene Möglichkeit ‚zum Alten Hafen zu fahren, ist dabei besonders attraktiv. Pendelfahrten zischen 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 Dampflokwerk 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 teilwiese 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.

A. Nielsen

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

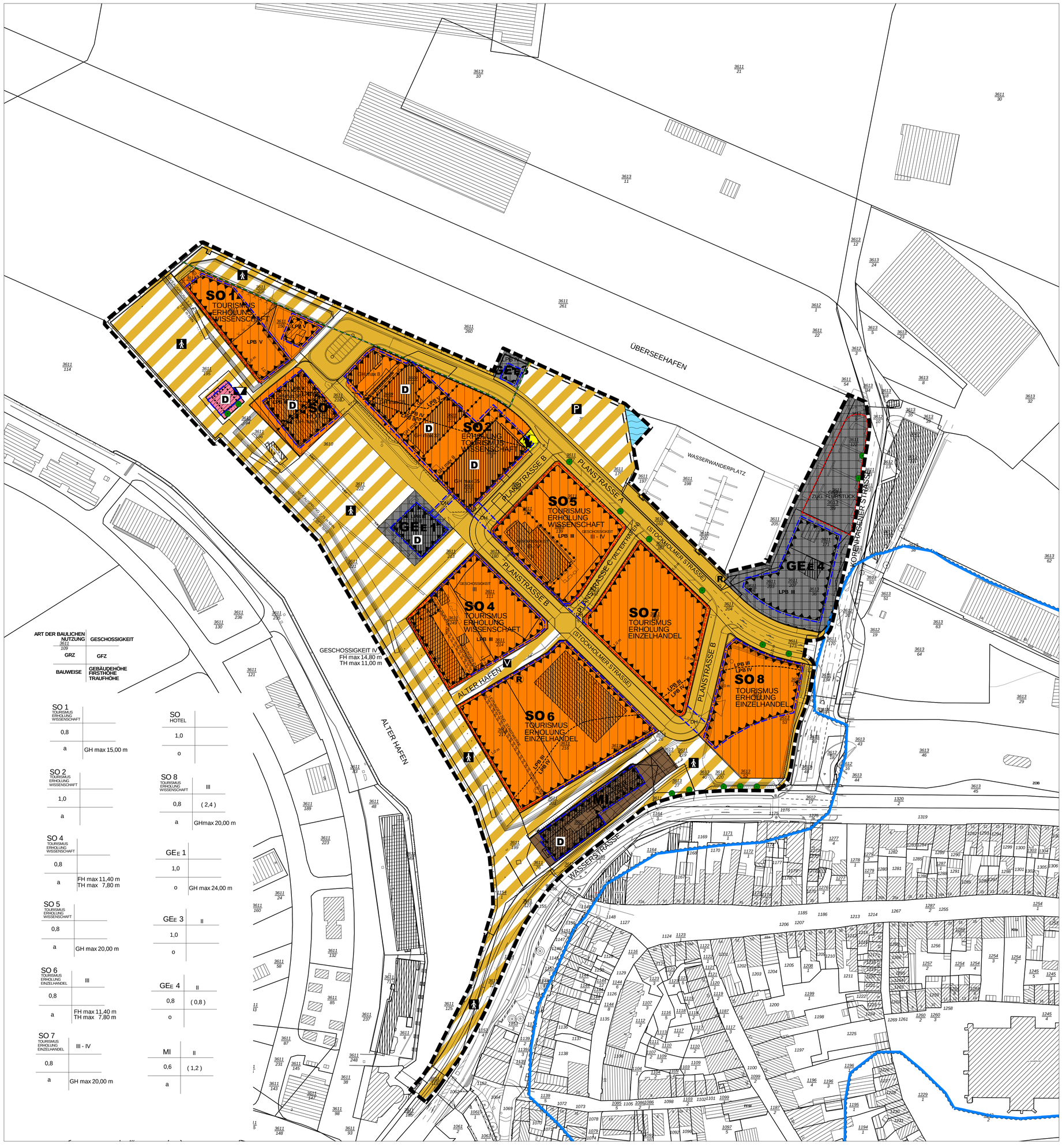
Telefon: 03841 227000
Internet: www.lokschuppen-wismar .de
E-Mail: info@lokschuppen-wismar.de

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2
"MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN"
1. ÄNDERUNG

TEIL A

PLANZEICHNUNG



M.1:1000

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)

GEE — 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
GHmax — 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:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — 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)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 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 — Lärmpegelbereich
ZUG. — Zugunsten
DH — Durchfahrtshöhe mind. 7,36 m NHN
ISPS-Sicherheitszaun
Unesco - Welterbe - Bereich (Nominierungsgebiet)
Trennung der Lärmpegelbereiche lt. Schalltechnischer 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 Firsthöhen 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, SO7 und SO 8 sowie SO 1 und SOHOTEL 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)/m²]	[dB(A)/m²]
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)/m²]	[dB(A)/m²]
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)/m²]	[dB(A)/m²]
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)/m²]	[dB(A)/m²]
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)/m²]	[dB(A)/m²]
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 schallgedämmte 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 Fußgangerbereich 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 aufgebrachter 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 Denkmalbereiches 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 polyzyklische 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-Niederdrücklampen 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.

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/2, GESAMTBEREICH
GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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) sowie nach der 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) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über 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) erlassen.

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-Immisionsschutzgesetzes (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 ausgelegen.
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

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung

Stand: September 2015

Begründung

(§ 9 (8) BauGB)

zum Teilbebauungsplan 12/91/2

„Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“

1. Änderung, Gesamtbereich



LUFTBILD 2004

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 ergebenen 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 ergebenen 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 Rechtssprechungen 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-Immisionsschutzgesetz – 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-Immisionsschutzgesetzes (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)

- <u>Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen</u>
  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 Altstadtnähe 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 Bebauungsformen 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 Bebauungsformen 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 Altstadtnähe 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 Ergänzungsflächen 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 Hafenbereiches für touristische Zwecke durch entsprechende Angebote an diesem Standort (z.B. Fischwaren, Souvenirs, maritime Ausrüstungen) als Ergänzung zu den Verkaufsstätten innerhalb des historischen Altstadtkerns 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 Verkehrbetrieb 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 Kreuzfahrtterminal 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 Solitärgebäude (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 Hafenbereich 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 GE_E 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 GE_E 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 sind 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 Haupterschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Kopenhagener Straße über eine 6,50 m breite Stichstraße mit paralleler, beidseitiger Fußwegeführung 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 Schiffsliegeplatzes 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 Schwebestoffe 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 Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vorzunehmen.
Für Abwassereinleitungen in das öffentliche Kanalnetz die unter die Abwasserverordnung 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 Kreuzschifffahrtterminals 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)/m²]	**Nacht [dB(A)/m²]**
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 schallgedämmte 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 Kreuzschifffahrt 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 Schrottumschlag.
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 Kreuzschifffahrt) 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.

<u>Kampfmittelbelastung / Munitionsfunde</u>

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 Pöyry 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, Fledermauquartiere 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 öffentliche 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 beigefügt.

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 Bebauungsformen 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. Schiebelemente 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 Denkmalbereiches 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 Maßnahmenschwerpunkt 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 Geschütztheit des Grundwassers auszugehen. Allerdings können wegen der anthropogenen Beeinflussung des Plangebietes abschließende Aussagen zur Geschütztheit 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	Biotoptyp	Schutzstatus	Wertstufe
OBV	*Brache der Verkehrs- und Industrieflächen*	-	**1**
OSS	*Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage*	-	**0**
OVE	*Bahn / Gleisanlage*	-	**0**
OVF	*Versiegelter Rad- und Fußweg*	-	**0**
OVH	*Hafen- und Schleusenanlage*	-	**0**
OVL	*Straße*	-	**0**
OVP	*Parkplatz, versiegelte Freifläche*	-	**0**
OVU	*Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt*	-	**0**
OXS	*Historisches Repräsentationsgebäude*	-	**0**
PEB	*Beet / Rabatte*	-	**0**
PEU	*Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation*	-	**1**
PZF	*Ferienhausgebiet*	-	**0**
PZS	*Sonstige Sport- und Freizeitanlage*	-	**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.

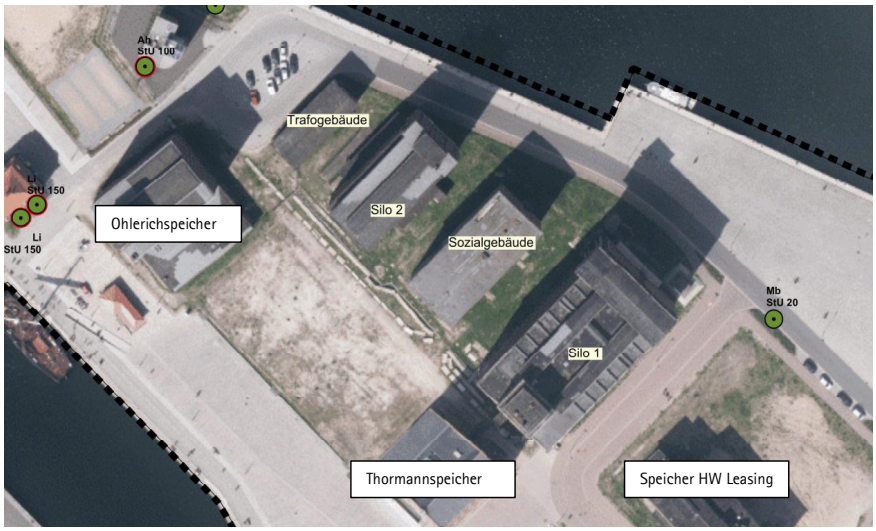


Abbildung 1 Überblick über die in den Jahren 2011 und 2014 untersuchten Gebäude

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)*).

<u>Fledermäuse</u>

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 Haussperling, Feldsperling, 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 (Fassadennischen, 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 konfliktträchtig 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 Speicheranlagen 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 Werktage 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 Nutzungsauflagen 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 (Fassadennischen, 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 Lebensräumen[1]

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		

	GE$_E$ 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			**Sortimente**		
Warengruppen	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 lt. Liste**	Sortimente, welche den Hauptgeschäftsbereich (derzeit) nur in vergleichsweise geringem Maße prägen	Sortimente, die verstärkt in flächenintensiven Betriebstypen (Fachmärkte) angeboten werden	Zur Attraktivierung des Standorts Alter Hafen aus **städtebaulichen Gründen** empfohlen
Kriterium für Ergänzungsflächen im ZVB lt. REK	*			*	*	
Nahrungs- und Genussmittel	-	+	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	+	+	spezielle/ regionale hochwertige Lebensmittel
			Back- und Fleischwaren	-	-	+
GPK/ Haushaltswaren	-	+	Glas/Porzellan/ Keramik	+	+	+
			Haushaltswaren	O	+	-
Elektro/ Leuchten	+	+	Büromaschinen	+	+	-
			Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	+	+	o
			Elektrokleingeräte	+	+	o
Elektronik/ Mulimedia	+	+	Bild- und Tonträger	+	+	+
			Computer und Zubehör	+	+	o
			Fotoartikel	+	+	+
			Telekommunikation und Zubehör	-	-	o
			Unterhaltungselektronik und Zubehör	+	+	+
Blumen (Indoor)/ Zoo	+	+	Schnittblumen	-	-	+
			Zoolog. Artikel, lebende Tiere	-	-	-
Gesundheit und Körperpflege	-	-	Drogeriewaren	-	+	o
			Parfümerie und Kosmetikartikel	-	+	+
			Pharmazeutika	-	-	o
			Reformwaren	-	+	o
			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)	großer zusätzlicher Bedarf innerhalb der Hansestadt Wismar lt. REK SUR Wismar
Warengruppe (schwarz)	mittlerer zusätzlicher Bedarf innerhalb der Hansestadt Wismar lt. REK SUR Wismar
Warengruppe (grün)	kein zusätzlicher Bedarf innerhalb der Hansestadt Wismar lt. REK SUR Wismar
+	dringend erforderlich
+	erforderlich
o	möglich, nicht schädlich
-	nicht erforderlich
(blau)	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 Kompensationsflächenbedarfes 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 Biotopwerteinstufung (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 m²	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 m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraum beeinträchtigungsgrad	FÄQ* in m²
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		1.805			200
bereits versiegelte Fläche		1.448			
max. zulässiger Bebauungsanteil	-GRZ 0,2	-365			-41
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		1.456			204
bereits versiegelte Fläche		1.184			

Konfliktbereich	betroffener Biotoptyp	Flächengröße in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraum beeinträchtigungsgrad	FÄQ* in m²
max. zulässiger Bebauungsanteil	GRZ 0,2	272			38
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 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		28.134			2.667
bereits versiegelte Fläche		24.166			
max. zulässiger Bebauungsanteil	GRZ 0,1	3.968			376
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		692			13
bereits versiegelte Fläche		675			
max. zulässiger Bebauungsanteil	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		3.590			2.464
bereits versiegelte Fläche		6			
max. zulässiger Bebauungsanteil	GRZ 0,8	2.866			1.967
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		5.744			151
bereits versiegelte Fläche		5.181			
max. zulässiger Bebauungsanteil	-GRZ 0,1	-586			-15

Konfliktbereich	betroffener Biotoptyp	Flächengröße in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraum beeinträchtigungsgrad	FÄQ* in m²
teil					
Sondergebiet 1 GRZ 0,8	OVF	32	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVP	19	0	0 x 0,75 = 0	0
	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
Gesamtfläche		2.842			1.208
bereits versiegelte Fläche		1.195			
max. zulässiger Bebauungsanteil	GRZ 0,4	1.079			458
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		5.560			1.863
bereits versiegelte Fläche		3.076			
max. zulässiger Bebauungsanteil	GRZ 0,4	2.484			832
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		3.870			1.455
bereits versiegelte Fläche		1.930			
max. zulässiger Bebauungsanteil	GRZ 0,3	1.166			438
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		3.832			2.292
bereits versiegelte Fläche		776			
max. zulässiger Bebauungsanteil	GRZ 0,6	2.290			1.369
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		6.647			2.701
bereits versiegelte Fläche		3.045			

Konfliktbereich	betroffener Biotoptyp	Flächengröße in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraum beeinträchtigungsgrad	FÄQ* in m²
max. zulässiger Bebauungsanteil	GRZ 0,3	2.272			923
Sondergebiet 7 GRZ 0,8	OVF PEU	31 4.352	0 1	0 x 0,75 = 0 1 x 0,75 = 0,75	0 3.264
Gesamtfläche bereits versiegelte Fläche max. zulässiger Bebauungsanteil	 GRZ 0,8	4.384 31 3.475			3.264 2.588
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 m²)	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 m²**	**Wertstufe**	**Kompensationswertzahl**	**Leistungsfaktor**	**FÄQ* in m²**
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			
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		20 - 25
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere		15
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		20 - 25
Ulmus laevis	Flatter-Ulme		20 - 25
Waldflächen			
Haupt- und Mischbaumarten			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		20 - 25
Fagus sylvatica	Rotbuche		> 20 m
Quercus robur	Stieleiche		> 20 m
Quercus petraea	Traubeneiche		> 20 m
Mischbaumarten			
Carpinus betulus	Hainbuche		5 - 15
Tilia cordata	Winter-Linde		20 - 30
Nebenbaumarten			
Betula pendula	Hänge-Birke		8 - 22
Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		2 - 4
Corylus avellana	Haselnuss		2 - 5
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn		3 - 4
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn		3 - 5
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x	1 - 3
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	1 – 2
Prunus spinosa	Schwarzdorn		1 – 3
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	x	1 - 3
Rosa canina	Hundsrose		1 - 3
Salix caprea	Salweide		3 – 6
Rubus fructicosus	Brombeere		3 - 5
Rubus idaeus	Himbeere		1 - 3
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		3 – 8
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x	3 - 5

Vorlage **Nr.: VO/2015/1499**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

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

Status: öffentlich
Datum: 18.09.2015
Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

51. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost"

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

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

---

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost" in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Begründung:

Die Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar erfolgte auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.11.2009 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. 0088-05/09) zur Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und unter Beteiligung der Fachämter der Hansestadt Wismar (Verwaltungsinterne Beteiligung).

Abstimmungen zum Planentwurf mit für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind bereits erfolgt. Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt, der Umweltbericht liegt vor.

Der Planentwurf bestehend aus der Planzeichnung ist nun mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung stehen zudem alle bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme bereit.

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

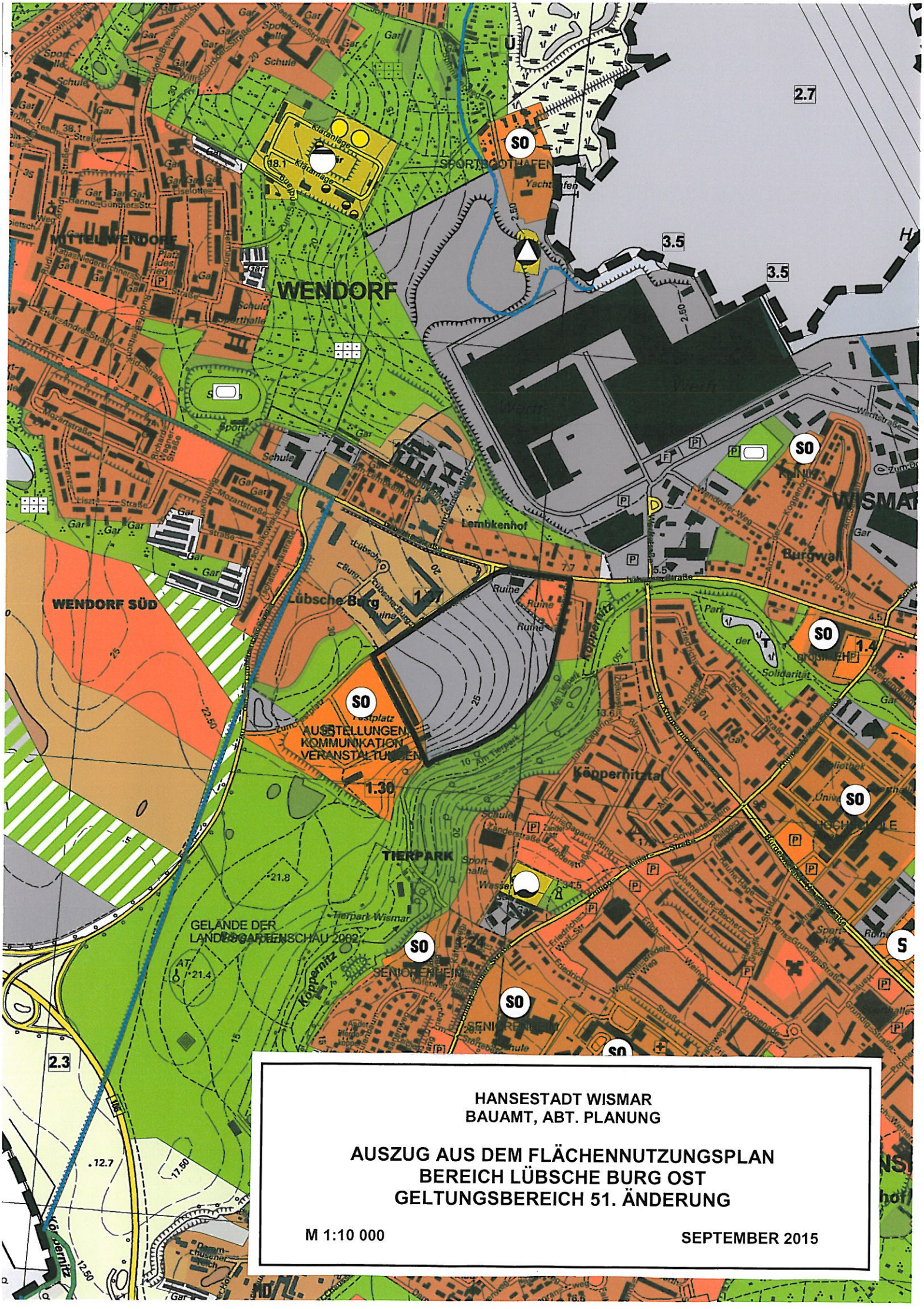
4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:
1 (1a – 1c) – Planzeichnung
2 - Begründung

Der Bürgermeister

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

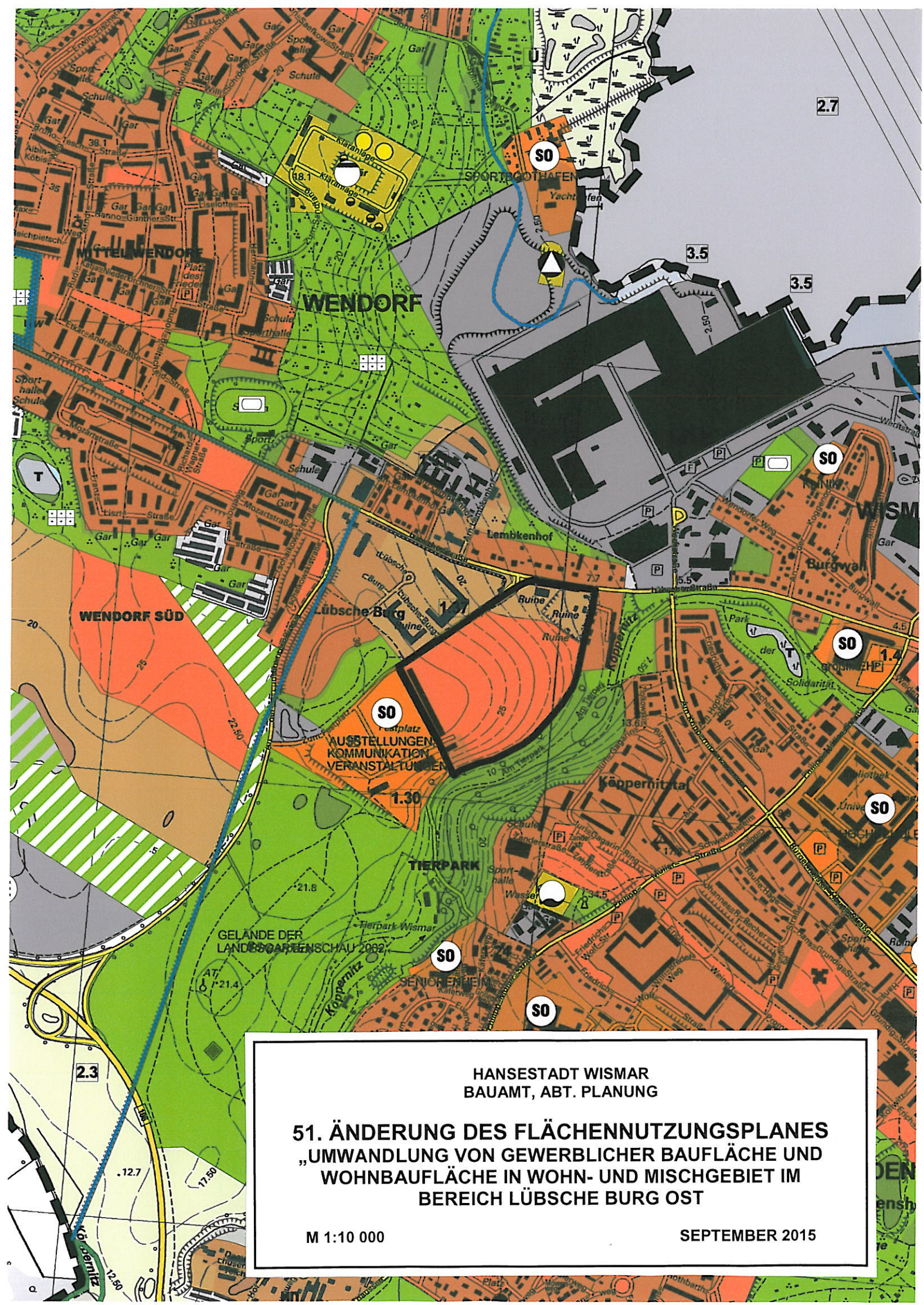


HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BEREICH LÜBSCHE BURG OST GELTUNGSBEREICH 51. ÄNDERUNG

M 1:10 000

SEPTEMBER 2015



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„UMWANDLUNG VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE UND WOHNBAUFLÄCHE IN WOHN- UND MISCHGEBIET IM BEREICH LÜBSCHE BURG OST

M 1:10 000

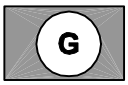
SEPTEMBER 2015

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAU GB)



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



WOHNBAUFLÄCHE (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAU GB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)



MISCHGEBIET (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

der Hansestadt Wismar über die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung von Gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in
Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“

Aufgrund des abschließenden Beschlusses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und mit Genehmigung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg ergeht folgende 51. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.11.2009.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.01.2010 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 und nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.11.2009 frühzeitig mit Schreiben vom 08.04.2014 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 nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 19.12.2013 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 25.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum 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 ausgelegen.
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 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. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, Der Bürgermeister

8.1 Die Genehmigung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az:
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt

Wismar, Der Bürgermeister

8.2. Die Nebenbestimmungen wurden durch den ändernden Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom erfüllt.
Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az: bestätigt.

Wismar, Der Bürgermeister

9. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan 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.

Wismar, Der Bürgermeister

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)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777)

Entwurfsbegründung

(§ 5 Abs. 5 BauGB)

zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost"



INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines
1.2 Geltungsbereich
1.3 Einordnung der Planung
1.4 Rechtsgrundlagen
1.5 Übergeordnete Planungen
1.6 Planungsabsichten und Ziele

2. Planinhalt
2.1. Wohngebiet
2.2. Mischgebiet

3. Umweltbericht

4. Städtebauliche Zahlen und Werte

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist seit Oktober 1990 wirksam.
Der Planbereich Lübsche Burg Ost ist im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche und in einem kleinen Teilbereich am Festplatz als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ausstellungen, Kommunikation und Veranstaltungen dargestellt.
Auf der Fläche befand sich eine ehemalige Kasernenanlage (Konversionsgebiet). Der Standort befindet sich in einer in den Stadtorganismus integrierten Lage. Durch die Planung können bereits erschlossene Standortreserven einer Nutzung zugeführt werden.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-West.
Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Der Bereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt:
im Nordwesten: von der Straße Zum Festplatz
im Nordosten: von der Lübschen Straße
im Südosten: von der Parkanlage Köppernitztal
im Südwesten: vom Festplatz Lübsche Burg

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 11,39 ha.

1.3. Einordnung der Planung

Am 26.11.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar das Aufstellungsverfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost" einzuleiten.

Als in den Stadtorganismus integriertes Gebiet zwischen der Altstadt und dem Wohngebiet Wendorf sowie in günstiger Lage zur Hochschule,

zur Werft und zum Gewerbegebiet West hat sich der Bereich Lübsche Burg als prädestinierter Standort für eine Wohnnutzung erwiesen.
Weitere positive Faktoren sind die benachbarte Freizeit- und Erholungseinrichtungen Köppernitztal, Tierpark und der Bürgerpark (ehemaliges Gelände der Landesgartenschau) sowie die direkte Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Nach dem Rückbau der ehemaligen Kasernenanlagen östlich der Straße zum Festplatz und dem Vorliegen erster städtebaulicher Konzepte für die noch unbebaute Fläche soll die zulässige Nutzung als Wohn- und Mischgebiet neu definiert werden.
Der am Festplatz gelegene Teil des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ausstellungen, Kommunikation und Veranstaltungen (ca. 6.000 m²) ist in die Planung mit einzubeziehen.

Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist durchzuführen.

Parallel zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" erarbeitet.

1.4. 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 Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I 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 (GVOBl. M-V 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 (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

1.5. 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".

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind im RREP WM unter Pkt. 4.1 Siedlungsstruktur folgende Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung definiert:

(2) Der Siedlungsbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken... (Innen- vor Außenentwicklung)
(3) Die Wohnbauflächenentwicklung soll bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.
(10) Um Entwicklungsimpulse insbesondere aus der Metropolregion Hamburg .... aufnehmen zu können, sollen in den betreffenden Zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen 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. Dessen 2. Fortschreibung ist am 26.09.2013 von der Bürgerschaft beschlossen worden.
In der Analyse zu den freien Wohnbaukapazitäten ist dargelegt, dass derzeit bis 2020 innerhalb der Hansestadt Wismar ein Fehlbedarf an Wohnbauflächen (rechtskräftige Bebauungspläne mit Erschließung) für 329 Wohneinheiten besteht.
Basierend auf der Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte ist insbesondere für den Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus" von folgendem Bedarf auszugehen:

2015	190 WE
2020	210 WE
2025	70 WE

Bezüglich der Funktionalität innerhalb des Stadtgebietes ist der Stadtteil Wismar West, in dem sich das Wohngebiet befindet, auf dem 2. Rang hinter der historischen Altstadt (ISEK, Tabelle 19). Hierfür sind vor allem die Bewertungen bereits vorhandener Einrichtungen wie Einzelhandel, Sport-/Freizeiteinrichtungen, Spielplätze, Kindertagesstätte und Gesundheit in überdurchschnittlicher sowie Altersgerechte Wohnformen und Sonderangebote (z.B. ehem. Gartenschaugelände und Tierpark) ausschlaggebend.
Besonders hervorzuheben ist auch die Bewertung der Indikatorengruppe „Verkehr", die mit einer besonders guten Anbindung des Stadtteils an Bundesstraßen sowie das Radwegenetz zu einem 2. Rang hier innerhalb des Stadtgebietes führt (ISEK, Tabelle 15).

Im Gesamtergebnis der indikatorengestützten Stadtteilanalysen (ISEK, Pkt. 4.4.3) ist festzustellen, dass lt. Ranking der Stadtteile (ISEK, Tabelle 21) der Stadtteil Wismar West im Bereich Städtebau (Lagequalität der Wohngebiete, Verkehr und Funktionalität) den 1. Rang mit 42,9 Punkten belegt (Durchschnittswert Hansestadt Wismar 35,0).
Im Bereich Wohnungswirtschaft wird mit 33,8 Punkten jedoch nur der 6. Rang eingenommen (Durchschnittswert Hansestadt Wismar 35,0). Hier ist ein Bedarf zur Ausweisung von Baulandsreserven anzunehmen, dies auch insbesondere zur Nutzung der städtebaulich hervorragenden Voraussetzungen.

Bei der Festlegung von Schwerpunktgebieten für die weitere Stadtentwicklung (ISEK, Pkt. 5) ist der Bereich Lübsche Burg dem Gebietstyp IV (Stadtentwicklungsgebiet mit abnehmendem, nur noch punktuellem Handlungsbedarf) zugeordnet:
„Der Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Lübsche Burg" ist im Stadtteilgebiet Lübsche Burg des Stadtteils Wismar West auf einem Teil des ehemaligen GUS-Geländes gelegen. Ziel der Entwicklungsmaßnahme war und ist die Sanierung des Gebietes der ehemaligen militärischen Liegenschaft und Zuführung einer neuen Nutzung.
In den vergangenen Jahren sind hier eine Vielzahl von neubau- und Gestaltungsmaßnahmen realisiert worden. Ein neues Wohngebiet wurde erschlossen, welches mittlerweile vollständig bebaut ist. Die Haupterschließungsstraße, Geh- und Radwege wurden fertiggestellt. Im März 2012 wurde das Pflegezentrum Lübsche Burg mit 84 vollstationären Plätzen, 21 WE des Betreuten Wohnens und 14 Tagespflegeplätzen eröffnet. Diese städtebaulich wirkenden Maßnahmen dienen direkt der Verbesserung der Wohnqualität und der sozialen Infrastruktur.

Eine bedeutende Maßnahme ist ... die Ansiedlung des Technischen Landesmuseums (Verlagerung von Schwerin nach Wismar) im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Lübsche Burg". Das [ehemalige] Stabsgebäude soll diese überregionale Nutzung aufnehmen ....
Für das neue Wohngebiet „Lübsche Burg Ost" befindet sich die B-Plan-Aufstellung in Vorbereitung. Empfohlen wird hochwertiges Wohnen."

Als strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung werden im ISEK (ISEK, Pkt. 6) u.a. genannt:

- Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten
- Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Wissenschaft, Handel, Dienstleistung und Verwaltung mit überregionaler Bedeutung
- Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
- Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes Wismar

Zum Handlungsfeld Städtebau und Wohnen wurden im ISEK u.a. folgende Schwerpunkte entwickelt, die auch hier bei der weiteren Planung zu beachten sind:

- Umsetzung zeitgemäßer Architektur ... unter Beachtung moderner Ansprüche und Anforderungen (Barrierefreiheit, Energieeffizienz)
- Aktivierung brach liegender Innenbereiche.

Als Maßnahme zu diesem Handlungsfeld ist im ISEK explizit dargestellt:

- Entwicklung der Wohn- und Mischfläche Lübsche Burg Ost

Auch die Aussagen zu den anderen Handlungsfeldern lt. ISEK wie Wirtschaft und Verkehr, Bildung, Wissenschaft und Soziales sowie Tourismus, Kultur und Freizeit sind bei der Planung des Standortes zu berücksichtigen, beispielsweise:

- Stärkung des Dienstleistungsgewerbes, Sicherung bestehender Verwaltungsstrukturen (z.B. als Angebot im künftigen Mischgebiet)
- Stärkung des Hochschulstandortes
- Erhalt und Ausbau sozialer Infrastruktur unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen (z.B. durch Angebote für Mehrgenerationenwohnen)
- Aufwertung öffentlicher Räume
- weiterer Ausbau des Technischen Landesmuseums

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Mit der Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des im Parallelverfahren zu erarbeitenden Bebauungsplanes Nr. 76/09 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes auf einem ehemaligen Kasernengelände an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort geschaffen werden.

Das künftige Wohn- und Mischgebiet zeichnet sich durch eine besonders günstige Lage aus. Es ist verkehrstechnisch sehr gut über die Lübsche Straße (ehem. B 105) sowie die Westtangente erschlossen. Die historische Altstadt mit ihren zentralen Funktionen ist direkt mit dem Öffentlichen Personennahverkehr oder fußläufig (ca. 1,5 km) erreichbar.
Insbesondere die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gelegenen Naherholungsgebiete (Bürgerpark, Tierpark, Parkanlage Köppernitztal), kulturelle Angebote (Technisches Landesmuseum) sowie nahegelegene Arbeitsstätten (Nordic Yards, Gewerbegebiet West, Fachhochschule) machen das Gebiet zu einem prädestinierten Wohnstandort. Kindertagesstätte, Seniorenheim sowie eine Nahversorgungseinrichtung sind im Nahbereich bereits vorhanden.

2. Planinhalt

2.1. Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Die planerischen Erfordernisse sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Ausweisung als Wohngebiet verbunden sind, werden in dem parallel zum Verfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" im Detail geprüft und bearbeitet.
Hier liegen bereits folgende Untersuchungen vor:

- Altlastengutachten
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallschutzgutachten

Altlasten

In der Altlastenkarte der Hansestadt Wismar ist die gesamte ehemalige GUS-Liegenschaft, auf der sich das Plangebiet befindet, aufgrund seiner Vornutzung bis zum Abzug der GUS-Truppen 1993 mit der Nr. AS 130 gekennzeichnet. 2004 erfolgte der Abbruch des Objektes einschließlich Kellergeschoss, Fundamente, Montagegruben sowie die „Sanierung sonstiger Schadstoffe" und die Entsorgung schadstoffbelasteter Baumaterialien.
Innerhalb des Plangebietes – und hier speziell im Bereich des künftigen Wohngebietes – ist zudem unter der Nr. AS 113 (Heizhaus, ungeordnete Ablagerung) die Altlastenverdachtsfläche Nr. 24 vermerkt. Zur Untersuchung dieser Fläche wurde durch die Grundstückseigentümerin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) der Betrieb für Bau- und Liegenschaften M-V, Geschäftsstelle Schwerin beauftragt. Zuarbeiten zu dieser Untersuchung lieferten das Ingenieurbüro Dr. Busch, Ivers, Dr. Wobschal, Wismar sowie als Gutachter die Kiwa Control GmbH, Kessin. Das Untersuchungsergebnis wurde mit Schreiben vom 17.07.2013 übergeben.
Im Bereich der Altlastenfläche Nr. 24 befindet sich eine Kohlengrusablagerungsfläche mit einer Fläche von 4.824,00 m² und einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 0,57 m (Mengenansatz 2.750 m³).
Zudem wurden im Bereich des Grundstücks Fundamentreste mit einem Mengenansatz von insgesamt 525 m³ festgestellt.
Nach Beseitigung dieser Altlasten, die im Rahmen der Erschließungs- und bauvorbereitenden Arbeiten für das Plangebiet erfolgen soll, ist eine schadstofffreie Nutzung der betroffenen Grundstücke möglich.

Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Ausweisung eines Wohngebietes im Flächennutzungsplan erfüllt sind.

2.2. Mischgebiet

Entlang der Lübschen Straße wird in Fortführung der im Flächennutzungsplan westlich des Plangebietes dargestellten Mischgebietsfläche auch hier gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO eine solche ausgewiesen.
Analog der Erläuterungen unter 2.1. Allgemeines Wohngebiet liegen auch für das Mischgebiet Untersuchungen vor, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" erstellt wurden. Die im Schallgutachten erläuterten höheren Vorbelastungen durch Verkehrslärm (Lübsche Straße) sowie Gewerbelärm (Nordic Yards) wurden mit der Darstellung des Bereiches als Mischgebiet berücksichtigt.

3. Umweltbericht

Der Umweltbericht für das Plangebiet wurde im Rahmen des parallel zum Verfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführenden Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" erstellt und geht hier teilweise speziell auf die verbindliche Bauleitplanung ein.

3.1. Einleitung

Am 26.11.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Einleitung der Bauleitplanverfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost" sowie der verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich: Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost".
Mit der Erstellung des Umweltberichts zu den Planverfahren wurde das Büro dsi, Gelsenkirchen beauftragt. Darüber hinaus wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG als weiterer umweltrelevanter Planungsbeitrag erarbeitet.
Die Ermittlung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte durch das Büro Adolphi & Rose, Kahlenberg.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt den Geltungsbereich der 51. Änderung größtenteils als gewerbliche Baufläche sowie als Wohnbaufläche dar. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung als Wohn- und Mischgebiet vorgesehen. 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 und ihre Berücksichtigung

Die Ableitung und Darlegung der Ziele des Umweltschutzes dienen dem Vergleich mit den Zielen der Bauleitplanung, um zu dokumentieren, inwieweit umweltfachliche Ziele berücksichtigt wurden. Offensichtliche Zielwidersprüche sind Ansatzpunkte für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie für die Alternativenprüfung. Ferner sind die Ziele des Umweltschutzes eine Grundlage für eine fachgerechte Abwägung.
Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie die im folgenden dargelegten Ziele

berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete in der verbindlichen Bauleitplanung räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben. Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig aber auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So werden z.B. bestimmte schutzgutspezifischen Raumeinheiten (z.B. Biotope, Bodentypen, Klimatope etc.) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet. Böden mit beispielsweise bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes in besonderer Weise, d.h. hier existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad. Somit spiegelt sich der jeweilige Zielerfüllungsgrad der fachgesetzlichen Vorgaben auch in der Bewertung der Auswirkungen wider, denn je höher die Intensität einer spezifischen Beeinträchtigung des Vorhabens auf eine bedeutungsvolles Schutzgut ist, umso geringer ist die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung, bei Funktionen mit hoher oder sehr hoher Bedeutung immer dann auch über die jeweilige schutzgutbezogene Erheblichkeitsschwelle.

Wesentliche Grundsatzziele des Umweltschutzes beziehen sich naturgemäß auf den Schutz der Werte und Funktionen sowie auf die Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen. Der Planungsprozess zur Aufstellung der Bauleitpläne wurde intensiv mit den Fachbehörden abgestimmt. Hierdurch konnte die Planung soweit optimiert werden, das Beeinträchtigungen erheblich vermindert oder ganz vermieden werden.

3.3. Analyse des Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

3.3.1. Schutzgut menschliche Gesundheit

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Unter dem Schutzgut „menschliche Gesundheit" werden die Wohn-, Wohnumfeld-, Erholungs- und Freizeitfunktionen betrachtet, weil diese Faktoren einen maßgeblichen Einfluss auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen haben. Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung sind demnach Wohngebiete sowie Flächen und Infrastrukturen für die naturnahe Erholung, die Freizeitgestaltung oder mit Wohnumfeldfunktionen.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Wohnstandorte. Als Objekt mit Wohnumfeldfunktion ist am Südrand eine Kindertagesstätte gelegen.
Westlich und nördlich des Geltungsbereiches grenzen Mischgebiete (incl. Seniorenheim) bzw. Wohnbauflächen (lt. FNP) an.
Südöstlich befindet sich eine größere Freifläche für Veranstaltungen („Festplatz"). Jenseits des Festplatzes liegt der Bürgerpark (ehemalige Landesgartenschau 2002), der in östliche Richtung in den Grüngürtel im Köppernitztal übergeht, der u.a. den Tierpark beherbergt.
Die südlich und östlich des Geltungsbereichs anschließenden Bereiche weisen somit eine besondere Bedeutung für die Erholungs- und Wohnumfeldfunktion auf.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt bei Durchführung des Plans

Die vorhandenen Bereiche mit Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der vorhandenen Vorbelastungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die geplanten Wohnbebauung wurden im Rahmen einer separaten schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen des Gewerbe-, des Freizeit- und des Verkehrslärms auf das geplante Vorhaben untersucht.

<u>Beurteilung des Gewerbelärms nach TA Lärm</u>
Es wurden die Emissionen der nördlich gelegenen Werft und des nahegelegenen Baumarkts berücksichtigt.
Die Untersuchungen zeigen, dass im Norden des als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereiches, nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf einer Fläche von ca. 5.000 m² durch den Betrieb der Werft auftreten.

<u>Beurteilung des Freizeltlärms nach Freizeitlärmrichtlinie</u>
Als maßgebliches Schallereignis wurde ein Open-Air-(Rock)Konzert mit einer Zuschauerfläche von ca. 700 m² im Bereich des südlich des Geltungsbereichs anschließenden Veranstaltungsgeländes angenommen.
Es ergeben sich abends erhebliche Überschreitungen der Richtwerte im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA).

<u>Beurteilung des Verkehrslärms nach DIN 18005</u>
Es wurde der bestehende Verkehr der Lübschen Straße und der Straße Zum Festplatz angesetzt. Hier ergeben sich Überschreitungen der

Orientierungswerte entlang der Lübschen Straße und der Straße Zum Festplatz.
Durch die Überschreitungen der (Immissions-)Richt- und Orientierungswerte durch den vorhandenen Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm sind erhebliche Auswirkungen auf die betroffenen Teile der geplanten Bebauung zu erwarten.

3.3.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Biotope
Der Geltungsbereich wird durch die große zentrale Freifläche mit ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) geprägt; in Teilbereichen haben sich Siedlungsgebüsche mit heimischen Gehölzarten (PHX) entwickelt. In den Randbereichen des Geltungsbereichs sind flächige, zum Teil ältere Gehölzbestände vorhanden. Am Südwestrand im Bereich einer Garagen- und Schuppenzeile stehen auf der Rückseite der Gebäude sowie entlang der Straße Zum Festplatz an der Westgrenze wiederum Siedlungsgebüsche und junge Pioniergehölze überwiegend einheimischer Arten (PHX). Die Straße Zum Festplatz wird von einer jungen Lindenallee (BAJ) bzw. einer einseitigen jungen Baumreihe (BRJ) gesäumt. Ältere Gehölze sind am Nord- und Ostrand des Geltungsbereichs vorhanden. Es handelt sich neben alten Pappeln (PWY) und einigen Rosskastanien mit Brusthöhendurchmessern von bis zu ca. 100 cm um verschiedene Ahornarten mit bis zu ca. 50 cm Durchmesser (PWX). Nach Aufgabe der Nutzung vor ca. 20 Jahren hat sich ein dichter Unterwuchs aus jungen Bäumen, insbesondere Ahornarten, und einheimischen Straucharten etabliert. An der Nordostecke befinden sich als Relikte der früheren Nutzung noch zwei niedrige, baufällige Gebäude und eine Garagenanlage. Nach Osten schließt sich außerhalb des Geltungsbereichs das Köppernitztal mit einem alten Buchen-Eichenwaldbestand an den Geltungsbereich an.

Geschützte Biotope
Nach § 19 LNatG M-V sind die Alleen und einseitigen Baumreihen entlang von Verkehrswegen geschützt. Unter diesen Schutz fallen die Baumreihen und Alleen entlang der den Geltungsbereich im Norden und im Westen begrenzenden Verkehrswege (Lübsche Straße und Straße Zum Festplatz).

Zur Ermittlung des Eingriffs und zur Ableitung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Pflanzen wurde die landeseinheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsmethode nach den *Hinweisen zur Eingriffs-*

regelung, LUNG 1999 angewandt. Die Ermittlung erfolgte durch das Büro Adolphi & Rose nach Vorarbeit durch das Büro dsi.
Die Bestandsdarstellung der Biotop- und Nutzungstypen beschränkt sich auf Eingriffsflächen, die mit der Errichtung des neuen Wohn- und Mischgebietes verloren gehen:

Zu 10.2.1 Ruderale Trittflur
Ca. 45 % des gesamten B-Plangebietes sind durch die Ruderale Trittflur gekennzeichnet. Nach Abbruch und Beräumung der militärischen Einrichtungen hat sich auf der freigewordenen Fläche eine ruderale Trittflur entwickelt, die stark durch den Bewuchs mit Gräsern und nitrophylen Pflanzenarten geprägt ist.

Bewertung:
Die Flächen werden überplant und vollständig in Anspruch genommen. Gemäß der Beurteilung des Büros dsi wird diese Trittflur (Biotoptyp 10.2.1) nach Anlage 9 der Eingriffsregelung mit dem Biotopwert 0,5 bewertet. Für die Errichtung des neuen Wohn- und Mischgebietes gehen 43.528 m² dieses Biotoptyps verloren.

Zu 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
Ca. 25 % der Fläche des Vorhabensgebietes sind mit Sträuchern heimischer Gehölzarten bestanden.

Bewertung:
Die Flächen werden überplant und vollständig in Anspruch genommen. Der Biotopwert der Flächen wird mit 1 eingestuft.

Zu 14.8.4 Militärobjekt
Ca. 30 % der Fläche des neuen Vorhabensgebietes sind dem Biotoptyp 14.8.4 Militärobjekt zuzuordnen. Die restlichen bebauten und versiegelten Flächen werden vollständig zurück gebaut, ordnungsgemäß entsorgt oder einer Wiederverwendung zugeführt.

Bewertung:
Der Biotopwert der Flächen wird mit 0 eingestuft. Der Rückbau dieser Flächen und die bereits in der Vergangenheit zurückgebauten Flächen werden als Ausgleichsmaßnahme für die Entsiegelung bei der Ermittlung des verbleibenden Kompensationserfordernisses angerechnet.

Fledermausfauna
Im Untersuchungsgebiet (UG) konnten insgesamt fünf Fledermausarten eindeutig festgestellt werden. Diese Artenanzahl kann als durchschnittlich angesehen werden und deutet auf eine eher mäßige Naturraumausstattung hin. Alle fünf Arten kommen in Mecklenburg-Vorpommern

und Deutschland noch relativ häufig vor. Der am meisten von Fledermäusen frequentierte Bereich war der Gehölzbereich im Nordosten und hier insbesondere die östliche Kante zur Straße.

Tabelle: Übersicht über die nachgewiesenen Fledermausarten im Gebiet

deutscher Artname	**wiss. Artname**	**Rote Liste M-V**	**Anzahl der Nachweise**
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	3	28
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	3	13
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	4	52
Mückenfledermaus	*Pipistrellus pygmaeus*	4	34
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	3	41
unbest. Pipistrellusarten	*Pipistrellus spec.*		37

Insgesamt wurden 205 Fledermausnachweise im Geltungsbereich erbracht. Am häufigsten wurde die Zwergfledermaus nachgewiesen, gefolgt von der Rauhautfledermaus. Um erste Anhaltspunkte über die Populationsgröße zu erhalten, können die Anzahlen der Tiere einer Art gewertet werden, die gleichzeitig nachgewiesen werden konnten. So wurden bei der Zwergfledermaus gleichzeitig drei und bei der Rauhautfledermaus gleichzeitig zwei Exemplare beobachtet. Bei den übrigen Arten wurden nur Einzeltiere festgestellt. Die Untersuchung ergab demzufolge, dass zwar mehrere Fledermausnachweise erbracht wurden, aber im Gebiet nur einige wenige Einzeltiere vorkommen. Eine Wochenstube (Quartier, wo die Weibchen ihre Jungen bekommen und aufziehen) oder ein Rastquartier (Quartier, wo sich mehrere Fledermäuse auf dem Durchzug im September aufhalten) kann im Gebiet ausgeschlossen werden.

Als nachtaktive Tiere verbringen Fledermäuse den Tag an ungestörten und relativ dunklen Plätzen. Neben den waldbewohnenden Fledermäusen, (Rauhaut- und Mückenfledermaus sowie Großer Abendsegler) die ihre Quartiere meist in Baumhöhlen oder hinter loser Rinde haben, gibt es gebäudebewohnende Fledermäuse (Breitflügel- und Zwergfledermaus), die Dachböden sowie die fugen-, spalten- oder nischenförmige Quartiere an den Häusern nutzen. Diese liegen v.a. sonnenexponiert hinter Holz- und Wandverkleidungen, in Dach- und Mauerritzen sowie in Ritzen über Türen und Fenstern.
Die Suche nach Fledermausquartieren erbrachte, dass die Baumhöhlen bewohnenden Arten mehrere geeignete Quartiere im Gebiet finden, während es für die gebäudebewohnenden Arten einen Quartiermangel

gibt. Es sind zwar in den unbewohnten Häusern zahlreiche Höhlungen und Spalten vorhanden, aber diese sind aufgrund der Beschattung angrenzender Gehölze nicht mehr sonnenexponiert und weisen damit nicht die notwendige Wärme in den Quartieren auf. Es kann zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere (meist nur Männchen) in den Gebäuden gelegentlich ihren Tagesschlafplatz haben, aber als Wochenstube sind die Quartiere in den Gebäuden ungeeignet. Bei der aktuellen Kartierung konnte keine Fledermaus beobachtet werden, die aus den unbewohnten Gebäuden geflogen ist. Die gebäudebewohnenden Arten, die im UG erfasst wurden, können ihre Quartiere auch im benachbarten Wohnhäusern haben und das Gebiet lediglich als Jagdgebiet nutzen.

Tabelle: Dokumentation der potentiellen Fledermausquartiere an Bäumen im Geltungsbereich (zeichnerische Darstellung vgl. Biotopbestandskarte – verbindliche Bauleitplanung)

Nr.	Baumart	Lage der Höhle	Art der Höhle	Eignung
1	Eschenahorn	unterer Stammbereich, nach Süden	Aufgefaulte Astundswunde, 20 cm Dm.	gering
2	Weißbuche	oberer Stammbereich, nach Süden	Aufgefaulter Stammriss, mehrere Höhlen	gut
3	Roterle	Mittl. Stammbereich, nach Westen	Aufgefaulter Stammriss, mehrere Höhlen	mäßig
4	Rosskastanie	Mittl. Stammbereich, nach Norden	Aufgefaulter Stammriss, mehrere Höhlen	mäßig
5	Sandbirke	oberer Stammbereich, nach Süden	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	mäßig
6	Bergahorn	Mittl. Stammbereich, nach Norden	Höhlung zwischen 2 Stämmen	gut
7	Weißerle	oberer Stammbereich, nach Süden	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	mäßig
8	Gem. Esche	Mittl. Stammbereich, nach Osten	Spalten unter überwallter Rinde	mäßig
9	Weißbuche	Mittl. Stammbereich, nach Osten	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	gering
10	Schw.-pappel	Mittl. Stammbereich, nach Süden	aufgefaulter Längsriss	gut
11	Apfelbaum	Mittl. Stammbereich, nach Süden	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	mäßig
12	Weißbuche	Mittl. Stammbereich, nach Osten	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	gut
13	Schw.-pappel	Mittl. Stammbereich, nach Westen	Aufgefaulte Astundswunde, 20 cm Dm.	mäßig
14	Schw.-pappel	Mittl. Stammbereich, nach Osten	Aufgefaulte Astundswunde, 20 cm Dm.	mäßig

Im Folgenden wird auf die einzelnen Arten kurz eingegangen:

<u>Breitflügelfledermaus</u> (Eptesicus serotinus)
Die Art wurde nur im Nordosten nachgewiesen. Es handelte sich dabei stets um Einzeltiere, die aus östlicher Richtung ins Gebiet geflogen sind.

<u>Großer Abendsegler</u> (Nyctalus noctula)
Nachweise konnten über der Brachfläche im Zentrum sowie entlang des Gehölzstreifens im Osten erbracht werden. Dabei handelte es sich nur

um Einzeltiere, die meist das Gebiet in einer Höhe von etwa 30 m überflogen haben. Das Quartier wird außerhalb des Gebietes vermutet. Mit 13 Nachweisen wurden dementsprechend auch nur relativ wenige Abendsegler erfasst.

Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)
Sie wurde im gesamten Geltungsbereich nachgewiesen, bevorzugt aber als Jagdgebiet den nordöstlichen Waldbereich.

Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)
Eindeutige Nachweise der Art im UG gelangen nur im nordöstlichen Waldbereich, in Höhe der Garagen.

Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)
Im Geltungsbereich wurde die Art meist beim Jagen an der Waldkante im Osten beobachtet. Sie nutzte aber auch gelegentlich die Brachfläche im Zentrum. Es kann von einer flächendeckenden Verbreitung der Art ausgegangen werden. Quartiere wurden nicht entdeckt, sie werden aber im Bereich des angrenzenden Waldes im Osten vermutet. Die Rauhautfledermaus gehört zu den fernwandernden Arten und ein Großteil der Population verlässt im September das UG meist in SW Richtung und kehrt erst im Frühjahr wieder zurück.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt bei Durchführung des Plans

Zum Schutz der im Plangebiet auftretenden Tierpopulation (Fledermäuse, Brutvögel) werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen würden.

Eingriff in den Baumbestand
Der Baumbestand des Untersuchungsraumes wurde im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 für das Plangebiet erhoben.

Bewertung:
Der Gehölzbestand <100 cm Stammumfang des Plangebietes stellt jüngeren und damit nicht geschützten Gehölzbestand dar.

Vor Baubeginn werden neben den nach § 18 LNatSchAG M-V gesetzlich geschützten und im Lageplan dargestellten Bäumen auch ungeschützte

Bäume sowie Jungwuchs aus Bäumen und Sträuchern auf den Geländeflächen beseitigt. Die auf dem Gelände stehenden großen Hybridpappeln sind nach LNatSchAG M-V §18 (1) Abs. 3 nicht geschützt. Sie werden in der Tabelle der zu fällenden Bäume mit aufgelistet, sind aber nicht auszugleichen.

Die mehrstämmigen geschützten Bäume werden je gemessenem Stämmling addiert und der Ausgleich entsprechend der Summe des Stammumfanges berechnet.

Die Fällung der geschützten Bäume ist nach dem Kompensationserlass 2007 je nach Größe des Stammumfanges im Verhältnis von 1:1, 1:2 und 1:3 auszugleichen. Der Eingriff in die zu fällenden geschützten Bäume kann durch die Anpflanzung von 96 Stück neuen hochstämmigen Bäumen in der Qualität 3xv, mDb, STU 16-18 cm ausgeglichen werden.

Eingriff in flächige Biotope

Mit der beabsichtigten Planung kommt es zum dauerhaften Verlust flächiger Biotope und zur dauerhaften Vollversiegelung von Bodenflächen. Der Eingriff in den Naturhaushalt des untersuchten Gebietes kommt durch die flächenhafte Inanspruchnahme von 25.912 m² der vorhandenen heimischen Siedlungsgebüsche (Biotoptyp 13.2.1) und von 43.528 m² Ruderaler Trittflur (Biotoptyp 10.2.1) zustande.

Für das neue Baugebiet werden insgesamt 50.426 m² Fläche für die Bebauung und 16.819 m² für Verkehrs- und Versorgungsflächen vollflächig versiegelt.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die vorgelegte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bezieht sich auf die Eingriffsfläche des Bebauungsplangebietes mit Bau-, Verkehrs- und Grünflächen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt bleibt auf die zur Errichtung des Wohn- und Mischgebietes vorgesehenen notwendigen Versiegelungen beschränkt. Der flächige Biotopverlust betrifft ausschließlich die Ruderale Trittflur und die heimischen Siedlungsgebüsche. Mit dem Verlust der Biotope wird die Flächeninanspruchnahme für vollflächige Bodenversiegelungen vorbereitet. Die betroffenen Flächen wurden nach der Anlage 9 der Eingriffsregelung ermittelt und der Wertstufe 1 für einheimische Siedlungsgebüsche, Biotopwert 0,5 für die Ruderale Trittflur und Biotopwert 0 für die versiegelten Flächen des Militärobjektes zugeordnet.

Um die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wieder herzustellen ist als Kompensationserfordernis das 1-fache der beeinträchtigten Fläche anzurechnen. Durch den mit der Baumaßnahme verursachten Eingriff werden Flächen beeinträchtigt, so dass sich der nachfolgende Kompensationsbedarf ergibt.

Es errechnet sich für die Biotop- und Funktionsverluste ein Flächenäquivalent/m² von 35.757 Wertpunkten.
Für den Eingriff durch die Flächenversiegelung errechnet sich ein Flächenäquivalent/m² von 25.217 Wertpunkten. Für die vollflächig neu versiegelten Flächen wurde ein Versiegelungszuschlag von 0,5 berechnet. Wegen der Nähe des Eingriffsgebietes zu befahrenen Straßen wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für die Flächenbeeinträchtigung der vorhandenen Biotope bei der Berechnung des Flächenäquivalentes berücksichtigt.

Eingriffsminderung
Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen werden die Vegetationsflächen in Nähe der Bauflächen mittels gärtnerischer Gestaltung für Anpflanzungen und Rasenflächen neu angelegt. Die Herstellung dieser neuen Vegetationsflächen wird mit der Wertstufe 0,8 als Minderungsflächen angerechnet. Weitere Minderungsmaßnahmen des Eingriffs entstehen durch neue Grünflächen mit der Anlage des Spielplatzes und der Parkanlage.
Es verbleibt nach Durchführung der vorgenannten Minderungsmaßnahmen ein restliches Kompensationserfordernis des Eingriffes in Höhe von 41.150 Flächenäquivalent/m² an Wertpunkten.

3.3.3. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und –bewertung
Der Boden hat wesentliche Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt. Im Stoffkreislauf finden u. a. Filterung, Speicherung, Pufferung und Umwandlung verschiedener Stoffe statt. Der Boden stellt den Wurzelraum für die Vegetation sowie den Lebensraum für Bodenlebewesen dar. Darüber hinaus ist der Boden Produktionsgrundlage für die menschliche Ernähung, ist Siedlungsstandort und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bedeutsam. (vgl. § 2 BBodSchG)

Die Böden in Mecklenburg-Vorpommern verdanken ihre Entstehung geologischen Vorgängen des Pleistozän und Holozän. Das Planungsgebiet gehört zum eiszeitlich geprägten nordostdeutschen Flachland. Es befindet sich im Bereich einer flachwelligen Grundmoräne im Hinterland des inneren Hauptendmoränenzuges der Weichselvereisung.

Der Geltungsbereich weist eine deutliche Hangneigung auf. Von ca. 30 m NN am Ostrand fällt das Gelände in Richtung Norden zur Lübschen Straße und in Richtung Osten zum Köppernitztal auf ca. 7 m über NN ab.
Im Bereich des Geltungsbereiches stehen Lehme/Tieflehme, grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40 % hydromorph an. Wesentliche Merkmale sind: Verdichtungsneigung; große Sorptionsfähigkeit, gutes Puffervermögen und geringe Durchlässigkeit.
Aufgrund der Vornutzung als Kasernengelände ist von einer weitgehenden Störung der natürlichen Bodeneigenschaften und –funktionen auszugehen.

Altlasten
In der Altlastenkarte der Hansestadt Wismar ist die gesamte ehemalige GUS-Liegenschaft, auf der sich das Plangebiet befindet, aufgrund seiner Vornutzung bis zum Abzug der GUS-Truppen 1993 mit der Nr. AS 130 gekennzeichnet. 2004 erfolgte der Abbruch des Objektes einschließlich Kellergeschoss, Fundamente, Montagegruben sowie die „Sanierung sonstiger Schadstoffe" und die Entsorgung schadstoffbelasteter Baumaterialien.
Innerhalb des Plangebietes ist zudem unter der Nr. AS 113 (Heizhaus, ungeordnete Ablagerung) die Altlastenverdachtsfläche Nr. 24 vermerkt. Nähere Untersuchungen dieser Altlasten ergaben, dass neben der Geländeauffüllung aus Kohlengrus auch Kohlengrus mit Fremdanteilen aus Asche, Bauschutt, Metall, Batterien und Glasbruch usw. angetroffen wurden. Aufgrund der festgestellten Kontaminationen wurde die Auffüllung der Altablagerung in die Zuordnungsklasse > Z2 der LAGA M 20 TR Boden eingestuft und als gefährlicher Abfall zur Beseitigung deklariert. Die Entsorgung der Auffüllung erfolgt danach unter der Abfallschlüsselnummer 170503*. Der Beton der Fundamente wird der Zuordnungsklasse Z1.2 zugeordnet und damit nicht als gefährlicher Abfall zur Verwertung eingestuft (Abfallschlüsselnummer 170101). Das Ziegelmauerwerk wird als nicht gefährlicher Abfall zur Verwertung in die Zuordnungsklasse Z 1.1 eingestuft (Abfallschlüsselnummer 170102).
Aufgrund des nur lückenhaften Bestandes über Bauwerke, bauliche Anlagen und Leitungen jeglicher Art auf der Militärliegenschaft ist es nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten weitere Bauwerksteile, bauliche Anlagen, belastete Auffüllungen und Altleitungen gefunden werden können.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung des Plans
Erhebliche Auswirkungen von natürlichen Bodenfunktionen sind dann zu erwarten, wenn festgestellte Wert- und Funktionselemente von

besonderer Bedeutung überbaut oder auf ähnliche Weise beeinträchtigt werden.
Im Geltungsbereich sind Wert- und Funktionselemente von allgemeiner Bedeutung betroffen. Eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist nicht zu erwarten.
Die festgestellten und eventuell bei nachfolgenden Tiefbauarbeiten noch anzutreffenden Altablagerungen lassen bei ordnungsgemäßer, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechender Entsorgung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten.

3.3.4. Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und –bewertung
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes der Köppernitz, die östlich des Geltungsbereichs in nördlicher Richtung verläuft.
Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines quartären Grundwasserleiters. Die Grundwasserflurabstände weisen Werte von > 10 m auf. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordost.
Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III) Wismar-Wendorf beginnt in ca. 100 m Entfernung westlich des Geltungsbereichs.

Im Geltungsbereich wird eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung (10 – 15 %) angegeben. Die mittlere, jährliche Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 130 mm. Das Gebiet fällt in die Dargebotsklasse „potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen". Der Geschütztheitsgrad des Grundwasserleiters wird als hoch eingestuft.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung des Plans
Die Realisierung der geplanten Bebauung im Geltungsbereich wird zu einer teilweisen Flächenversiegelung führen. In Folge der geplanten Niederschlagswasserableitung in das bestehende Trennsystem (Kanalisation in der Straße Zum Festplatz) steht dieser Teil der im Geltungsbereich auftreffenden Niederschläge nicht mehr der Grundwasserneubildung durch Versickerung im Gebiet zur Verfügung.
Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, weil der Geltungsbereich nicht im Zustrom des benachbarten Wasserschutzgebietes liegt und somit keine Beeinflussung des Dargebotes im Wasserschutzgebiet zu erwarten ist.

3.3.5. Schutzgüter Klima / Luft

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Klimatische Situation

Das Klima des Ostseeküstengebiets ist stark maritim beeinflusst. Insgesamt prägen niedrige Jahresmitteltemperaturen (8,2 – 8,4 °C) und geringe Jahrestemperaturschwankungen (16,3 °C) aufgrund der ausgleichenden Wirkung der Ostsee die klimatische Situation. Weitere Merkmale gegenüber den kontinentaler geprägten Landesteilen sind eine geringere Jahresniederschlagssumme (550 – 600 mm), eine erhöhte Luftfeuchtigkeit und eine erhöhte Windstärke. Die Hauptwindrichtungen sind Südwest und West.

Das Plangebiet ist dem Freilandklima zuzuordnen. Das Freilandklima ist insbesondere durch einen ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf gekennzeichnet. Diese Bereiche sind windoffen und weisen eine normale Strahlung auf. Besonderes Merkmal ist die Kaltluftentstehung bei Strahlungswetterlagen. Bei Strahlungswetterlagen wird es auf den Freiflächen zur Kaltluftentstehung kommen. Aufgrund der deutlichen Hangneigung ist zwar ein nennenswerter Kaltluftabfluss in Richtung Norden zur Lübschen Straße sowie in Richtung Osten in das Köppernitztal hinein zu erwarten, der jedoch durch den dortigen dichten Vegetationsriegel aufgestaut wird. Ein nennenswertes Abfließen in nördlich gelegene, klimatisch belastete Gewerbe-/Industriegebiete und eine damit verbundene klimatische Ausgleichswirkung ist deshalb nicht zu erwarten.

Eine kleinräumige Differenzierung des Freilandklimas ergibt sich durch die Gehölzbestände. Hier ist eine erhöhte Luftfeuchtigkeit sowie eine verringerte Lufttemperatur festzustellen, die insgesamt ausgleichend auf das Mikroklima wirken.

Lufthygienische Situation

Bezüglich der Beschreibung der lufthygienischen Situation kann lediglich auf die Messergebnisse des landesweiten Luftüberwachungsnetzes zurückgegriffen. LUME M-V, das Luftmessnetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, erfasst und untersucht die Konzentrationen verschiedener Schadstoffe in der Luft. Da die nächstgelegenen Messstationen sich in größeren Entfernungen in den Räumen Schwerin, Gülzow und Rostock befinden, stehen keine regionalen oder gar lokalen Werte für das Plangebiet zur Verfügung. Weitere Daten zur Luftqualität liegen nicht vor.

In der 22. Verordnung und der 33. Verordnung zur Durchführung des BImSchG sind Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz der Vegetation und zum Schutz der Ökosysteme festgelegt. Es ist festzuhalten, dass die Grenzwerte der 22. und 33. BImSchV weitgehend eingehalten werden. Überschreitungen für überwiegend straßenverkehrsbürtige Schadstoffe wie Stickstoffdioxid und Feinstaub, wie sie landesweit ausschließlich an der stark verkehrsbelasteten Messstation Rostock-Am Strande festgestellt wurden, sind lokal begrenzt zu interpretieren und im Bereich des Plangebietes nicht zu erwarten. Für Ozon wurde der Schwellenwert zur Information der Bevölkerung vereinzelt überschritten. Da höhere Ozonwerte insbesondere im ländlichen Raum auftreten können, ist im Bereich des Plangebietes eine entsprechende Belastung nicht zu erwarten. Insgesamt kann die Luftschadstoffbelastung im Bereich des Plangebietes als eher gering eingestuft werden.
Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft überwiegend Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung vorliegen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft bei Durchführung des Plans
Die Realisierung der geplanten Änderung hat die Inanspruchnahme von Freilandklimatopen zur Folge. Sie werden durch Bau- und Verkehrsflächen mit großem Grünflächenanteil ersetzt. In der Folge ist eine Reduzierung der im Bereich der Freiflächen zu erwartenden Kaltluftentstehung möglich.
Eine relevante Veränderung der klimatischen Situation ist hierdurch nicht zu erwarten, weil eine klimaausgleichende Wirkung der Kaltluft auf benachbarte Lasträume nicht gegeben ist.
Eine Beeinflussung der lufthygienischen Situation ist aufgrund fehlender Vorhaben bedingter Schadstoffemissionen nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen sind somit insgesamt nicht zu erwarten. (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 1f BNatSchG, § 1 BImSchG)

3.3.6. Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und –bewertung
Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind als Wert gebende Kriterien die Eigenart, die Vielfalt und die Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Erlebnis- und Erholungsraum. Die Erfassung der Landschaft berücksichtigt die Strukturelemente (z.B. Vegetationsformen, Relief, Gewässer, Nutzungen) und

deren Ausprägung. Für die Betretbarkeit und den Aufenthalt in der Landschaft werden Wege und andere Infrastrukturelemente erfasst.
Die landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftsbildräume zählt den Geltungsbereich zum unbewerteten urbanen Raum.
Die Baumbestände am Nordrand des Geltungsbereichs betonen die Raumkante entlang der Lübsche Straße und gliedern und beleben das Ortsbild. Die große Ruderalfläche, die den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs prägt, wird aufgrund ihrer geringen Gliederung und der Großflächigkeit als monoton empfunden. Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft sind hier nur mäßig ausgeprägt.
Eine Betretbarkeit der Flächen ist grundsätzlich über erhaltene alte Wegetrasse und Trampelpfade gegeben. Jedoch ist außer einer gelegentlichen Nutzung durch Hundehalter keine Erholungs- oder Freizeitnutzung erkennbar.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung des Plans
Die Inanspruchnahme der großflächigen Ruderalfluren lässt keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild erwarten.
Ein vollständiger Verlust der Baumbestände am Nordrand des Geltungsbereichs würde zu einer deutlichen Veränderung des lokalen Ortsbildes im Bereich der Lübschen Straße führen.

3.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und –bewertung
Nach § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind Denkmäler Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Die landesweite Auswertung der vorhandenen Denkmale in Mecklenburg-Vorpommern ergibt keine Objekte für den Geltungsbereich. Nach Angaben der zuständigen Denkmalschutzbehörden (Bauamt, Abteilung Sanierung und Denkmalschutz der Hansestadt Wismar sowie Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern) sind im Änderungsgebiet keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

Als sonstige Sachgüter im Sinne des UVPG werden raumwirksame körperliche Gegenstände berücksichtigt, deren vorzeitiger Verlust durch ein Vorhaben zu umweltrelevanten Folgewirkungen bei Abriss und Wiederherstellung führt. Diese Umweltauswirkungen werden durch den Verbrauch von Ressourcen und Energie sowie durch das Aufkommen von Abfall hervorgerufen. I. d. R. handelt es sich um bauliche Anlagen. Auch Flächen mit begrenzter Verfügbarkeit oder besonderer Eignung (z.B. Rohstofflagerstätten) werden unter sonstigen Sachgütern verstanden. Im Plangebiet sind keine derartigen Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter bei Durchführung des Plans
Auswirkungen auf Kulturgüter sind nach dem jetzigen Kenntnisstand über den Bestand nicht zu erwarten. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist zu beachten, dass während der Erdarbeiten entdeckte Funde oder auffällige Bodenverfärbungen gemäß § 11 DSchG M-V der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten sind.
Hinsichtlich der Kultur- und sonstigen Sachgüter sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

3.3.8. Wechselwirkungen

Beschreibung
Die Benennung von Wechselwirkungen innerhalb der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist als Ausdruck eines ganzheitlich-ökosystemaren Umweltbegriffs zu verstehen. Wechselwirkungen stehen dabei für die Dynamik (Prozesshaftigkeit des Naturhaushalts). Sie charakterisieren die Stoff- und Energieflüsse zwischen den Bestandteilen des Gesamtsystems. Der Begriff nimmt Bezug auf alle Schutzgüter.

Wechselwirkungen sind die zwischen den verschiedenen Schutzgütern auftretenden Wirkungszusammenhänge und Abhängigkeiten. So bildet die Kombination der Standortfaktoren Boden und Grundwasser mit den klimatischen Standortverhältnissen die Voraussetzung für die Ansiedlung von Pflanzen und Tieren. Die generelle Abhängigkeit von diesen abiotischen Standortbedingungen führt dazu, dass eine fachlich korrekte Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen schutzgutübergreifende Wechselwirkungen einbezieht. Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter (Beispiel: faunistische Bezüge zwischen Teillebensräumen) sind als definitorische Bestandteile der Schutzgüter anzusehen. Daraus

wird deutlich, dass Wechselwirkungen nicht als zusätzliches Schutzgut zu betrachten sind.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung des Plans
In den vorangegangenen Kapiteln wurden die direkten Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzguter getrennt dargestellt. Darüber hinaus wurden auch indirekte, erst über Wirkungsketten entstehende Auswirkungen berücksichtigt. Beispielhaft sei hier die Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund von Bodenversiegelungen genannt. Weitere über das bereits dargestellte Maß hinausgehende Wirkungsketten mit relevanten Auswirkungen konnten nicht ermittelt werden.

Die gesonderte Darstellung der schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen ist sinnvoll in den Fällen, wenn die Gesamtcharakteristik, Bedeutung und auch die spezifische Empfindlichkeit eines Raumes maßgeblich von intensiven Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestimmt wird. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Gebietscharakteristik nicht von entsprechenden Verhältnissen auszugehen.

3.3.9. Schutzgebiete

Darstellung der Schutzgebiete
Im näheren Umfeld des B-Plangebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Wismar-Wentorf ca. 100 m westlich des Geltungsbereichs.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete bei Durchführung des Plans
Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten.

3.3.10. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes (Status quo)

Der Geltungsbereich der 51. Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass die im wirksamen FNP derzeit dargestellte zukünftige Flächennutzung nicht weiterverfolgt werden soll und eine Realisierung somit nicht erwartet werden kann.
Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig keine planerisch bedingte Veränderung dieser Flächen stattfinden wird. Aufgrund einer fehlenden Nutzung sind die Flächen der natür-

lichen Sukzession überlassen. Diese ungehinderte Entwicklung wird mittelfristig zu einer vermehrten Entwicklung von Pioniergehölzen in den vorhandenen großflächigen Ruderalfluren führen. Längerfristig wird sich unter weitgehender Verdrängung der krautigen Ruderalvegetation ein geschlossener Pionierwald entwickeln.

Eine derartige Entwicklung führt innerhalb des bebauten Stadtgebietes zu einer Verödung und zum städtebaulichen Missstand, da umfangreiche Sukzessionsflächen und Ruderalfluren als Fremdkörper in der urbanen bebauten Umgebung erscheinen. Zudem wird bei Nichtausnutzung dieses integrierten Standortes für eine Bebauung wie in der Vergangenheit der Druck zur Ausweisung zusätzlicher Bauflächen am Stadtrand und im Stadt-Umland-Raum wachsen, um benötigte Wohnungsbaustandorte anbieten zu können. Neue Versiegelungen bisheriger landwirtschaftlicher Nutz- und anderer Freiflächen und ein Ausufern der gewachsenen Siedlungsstrukturen wären die Folge. Solche Entwicklungstendenzen würden dem Grundsatz der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" massiv widersprechen.

3.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Darlegung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ist ein wesentlicher Bestandteil der Dokumentation der Umweltprüfung durch den Umweltbericht. Die oben beschriebenen Auswirkungen sind unter der Voraussetzung bewertet worden, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden.
Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich nur auf Flächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Bauflächen (gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche) dargestellt sind. Eine zusätzliche Beanspruchung von benachbarten Grünflächen erfolgt nicht.
Weitere festzusetzende Maßnahmen sind Gegenstand der im Parallelverfahren durchzuführenden verbindlichen Bauleitplanung. Entsprechende planerische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 76/09 und dort begründet:

3.4.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut menschliche Gesundheit

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen
Im Bebauungsplan werden umfangreiche Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm festgesetzt.
Unter Berücksichtigung der hier dargestellten Verminderungsmaßnahmen werden die Auswirkungen des Gewerbelärms, des Freizeitlärms und des Verkehrslärms soweit vermindert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten sind.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Konkrete Festsetzungen erfolgen hierzu ebenfalls im Bebauungsplan. So sind Bäume, die im Bebauungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen als Einzelbäume festgesetzt sind, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs - und Standsicherheit zuständig. In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit dem Ordnungsamt, Sachgebiet Natur und Umwelt möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Der nicht bebaute Teil der Wohn- und Mischgebietsflächen ist zudem mit Bäumen und Sträuchern vorgegebener Arten (privates Grün) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz der im Plangebiet auftretenden Tierpopulation (Fledermäuse, Brutvögel) werden ebenfalls im Bebauungsplan Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen würden.

Schutzgut Boden
Aufgrund der nur lückenhaften Kenntnisse über den Bestand an Bauwerken, bauliche Anlagen und Leitungen jeglicher Art auf der Militärliegenschaft ist es nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten weitere Bauwerksteile, bauliche Anlagen, belastete Auffüllungen und Altleitungen gefunden werden können. Entsprechende Bodenfunde sind gemäß der gesetzlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist zu beachten, dass während der Erdarbeiten entdeckte Funde oder auffällige Bodenverfärbungen gemäß § 11 DSchG M-V der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten sind. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.4.2. Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend der geltenden Gesetze, dem BNatSchG mit dem LNatSchAG M-V sind unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 1999, zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahmen werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs berücksichtigt.
Nachfolgend werden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 76/09) beschrieben:

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

<u>Ausgleich durch Entsiegelung</u>
Die Geländeflächen des ehemaligen Militärobjektes werden mit allen restlichen Gebäudeteilen, verbliebenen Fundamentteilen und betonierten Flächenbefestigungen vollständig abgebrochen und entsorgt.
Nach der tabellarischen Auflistung des Büros dsi waren zum Zeitpunkt vor dem Rückbau ca. 38.171 m² Geländefläche vollversiegelt. Diese Fläche wird bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die tatsächlich entsiegelte Fläche in der Tabelle 7 (Anlage zur Begründung) zur Berechnung des Ausgleiches durch Entsiegelung herangezogen.
Damit ergibt sich für die Kompensation des Eingriffes durch Entsiegelung ein Flächenäquivalent/m² von 14.314 Wertpunkten.

Gegenüberstellung von Eingriff und							
Summe Eingriff							-41.150
Summe Kompensation							14.314
Restliches Kompensationserfordernis für flächenhaften							**-26.836**

Nach Durchführung des Ausgleiches der Entsiegelung verbleibt ein restliches Kompensationserfordernis in Höhe von **26.836** Flächenäquivalent/m².

Ersatz für Baumfällungen der geschützten Bäume > 100 cm STU
Im Zuge der Beräumung der Geländeflächen werden für die Neuordnung des Plangebietes mit Bau- und Verkehrsflächen insgesamt 92 Stück Bäume gefällt. Als Ersatz für die Baumfällungen der geschützten Bäume > Stammumfang 100 cm sind insgesamt 96 Stück neue Hochstämme zu pflanzen.
Die Anpflanzung der Bäume erfolgt auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes. Eine entsprechende Textliche Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Weitere Potenziale zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für die Biotop- und Funktionsverluste durch Flächenversiegelungen sind im geforderten Umfang im Plangebiet nicht vorhanden.
Das verbleibende, nicht im Geltungsbereich zu realisierende Kompensationsflächenaquivalent wird deshalb durch außerhalb des Geltungsbereichs liegende Maßnahmen erbracht. Diese sind durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und vor Abschluss des Erschließungsvertrages zu sichern.

3.6. Zusammenfassung

Für die vorliegende 51. Änderung des Flächennutzungsplanes kann nach Bestandserfassung und Bewertung festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung kommt. Es erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellten Grünflächen.
Durch die Ausweisung und Neugestaltung der Bauflächen einschließlich der Grüngestaltung auf einem brachgefallenem ehemaligen Kasernenstandort (Konversionsgebiet) wird ein in den vergangenen Jahren auf Teilflächen entstandener städtebaulicher Missstand innerhalb eines bebauten gut erschlossenen Bereiches in der Hansestadt Wismar beseitigt.

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Festsetzungen für die Baukörper sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind für den Standort und den Bedarf des Wohn- und Mischgebietes angepasst; eine positive künftige Entwicklung als Ergänzung bestehender Nachbarbebauungen entlang der Lübschen Straße sowie im Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 54/00) und damit des Stadtteils Wismar West wird erwartet.

Die das Plangebiet im Bereich der Parkanlage Köppernitztal – im Flächennutzungsplan dargestellt als Grünfläche – prägenden Großbäume und zusammenhängenden Freiflächen als Teil der Grünverbindungen Park der Solidarität – Parkanlage Köppernitztal – Tierpark und Bürgerpark mit für die Bevölkerung und Gäste der Stadt wichtigen Naherholungsfunktionen werden im Zuge dieser Planung größtenteils erhalten, qualitativ aufgewertet und ergänzt.
Die fußläufigen Wegebeziehungen vom und über das Wohngebiet zu diesen vernetzten Freiräumen werden ausgebaut.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin einen städtebaulichen Missstand in unmittelbarer urban geprägter Umgebung (Wohngebiet, Seniorenheim, Technisches Landesmuseum Phantechnikum) aufweisen.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung wird die Planung begrüßt und bietet eine Alternative um mehrere öffentliche als auch private Nutzungen und Interessen zu vereinen. Die vorgelegte Planung wird als sinnvoll und umweltverträglich eingeschätzt.

4. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich 51. Änderung Flächennutzungsplan	11,39 ha
Allgemeines Wohngebiet	9,48 ha
Mischgebiet	1,91 ha

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
Ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

Vorlage **Nr.: VO/2015/1500**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

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

Status: öffentlich
Datum: 18.09.2015
Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 76/09

"Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.10.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.10.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats - Auslegungsbeschluss

Begründung:

Die Erarbeitung des vorliegenden Planentwurfes erfolgte auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.11.2009 gefassten Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" (Beschluss-Nr. 0089-05/09) und unter Beteiligung der Fachämter der Hansestadt Wismar (Verwaltungsinterne Beteiligung).

Abstimmungen zum Planentwurf mit für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind bereits erfolgt. Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt, der Umweltbericht liegt vor.

Der Planentwurf bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B ist nun mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung stehen zudem alle bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme bereit.

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:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

1a – Planzeichnung Teil A
1b – Text Teil B
1c – Satzung, Rechtsgrundlagen
1d – Verfahrensvermerke
2 - Begründung

Der Bürgermeister

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

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09
"LÜBSCHE BURG OST"
TEIL A PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE

M 1 : 100

SCHNITT A - A

SCHNITT B - B

SCHNITT C - C / D - D

S SICHERHEITSSTREIFEN
G GEHWEG
P/G PARKEN/GRÜN
Fb FAHRBAHN
Mi MISCHVERKEHR

Die Einteilung der Straßenflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

M.1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiete (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GHmin	Gebäudehöhe als Mindestmaß
THmax	Traufhöhe als Höchstmaß
FHmax	Firsthöhe als Höchstmaß
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- a — Abweichende Bauweise
- o — Offene Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Gemeinbedarf

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R — Fuß- und Radweg
- Straßenlinien
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14)

- Ver- und Entsorgungsfläche
- Elektrizität
- Gas

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Parkanlage
- Spielplatz

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung Baum
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze Geltungsbereich
- Abgrenzung Nutzungsart
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 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 für deren Böden ein Verdacht auf umweltgefährdende Stoffe besteht (Altlastenverdacht)

Darstellungen ohne Normcharakter

- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Wegfallende Bäume
- z.B. 1806 — Flurstücksnummer
- zug. — Zugunsten
- VET — Ver- und Entsorgungsträger
- 2 WO / 4 WO — Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- -------- — Trennung der Lärmpegelbereiche lt. schalltechnischer Untersuchung
- Wegfallende Gebäude

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

WA 1,2	(II)
0,4	
a	THmax = 6,50 m FHmax = 9,50 m

WA 3	(II)
0,4	GHmin= 6,00 m
a	THmax = 6,50 m FHmax = 9,50 m

WA 4,6	I
0,4	2 WO
o	THmax = 3,50 m FHmax = 6,30 m

WA 7	II
0,4	4 WO
o	THmax = 6,20 m FHmax = 9,50 m

WA 5,8,9	II
0,4	2 WO
o	THmax = 6,20 m FHmax = 9,50 m

WA 10	(II)
0,3	2 WO
o	THmax = 6,20 m FHmax = 9,00 m

WA 11	(II)
0,3	4 WO
o	THmax = 6,20 m FHmax = 9,50 m

MI 1,3	II - III
0,6	
a	THmax = 10,20 m FHmax = 13,00 m

MI 2,4,5	II
0,6	
o	THmax = 7,10 m FHmax = 10,20 m

TEIL B TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus elf Teilbereichen.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandel:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einzelhandelseinrichtungen allgemein nicht zulässig.

1.2. MISCHGEBIET (MI)
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Mischgebiet besteht aus fünf Teilbereichen.
Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandel:
Im Mischgebiet MI sind Einzelhandelseinrichtungen allgemein nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 m² und folgenden Sortimenten zugelassen werden:
Back- und Fleischwaren
Drogeriewaren
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
Pharmazeutika
Reformwaren
Schnittblumen
Zeitungen/Zeitschriften
Auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung sind nicht zentrenrelevante sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig.

In Betrieben gewerblicher Art ist der Vertrieb der an der Stätte der Leistung produzierten Waren (sogenannter „Handwerkerhandel“) zulässig.

1.3. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist die Errichtung und Nutzung von zweckgebundenen Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
Des weiteren dürfen zur Gestaltung der Gemeinbedarfsfläche Anlagen als Spiel- und Kommunikationsflächen, Terrassenflächen, Spielplätze für Kinder einschließlich Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. sowie KfZ-Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf dieser Gemeinbedarfsfläche 0,4.

1.4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage östlich des WA 6 ist die Errichtung ein Spielplatzes/Spielpunktes für die Altersklasse bis zu 12 Jahren zulässig.

1.5. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 bis WA 11 wird aus städtebaulichen Gründen eine höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1. ZULÄSSIGE ÜBERSCHREITUNGEN DER GRUNDFLÄCHE
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Überschreitungen der Grundflächenzahl sind für Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Baugebieten sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf bis zu 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2. BEZUGSPUNKTE / AUSNAHMEN BEI HÖHENFESTSETZUNGEN
(§ 16 Abs. 6 und § 18 BauNVO)

2.2.1. Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Endausbauhöhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Achse der öffentlicher Straße bzw. des Privatweges).

2.2.2. Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt bei geneigten Dächern als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.
Bei Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pult- oder Flachdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes der zulässigen Vollgeschosse ohne Dach- oder Staffelgeschoss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Dach- oder Staffelgeschosses). Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

2.2.3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit Flachdächern entspricht der festgesetzten zulässigen Firsthöhe. Als Gebäudehöhe wird hier der oberste Abschluss der Außenwand des obersten Geschosses bzw. Staffelgeschosses einschließlich Attika bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt.

2.2.4. Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Photovoltaik- oder Antennenanlagen auf bis zu 5 % der Grundfläche des Gebäudes und bis zu 20 % der zulässigen Höhe zulässig.

2.3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - STAFFELGESCHOSS
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist auf den Gebäuden in allen Teilbereichen 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 (Außenmaß) zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 22 (4) BauNVO)
Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
Die Bebauung kann in offener, halboffener oder geschlossener Form erfolgen.
Zulässig sind auch Gartenhof- oder Atriumhäuser.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Überschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile wie z. B. Erker, Balkone, Windfänge u.ä. bis zu einem Drittel der Gebäudebreite ist um max. 1,50 m zulässig.

Im Bereich WA 2 ist es entlang der Straße Zum Festplatz zulässig, die festgesetzte Baulinie über die gesamte Fassadenlänge des Gebäudes um maximal 3,0 m zurückzusetzen.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Endausbauhöhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Privatweg, Straßenachse).
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzung erhöhte Aufwendungen (z. B. Bodenregulierungen beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung) bedeuten würde.

5. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind in allen Baugebieten unzulässig.

Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss in jedem Fall mindestens 3 m betragen.

Gleiches gilt für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.
Auch diese dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Abstand zu allen öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3 m betragen. An der Einfahrtseite ist ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Nicht überdachte Stellplätze sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auch in anderen Bereichen zulässig.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze auf den Grundstücken hat entsprechend der Richtzahlen in der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar vom 20.06.2010 zu erfolgen. Abweichend von dieser Satzung werden im Bereich des Plangebietes die Punkte 1.1 und 1.3 der Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

1.1	Einfamilienhäuser	1 - 2 Stellplätze je Wohnung, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Grundstück
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,4 Stellplätze je Wohnung zuzüglich 10 % für Besucher

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzung als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, dargestellt mit dem Planzeichen 15.5. PlanZV zugunsten der Allgemeinheit, der Erschließungsträger und / oder der Anlieger kann entfallen, wenn die Erschließung aller betroffenen Grundstücke anderweitig gesichert ist.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm

In den Teilbereichen MI 3 und MI 5 ist durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass keine Aufenthaltsräume (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V) mit Ausrichtung zur Lübschen Straße angeordnet werden. Dies gilt auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen.
Ausnahmsweise können in den Teilbereichen MI 3 und MI 5 Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zur Lübschen Straße zugelassen werden, wenn vor den Fassaden/Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen mit zweischaligem Fassadenaufbau, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien oder Wintergärten vorgesehen werden.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen der Lärmpegelbereiche III bis V (LPB III – V, Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV) an der Lübschen Straße einschließlich des angrenzenden Mischgebietes sowie an der Straße Zum Festplatz müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [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.
Für zum Schlafen genutzte Räume in den Lärmpegelbereichen III – V sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der notwendige Luftaus-

tausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen in den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV (LPB III – V) gekennzeichneten Zonen 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 zu erbringen.

Schutzmaßnahmen vor Freizeitlärm

Im an den Festplatz angrenzenden Bereich WA 3 ist vor Errichtung der Bebauung in den mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Zonen (WA 1 und WA 4 sowie Teile des WA 2, WA 5 und WA 8) eine 2-geschossige Riegelbebauung zu realisieren.
Für die Riegelbebauung ist durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass keine Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V mit Ausrichtung zum Festplatz angeordnet werden. Dies gilt auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen.
Ausnahmsweise können Aufenthaltsräume der Riegelbebauung mit Ausrichtung zum Festplatz zugelassen werden, wenn vor den Fassaden/Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen mit zweischaligem Fassadenaufbau, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien oder Wintergärten vorgesehen werden.
Alternativ zur Riegelbebauung ist vor einer Bebauung in den gekennzeichneten Zonen auf dem Grundstück 3000/19 ein 6 m hoher Wall entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

8. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEISTUNGS- UND FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTS

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber europarechtlich geschützten Tierarten sind Gehölzbeseitigungen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase der Vögel und außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar durchzuführen.
Zum Schutz potenziell vorkommender Bodenbrüter sind Baufeldfreimachungen durch Beseitigung der krautigen Vegetationsdecke außerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase der Vögel, d.h. im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.
Sind Gehölzbeseitigungen oder Baufeldräumungen in der übrigen Zeit nicht vermeidbar, ist vor Beginn der Maßnahmen gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde fachkundig nachzuweisen, dass europarechtlich geschützte Tierarten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden. Mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde sind Gehölzbeseitigungen

oder Baufeldfreiräumungen auch innerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase zulässig.

9. FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN ODER BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sowie die Gehölzfläche Parkanlage Köppernitztal sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde gleichwertig zu ersetzen.
Innerhalb der festgesetzten Gehölzfläche Parkanlage Köppernitztal ist der Erhalt und die Weiterführung fußläufiger Wegeverbindungen zulässig.

Im Plangebiet sind auf den öffentlichen Grünflächen sowie entlang der Planstraßen und Fuß- und Radwege mindestens 96 Bäume als Einzelstandorte entsprechend nachfolgender Artenliste mit einem Stammumfang 12/14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- Stieleiche
- Rotbuche
- Hainbuche
- Rosskastanie
- Gemeine Esche
- Gemeine Eberesche
- Schwarzerle
- Traubenkirsche
- Vogelkirsche
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Walnuss
- Baumhasel
- Feldahorn

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer der Baumart angemessenen Mindestgröße auszubilden. Straßenbäume bzw. Verkehrsbegleitgrün sind ggf. vor Anfahrschäden zu schützen.

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung von festgesetzten Einzelbäumen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf Antrag möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

10. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nicht bebaubare private Flächen sind als private Grünflächen zu gestalten. Auf diesen sowie auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz sind neben der gärtnerischen Gestaltung mit Obstbäumen, -sträuchern und anderen Pflanzen vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

- Kolkwitzie, Deutzie
- Garteneibisch, Hortensien
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerflieder, Flieder
- falscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel-, Weinrose
- Stechpalme, Kirschlorbeer
- Feuerdorn, Zierquitte
- Kuchenbaum, Trompetenbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Magnolie, Zierkirsche
- Kugelrobinie, Rotdorn
- Zierapfel, Zierpflaume
- Ahorn, Linde, Eiche und Eberesche in Sorten

Die Flächen können individuell mit Sträuchern in der Qualität ohne Ballen, in der Höhe 100/150 cm bzw. in der Qualität mit Ballen, im Stammumfang 12/14 cm bei Bäumen begrünt werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu schützen.

Auf immergrüne Nadelgehölze wie z.B. Lebensbaum und Scheinzypresse ist bei allen Pflanzungen des Plangebietes und der Ausgleichsflächen im überwiegenden Maße zu verzichten.

Zur Sicherung des Begrünungszieles im Plangebiet ist für private nicht bebaubare Flächen mit der Bauanzeige bzw. dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) mit der geplanten Gestaltung und Pflanzenverwendung einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

Stellplatzanlagen im öffentlichen und privaten Bereich sind offenporig anzulegen. Je sechs KfZ-Stellplätze ist ein Laubbaum (Hochstamm, mindestens 16/18 cm im Stammumfang) entsprechend der Artenliste Festsetzung Nr. 9 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind – außer fußläufiger Wegeverbindungen – ausschließlich frei von baulichen Anlagen zu nutzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. GEBÄUDEGESTALTUNG

DÄCHER

Zulässig sind Flachdächer (0-10°), flachgeneigte Dächer (10-22°) sowie Steildächer (größer 22°).
Dächer auf Staffelgeschossen sind nur als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer auszubilden.
Steildächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung (unglasiert) zu decken.
Liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig.
Bei Steildächern dürfen diese insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkante von Dachaufbauten muss hier mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 0,50 m ausgebildet werden.
Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 0,75 m ausschließlich der Dachrinne zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden einschließlich Wintergärten sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.

AUSSENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Zulässig sind Kombinationen mit Metall/ Holz und Glas (z.B. bei Wintergärten).
Nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der zugehörigen Hauptgebäude zu erfolgen. Bei Nebengebäuden sind Abweichungen hiervon zulässig.
Die Errichtung von Überdachungen für KfZ-Stellplätze (Carports) aus Holz sind zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN UND SCHUTZANLAGEN

Grundstückseinfriedungen sowie Sicht-, Schall- und sonstige Schutzanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig als Heckenbepflanzungen, als Zäune integriert in lebende Hecken und als Einfriedung aus gemauerten Pfeilern mit Zaunelementen mit senkrechter Lattung.

In den Bereichen zwischen den öffentlichen Planstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen darf die Höhe der Einfriedung 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe nicht überschreiten. Dies gilt auch für die seitlichen Grundstücksgrenzen in diesen Bereichen.
Bei der Gemeinbedarfseinrichtung sowie bei gewerblichen Einrichtungen im Mischgebiet sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen

bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zaunanlagen, die die Höhe von 0,70 m überschreiten sind mit transparenten Materialien (z.B. Glas) auszuführen.

An öffentlichen Wegeflächen (Fuß- und Radwege) darf die Höhe der Einfriedungen maximal 1,40 m betragen. Auch hier sind o.g. Ausnahmen bei der Gemeinbedarfseinrichtung sowie bei gewerblichen Einrichtungen im Mischgebiet zulässig.
An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen liegen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Sicht-, Schall- und sonstige Schutzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und gekennzeichneten Bereichen nur wie folgt zulässig:
Entlang der öffentlichen Planstraßen: maximale Höhe 0,70 m; entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege: maximale Höhe 1,40 m sowie entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen: maximale Höhe 2,00 m.

3. PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SOLARANLAGEN / WINDENERGIEANLAGEN / LUFTWÄRMEPUMPEN

Im Plangebiet ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude bei Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhe zulässig. Hier ist der Nachweis zur Vermeidung von Blendwirkungen auf die benachbarten Baugrundstücke zu erbringen.

Die Errichtung von Windenergieanlagen bis zu einer Höhe analog der des Hauptgebäudes auf dem Grundstück sind unter der Voraussetzung zulässig, dass unzulässige Emissionen auf benachbarte Baugrundstücke ausgeschlossen sind. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

Die stationäre Aufstellung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken innerhalb von Gebieten, die dem Wohnen dienen, unterliegt den Regelungen des *LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)* mit Stand vom 28.08.2013.
Die Aufstellung der genannten Geräte ist der Emissionsschutzbehörde, verbunden mit der Vorlage des entsprechend des Leitfadens erstellten schalltechnischen Nachweises über die schalltechnische Verträglichkeit der Geräte mit der Wohnnachbarschaft, anzuzeigen.
Der LAI Leitfaden kann im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1 eingesehen werden.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenze bis zu einer Größe von 0,5 m² und im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben und sich bewegenden Lichtern sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise kann zusätzlich für Nutzungen an der Stätte der Leistung im Mischgebiet und ausschließlich auf Grundstücken, die direkt an der Lübschen Straße bzw. an der Straße Zum Festplatz gelegen sind, eine bis max. 4 m hohe freistehende Werbeanlage innerhalb der Baugrenze zugelassen werden. Sofern mehr als eine gewerbliche Nutzung hiervon betroffen ist, ist eine Gemeinschaftswerbeanlage vorzusehen. Die Größe der Werbeflächen ist der Höhe der Werbeanlage proportional anzupassen. Die genaue Art und Ausführung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5. BUSSGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

2. BODENSCHUTZ / ABFALL

Bodenschutz
Innerhalb des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird jedoch nicht übernommen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne BBodSchG festgestellt, sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen verpflichtet, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen

oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Abfallentsorgung
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten und unbelasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.
Hierbei sind die Abfälle gemäß § 9 KrWG zur Verwertung und Behandlung getrennt zu halten.
Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.
Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

3. MUNITIONSFUNDE

Das Plangebiet ist entsprechend dem Geoportal Mecklenburg-Vorpommern als kampfmittelbelastet gekennzeichnet. Die Grundstücke wurden bis 1993 durch die GUS-Streitkräfte als Kasernenanlage genutzt. Sondierungs- und Bergungsarbeiten wurden in den 1990er Jahren durch den Munitionsbergungsdienst M-V durchgeführt.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

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 stets 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 Munitionsbergungsdienst des LPBK zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4. TECHNISCHE NORMEN UND GRUNDLAGEN

Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und weitere technische Regelwerke sowie Fachgutachten (Arten-

schutzbericht, Schalltechnische Untersuchung etc.) können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung eingesehen werden.

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 76/09
„WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHE BURG OST“
GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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) sowie nach der 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) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

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-Immisionsschutzgesetz – 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-Immisionsschutzgesetzes (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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.11.2009.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.01.2010 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 08.04.2014 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 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 25.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Wismar, Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft hat am 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 bis zum während der Dienststunden Montag, Dienstag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 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 ausgelegen.
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, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
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 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

Hansestadt Wismar

Stand: September 2015

Entwurfsbegründung

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 76/09

„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost”



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. Allgemeines Wohngebiet
      2.1.2. Mischgebiet
      2.1.3. Fläche für den Gemeinbedarf
   2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, zulässige Anzahl der Wohnungen
   2.3. Nebenanlagen und Stellplätze
   2.4. Bauordnungsrechtliche / Baugestalterische Festsetzungen
   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. Grünordnung / Ausgleichsbilanzierung
   2.9. Bau- und Bodendenkmalpflege

3. Umweltbericht
   3.1. Einleitung
   3.2. Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung
   3.3. Analyse des Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S.1)
   3.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
   3.5. Zusammenfassung

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes
   4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
   4.2. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Am 26.11.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“. Dieser Bereich ist als Ergänzung zum benachbarten „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ (Bebauungsplan Nr. 54/00) zu beplanen.

Der Planbereich Lübsche Burg Ost ist Teil des ehemaligen Kasernenstandortes Lübsche Burg. Nach Abzug der sowjetischen Streitkräfte (GUS) wurden für das Gebiet seit 1993 der Rahmenplan Lübsche Burg sowie die Bebauungspläne Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark am Köpernitztal“ (Landesgartenschau 2003, heute Bürgerpark) und 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ entwickelt und die Planungen bereits größtenteils umgesetzt.
Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54/00 ist neben der ab 2006 entstandenen Wohnbebauung (vorwiegend 2-geschossige Stadtvillen) ein ehemaliges Kasernengebäude zum Seniorenheim umgebaut und als solches 2012 eröffnet worden. Seit Dezember 2012 befindet sich zudem ebenfalls nach umfangreichen Umbaumaßnahmen im ehemaligen Stabsgebäude das Technische Landesmuseum (Phantechnikum). Da die vorgesehene private Wohnbebauung zu einem überwiegenden Teil realisiert wurde, sind in diesem Bereich nur noch wenige Grundstücke verfügbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 76/09 befindet sich eine Bundesliegenschaft (ca. 8,5 ha). Die Zusammenarbeit der Hansestadt Wismar mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Rostock als zuständiger Behörde bzw. deren Rechtsnachfolgern bei der Aufstellung des Bauleitplanes ist in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt. Es ist vorgesehen, die Grundstücke der BImA sowie der Hansestadt Wismar an einen Erschließungsträger zu veräußern.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-West.
Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 12,4 ha.

Er wird begrenzt:

im Nordwesten:	von der Straße Zum Festplatz (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“)
im Nordosten:	von der Lübschen Straße
im Südosten:	von der Parkanlage Köppernitztal
im Südwesten:	vom Festplatz Lübsche Burg (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal“)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken aus der Flur 1:
2892/11, 2999/2, 2999/3, 3000/5, 3000/12, 3000/13, 3000/14, 3000/19, 3000/31, 3000/33, 3000/34, 3000/35, 3000/36, 3000/37 und 3000/67.

1.3. Einordnung der Planung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 76/09 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „ Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ erfolgt im Parallelverfahren.

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".

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind im RREP WM unter Pkt. 4.1 Siedlungsstruktur folgende Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung definiert:
(2) Der Siedlungsbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken... (Innen- vor Außenentwicklung)
(3) Die Wohnbauflächenentwicklung soll bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.
(10) Um Entwicklungsimpulse insbesondere aus der Metropolregion Hamburg .... aufnehmen zu können, sollen in den betreffenden Zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen 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. Dessen 2. Fortschreibung ist am 26.09.2013 von der Bürgerschaft beschlossen worden.
In der Analyse zu den freien Wohnbaukapazitäten ist dargelegt, dass derzeit bis 2020 innerhalb der Hansestadt Wismar ein Fehlbedarf an Wohnbauflächen (rechtskräftige Bebauungspläne mit Erschließung) für 329 Wohneinheiten besteht.
Basierend auf der Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte ist insbesondere für den Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ von folgendem Bedarf auszugehen:

2015	190 WE
2020	210 WE
2025	70 WE

Bezüglich der Funktionalität innerhalb des Stadtgebietes ist der Stadtteil Wismar West, in dem sich das Wohngebiet befindet, auf dem 2. Rang hinter der historischen Altstadt (ISEK, Tabelle 19). Hierfür sind vor allem die Bewertungen bereits vorhandener Einrichtungen wie Einzelhandel, Sport-/Freizeiteinrichtungen, Spielplätze, Kindertagesstätte und Gesundheit in überdurchschnittlicher sowie Altersgerechte Wohnformen und Sonderangebote (z.B. ehem. Gartenschaugelände und Tierpark) ausschlaggebend.
Besonders hervorzuheben ist auch die Bewertung der Indikatorengruppe „Verkehr“, die mit einer besonders guten Anbindung des Stadtteils an Bundesstraßen sowie das Radwegenetz zu einem 2. Rang hier innerhalb des Stadtgebietes führt (ISEK, Tabelle 15).

Im Gesamtergebnis der indikatorengestützten Stadtteilanalysen (ISEK, Pkt. 4.4.3) ist festzustellen, dass lt. Ranking der Stadtteile (ISEK, Tabelle 21) der Stadtteil Wismar West im Bereich Städtebau (Lagequalität der Wohngebiete, Verkehr und Funktionalität) den 1. Rang mit 42,9 Punkten belegt (Durchschnittswert Hansestadt Wismar 35,0).
Im Bereich Wohnungswirtschaft wird mit 33,8 Punkten jedoch nur der 6. Rang eingenommen (Durchschnittswert Hansestadt Wismar 35,0). Hier ist ein Bedarf zur Ausweisung von Baulandsreserven anzunehmen, dies auch insbesondere zur Nutzung der städtebaulich hervorragenden Voraussetzungen.

Bei der Festlegung von Schwerpunktgebieten für die weitere Stadtentwicklung (ISEK, Pkt. 5) ist der Bereich Lübsche Burg dem Gebietstyp IV (Stadtentwicklungsgebiet mit abnehmendem, nur noch punktuellem Handlungsbedarf) zugeordnet:
„Der Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Lübsche Burg“ ist im Stadtteilgebiet Lübsche Burg des Stadtteils Wismar West auf einem Teil des ehemaligen GUS-Geländes gelegen. Ziel der Entwicklungsmaßnahme war und ist die Sanierung des Gebietes der ehemaligen militärischen Liegenschaft und Zuführung einer neuen Nutzung.
In den vergangenen Jahren sind hier eine Vielzahl von neubau- und Gestaltungsmaßnahmen realisiert worden. Ein neues Wohngebiet wurde erschlossen, welches mittlerweile vollständig bebaut ist. Die Haupterschließungsstraße, Geh- und Radwege wurden fertiggestellt. Im März 2012 wurde das Pflegezentrum Lübsche Burg mit 84 vollstationären Plätzen, 21 WE des Betreuten Wohnens und 14 Tagespflegeplätzen eröffnet. Diese städtebaulich wirkenden Maßnahmen dienen direkt zur Verbesserung der Wohnqualität und der sozialen Infrastruktur.
Eine bedeutende Maßnahme ist ... die Ansiedlung des Technischen Landesmuseums (Verlagerung von Schwerin nach Wismar) im Rahmen der städtebaulichewn Gesamtmaßnahme „Lübsche Burg“. Das [ehemalige] Stabsgebäude soll diese überregionale Nutzung aufnehmen ....
Für das neue Wohngebiet „Lübsche Burg Ost“ befindet sich die B-Plan-Aufstellung in Vorbereitung. Empfohlen wird hochwertiges Wohnen.“

Als strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung werden im ISEK (ISEK, Pkt. 6) u.a. genannt:

- Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten
- Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Wissenschaft, Handel, Dienstleistung und Verwaltung mit überregionaler Bedeutung
- Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
- Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes Wismar

Zum Handlungsfeld Städtebau und Wohnen wurden im ISEK u.a. folgende Schwerpunkte entwickelt, die auch hier bei der weiteren Planung zu beachten sind:

- Umsetzung zeitgemäßer Architektur ... unter Beachtung moderner Ansprüche und Anforderungen (Barrierefreiheit, Energieeffizienz)
- Aktivierung brach liegender Innenbereiche.

Als Maßnahme zu diesem Handlungsfeld ist im ISEK explizit dargestellt:

- Entwicklung der Wohn- und Mischfläche Lübsche Burg Ost

Auch die Aussagen zu den anderen Handlungsfeldern lt. ISEK wie Wirtschaft und Verkehr, Bildung, Wissenschaft und Soziales sowie Tourismus, Kultur und Freizeit sind bei der Planung des Standortes zu berücksichtigen, beispielsweise:

- Stärkung des Dienstleistungsgewerbes, Sicherung bestehender Verwaltungsstrukturen (z.B. als Angebot im künftigen Mischgebiet)
- Stärkung des Hochschulstandortes
- Erhalt und Ausbau sozialer Infrastruktur unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen (z.B. durch Angebote für Mehrgenerationenwohnen)
- Aufwertung öffentlicher Räume
- weiterer Ausbau des Technischen Landesmuseums

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes auf einem ehemaligen Kasernengelände an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort geschaffen werden.

Das künftige Wohn- und Mischgebiet zeichnet sich durch eine besonders günstige Lage aus. Es ist verkehrstechnisch sehr gut über die Lübsche Straße (ehem. B 105) sowie die Westtangente erschlossen. Die historische Altstadt mit ihren zentralen Funktionen ist direkt mit dem Öffentlichen Personennahverkehr oder fußläufig (ca. 1,5 km) erreichbar.
Insbesondere die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gelegenen Naherholungsgebiete (Bürgerpark, Tierpark, Parkanlage Köppernitztal), kulturelle Angebote (Technisches Landesmuseum) sowie nahegelegene Arbeitsstätten (Nordic Yards, Gewerbegebiet West, Fachhochschule) machen das Gebiet zu einem prädestinierten Wohnstandort. Kindertagesstätte, Seniorenheim sowie eine Nahversorgungseinrichtung sind im Nahbereich bereits vorhanden.

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld der Planungen bereits eine „Machbarkeitsstudie zur Realisierbarkeit der Wohnbebauung und bestimmter Bebauungstypen“ für die bundeseigene Liegenschaft innerhalb des Plangebietes durch das Büro EGS, Schwerin sowie ein Gutachten zum Immissionsschutz erarbeitet.

Ausgehend von diesen Ergebnissen werden folgende Planungsziele definiert:

- Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Lübschen Straße
  Diese soll neben der Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern (Stadtvillen) auch die Errichtung von nichtstörenden gewerblichen Einrichtungen, beispielsweise Büro- und/oder Dienstleistungsnutzung ermöglichen

- Ausweisung eines Wohngebietes mit mehreren Teilbereichen
  Entlang der Straße Zum Festplatz sowie am Festplatz ist aufgrund evtl. vorhandener Schallemissionen durch den Straßenverkehr bzw. die Festplatznutzung voraussichtlich eine vorwiegend geschlossene Bebauung vorzusehen, innerhalb des Wohngebietes sowie zum angrenzenden Köppernitztal werden offene Bebauungsformen präferiert. Die festzusetzenden Bebauungsformen werden entsprechend einer neuen konkreteren schalltechnischen Untersuchung im Laufe des Planverfahrens definiert.

  Entsprechend der o.g. Machbarkeitsstudie werden für das Bebauungsgebiet folgende Wohnarten für verschiedene Nutzergruppen vorgeschlagen: klassisches Einfamilienhaus, urbanes Reihenhaus (Town Houses), Bungalow, Stadtvillen mit jeweils 4-5 Wohnungen, Stadtvillen mit 1-2 Wohnungen sowie Einfamilienhaus auf großem Grundstück.

- Angebot zur Errichtung von Sonderwohnformen
  In Ergänzung zum benachbarten Seniorenheim sollen insbesondere im Mischgebiet sowie entlang der Straße Zum Festplatz Gebäude errichtet werden, die besondere Wohnformen ermöglichen, wie z.B. betreutes Wohnen oder Mehrgenerationshäuser.
  Aufgrund der geringen Entfernung zur Fachhochschule (ca. 1 km) bietet sich der Standort auch für studentisches Wohnen an.

- Schaffung attraktiver fußläufiger Wegeverbindungen vom Wohn- und Mischgebiet zu den benachbarten Parkanlagen und innerhalb des Gebietes

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 Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I 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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immisionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl I S. 1274)

- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImschV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212)

- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S.12)

- 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. Allgemeines Wohngebiet

Ein großer Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses besteht aus elf Teilbereichen.

Im Plangebiet ist hauptsächlich eine individuelle Bebauung mit Einzelhäusern und Stadtvillen vorgesehen. Daher wird die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO unter Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgenommen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten sind innerhalb des Stadtgebietes und auch in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zulässig bzw. dort bereits vorhanden.

Zur städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels sind im Allgemeinen Wohngebiet Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Die fußläufige Entfernung zur nächstgelegenen vorhandenen Nahversorgungseinrichtung (derzeit Fa. Lidl) beträgt ca. 500 m bis 900 m, zum Nahversorgungszentrum Burgwall ca. 800 m bis 1.300 m. Falls Bedarf zur Errichtung weiterer Einzelhandelseinrichtungen in der näheren Umgebung besteht, sind diese im Mischgebiet anzusiedeln.

Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) und der zulässigen Anzahl der Geschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl beträgt in den überwiegenden Bereichen des Wohngebietes 0,4. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten.

In den Bereichen WA 10 und WA 11 wird die maximal zulässige GRZ mit 0,3 festgesetzt. Hier soll aufgrund der Randlage im Baugebiet und

unmittelbar angrenzend an die Parkanlage Köppernitztal aus städtebaulich-gestalterischen Gründen eine etwas lockerere und weniger dichte Bebauung entstehen.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig (Festsetzung Nr. 1.6).

Aufgrund ihrer Lage und unter Berücksichtigung vorhandener Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie zur angestrebten Strukturierung diverser Bebauungsformen erhalten die einzelnen Teilbereiche zudem verschiedene Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit, der Bauweise und der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude. Grundlage hierfür sind neben städtebaulichen Überlegungen die Empfehlungen aus der Machbarkeitsstudie und dem ISEK, hier insbesondere die Aussagen zum Nachholebedarf für höherwertige Wohnformen im Stadtgebiet.
So wird in den Teilbereichen WA 10 und WA 11 auf den hier vorgesehenen größeren Grundstücken die Errichtung größerer Eigenheime und sogenannter Stadtvillen präferiert. Dies gilt ebenso in den Bereichen WA 1 und WA 2, die an der Straße Zum Festplatz gelegen sind. Auch hier sollen in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen kompakten Bebauung (Phantechnicum sowie Alten- und Pflegeheim) größere Gebäude errichtet werden, die ggf. auch eine schallabweisende Funktion für die dahinterliegenden Grundstücke haben. Die Zahl der Vollgeschosse wird in den genannten Bereichen WA 1, WA 2, WA 10 und WA 11 mit zwei als Mindest- und Höchstmaß zwingend festgesetzt. In den Bereichen WA 3, WA 5, WA 7, WA 8 und WA 9 ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zulässig, in den übrigen Teilbereichen eine eingeschossige. In allen Teilbereichen kann auf den Gebäuden zusätzlich ein Dach- bzw. ein Staffelgeschoss errichtet werden.

2.1.2. Mischgebiet

Entlang der Lübschen Straße mit entsprechenden Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wird in Fortführung der bereits vorhandenen Nutzungen im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 54/00 (Wohnbebauung und Phantechnikum (Technisches Landesmuseum)) ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses besteht aus fünf Teilbereichen.

Analog der Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet sind auch hier Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Zudem sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) an diesem Standort nicht zulässig.
Das hier dargestellte Mischgebiet soll vorrangig der Wohnnutzung bzw. nichtstörender gewerblicher Nutzungen wie z.B. Geschäfts- und

Büronutzungen dienen. Zulässig und gewünscht sind vor allem auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten weisen dagegen insbesondere aufgrund zu erwartender Verkehrsaufkommen und des erforderlichen Flächenbedarfs ein höheres Störpotenzial auf und sind deshalb vorzugsweise in Gebieten, die überwiegend gewerblich geprägt sind, anzusiedeln. Diese Bereiche sind im Stadtgebiet und auch in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet (Gewerbegebiet West in ca. 500 m, vorhandener Bau- und Gartenmarkt sowie vorhandene Tankstelle in ca. 200 m bis 300 m Entfernung) ausreichend vorhanden. Um dem angestrebten Charakter des Wohn- und Mischgebietes an diesem Standort entsprechen zu können, sind die genannten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO auszuschließen.

Die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet wurde wie folgt geprüft:
Im von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK), das als informelle Planung Grundlage für Festsetzungen zum Einzelhandel in Bauleitplänen sein soll, ist die Errichtung einer zusätzlichen Nahversorgungseinrichtung an diesem Standort nicht vorgesehen.
Das nächste Nahversorgungszentrum Burgwall befindet sich in ca. 800 m bis 1.300 m Entfernung, die Entfernung zum nächstgelegenen solitären Nahversorgungstandort Lübsche Straße West (derzeit Fa. Lidl) beträgt 500 m bis 900 m. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine optimale fußläufige Entfernung zur nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtung maximal 500 m betragen. Zudem ist erschwerend darauf hinzuweisen, dass die Wegeführung vom Wohngebiet zur Versorgungseinrichtung aufgrund der topografischen Lage teilweise eine Steigung von ca. 5 % aufweist.
Als zusätzlicher Bedarf durch Errichtung des Wohngebietes ist bei 80 bis 100 Wohneinheiten von ca. 250 Einwohnern auszugehen. Nach Abstimmung mit der obersten Planungsbehörde, dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern ist dieser Bedarf für das Betreiben eines marktgängigen Nahversorgungs-/Verbrauchermarktes von bis zu 800 m² Verkaufsraumfläche nicht ausreichend. Es wird deshalb empfohlen, allgemein keine zusätzliche Verkaufseinrichtungen, die nicht den Vorgaben des REK entsprechen, zuzulassen.

Aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklungen auch in diesem Wohngebiet und der Entfernung zum nächstgelegenen bestehenden Nahversorgungsstandort soll es aber ermöglicht werden, im Mischgebiet kleinere Einzelhandelseinrichtungen wie z.B. sogenannte

„Convenience-Shops“ bzw. „Nachbarschaftsläden“ mit zusätzlichen ergänzenden und speziellen Angeboten des täglichen Bedarfs wie Back- und Fleischwaren, Gemüse, Getränke etc. zu errichten. Eine entsprechende Festsetzung mit einer Verkaufsraumflächenbegrenzung und ausgewählter Sortimentsliste ist deshalb Bestandteil des Bebauungsplanes.
Des weiteren ist auch der Handel mit am Ort hergestellten Waren (sogenannter „Handwerkerhandel“) zulässig.

Wie auch im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) und der zulässigen Anzahl der Geschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl beträgt im Mischgebiet 0,6. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in Mischgebieten.

Zur städtebaulichen Strukturierung des Mischgebietes wird die zulässige Geschossigkeit analog der Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet differenziert festgesetzt. So ist in den Teilbereichen MI 1 und MI 3 entlang der Lübschen Straße und der Straße Zum Festplatz eine Bebauung von zwei bis drei Geschossen zulässig. Diese etwas höhere Bebauung hat künftig eine abschirmende Wirkung auf die hinter liegende Baugebiete. In den anderen Teilbereichen ist eine Bebauung bis zwei Geschosse zulässig.
In allen Teilbereichen kann zusätzlich ein Dach- bzw. ein Staffelgeschoss errichtet werden.

2.1.3. Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist die Errichtung und Nutzung von zweckgebundenen Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Des weiteren dürfen zur Gestaltung der Gemeinbedarfsfläche Anlagen als Spiel- und Kommunikationsflächen, Spielplätze für Kinder einschließlich Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien errichtet werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf diesen Gemeinbedarfsflächen analog der Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet 0,4.

2.2. Überbaubare Grundstückfläche, Bauweise, zulässige Anzahl der Wohnungen

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen. Durch diese Festsetzung soll die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.
Im Allgemeinen werden die Baufenster durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.
Um eine stringente Außenwirkung des Wohngebietes erzielen zu können und in Anpassung auf die klar strukturierten Formen der unmittelbaren Nachbarbebauung bzw. Freiraumgestaltung (ehemalige Kasernenanlagen, Festplatz) werden in den Teilbereichen des Wohngebietes WA 1, WA 2 und WA 3 entlang der äußeren Straßen Zum Festplatz Baulinien festgesetzt. Zur Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen an Wohnnutzungen musste die Baulinie im WA 2 allerdings in einem Teilbereich analog dem dargestellten Lärmpegelbereich III zurückgesetzt werden. Ein zulässiges Zurücksetzen der restlichen Baulinie um maximal 3 m wird durch die Festsetzung Nr. 3, 2. Absatz ermöglicht, um bei Bedarf eine gerade Gebäudefront erstellen zu können. Es ist aber auch die Errichtung eines Gebäudes mit einem Gebäudeversprung entsprechend der Baulinienführung zulässig.

In den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 sowie MI 1 und MI 3, die unmittelbar entlang der Lübschen Straße, der Straße Zum Festplatz bzw. am Festplatz gelegen sind, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind zur Errichtung geschlossener Bebauungsformen – insbesondere aus Gründen des Schallschutzes - Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Lt. Machbarkeitsstudie wird hier in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes die Errichtung sogenannter urbaner Reihenhäuser (Town Houses) empfohlen. Aber auch besondere, flächenintensivere Sonderwohnformen wie z.B. Mehrgenerationshäuser und /oder Altenbetreutes Wohnen sind an diesen Standorten denkbar. Auf mögliche Synergieeffekte durch die Angebote im benachbarten Seniorenheim wird hingewiesen. Im Mischgebiet sind zusätzlich zur Wohnnutzung gewerbliche Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig, die oftmals abweichende Gebäudekubaturen erfordern.

In allen anderen Teilbereichen des Wohn- bzw. Mischgebietes sind offene Bebauungsformen vorgesehen. Die Bebauung soll eine geringere Dichte aufweisen.
Dem entsprechend erfolgen in den „hinteren“ Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zusätzliche Festsetzungen der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude.

Diese beträgt allgemein maximal zwei, angrenzend zum Mischgebiet mit höherer Verdichtung für den allmählichen Übergang auch vier Wohnungen je Gebäude.

2.3. Nebenanlagen und Stellplätze

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Diese Anlagen widersprechen dem urbanen Charakter dieses Wohngebietes und sollen deshalb an diesem Standort ausgeschlossen werden.

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und teilweise auch aufgrund verkehrssicherheitstechnischer Anforderungen werden folgende Festsetzungen zur zulässigen Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen getroffen:
Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Geräteschuppen) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Der Abstand von Carports und Garagen und Nebenanlagen muss zu allen öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3 m betragen. An der Einfahrtseite der überdachten Stellplätze ist insbesondere aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Nicht überdachte Stellplätze sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auch in anderen Bereichen zulässig.

2.4. Bauordnungsrechtliche / baugestalterische Festsetzungen

Auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume, die in den öffentlichen Raum hineinwirken, also direkt an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, ist ein besonderes Augenmerk zu richten.

Festsetzungen für die Gebäudegestaltung werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen. Durch diese Vorgaben soll ein städtebaulich und architektonisch ansprechendes Siedlungsbild im Sinne einer gesellschaftlich akzeptablen Baukultur geschaffen werden.

So werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft im Wohngebiet vorgenommen. In diesem Wohn- und Mischgebiet sollen analog der in den vergangenen Jahren bereits entstandenen Bebauung im

benachbarten Gebiet Lübsche Burg (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54/00) neben der „konventionellen“ regional bisher vorherrschenden Dachgestaltung in den sogenannten Eigenheimgebieten mit Steildächern auch moderne Bauformen mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig sein.
Da Steildächer stärker in den öffentlichen Raum wirken, werden für diese Vorgaben zur Gestaltung getroffen. Sie sind als symmetrische Sattel- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung (unglasiert) zu decken. Letztere Festsetzung erfolgt zur Minimierung der Blendwirkungen und somit zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf die Nachbarbebauung.

Für die Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Kombinationen mit Holz und Glas sind möglich.
Hochglänzende Baustoffe werden ausgeschlossen, um ebenfalls unangenehme Blendwirkungen zu vermeiden. Imitationen, die andere Baustoffe vortäuschen, sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Als wichtiges Kriterium zur Gestaltung des öffentlichen Raumes erwies sich in der Vergangenheit die Einhaltung von Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen. Auch sogenannte Schutzwände können analog der Grundstückseinfriedungen das Bild des angrenzenden öffentlichen Raumes prägen und ggf. beeinträchtigen. Es werden deshalb Festsetzungen zur maximalen Höhe, Materialwahl und Ausführung dieser Elemente getroffen.
Einschränkungen zur Höhe von Einfriedungen, Schutzwänden u.ä. machen sich auch aus Sicherheitsgründen erforderlich. An den Planstraßen (Anliegerstraßen und Mischverkehrsflächen) ist die Verkehrssicherheit insbesondere an den Grundstücksein- und ausfahrten zu gewährleisten; optimale Sichtverhältnisse sowohl für ein- und ausfahrende Kfz-Nutzer als auch für andere Nutzer der öffentlichen Straßen sind dabei Voraussetzung. Aus diesem Grund wird eine maximale Höhe von Einfriedungen u.ä. von 0,70 m festgesetzt.
An Fuß- und Radwegen ohne Kfz-Verkehr ist – außerhalb der bebaubaren Fläche auf den Baugrundstücken – eine Höhe derartiger Anlagen von maximal 1,40 m zulässig. Auch dies dient der Stärkung des Sicherheitsgefühls durch die Möglichkeit des „Sehens und Gesehenwerdens“ bei Nutzung der öffentlichen Wege.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen machen sich evtl. aus versicherungstechnischen Gründen bei der Gemeinbedarfseinrichtung bzw. gewerblichen Einrichtungen erforderlich. In diesem Fall sind die Zaunanlagen, die die festgesetzte Höhe überschreiten in transparenten Materialien wie z.B. Glas, Plexiglas o.ä. auszuführen.
Es ist darauf hinzuweisen, dass Festsetzungen, die Einschränkungen zur Gestaltung der Anlagen aufgrund der Lage an öffentlichen Ver-

kehrsflächen beinhalten, in allen Bereichen gelten, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, also auch an Straßen, die nicht zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes dienen (z.B. bei Eckgrundstücken).

Des weiteren werden zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, Windenergieanlagen und Luftwärmepumpen spezielle Festsetzungen getroffen. Unter Berücksichtigung mit den Zielen des Klimaschutzes und zur Förderung erneuerbarer Energien soll die Errichtung derartiger Anlagen auf und in den Gebäuden an diesem Standort zulässig sein. Allerdings sind Belästigungen durch Blendwirkungen und andere Emissionen wie z.B. Lärm, Schlagschatten etc. auf benachbarte Baugrundstücke auszuschließen. Entsprechende Nachweise sind zu erbringen. Dies gilt auch bei gemäß § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben. Verantwortlich ist der Bauherr bzw. der von ihm beauftragte Planverfasser.

2.5. Erschließung

2.5.1. Verkehr

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahnen A 20/A 14 und Bundesstraßen) über die Straße Zum Festplatz – Straße An der Lübschen Burg - Bundesstraße 106 (Westtangente) sowie über die Straße Zum Festplatz – Lübsche Straße angebunden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt ausgehend von der bereits vorhandenen Straße Zum Festplatz über zwei Zufahrten (Planstraßen A und B). Eine zusätzliche Anbindung besteht von der Straße am Festplatz zur Planstraße A.
Die Planstraßen A und B sind über einen verkehrsberuhigten Bereich (Mischverkehrsfläche - Planstraße D) miteinander verbunden. Somit entsteht zwar eine Ringstraße, die aber aufgrund ihrer teilweisen Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche nicht vorrangig für den Durchgangsverkehr zu nutzen ist. Dies soll zur Wohnruhe auf den anliegenden Grundstücken beitragen.

Von der Planstraße A als Haupterschließung aus erschließt eine weitere Ringstraße (Planstraße C) den inneren Teilbereich des Plangebietes. Auch diese ist als verkehrberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) zu gestalten.

Die Planstraßen sind entsprechend der technischen Anforderungen (RASt) auszubauen.

Es ist vorgesehen, die Planstraßen A und B als Anliegerstraßen wie folgt auszubilden:

Planstraße A mit der Erschließungsfunktion für ein Allgemeines Wohngebiet und dem maßgeblichen Begegnungsfall PKW-LKW:
Gehweg (2,30 m einschl. Schutzstreifen) – Park- und Grünstreifen (2,00 m) – Fahrbahn (5,55 m) - Gehweg (2,55 m einschl. Schutzstreifen)

Planstraße B mit der Erschließungsfunktion für ein Mischgebiet und dem maßgeblichen Begegnungsfall LKW-LKW:
Gehweg (2,55 m einschl. Schutzstreifen) – Fahrbahn (6,35 m) - Park- und Grünstreifen (2,00 m) – Gehweg (2,30 m einschl. Schutzstreifen)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind für eine Mischverkehrsnutzung zu gestalten. Die festgesetzten Flächen haben eine Breite von 6,50 m. Auf diesen sind öffentliche Stellplätze und Baumpflanzinseln zu integrieren. Diese Ausführung soll – neben der festgesetzten mäanderförmigen Trassenführung – der Verkehrsberuhigung dienen.

Bei der weiteren Planung bzw. nach der durchgeführten Erschließung ist das Datensammelblatt „Technische Bedingungen zur Gewährleistung der Entsorgung und Straßenreinigung“ zu berücksichtigen.

Stellplätze und Grundstücksauffahrten

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Nutzungen im Wohn- und Mischgebiet sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu errichten.
Der Nachweis ist entsprechend der Richtzahlen in der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar vom 20.06.2010 in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

Abweichend von dieser Satzung werden im Bereich des Plangebietes die Punkte 1.1 und 1.3 wie folgt festgesetzt:

1.1	Einfamilienhäuser	1-2 Stellplätze je Wohnung, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Grundstück
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,4 Stellplätze je Wohnung zuzüglich 10 % für Besucher

Die etwas höheren Werte gegenüber der Stellplatzsatzung resultieren aus Erfahrungen bereits abgeschlossener Bauvorhaben. Hier wurde

teilweise in Eigenheimgebieten und besonders bei Gebäuden mit sogenannten „Altenwohnungen“ eine zu geringe Anzahl von privaten Stellplätzen erstellt, was in der Folge zu Schwierigkeiten bei der Stellplatzsuche der Anwohner und Besucher und somit zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führt. Um diesen vorzubeugen werden im Plangebiet o.g. Werte festgesetzt.

Entlang der Planstraßen A und B sowie auf den Mischverkehrsflächen sind als zusätzliches Angebot weitere öffentliche Stellplätze mit einer Begrünung zu integrieren. Als Orientierung ist auch hier von ca. 10 % des allgemeinen Bedarfs auszugehen. Dies ist in den Ausführungsplanungen zur verkehrlichen Erschließung zu berücksichtigen und zu präzisieren.
In prädestinierten Bereichen sind Grundstücksauffahrten ausgeschlossen, um eine bessere Anordnung der Nebenanlagen gewährleisten zu können.

Fuß- und Radwege

Zur Aufnahme wichtiger zusätzlicher Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Planstraßen und zur Parkanlage Köppernitztal werden öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese haben eine Breite von 3,50 m.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für Grundstücke, die nicht direkt an öffentlichen Verkehrsräumen gelegen sind, ist eine Anbindung an den öffentlichen Raum über Grundbucheintrag und/oder Eintrag ins Baulastenverzeichnis erforderlich.
Hierzu sind entsprechende Flächen in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5. PlanZV (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dargestellt.
Unterhalb der Geländeoberfläche besteht zudem für die Ver- und Entsorgungsträger die Möglichkeit, die benötigten Anschlüsse zu verlegen.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 5, Text Teil B kann diese Festsetzung entfallen, wenn für alle betroffenen Grundstücke in dem Bereich die Erschließung gesichert ist. Das trifft beispielsweise bei größeren Baugrundstücken zu, die nicht entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan („in Aussicht genommene Grundstücksgrenze“) geteilt wurden.

2.5.2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen neu zu erschließen.
Vorhandene Leitungen (Anschlusspunkte) befinden sich in der Straße Zum Festplatz und/oder in der Lübschen Straße.
Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum (Planstraßen A, B, C und D) zu verlegen.

Bei einer Verlegung auf privaten Grundstücken (in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt) sind diese grundbuchlich und/ oder durch Eintrag ins Baulastenverzeichnis zu sichern.

Die Baumaßnahmen sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Auf den erforderlichen Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Hansestadt Wismar, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie einem Erschließungsträger wird hingewiesen.

<u>Wasserversorgung</u>
Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Die Anschlusspunkte für die Wasserversorgung liegen in der Lübschen Straße auf der nördlichen Seite im Gehweg.

<u>Abwasserentsorgung</u>
Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Die Anbindepunkte für Schmutz- und Niederschlagswasser sind bereits in der Straße Zum Festplatz vorhanden und somit auch zu nutzen. Sollte dies aufgrund der Topographie nicht möglich sein, so ist für Schmutzwasser eine neue Anbindung im Bereich Lübsche Straße vorzunehmen und für Niederschlagswasser die Nutzung der vorhandenen Vorflut östlich des Gebietes (Köppernitzbach/ Kleingewässer) zu prüfen. Diese Vorfluter befinden sich im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes bzw. der Unteren Wasserbehörde. Eine Zustimmung der genannten Behörden zur Nutzung der Vorfluter ist erforderlich.

Die Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) durchzuführen.
Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten.

Elektroenergieversorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann aus dem bestehenden Mittelspannungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen.
Für die Stromversorgung mit Niederspannung ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Hierfür wird in der Planzeichnung im Bereich zwischen WA 8 und WA 9 ein Standort festgesetzt.

Gasversorgung
Im unmittelbaren Bereich existiert noch keine Gasversorgung. Die Versorgung kann aus dem Gasrohrnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen.
An der Lübschen Straße ist nach Auskunft der Versorgerin Stadtwerke Wismar GmbH die Errichtung einer Gasdruckreglerstation vorgesehen. Eine entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Fernmeldeversorgung
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 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

2.5.3. Brandschutz

Die Zugänglichkeiten im Plangebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E – Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr – sowie DIN 14090 gewährleistet sein.
Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden. Abstimmungen hierzu sind mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Wismar (EVB) zu führen.

Gemäß § 2 Abs.1c des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 14.11.1991, geändert durch Gesetz vom 11.02.2002 (GVOBl. S.43) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicher zu stellen. 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 48 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.
Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

2.6. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

2.6.1. Immissionsschutz - Schallschutz

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einschränkung von Schallemissionen ist das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 76/06 der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin vom 12.01.2015.

Wie im Schallschutzgutachten dargestellt kommt es im Plangebiet an einigen Immissionsorten zu Überschreitungen der Richt- und Orientierungswerte. Dementsprechend werden im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erforderliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

<u>Gewerbe- und Industrielärm</u> (Anlagenlärm)
In der immissionsrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich die Werft (Nordic Yards) mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Lärmquellen (z.B. Werkshallen, Kranarbeiten, Schleif-, Schweiß- und Reinigungsvorgänge an den Kaianlagen, interne Transportwege mit Schwerlastfahrzeugen, LKW und Staplern, technische Anlagen der Gebäude und Mitarbeiterparkplätze) sowie ein Baumarkt (Obi) mit Kunden- und Anlieferparkplätzen, offenem Lager, einer Verkaufsfläche im Freien, einer Müllverdichtung und -entsorgung und einer Einkaufswagenbox.

Wie die Betrachtungen des Gewerbe- und Industrielärms und dessen Auswirkungen auf die Immissionsorte des Bebauungsplanes gezeigt haben, ist damit zu rechnen, dass nachts in einem Bereich südlich der Planstraße B im Allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Richtwerte der TA Lärm überschritten werden. Diese Überschreitungen sind jedoch sehr gering (max. 0,5 dB(A)) und können deshalb in Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen zur Gestaltung und Ausnutzung der

Wohnbaufläche an dem Standort vernachlässigt werden. Eine Abschirmung der Geräuscheinwirkungen durch Wände und Wälle ist aufgrund der vorliegenden Topographie praktisch nicht möglich.

Freizeitlärm

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich in südwestlicher Richtung der sogenannte Festplatz der Hansestadt Wismar.

Entsprechend der „Benutzungsordnung für den Festplatz Lübsche Burg zur Sicherung der Immissionsschutzbelange“ vom 14.06.2005 gelten für lärmintensive Veranstaltungen, insbesondere Jahrmärkte und Open-Air-Musikveranstaltungen folgende Einschränkungen:

1. Die vorgenannten Veranstaltungen dürfen an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten pro Jahr durchgeführt werden.
2. Veranstaltungen mit sehr hoher Lautstärke, insbesondere die vorgenannten lärmintensiven Musikveranstaltungen, sind spätestens um 22.00 Uhr zu beenden.

Für das Schallschutzgutachten wurde der Freizeitlärm auf dem Festplatz gemäß der Sächsischen Freizeitlärmstudie angesetzt. Unter allen bestehenden Veranstaltungen ist ein Open-Air-(Rock)Konzert das lauteste anzunehmende Ereignis. Lt. der o.g. Benutzungsordnung sind derartige Veranstaltungen spätestens um 22.00 Uhr zu beenden. Angesetzt wird das Konzert daher in den Abendstunden zwischen 18.00 und 22.00 Uhr.
Neben der Beschallungsanlage wurden bei der Berechnung die Zuschauerkommunikation sowie der Parkplatzlärm berücksichtigt.
Die untersuchten Immissionsorte befinden sich entlang des Festplatzes im Bereich WA 3. Es ergeben sich nur im Abendzeitraum (20.00 bis 22.00 Uhr) Überschreitungen des Richtwertes von 65 dB(A), die höchste Überschreitung beträgt 9,4 dB(A). Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden eingehalten.

Aufgrund der Überschreitung der Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Ereignisse werden im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

„Im an den Festplatz angrenzenden Bereich WA 3 ist vor Errichtung der Bebauung in den mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Zonen (WA 1, WA 4 sowie Teile des WA 2, WA 5 und WA 8) eine 2-geschossige Riegelbebauung zu realisieren.
Diese ist so auszuführen, dass zum Festplatz hin keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen gelegen sind. Wahlweise ist hier auch die Errichtung von verglasten Vorbauten mit dahinterliegenden Fassaden einschließlich zu öffnender Fenster zulässig. Bei den Außenbauteilen sind die ... Schalldämm-Maße [nach DIN 4109] einzuhalten.

Alternativ zur Riegelbebauung ist vor einer Bebauung in den gekennzeichneten Zonen auf dem Grundstück 3000/19 ein 6 m hoher Wall entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten.“

Im Sinne städtebaulichen Gestaltung insbesondere zur Außenwahrnehmung des Wohngebietes sowie der optimalen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Wohnbaufläche und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass mit der genannten Überschreitung des Richtwertes nur in seltenen Fällen zu rechnen ist, wird eine Riegelbebauung im Bereich WA 3 präferiert. Falls sich eine derartige Bebauungsform nicht realisieren lässt, soll alternativ die Errichtung einer Wallanlage möglich sein.
Erst nach Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen im WA 3 ist eine Bebauung der hinterliegenden Grundstücke in der mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Zone zulässig.

Verkehrslärm
Für die Betrachtung des Verkehrslärms sind in erster Linie die Immissionsorte entlang der Straße Zum Festplatz und der Lübschen Straße relevant. Die schalltechnischen Orientierungswerte des allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Orientierungswerte des Mischgebietes von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden an fast allen Immissionsorten überschritten. Die Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Zonen (Lärmpegelbereiche LPB III – V) erweist sich als erforderlich, um die Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllen zu können:

„In den Teilbereichen MI 3 und MI 5 ist durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass keine Aufenthaltsräume (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V) mit Ausrichtung zur Lübschen Straße angeordnet werden. Dies gilt auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen.
Ausnahmsweise können in den Teilbereichen MI 3 und MI 5 Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zur Lübschen Straße zugelassen werden, wenn vor den Fassaden/Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen mit zweischaligem Fassadenaufbau, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien oder Wintergärten vorgesehen werden.“

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen der Lärmpegelbereiche III bis V (LPB III – V, Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV) an der Lübschen Straße einschließlich des angrenzenden Mischgebietes sowie an der Straße Zum Festplatz müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V) die Anforderungen an

das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [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.
Für zum Schlafen genutzte Räume in den Lärmpegelbereichen III – V sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen in den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV (LPB III – V) gekennzeichneten Zonen 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 zu erbringen.“

Alternativ zu den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden im Schallschutzgutachten auch andere aktive Schallschutzmaßnahmen genannt. Das sind zum einen das Abrücken der Baugrenzen in ca. 30 m Abstand zur Straße Zum Festplatz bzw. zur Lübschen Straße sowie eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit für Kraftfahrzeuge auf der Lübschen Straße und auf der Straße Zum Festplatz auf 30 km/h. Beide Vorschläge sind keine Option für diesen im Stadtorganismus integrierten Standort. Ein Abrücken der Baugrenze würde zu einer Minimierung der bebaubaren Fläche im Plangebiet führen und damit einer wirtschaftlichen Nutzung der Fläche sowie dem raumordnerischen Ziel zur Abdeckung des Siedlungsbedarfes „vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven“ (Innen- vor Außenentwicklung) entgegenstehen. Eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit wiederum soll

aufgrund der Bedeutung der genannten Straßen für den städtischen Verkehr nicht erfolgen. Die Lübsche Straße als Hauptverkehrsstraße und die Straße Zum Festplatz als Sammelstraße entsprechen vom Ausbaustandard sowie von der Verkehrsbelegung nicht den Anforderungen, die an eine Ausweisung einer sogenannten Tempo-30-Zone mit einer maximal zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h gestellt werden.
Wie oben erläutert, werden durch die im Schallschutzgutachten ebenfalls vorgeschlagenen und nunmehr im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesichert.

2.6.2. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten / Abfall
In der Altlastenkarte der Hansestadt Wismar ist die gesamte ehemalige GUS-Liegenschaft, auf der sich das Plangebiet befindet, aufgrund seiner Vornutzung bis zum Abzug der GUS-Truppen 1993 mit der Nr. AS 130 gekennzeichnet. 2004 erfolgte der Abbruch der auf dem Grundstück der Bundesliegenschaft gelegenen Objekte einschließlich Kellergeschosse, Fundamente, Montagegruben sowie die „Sanierung sonstiger Schadstoffe“ und die Entsorgung schadstoffbelasteter Baumaterialien.

Innerhalb des Plangebietes ist zudem unter der Nr. AS 113 (Heizhaus, ungeordnete Ablagerung) die Altlastenverdachtsfläche Nr. 24 vermerkt. Zur Untersuchung dieser Fläche wurde durch die Grundstückseigentümerin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) der Betrieb für Bau- und Liegenschaften M-V, Geschäftsstelle Schwerin beauftragt.
Zuarbeiten zu dieser Untersuchung lieferten das Ingenieurbüro Dr. Busch, Ivers, Dr. Wobschal, Wismar sowie als Gutachter die Kiwa Control GmbH, Kessin. Das Untersuchungsergebnis wurde mit Schreiben vom 17.07.2013 übergeben.

Im Bereich der Altlastenfläche Nr. 24 befindet sich eine Kohlengrusablagerungsfläche mit einer Fläche von 4.824,00 m² und einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 0,57 m (Mengenansatz 2.750 m³).
Zudem wurden im Bereich des Grundstücks Fundamentreste mit einem Mengenansatz von insgesamt 525 m³ festgestellt.
Für die Beseitigung der erkundeten Bauwerksteile, schadstoffbelasteter Auffüllungen und Altleitungen sind finanzielle Mittel in Höhe von ca. 500.000,00 € aufzuwenden. Anzumerken ist lt. Untersuchungsbericht, „dass durch Separierung der Kohlengrusablagerungsfläche Kosteneinsparungen erzielt werden können“. Weitere Kosteneinsparungen sind möglich, wenn die Beseitigung der Altlasten sowie Fundamentreste im

Rahmen der Geländeprofilierungs- und Erschließungsarbeiten durchgeführt werden.
Die betroffenen Flächen werden bis zur Beseitigung der genannten Altlasten in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.12. PlanZV als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet

Die im Plangebiet noch vorhandenen leerstehenden Gebäude wie ehemalige Wohnhäuser sowie derzeit noch genutzte Garagen auf den Grundstücken 2999/2, 2999/3, 3000/12, 3000/13 und 3000/14 (MI 5) wurden bisher von der Grundstückseigentümerin nicht untersucht.
Ebenso verhält es sich mit den Flächen, die sich derzeit noch im Eigentum der Hansestadt Wismar befinden. Auf dem Grundstück 3000/36 (MI 3) gab es eine Verkaufseinrichtung, die bereits abgebrochen wurde. Das Grundstück 3000/19 (WA 3) ist mit einer Garagenreihe bebaut, die im Zuge der Landesgartenschau saniert und als Lager- und Verkaufseinrichtung genutzt wurde.
Obwohl auf diesen Grundstücken aufgrund der Vornutzung als Wohngebäude bzw. Verkaufseinrichtung nicht mit konkreten Altlasten zu rechnen ist, werden die Flächen in der Planzeichnung wegen eines nicht vorhandenen Altlastengutachtens zunächst ebenfalls als Altlastenverdachtsfläche mit dem Planzeichen 15.12. PlanZV gekennzeichnet. Nach dem beabsichtigten Abbruch der Gebäude und im Zuge der anschließenden Erschließungsarbeiten sind hierzu Aussagen zu erwarten.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

1. Abfallentsorgung

1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassenen Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Besondere Gefährdungen gehen von schwach

gebundenen Asbestprodukten (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial) aus. Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens sieben Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.
Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und Abbruch/ Entkernung/ Sanierungen arbeitsschutz- und abfallrechtlich ordnungsgemäß zu planen. Damit wird auch der Ausschreibungsverantwortung und der Kalkulationssicherheit des Bauherren gedient.

1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Bereich Stadtreinigung. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

2. Bodenschutz
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Kampfmittelbelastung
Das Plangebiet ist entsprechend dem Geoportal Mecklenburg-Vorpommern als kampfmittelbelastet gekennzeichnet. Die Grundstücke wurden bis 1993 durch die GUS-Streitkräfte als Kasernenanlage genutzt. Sondierungs- und Bergungsarbeiten wurden in den 1990er Jahren durch den Munitionsbergungsdienst M-V durchgeführt.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

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 stets 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 Munitionsbergungsdienst des LPBK zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

2.7. Naturschutzrechtlicher Artenschutz

Grundlage für die Festsetzungen erforderlicher Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind das Fledermausgutachten, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, Arpshagen vom 11.10.2013 sowie der Artenschutzbericht (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), erstellt durch die dreher+sudhoff ingenieurplanung gbr (dsi), Gelsenkirchen vom 15.01.2015. Die hier vorgeschlagenen und begründeten Maßnahmen werden als textliche Festsetzung Nr. 8 wie folgt festgesetzt:
Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber europarechtlich geschützten Tierarten sind Gehölzbeseitigungen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase der Vögel und außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar durchzuführen.
Zum Schutz potenziell vorkommender Bodenbrüter sind Baufeldfreimachungen durch Beseitigung der krautigen Vegetationsdecke außerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase der Vögel, d.h. im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.
Sind Gehölzbeseitigungen oder Baufeldräumungen in der übrigen Zeit nicht vermeidbar, ist vor Beginn der Maßnahmen gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde fachkundig nachzuweisen, dass europarechtlich geschützte Tierarten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden. Mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde sind Gehölzbeseitigungen oder Baufeldfreiräumungen auch innerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase zulässig.

2.8. Grünordnung / Ausgleichsbilanzierung

Ausführliche Erläuterungen zum Bestand und zu den grünordnerischen Planungszielen werden unter Pkt. 3 Umweltbericht gegeben.

Wie in diesem vorgeschlagen, erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt, zum Schutz und zur Ergänzung wichtiger Freiflächenbestandteile. So ist der Gehölzbestand der öffentlichen Parkanlage Köppernitztal zu schützen, ergänzende Bepflanzungen sowie der Erhalt und die Weiterführung fußläufiger Wegeverbindungen sind zulässig.

Ebenso sind einige Bäume aufgrund ihrer Größe, ihres die Gestaltung des Gebietes prägenden Zustandes bzw. ihrer Funktion als Bruthöhlenbäume im Bereich des Mischgebietes festgesetzt. Für geschützte Bäume über einen Stammumfang von 100 cm ist nach dem gültigen Landesnaturschutzgesetz M-V gemäß § 18 NatSchAG M-V die Baumfällung zu beantragen und ein Ersatz zu leisten.

Zusätzliche Bepflanzungen von 96 Bäumen sind in der öffentlichen Parkanlage am WA 6, in der Parkanlage Köppernitztal sowie entlang der Planstraßen vorgesehen.
Die Auswahl der festgesetzten Baum- und Straucharten erfolgt aufgrund der Standorttypik und –verträglichkeit in diesen Bereichen sowie unter stadtgestalterischen Aspekten.
Anpflanzungen anderer Arten als in der Artenliste aufgeführt sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und der Planungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren möglich. Es ist jedoch auf die Verwendung immergrüner Nadelgehölze wie Lebensbaum, Scheinzypresse und Wacholder in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen ergibt sich ein restliches Kompensationserfordernis in Höhe von 26.836 Flächenäquivalent/m², was vorwiegend außerhalb des Plangebietes umzusetzen ist. Die Realisierung vor oder zeitgleich mit der Erschließung des Wohn- und Mischgebietes ist durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages zu sichern. Alternativ sind durch den Erschließungsträger entsprechende Ausgleichszahlungen auf das beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) geführte Ökokonto zu leisten.

2.9. Bau- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmalpflege
Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Am 26.11.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“. Das Büro dsi, Gelsenkirchen wurde mit der Erstellung des Umweltberichts zum Bauleitplanverfahren beauftragt. Darüber hinaus wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG als weiterer umweltrelevanter Planungsbeitrag erstellt.
Die Ermittlung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte auf Basis einer ersten Bestandserfassung durch das Büro dsi vom 06.11.2014/24.04.2015 durch das Büro Adolphi & Rose, Kahlenberg (Gutachten vom 18.08.2015).

3.2. Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ableitung und Darlegung der Ziele des Umweltschutzes dienen dem Vergleich mit den Zielen des Bebauungsplanes, um zu dokumentieren, inwieweit umweltfachliche Ziele berücksichtigt wurden. Offensichtliche Zielwidersprüche sind Ansatzpunkte für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie für die Alternativenprüfung. Ferner sind die Ziele des Umweltschutzes eine Grundlage für eine fachgerechte Abwägung.
Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie die im folgenden dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung vorgeben. Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig aber auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So werden beispielsweise bestimmte schutzgutspezifischen Raumeinheiten (z.B. Biotope, Bodentypen, Klimatope etc.) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet. Böden mit beispielsweise bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes in besonderer Weise, d.h. hier existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad.
Somit spiegelt sich der jeweilige Zielerfüllungsgrad der fachgesetzlichen Vorgaben auch in der Bewertung der Auswirkungen wider, denn je höher die Intensität einer spezifischen Beeinträchtigung des Vorhabens auf eine bedeutungsvolles Schutzgut ist, umso geringer ist die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung bei Funktionen mit hoher oder sehr hoher Bedeutung immer dann auch über die jeweilige schutzgutbezogene Erheblichkeitsschwelle.

Wesentliche Grundsatzziele des Umweltschutzes beziehen sich naturgemäß auf den Schutz der Werte und Funktionen sowie auf die Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen. Der Planungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde intensiv mit den Fachbehörden abgestimmt. Hierdurch konnte die Planung soweit optimiert werden, das Beeinträchtigungen erheblich vermindert oder ganz vermieden werden.

3.3. Analyse des Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

3.3.1. Schutzgut menschliche Gesundheit

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Unter dem Schutzgut „menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Wohnumfeld-, Erholungs- und Freizeitfunktionen betrachtet, weil diese Faktoren einen maßgeblichen Einfluss auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen haben. Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung sind demnach Wohngebiete sowie Flächen und Infrastrukturen für die naturnahe Erholung, die Freizeitgestaltung oder mit Wohnumfeldfunktionen.
Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Wohnstandorte. Als Objekt mit Wohnumfeldfunktion ist am Südrand eine Kindertagesstätte gelegen.

Westlich und nördlich des Geltungsbereiches grenzen Mischgebiete (incl. Seniorenheim) bzw. Wohnbauflächen (lt. Flächennutzungsplan) an.
Südöstlich befindet sich eine größere Freifläche für Veranstaltungen („Festplatz“). Jenseits des Festplatzes liegt der Bürgerpark (ehemalige Landesgartenschau 2002), der in östliche Richtung in den Grüngürtel im Köppernitztal übergeht, der u.a. den Tierpark beherbergt.
Die südlich und östlich des Geltungsbereichs anschließenden Bereiche weisen somit eine besondere Bedeutung für die Erholungs- und Wohnumfeldfunktion auf.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt bei Durchführung des Plans

Die vorhandenen Bereiche mit Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der vorhandenen Vorbelastungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die geplanten Wohnbebauung wurden im Rahmen einer separaten schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen des Gewerbe-, des Freizeit- und des Verkehrslärms auf das geplante Vorhaben untersucht.

Beurteilung des Gewerbelärms nach TA Lärm
Es wurden die Emissionen der nördlich gelegenen Werft und des nahegelegenen Baumarkts berücksichtigt.
Die Untersuchungen zeigen, dass im Norden des als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereiches, nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf einer Fläche von ca. 5.000 m² durch den Betrieb der Werft auftreten.

Beurteilung des Freizeitlärms nach Freizeitlärmrichtlinie
Als maßgebliches Schallereignis wurde ein Open-Air-(Rock)Konzert mit einer Zuschauerfläche von ca. 700 m² im Bereich des südlich des Geltungsbereichs anschließenden Veranstaltungsgeländes angenommen.
Es ergeben sich abends erhebliche Überschreitungen der Richtwerte im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA).

Beurteilung des Verkehrslärms nach DIN 18005
Es wurde der bestehende Verkehr der Lübschen Straße und der Straße Zum Festplatz angesetzt.
Es ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte entlang der Lübschen Straße und der Straße Zum Festplatz.

Durch die Überschreitungen der (Immissions-)Richt- und Orientierungswerte durch den vorhandenen Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm sind erhebliche Auswirkungen auf die betroffenen Teile der geplanten Bebauung zu erwarten.

3.3.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Biotope
Der Geltungsbereich wird durch die große zentrale Freifläche mit ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) geprägt; in Teilbereichen haben sich Siedlungsgebüsche mit heimischen Gehölzarten (PHX) entwickelt. In den Randbereichen des Geltungsbereichs sind flächige, zum ältere Gehölzbestände vorhanden. Am Südwestrand im Bereich einer Garagen- und Schuppenzeile stehen auf der Rückseite der Gebäude sowie entlang der Straße Zum Festplatz an der Westgrenze wiederum Siedlungsgebüsche und junge Pioniergehölze überwiegend einheimischer Arten (PHX). Die Straße Zum Festplatz wird von einer jungen Lindenallee (BAJ) bzw. einer einseitigen jungen Baumreihe (BRJ) gesäumt. Ältere Gehölze sind am Nord- und Ostrand des Geltungsbereichs vorhanden. Es handelt sich neben alten Pappeln (PWY) und einigen Rosskastanien mit Brusthöhendurchmessern von bis zu ca. 100 cm um verschiedene Ahornarten mit bis zu ca. 50 cm

Durchmesser (PWX). Nach Aufgabe der Nutzung vor ca. 20 Jahren hat sich ein dichter Unterwuchs aus jungen Bäumen, insbesondere Ahornarten, und einheimischen Straucharten etabliert. An der Nordostecke befinden sich als Relikte der früheren Nutzung noch zwei niedrige, baufällige Gebäude und eine Garagenanlage. Nach Osten schließt sich außerhalb des Geltungsbereichs das Köppernitztal mit einem alten Buchen-Eichenwaldbestand an den Geltungsbereich an.

Geschützte Biotope
Nach § 19 LNatG M-V sind die Alleen und einseitigen Baumreihen entlang von Verkehrswegen geschützt. Unter diesen Schutz fallen die Baumreihen und Alleen entlang der den Geltungsbereich im Norden und im Westen begrenzenden Verkehrswege (Lübsche Straße und Straße Zum Festplatz).

Zur Ermittlung des Eingriffs und zur Ableitung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Pflanzen wurde die landeseinheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsmethode nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung,* LUNG 1999 angewandt. Die Ermittlung erfolgte durch das Büro Adolphi & Rose nach Vorarbeit durch das Büro dsi.

Die Bestandsdarstellung der Biotop- und Nutzungstypen (siehe Anlage zur Begründung, Tabelle 1) beschränkt sich auf Eingriffsflächen, die mit der Errichtung des neuen Wohn- und Mischgebietes verloren gehen:

Zu 10.2.1 Ruderale Trittflur
Ca. 45 % des gesamten B-Plangebietes sind durch die Ruderale Trittflur gekennzeichnet. Nach Abbruch und Beräumung der militärischen Einrichtungen hat sich auf der freigewordenen Fläche eine ruderale Trittflur entwickelt, die stark durch den Bewuchs mit Gräsern und nitrophylen Pflanzenarten geprägt ist.

Bewertung:
Die Flächen werden überplant und vollständig in Anspruch genommen. Gemäß der Beurteilung des Büros dsi wird diese Trittflur (Biotoptyp 10.2.1) nach Anlage 9 der Eingriffsregelung mit dem Biotopwert 0,5 bewertet. Für die Errichtung des neuen Wohn- und Mischgebietes gehen 43.528 m² dieses Biotoptyps verloren.

Zu 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
Ca. 25 % der Fläche des Vorhabensgebietes sind mit Sträuchern heimischer Gehölzarten bestanden.

Bewertung:
Die Flächen werden überplant und vollständig in Anspruch genommen. Der Biotopwert der Flächen wird mit 1 eingestuft.

Zu 14.8.4 Militärobjekt
Ca. 30 % der Fläche des neuen Vorhabensgebietes sind dem Biotoptyp 14.8.4 Militärobjekt zuzuordnen. Die restlichen bebauten und versiegelten Flächen werden vollständig zurück gebaut, ordnungsgemäß entsorgt oder einer Wiederverwendung zugeführt.

Bewertung:
Der Biotopwert der Flächen wird mit 0 eingestuft. Der Rückbau dieser Flächen und die bereits in der Vergangenheit zurückgebauten Flächen werden als Ausgleichsmaßnahme für die Entsiegelung bei der Ermittlung des verbleibenden Kompensationserfordernisses angerechnet.

Fledermausfauna
Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt fünf Fledermausarten eindeutig festgestellt werden. Diese Artenanzahl kann als durchschnittlich angesehen werden und deutet auf eine eher mäßige Naturraumausstattung hin. Alle fünf Arten kommen im Mecklenburg-Vorpommern und Deutschland noch relativ häufig vor. Der am meisten von Fledermäusen frequentierte Bereich war der Waldbereich im Nordosten und hier insbesondere die östliche Waldkante zur Straße.

Tabelle: Übersicht über die nachgewiesenen Fledermausarten im Gebiet

deutscher Artname	**wiss. Artname**	**Rote Liste M-V**	**Anzahl der Nachweise**
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	3	28
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	3	13
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	4	52
Mückenfledermaus	*Pipistrellus pygmaeus*	4	34
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	3	41
unbest. Pipistrellusarten	*Pipistrellus spec.*		37

Insgesamt wurden 205 Fledermausnachweise im Geltungsbereich erbracht. Am häufigsten wurde die Zwergfledermaus nachgewiesen, gefolgt von der Rauhautfledermaus. Um erste Anhaltspunkte über die Populationsgröße zu erhalten, kann die Anzahl der Tiere einer Art gewertet werden, die gleichzeitig nachgewiesen werden konnten. So wurden bei der Zwergfledermaus gleichzeitig drei und bei der Rauhautfledermaus gleichzeitig zwei Exemplare beobachtet. Bei den übrigen Arten wurden nur Einzeltiere festgestellt. Die Untersuchung erbrachte demzufolge, dass zwar mehrere Fledermausnachweise erbracht wurden, aber im Gebiet nur einige wenige Einzeltiere vorkommen. Eine Wochenstube (Quartier, wo die Weibchen ihre Jungen bekommen und aufziehen) oder ein Rastquartier (Quartier, wo sich mehrere Fledermäuse auf dem

Durchzug im September aufhalten) kann im Gebiet ausgeschlossen werden.
Als nachtaktive Tiere verbringen Fledermäuse den Tag an ungestörten und relativ dunklen Plätzen. Neben den waldbewohnenden Fledermäusen, (Rauhaut- und Mückenfledermaus sowie Großer Abendsegler) die ihre Quartiere meist in Baumhöhlen oder hinter loser Rinde haben, gibt es gebäudebewohnende Fledermäuse (Breitflügel- und Zwergfledermaus), die Dachböden sowie die fugen-, spalten- oder nischenförmige Quartiere an den Häusern nutzen. Diese liegen v.a. sonnenexponiert hinter Holz- und Wandverkleidungen, in Dach- und Mauerritzen sowie in Ritzen über Türen und Fenstern. Die Suche nach Fledermausquartieren erbrachte, dass die Baumhöhlen bewohnenden Arten mehrere geeignete Quartiere im Gebiet finden, während es für die gebäudebewohnenden Arten einen Quartiermangel gibt. Es sind zwar in den unbewohnten Häusern zahlreiche Höhlungen und Spalten vorhanden, aber diese sind aufgrund der Beschattung angrenzender Gehölze nicht mehr sonnenexponiert und weisen damit nicht die notwendige Wärme in den Quartieren auf. Es kann zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere (meist nur Männchen) in den Gebäuden gelegentlich ihren Tagesschlafplatz haben, aber als Wochenstube sind die Quartiere in den Gebäuden ungeeignet. Bei der aktuellen Kartierung konnte keine Fledermaus beobachtet werden, die aus den unbewohnten Gebäuden geflogen ist. Die gebäudebewohnenden Arten, die im Untersuchungsgebiet erfasst wurden, können ihre Quartiere auch im benachbarten Wohnhäusern haben und das Gebiet lediglich als Jagdgebiet nutzen.

Tabelle: Dokumentation der potentiellen Fledermausquartiere an Bäumen im Geltungsbereich (zeichnerische Darstellung vgl. Biotopbestandskarte)

Nr.	Baumart	Lage der Höhle	Art der Höhle	Eignung
1	Eschenahorn	unterer Stammbereich, nach Süden	Aufgefaulte Astundswunde, 20 cm Dm.	gering
2	Weißbuche	oberer Stammbereich, nach Süden	Aufgefaulter Stammriss, mehrere Höhlen	gut
3	Roterle	Mittl. Stammbereich, nach Westen	Aufgefaulter Stammriss, mehrere Höhlen	mäßig
4	Rosskastanie	Mittl. Stammbereich, nach Norden	Aufgefaulter Stammriss, mehrere Höhlen	mäßig
5	Sandbirke	oberer Stammbereich, nach Süden	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	mäßig
6	Bergahorn	Mittl. Stammbereich, nach Norden	Höhlung zwischen 2 Stämmen	gut
7	Weißerle	oberer Stammbereich, nach Süden	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	mäßig
8	Gem. Esche	Mittl. Stammbereich, nach Osten	Spalten unter überwallter Rinde	mäßig
9	Weißbuche	Mittl. Stammbereich, nach Osten	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	gering
10	Schw.-pappel	Mittl. Stammbereich, nach Süden	aufgefaulter Längsriss	gut
11	Apfelbaum	Mittl. Stammbereich, nach Süden	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	mäßig
12	Weißbuche	Mittl. Stammbereich, nach Osten	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	gut
13	Schw.-pappel	Mittl. Stammbereich, nach Westen	Aufgefaulte Astundswunde, 20 cm Dm.	mäßig
14	Schw.-pappel	Mittl. Stammbereich, nach Osten	Aufgefaulte Astundswunde, 20 cm Dm.	mäßig

Im Folgenden wird auf die einzelnen Arten kurz eingegangen:

Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)
Die Art wurde nur im Nordosten nachgewiesen. Es handelte sich dabei stets um Einzeltiere, die aus östlicher Richtung ins Gebiet geflogen sind.

Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)
Nachweise konnten über der Brachfläche im Zentrum sowie entlang des Gehölzstreifens im Osten erbracht werden. Dabei handelte es sich nur um Einzeltiere, die meist das Gebiet in einer Höhe von etwa 30 m überflogen haben. Das Quartier wird außerhalb des Gebietes vermutet. Mit 13 Nachweisen wurden dementsprechend auch nur relativ wenige Abendsegler erfasst.

Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)
Sie wurde im gesamten Geltungsbereich nachgewiesen, bevorzugt aber als Jagdgebiet den nordöstlichen Waldbereich.

Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)
Eindeutige Nachweise der Art im UG gelangen nur im nordöstlichen Waldbereich, in Höhe der Garagen.

Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)
Im Geltungsbereich wurde die Art meist beim Jagen an der Waldkante im Osten beobachtet. Sie nutzte aber auch gelegentlich die Brachfläche im Zentrum. Es kann von einer flächendeckenden Verbreitung der Art ausgegangen werden. Quartiere wurden nicht entdeckt, sie werden aber im Bereich des angrenzenden Waldes im Osten vermutet. Die Rauhautfledermaus gehört zu den fernwandernden Arten und ein Großteil der Population verlässt im September das Untersuchungsgebiet meist in südwestliche Richtung und kehrt erst im Frühjahr wieder zurück.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt bei Durchführung des Plans

Zum Schutz der im Plangebiet auftretenden Tierpopulation (Fledermäuse, Brutvögel) werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen würden.

Eingriff in den Baumbestand
Der Baumbestand des Untersuchungsraumes wurde im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 für das Plangebiet erhoben.

Bewertung:
Der Gehölzbestand <100 cm Stammumfang des Plangebietes stellt jüngeren und damit nicht geschützten Gehölzbestand dar.

Vor Baubeginn werden neben den nach § 18 LNatSchAG M-V gesetzlich geschützten und im Lageplan dargestellten Bäumen auch ungeschützte Bäume sowie Jungwuchs aus Bäumen und Sträuchern auf den Geländeflächen beseitigt. Die auf dem Gelände stehenden großen Hybridpappeln sind nach LNatSchAG M-V §18 (1) Abs. 3 nicht geschützt. Sie werden in der Tabelle der zu fällenden Bäume (siehe Anlage zur Begründung, Tabelle 2) mit aufgelistet, sind aber nicht auszugleichen.

Die mehrstämmigen geschützten Bäume werden je gemessenem Stämmling addiert und der Ausgleich entsprechend der Summe des Stammumfanges berechnet.
Die Fällung der geschützten Bäume ist nach dem Kompensationserlass 2007 je nach Größe des Stammumfanges im Verhältnis von 1:1, 1:2 und 1:3 auszugleichen. Der Eingriff in die zu fällenden geschützten Bäume kann durch die Anpflanzung von 96 Stück neuen hochstämmigen Bäumen in der Qualität 3xv, mDb, STU 16-18 cm ausgeglichen werden.

Eingriff in flächige Biotope
Mit der beabsichtigten Planung kommt es zum dauerhaften Verlust flächiger Biotope und zur dauerhaften Vollversiegelung von Bodenflächen.
Der Eingriff in den Naturhaushalt des untersuchten Gebietes kommt durch die flächenhafte Inanspruchnahme von 25.912 m² der vorhandenen heimischen Siedlungsgebüsche (Biotoptyp 13.2.1) und von 43.528 m² Ruderaler Trittflur (Biotoptyp 10.2.1) zustande (siehe Anlage zur Begründung – Tabelle 3).

Für das neue Baugebiet werden insgesamt 50.426 m² Fläche für die Bebauung und 16.819 m² für Verkehrs- und Versorgungsflächen vollflächig versiegelt (siehe Tabelle 4)

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
Die vorgelegte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bezieht sich auf die Eingriffsfläche des Bebauungsplangebietes mit Bau-, Verkehrs- und Grünflächen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt bleibt auf die zur Errichtung des Wohn- und Mischgebietes vorgesehenen notwendigen Versiegelungen beschränkt. Der flächige Biotopverlust betrifft ausschließlich die Ruderale Trittflur und die heimischen Siedlungsgebüsche. Mit dem Verlust der Biotope wird die Flächeninanspruchnahme für vollflächige Bodenversiegelungen vorbereitet. Die betroffenen Flächen wurden nach der Anlage 9 der Eingriffsregelung ermittelt und der Wertstufe 1 für einheimische Siedlungsgebüsche, Biotopwert 0,5 für die Ruderale Trittflur und Biotopwert 0 für die versiegelten Flächen des Militärobjektes zugeordnet.
Um die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wieder herzustellen ist als Kompensationserfordernis das 1-fache der beeinträchtigten Fläche anzurechnen. Durch den mit der Baumaßnahme verursachten Eingriff werden Flächen beeinträchtigt, so dass sich der nachfolgende Kompensationsbedarf ergibt.

Es errechnet sich für die Biotop- und Funktionsverluste ein Flächenäquivalent/m² von 35.757 Wertpunkten.
Für den Eingriff durch die Flächenversiegelung errechnet sich ein Flächenäquivalent/m² von 25.217 Wertpunkten. Für die vollflächig neu versiegelten Flächen wurde ein Versiegelungszuschlag von 0,5 berechnet. Wegen der Nähe des Eingriffsgebietes zu befahrenen Straßen wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für die Flächenbeeinträchtigung der vorhandenen Biotope bei der Berechnung des Flächenäquivalentes berücksichtigt (siehe Tabelle 5).

Eingriffsminderung
Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen werden die Vegetationsflächen in Nähe der Bauflächen mittels gärtnerischer Gestaltung für Anpflanzungen und Rasenflächen neu angelegt. Die Herstellung dieser neuen Vegetationsflächen wird mit der Wertstufe 0,8 als Minderungsflächen angerechnet. Weitere Minderungsmaßnahmen des Eingriffs entstehen durch neue Grünflächen mit der Anlage des Spielplatzes und der Parkanlage.
Entsprechend der Tabelle 6 (Anlage zur Begründung) verbleibt nach Durchführung der vorgenannten Minderungsmaßnahmen ein restliches Kompensationserfordernis des Eingriffes in Höhe von 41.150 Flächenäquivalent/m² an Wertpunkten.

3.3.3. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der Boden hat wesentliche Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt. Im Stoffkreislauf finden u. a. Filterung, Speicherung, Pufferung

und Umwandlung verschiedener Stoffe statt. Der Boden stellt den Wurzelraum für die Vegetation sowie den Lebensraum für Bodenlebewesen dar. Darüber hinaus ist der Boden Produktionsgrundlage für die menschliche Ernähung, ist Siedlungsstandort und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bedeutsam. (vgl. § 2 BBodSchG)

Die Böden in Mecklenburg-Vorpommern verdanken ihre Entstehung geologischen Vorgängen des Pleistozän und Holozän. Das Planungsgebiet gehört zum eiszeitlich geprägten nordostdeutschen Flachland. Es befindet sich im Bereich einer flachwelligen Grundmoräne im Hinterland des inneren Hauptendmoränenzuges der Weichselvereisung.

Der Geltungsbereich weist eine deutliche Hangneigung auf. Von ca. 30 m NN am Ostrand fällt das Gelände in Richtung Norden zur Lübschen Straße und in Richtung Osten zum Köppernitztal auf ca. 7 m über NN ab.
Im Bereich des Geltungsbereiches stehen Lehme/Tieflehme, grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40 % hydromorph an. Wesentliche Merkmale sind: Verdichtungsneigung, große Sorptionsfähigkeit, gutes Puffervermögen und geringe Durchlässigkeit.
Aufgrund der Vornutzung als Kasernengelände ist von einer weitgehenden Störung der natürlichen Bodeneigenschaften und –funktionen auszugehen.

<u>Altlasten</u>
In der Altlastenkarte der Hansestadt Wismar ist die gesamte ehemalige GUS-Liegenschaft, auf der sich das Plangebiet befindet, aufgrund seiner Vornutzung bis zum Abzug der GUS-Truppen 1993 mit der Nr. AS 130 gekennzeichnet. 2004 erfolgte der Abbruch des Objektes einschließlich Kellergeschoss, Fundamente, Montagegruben sowie die „Sanierung sonstiger Schadstoffe“ und die Entsorgung schadstoffbelasteter Baumaterialien.
Innerhalb des Plangebietes ist zudem unter der Nr. AS 113 (Heizhaus, ungeordnete Ablagerung) die Altlastenverdachtsfläche Nr. 24 vermerkt. Nähere Untersuchungen dieser Altlasten ergaben, dass neben der Geländeauffüllung aus Kohlengrus auch Kohlengrus mit Fremdanteilen aus Asche, Bauschutt, Metall, Batterien und Glasbruch usw. angetroffen wurden. Aufgrund der festgestellten Kontaminationen wurde die Auffüllung der Altablagerung in die Zuordnungsklasse > Z2 der LAGA M 20 TR Boden eingestuft und als gefährlicher Abfall zur Beseitigung deklariert. Die Entsorgung der Auffüllung erfolgt danach unter der Abfallschlüsselnummer 170503*. Der Beton der Fundamente wird der Zuordnungsklasse Z 1.2 zugeordnet und damit nicht als gefährlicher Abfall zur Verwertung eingestuft (Abfallschlüsselnummer 170101). Das Ziegelmauerwerk wird als nicht gefährlicher Abfall zur Verwertung in

die Zuordnungsklasse Z 1.1 eingestuft (Abfallschlüsselnummer 170102).
Aufgrund der nur lückenhaften Bestandsaufnahme von Bauwerken, bauliche Anlagen und Leitungen jeglicher Art auf der Militärliegenschaft ist es nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten weitere Bauwerksteile, bauliche Anlagen, belastete Auffüllungen und Altleitungen gefunden werden können.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung des Plans

Erhebliche Auswirkungen von natürlichen Bodenfunktionen sind dann zu erwarten, wenn festgestellte Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung überbaut oder auf ähnliche Weise beeinträchtigt werden.

Im Geltungsbereich sind Wert- und Funktionselemente von allgemeiner Bedeutung betroffen. Eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist nicht zu erwarten.
Die festgestellten und eventuell bei nachfolgenden Tiefbauarbeiten noch anzutreffenden Altablagerungen lassen bei ordnungsgemäßer, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechender Entsorgung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten.

3.3.4. Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes der Köppernitz, die östlich des Geltungsbereichs in nördlicher Richtung verläuft.
Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines quartären Grundwasserleiters. Die Grundwasserflurabstände weisen Werte von > 10 m auf. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordost.
Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III) Wismar-Wendorf beginnt in ca. 100 m Entfernung westlich des Geltungsbereichs.
Im Geltungsbereich wird eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung (10 – 15 %) angegeben. Die mittlere, jährliche Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 130 mm. Das Gebiet fällt in die Dargebotsklasse „potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen“. Der Geschütztheitsgrad des Grundwasserleiters wird als hoch eingestuft.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung des Plans

Die Realisierung der geplanten Bebauung im Geltungsbereich wird zu einer teilweisen Flächenversiegelung führen. In Folge der geplanten Niederschlagswasserableitung in das bestehende Trennsystem (Kanalisation in der Straße Zum Festplatz) steht dieser Teil der im Geltungsbereich auftreffenden Niederschläge nicht mehr der Grundwasserneubildung durch Versickerung im Gebiet zur Verfügung.
Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten, weil der Geltungsbereich nicht im Zustrom des benachbarten Wasserschutzgebietes liegt und somit keine Beeinflussung des Dargebotes im Wasserschutzgebiet besteht.

3.3.5. Schutzgüter Klima / Luft

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Klimatische Situation
Das Klima des Ostseeküstengebiets ist stark maritim beeinflusst. Insgesamt prägen niedrige Jahresmitteltemperaturen (8,2 – 8,4 °C) und geringe Jahrestemperaturschwankungen (16,3 °C) aufgrund der ausgleichenden Wirkung der Ostsee die klimatische Situation. Weitere Merkmale gegenüber den kontinentaler geprägten Landesteilen sind eine geringere Jahresniederschlagssumme (550 – 600 mm), eine erhöhte Luftfeuchtigkeit und eine erhöhte Windstärke. Die Hauptwindrichtungen sind Südwest und West.

Das Bebauungsplangebiet ist dem Freilandklima zuzuordnen. Das Freilandklima ist insbesondere durch einen ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf gekennzeichnet. Diese Bereiche sind windoffen und weisen eine normale Strahlung auf. Besonderes Merkmal ist die Kaltluftentstehung bei Strahlungswetterlagen. Bei Strahlungswetterlagen wird es auf den Freiflächen zur Kaltluftentstehung kommen. Aufgrund der deutlichen Hangneigung ist zwar ein nennenswerter Kaltluftabfluss in Richtung Norden zur Lübschen Straße sowie in Richtung Osten in das Köppernitztal hinein zu erwarten, der jedoch durch den dortigen dichten Vegetationsriegel aufgestaut wird. Ein nennenswertes Abfließen in nördlich gelegene, klimatisch belastete Gewerbe-/Industriegebiete und eine damit verbundene klimatische Ausgleichswirkung ist deshalb nicht zu erwarten.

Eine kleinräumige Differenzierung des Freilandklimas ergibt sich durch die Gehölzbestände. Hier ist eine erhöhte Luftfeuchtigkeit sowie eine

verringerte Lufttemperatur festzustellen, die insgesamt ausgleichend auf das Mikroklima wirken.

Lufthygienische Situation
Bezüglich der Beschreibung der lufthygienischen Situation kann lediglich auf die Messergebnisse des landesweiten Luftüberwachungsnetzes zurückgegriffen. LUME M-V, das Luftmessnetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, erfasst und untersucht die Konzentrationen verschiedener Schadstoffe in der Luft. Da die nächstgelegenen Messstationen sich in größeren Entfernungen in den Räumen Schwerin, Gülzow und Rostock befinden, stehen keine regionalen oder gar lokalen Werte für das Plangebiet zur Verfügung. Weitere Daten zur Luftqualität liegen nicht vor.

In der 22. Verordnung und der 33. Verordnung zur Durchführung des BImSchG sind Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz der Vegetation und zum Schutz der Ökosysteme festgelegt. Es ist festzuhalten, dass die Grenzwerte der 22. und 33. BImSchV weitgehend eingehalten werden. Überschreitungen für überwiegend straßenverkehrsbürtige Schadstoffe wie Stickstoffdioxid und Feinstaub, wie sie landesweit ausschließlich an der stark verkehrsbelasteten Messstation Rostock-Am Strande festgestellt wurden, sind lokal begrenzt zu interpretieren und im Bereich des Plangebietes nicht zu erwarten. Für Ozon wurde der Schwellenwert zur Information der Bevölkerung vereinzelt überschritten. Da höhere Ozonwerte insbesondere im ländlichen Raum auftreten können, ist im Bereich des Plangebietes eine entsprechende Belastung nicht zu erwarten. Insgesamt kann die Luftschadstoffbelastung im Bereich des Plangebietes als eher gering eingestuft werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft überwiegend Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung vorliegen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft bei Durchführung des Plans

Die Realisierung der geplanten Änderung hat die Inanspruchnahme von Freilandklimatopen zur Folge. Sie werden durch Bau- und Verkehrsflächen mit großem Grünflächenanteil ersetzt. In der Folge ist eine Reduzierung der im Bereich der Freiflächen zu erwartenden Kaltluftentstehung möglich.
Eine relevante Veränderung der klimatischen Situation ist hierdurch nicht zu erwarten, weil eine klimaausgleichende Wirkung der Kaltluft auf benachbarte Lasträume nicht gegeben ist.

Eine Beeinflussung der lufthygienischen Situation ist aufgrund fehlender Vorhaben bedingter Schadstoffemissionen nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen sind somit insgesamt nicht zu erwarten. (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 1f BNatSchG, § 1 BImSchG)

3.3.6. Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft

verstanden. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind als Wert gebende Kriterien die Eigenart, die Vielfalt und die Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Erlebnis- und Erholungsraum. Die Erfassung der Landschaft berücksichtigt die Strukturelemente (z.B. Vegetationsformen, Relief, Gewässer, Nutzungen) und deren Ausprägung. Für die Betretbarkeit und den Aufenthalt in der Landschaft werden Wege und andere Infrastrukturelemente erfasst.
Die landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftsbildräume zählt den Geltungsbereich zum unbewerteten urbanen Raum.
Die Baumbestände am Nordrand des Geltungsbereichs betonen die Raumkante entlang der Lübsche Straße und gliedern und beleben das Ortsbild. Die große Ruderalfläche, die den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs prägt, wird aufgrund ihrer geringen Gliederung und der Großflächigkeit als monoton empfunden. Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft sind hier nur mäßig ausgeprägt.
Eine Betretbarkeit der Flächen ist grundsätzlich über erhaltene alte Wegetrassen und Trampelpfade gegeben. Jedoch ist außer einer gelegentlichen Nutzung durch Hundehalter keine Erholungs- oder Freizeitnutzung erkennbar.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung des Plans

Die Inanspruchnahme der großflächigen Ruderalfluren lässt keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild erwarten.
Ein vollständiger Verlust der Baumbestände am Nordrand des Geltungsbereichs würde zu einer deutlichen Veränderung des lokalen Ortsbildes im Bereich der Lübschen Straße führen.

3.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Nach § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind Denkmäler Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Die landesweite Auswertung der Denkmale in M-V ergibt keine Objekte für den Geltungsbereich. Nach Angaben des Bauamtes, Abteilung Sanierung und Denkmalschutz der Hansestadt Wismar und des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern sind im Änderungsgebiet keine Boden-/Baudenkmäler vorhanden.

Als sonstige Sachgüter im Sinne des UVPG werden raumwirksame körperliche Gegenstände berücksichtigt, deren vorzeitiger Verlust durch ein Vorhaben zu umweltrelevanten Folgewirkungen bei Abriss und Wiederherstellung führt. Diese Umweltauswirkungen werden durch den Verbrauch von Ressourcen und Energie sowie durch das Aufkommen von Abfall hervorgerufen. I. d. R. handelt es sich um bauliche Anlagen. Auch Flächen mit begrenzter Verfügbarkeit oder besonderer Eignung (z.B. Rohstofflagerstätten) werden unter sonstigen Sachgütern verstanden. Im Bebauungsplangebiet sind keine Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter bei Durchführung des Plans

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nach dem jetzigen Kenntnisstand über den Bestand nicht zu erwarten. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist zu beachten, dass während der Erdarbeiten entdeckte Funde oder auffällige Bodenverfärbungen gemäß § 11 DSchG M-V der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten sind.

Hinsichtlich der Kultur- und sonstigen Sachgüter sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

3.3.8. Wechselwirkungen

Beschreibung

Die Benennung von Wechselwirkungen innerhalb der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist als Ausdruck eines ganzheitlich-ökosystemaren Umweltbegriffs zu verstehen. Wechselwirkungen stehen dabei für die Dynamik (Prozesshaftigkeit des Naturhaushalts). Sie charakterisieren die Stoff- und Energieflüsse zwischen den Bestandteilen des Gesamtsystems. Der Begriff nimmt Bezug auf alle Schutzgüter.
Wechselwirkungen sind die zwischen den verschiedenen Schutzgütern auftretenden Wirkungszusammenhänge und Abhängigkeiten. So bildet die Kombination der Standortfaktoren Boden und Grundwasser mit den klimatischen Standortverhältnissen die Voraussetzung für die Ansiedlung von Pflanzen und Tieren. Die generelle Abhängigkeit von diesen abiotischen Standortbedingungen führt dazu, dass eine fachlich korrekte Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen schutzgutübergreifende Wechselwirkungen einbezieht. Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter (Beispiel: faunistische Bezüge zwischen Teillebensräumen) sind als definitorische Bestandteile der Schutzgüter anzusehen. Daraus wird deutlich, dass Wechselwirkungen nicht als zusätzliches Schutzgut zu betrachten sind.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung des Plans

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die direkten Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter getrennt dargestellt.

Darüber hinaus wurden auch indirekte, erst über Wirkungsketten entstehende Auswirkungen berücksichtigt. Beispielhaft sei hier die Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund von Bodenversiegelungen genannt. Weitere über das bereits dargestellte Maß hinausgehende Wirkungsketten mit relevanten Auswirkungen konnten nicht ermittelt werden.

Die gesonderte Darstellung der schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen ist sinnvoll in den Fällen, wenn die Gesamtcharakteristik, Bedeutung und auch die spezifische Empfindlichkeit eines Raumes maßgeblich von intensiven Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

bestimmt wird. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Gebietscharakteristik nicht von entsprechenden Verhältnissen auszugehen.

3.3.9. Schutzgebiete

Darstellung der Schutzgebiete

Im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Wismar-Wendorf ca. 100 m westlich des Geltungsbereichs.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete bei Durchführung des Plans

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten.

3.3.10. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes (Status quo)

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 76/09 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „ Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ erfolgt im Parallelverfahren zum hier betrachteten B-Planverfahren.
Es ist somit davon auszugehen, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit dargestellte zukünftige Flächennutzung nicht weiterverfolgt werden soll und eine Realisierung somit nicht erwartet werden kann.
Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig keine planerisch bedingte Veränderung dieser Flächen stattfinden wird. Aufgrund einer fehlenden Nutzung sind die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen. Diese ungehinderte Entwicklung wird mittelfristig zu einer vermehrten Entwicklung von Pioniergehölzen in den vorhandenen großflächigen Ruderalfluren führen. Längerfristig wird sich unter weitgehender Verdrängung der krautigen Ruderalvegetation ein geschlossener Pionierwald entwickeln.

Eine derartige Entwicklung führt innerhalb des bebauten Stadtgebietes zu einer Verödung und zum städtebaulichen Missstand, da umfangreiche Sukzessionsflächen und Ruderalfluren als Fremdkörper in der urbanen bebauten Umgebung erscheinen. Zudem wird bei Nichtausnutzung

dieses integrierten Standortes für eine Bebauung wie in der Vergangenheit der Druck zur Ausweisung zusätzlicher Bauflächen am Stadtrand und im Stadt-Umland-Raum wachsen, um benötigte Wohnungsbaustandorte anbieten zu können. Neue Versiegelungen bisheriger landwirtschaftlicher Nutz- und anderer Freiflächen und ein Ausufern der gewachsenen Siedlungsstrukturen wären die Folge. Solche Entwicklungstendenzen würden dem Grundsatz der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ massiv entgegenwirken.

3.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Darlegung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ist ein wesentlicher Bestandteil der Dokumentation der Umweltprüfung durch den Umweltbericht. Die oben beschriebenen Auswirkungen sind unter der Voraussetzung bewertet worden, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden.

Planerische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bereits in den Bebauungsplan integriert worden. Sie sind das Ergebnis des planerischen Willens der Stadt Wismar, die Belange der Umwelt zu berücksichtigen, und des Abwägungsprozesses im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Behörden und der Öffentlichkeit.
Unter 3.4.2 sind Maßnahmen beschrieben, die aufgrund ihres hohen Konkretisierungsgrades erst in nachgelagerten Genehmigungsverfahren realisiert werden können.

3.4.1. Planoptimierung während der Aufstellung des Bebauungsplanes

Umfangreiche Baumbestände vor allem im Südosten des Geltungsbereichs (Parkanlage Köppernitztal) wurden bereits vor Aufstellung des Plans vermessen. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes konnte auf dieser Basis der Baumbestand bei der konkreten Planung berücksichtigt und die Erhaltung der Parkanlage durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

3.4.2. Beschreibung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in nachgelagerten Verfahren

Die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht direkt durch die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB abgedeckt,

sind jedoch durch andere gesetzliche Grundlagen (z.B. Bundes-Bodenschutzverordnung - BBodSchV) gesichert. Sie sind als Maßnahmen für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren im Sinne von Auflagen zu verstehen und dort auch in den entsprechenden Anträgen der Vorhabensträger zu konkretisieren.

Während der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz des Bodens zu beachten (BauGB § 202, BBodSchV § 12).
Oberboden ist gemäß DIN 18915 fachgerecht abzutragen und wieder einzubauen. Oberboden ist von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Flächen abzutragen. Bei Umgang mit Böden hat der Abtrag, die Lagerung sowie der Wiedereinbau getrennt nach Ober- und Unterboden zu erfolgen. Zum Schutz des Bodens bei einer Zwischenlagerung sind Bodenmieten zu errichten und ggf. als Erosionsschutz zu begrünen. Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

3.4.3. Beschreibung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

3.4.3.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut menschliche Gesundheit

<u>Erforderliche Schallschutzmaßnahmen</u>
Wie unter 2.6.1. beschrieben werden im Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm festgesetzt.
Unter Berücksichtigung der hier dargestellten Verminderungsmaßnahmen werden die Auswirkungen des Gewerbelärms, des Freizeitlärms und des Verkehrslärms soweit vermindert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten sind.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bäume, die mit dem entsprechenden Planzeichen als Einzelbäume festgesetzt sind, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs - und Standsicherheit zuständig. In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit dem Ordnungsamt, Sachgebiet Natur und Umwelt möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Der nicht bebaubare Teil der Wohn- und Mischgebietsflächen ist neben der gärtnerischen Gestaltung (z.B. durch Obstbäume und -sträucher) als private Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern nachstehender Arten zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Die Flächen können individuell mit Sträuchern in der Qualität ohne Ballen, in der Höhe 100/150 cm bzw. in der Qualität mit Ballen, im Stammumfang 12/14 cm bei Bäumen begrünt werden.

Artenliste:
- Kolkwitzie, Deutzie
- Garteneibisch, Hortensien
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerflieder, Flieder
- falscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel-, Weinrose
- Stechpalme, Kirschlorbeer
- Feuerdorn, Zierquitte
- Magnolie, Zierkirsche
- Kuchenbaum, Trompetenbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Ahorne - kleinkronige Sorten
- Kugelrobinie, Rotdorn
- Zierapfel, Zierpflaume

Zum Schutz der im Plangebiet auftretenden Tierpopulation (Fledermäuse, Brutvögel) werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen würden.

Schutzgut Boden

Aufgrund der nur lückenhaften Bestandserfassung von Bauwerken, bauliche Anlagen und Leitungen jeglicher Art auf der Militärliegenschaft ist es nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten weitere Bauwerksteile, bauliche Anlagen, belastete Auffüllungen und Altleitungen gefunden werden können.
Entsprechende Bodenfunde sind gemäß der gesetzlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist zu beachten, dass während der Erdarbeiten entdeckte Funde oder auffällige Bodenverfärbungen gemäß § 11 DSchG M-V der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten sind. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.4.3.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Entsprechend der geltenden Gesetze, dem BNatSchG mit dem LNatSchAG M-V sind unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 1999, zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahmen werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs berücksichtigt.
Nachfolgend werden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben:

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

<u>Ausgleich durch Entsiegelung</u>
Die Geländeflächen des ehemaligen Militärobjektes werden mit allen restlichen Gebäudeteilen, verbliebenen Fundamentteilen und betonierten Flächenbefestigungen vollständig abgebrochen und entsorgt.

Nach der tabellarischen Auflistung des Büros dsi waren zum Zeitpunkt vor dem Rückbau ca. 38.171 m² Geländefläche vollversiegelt. Diese Fläche wird bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die tatsächlich entsiegelte Fläche in der Tabelle 7 (Anlage zur Begründung) zur Berechnung des Ausgleiches durch Entsiegelung herangezogen.
Damit ergibt sich für die Kompensation des Eingriffes durch Entsiegelung ein Flächenäquivalent/m² von 14.314 Wertpunkten.

Gegenüberstellung von Eingriff und	
Summe Eingriff	-41.150
Summe Kompensation	14.314
Restliches Kompensationserfordernis für flächenhaften	**-26.836**

Nach Durchführung des Ausgleiches der Entsiegelung verbleibt ein restliches Kompensationserfordernis in Höhe von **26.836** Flächenäquivalent/m².

Ersatz für Baumfällungen der geschützten Bäume > 100 cm STU
Im Zuge der Beräumung der Geländeflächen werden für die Neuordnung des Plangebietes mit Bau- und Verkehrsflächen insgesamt 92 Stück Bäume gefällt. Als Ersatz für die Baumfällungen der geschützten Bäume > Stammumfang 100 cm sind nach Tabelle 2 (Anlage zur Begründung) insgesamt 96 Stück neue Hochstämme zu pflanzen.
Die Anpflanzung der Bäume erfolgt auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes. Eine entsprechende Textliche Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die konkreten Pflanzstandorte werden – unter Beachtung der Leitungsführung für die technische Infrastruktur und der privaten Grundstückszufahrten – im Rahmen der Ausführungsplanung entlang der Planstraßen (Grün- und Parkstreifen bzw. als Pflanzinseln in den verkehrsberuhigten Bereichen) sowie in den öffentlichen Parkanlagen am WA 6 (Kinderspielplatz) und im Köppernitztal an für eine Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes geeigneten Stellen vorgesehen. Zur Bepflanzung sind Bäume nachstehender, einheimischer Arten in der Pflanzqualität mit einem Stammumfang 12/14 cm zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Artenliste
- Stieleiche
- Rotbuche
- Hainbuche
- Rosskastanie
- Gemeine Esche
- Gemeine Eberesche
- Schwarzerle
- Traubenkirsche

- Vogelkirsche
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Walnuss
- Baumhasel
- Feldahorn

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Weitere Potenziale zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für die Biotop- und Funktionsverluste durch Flächenversiegelungen sind im geforderten Umfang im Plangebiet nicht vorhanden.
Das verbleibende, nicht im Geltungsbereich zu realisierende Kompensationsflächenaquivalent wird deshalb durch außerhalb des Geltungsbereichs liegende Maßnahmen erbracht. Diese sind durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und vor Abschluss des Erschließungsvertrages zu sichern.

3.5. Zusammenfassung

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ kann nach Bestandserfassung und Bewertung festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung kommt.
Durch die Ausweisung und Neugestaltung der Bauflächen einschließlich der Grüngestaltung auf einem brachgefallenem ehemaligen Kasernenstandort (Konversionsgebiet) wird ein in den vergangenen Jahren auf Teilflächen entstandener städtebaulicher Missstand innerhalb eines bebauten gut erschlossenen Bereiches in der Hansestadt Wismar beseitigt.

Die Festsetzungen für die Baukörper sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind für den Standort und den Bedarf des Wohn- und Mischgebietes angepasst; eine positive künftige Entwicklung als Ergänzung bestehender Nachbarbebauungen entlang der Lübschen Straße sowie im Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 54/00) und damit des Stadtteils Wismar West wird erwartet.

Die das Plangebiet im Bereich der Parkanlage Köppernitztal prägenden Großbäume und zusammenhängenden Freiflächen als Teil der

Grünverbindungen Park der Solidarität – Parkanlage Köppernitztal – Tierpark und Bürgerpark mit für die Bevölkerung und Gäste der Stadt wichtigen Naherholungsfunktionen werden im Zuge dieser Planung größtenteils erhalten, qualitativ aufgewertet und ergänzt.
Die fußläufigen Wegebeziehungen vom und über das Wohngebiet zu diesen vernetzten Freiräumen werden ausgebaut.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin einen städtebaulichen Missstand in unmittelbarer urban geprägter Umgebung (Wohngebiet, Seniorenheim, Technisches Landesmuseum Phantechnikum) aufweisen.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung wird die Planung begrüßt und bietet eine Alternative um mehrere öffentliche als auch private Nutzungen und Interessen zu vereinen. Die vorgelegte Planung wird als sinnvoll und umweltverträglich eingeschätzt.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)		**12,39 ha**	**100 %**
1.	**Nettobauland**	**8,22 ha**	**66,33 %**
1.1	Wohngebiet (WA)	6,41 ha	51,78 %
	WA 1 0,24 ha		
	WA 2 0,23 ha		
	WA 3 0,56 ha		
	WA 4 0,82 ha		
	WA 5 0,82 ha		
	WA 6 0,28 ha		
	WA 7 0,71 ha		
	WA 8 0,51 ha		
	WA 9 0,62 ha		
	WA 10 1,21 ha		
	WA 11 0,41 ha		
1.2.	Mischgebiet (MI)	1,80 ha	14,55 %
	MI 1 0,19 ha		
	MI 2 0,15 ha		
	MI 3 0,56 ha		
	MI 4 0,42 ha		
	MI 5 0,48 ha		

2.	**Fläche für den Gemeinbedarf**		**0,21 ha**	**1,71 %**
	Kindertageseinrichtung			
3.	**Öffentliche Verkehrsflächen**		**1,67 ha**	**13,50 %**
3.1.	Straßenverkehrsflächen		1,04 ha	
	Planstraße A	0,36 ha		
	Planstraße B	0,57 ha		
	Lübsche Straße	0,11 ha		
3.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		0,63 ha	
	Verkehrsberuhigter Bereich	0,50 ha		
	Fuß- und Radwege	0,13 ha		
4.	**Flächen Versorgungsträger**			
	Elektrizität			
5.	**Öffentliche Grünflächen**		**2,28 ha**	**18,43 %**
	Parkanlage/Spielplatz	0,10 ha		
	Parkanlage Köppernitztal	2,14 ha		
	Mauer Lübsche Straße	0,04 ha		

4.2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung nach (§ 45 – 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

Anlage zur Begründung, Pkt. 3 Umweltbericht

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen

Planbezeichnung nach Anlage 9 Eingriffsregelung		Biotopwert	Flächengröße		Planbezeichnung dsi	
2.5.5	Neuanpflanzung einer Allee	1			BAJ	Jungwuchs
2.6.5	Neuanpflanzung einer Baumreihe	2			BRJ	Neuanpflanzung einer Baumreihe
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4			BBA	Älterer Einzelbaum
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1			BBJ	Jüngerer Einzelbaum
10.2.1	Ruderale Trittflur	0,5	43.528,0	m²	RHU	Ruderale Staudenflur
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1		m²	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten	0		m²	PWY	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	25.912,0	m²	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
13.4.2	Ältere Parkanlage	2		m²	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	0	1.378,0	m²	PER	Artenarmer Zierrasen
13.8.4	Ziergarten	0	1.320,0	m²	PGZ	Ziergarten
14.7.2	Versiegelter Rad / Fußweg	0	wie 14.8.4	m²	OVF	Versiegelter Rad / Fußweg
14.7.3.	Wirtschaftsweg nicht-/ oder teilversiegelt	0	wie 14.8.4	m²	OVU	Wirtschaftsweg nicht-/ oder teilversiegelt
14.7.5	Straße	0	wie 14.8.4	m²	OVL	Straße
14.8.4	Militärobjekt	0	30.333,0	m²	OE	Bebauung
Gesamtfläche Bearbeitungsgebiet			**102.471,0**	**m²**		

Tabelle 2: Baumfällungen geschützte Bäume

Baum Nr.	Baumarten	Stammdurchm. in cm am 17.08.2015	Berechnung Stammumfang (D x 3,14) in cm	Kompensation	Kompensation	Kompensation	Ausgleichs-bedarf
				im Verhältnis **1:1**	im Verhältnis **1:2**	im Verhältnis **1:3**	
				Stammumfang	Stammumfang	Stammumfang	
				1,0 - 1,50 m	>1,50 - 2,5 m	> 2,5 m	
1	Blaufichte	40	125,60	1			1
2	Zitterpappel 4-stämmig	50+55+45+30	565,20			6	6
3	Eschenahorn 3-stämmig	70+40+40	471,00			5	5
4	Linde 8-10 stämmig	10	314,00			3	3
5	Birke	40	125,60	1			1
6	Bergahorn 2-stämmig	50+50	314,00			3	3
7	Feldahorn 3-stämmig	40+30+25	298,30			3	3
8	Ulme 2-stämmig	45+50	298,30			3	3
9	Feldahorn	50	157,00		2		2
10	Feldahorn	50	157,00		2		2
11	Hybridpappel	50+50+50	471,00	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
12	Hybridpappel	60	188,40	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
13	Hybridpappel	60	188,40	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
14	Hybridpappel	80	251,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
15	Hybridpappel	25+40	204,10	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
16	Bergahorn	40	125,60	1			1
17	Hybridpappel	70	219,80	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
18	Hybridpappel	60	188,40	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
19	Hybridpappel	80	251,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
20	Hybridpappel	60	188,40	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
21	Hybridpappel	50	157,00	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
22	Kastanie	60	188,40		2		2
23	Pyramidenpappel	70	219,80		2		2
24	Pyramidenpappel	70	219,80		2		2
25	Pyramidenpappel	65	204,10		2		2
26	Linde	40	125,60	1			1
27	Hainbuche	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
28	Hainbuche 5-stämmig	25+15+30+15+30	361,10			4	4
29	Kastanie	60	188,40		2		2
30	Ulme abgestorben	15+15+15	abgestorben				0
31	Kastanie	30	94,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
32	Hainbuche	30	94,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
33	Hainbuche 2-stämmig	30+15	141,30	1			1
34	Buche	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
35	Hainbuche	35	109,90	1			1
36	Hainbuche	30	94,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs. 8			0
37	Hainbuche	60	188,40	1			1
38	Hainbuche	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
39	Birke	50	157,00		2		2
40	Birke	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
41	Hainbuche	40	125,60	1			1
42	Hainbuche	40	125,60	1			1
43	Feldahorn	25	78,50	Stammumfang < 100 cm			0
44	Hainbuche 2-stämmig	35+20	172,70		2		2
45	Hainbuche	40	125,60	1			1
46	Hainbuche	40	125,60	1			1
47	Hainbuche	35	109,90	1			1
48	Hainbuche	55	172,70		2		2
49	Hainbuche 2-stämmig	30+40	219,80		2		2
50	Feldahorn 2-stämmig	45+40	266,90			**3**	3
51	Feldahorn	35	109,90	1			1
52	Pyramidenpappel	60	abgestorben				0
53	Hybridpappel	55	abgestorben				0
54	Hybridpappel	45	abgestorben				0
55	Feldahorn	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0

56	Hainbuche	40	125,60	1			1
57	Hainbuche	25	78,50	Stammumfang < 100 cm			0
58	Hainbuche	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
59	Hainbuche	40	125,60	1			1
60	Hainbuche	35	109,90	1			1
61	Bergahorn	70	219,80		2		2
62	Feldahorn 2 stämmig	40+30	219,80		2		2
63	Feldahorn	25	78,50	Stammumfang < 100 cm			0
64	Feldahorn	25	78,50	Stammumfang < 100 cm			0
65	Feldahorn 2 stämmig	25+15	125,60	1			1
66	Bergahorn 2-stämmig	35+35	219,80		2		2
67	Bergahorn	40	125,60	1			1
68	Bergahorn 2-stämmig	50+45	298,30			3	3
69	Bergahorn	45	141,30	1			1
70	Bergahorn	40	125,60	1			1
71	Hybridpappel	80	251,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
72	Hybridpappel	35+60	298,30	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
73	Hybridpappel	80	251,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
74	Hybridpappel	80	251,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
75	Hybridpappel	60+70	408,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
76	Hybridpappel	70+70	439,60	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
77	Kastanie	35	109,90	1			1
78	Kastanie	35	109,90	1			1
79	Kastanie	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
80	Spitzahorn 5-stämmig	20+25+25+30+25	314,00			3	3
81	Bergahorn	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
82	Hybridpappel	110	345,40	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
83	Hybridpappel	70+25	298,30	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
84	Bergahorn 5-stämmig	30+40+35+35+30	533,80			6	6
85	Bergahorn 3-stämmig	30+30+15	235,50		2		2
86	Hybridpappel	90	282,60	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
87	Hybridpappel	55	172,70	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
88	Pyramidenpappel	60	188,40		2		2
89	Hybridpappel	90	282,60	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
90	Blaufichte	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
91	Hybridpappel	70	219,80	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
92	Hybridpappel	95	298,30	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
				Ausgleich Bäume Gesamt			**96**

Tabelle 3: Voreingriffsfläche – Bestand

Vor-Eingriffsfläche BESTAND										
Plangebiet gesamt										
Siedlungsgebüsch heim.	25.912	m²								Eingriff Biotopverlust
Artenarmer Zierrasen	1.378	m²								nicht eingriffsrelevant
Ziergarten	1.320	m²								nicht eingriffsrelevant
Versiegelte Flächen militär. Anlagen nach Teilrückbau (Ist-Zustand)	30.333	m²								Entsiegelungsflächen
Ruderale Trittflur	43.528	m²								Eingriff Biotopverlust
Bestandsfläche	**102.471**	m²								

Tabelle 4: Gesamtfläche Bebauungsplan

FLÄCHENBILANZ B-Plan 76/09 Lübsche Burg Ost										
Nutzung	Größe	Einheit	GRZ	Über-schreitung Nebenanlage	GRZ-Summe	Bebaub. Fläche	Einheit	Grünfläche Minderung	Einheit	Bemerkung
BAUFLÄCHEN										
Fläche Wohnen WA1-9	47.878	m²	0,4	50%	0,6	28.727	m²	19.151	m²	Eingriffsminderung
Fläche Wohnen WA10-11	16.177	m²	0,3	50%	0,45	7.280	m²	8.897	m²	Eingriffsminderung
Fläche Mischgebiet MI	18.025	m²			0,8	14.420	m²	3.605	m²	Eingriffsminderung
Fläche Gemeinbedarf	2.097	m²			0,6	0	m²	0	m²	nicht eingriffsrelevant
Gesamtfl. Bebauung	**84.177**	**m²**				**50.426**	m²	**31.654**	m²	
VERKEHRSFLÄCHEN										
Nutzung	Größe	Einheit				Neuver-siegelung	Einheit			Bemerkung
Verkehrsflächen							m²		m²	
Straßenverkehrsfläche	16.778	m²				16.778	m²		m²	Vollversiegelung neu
Versorgung	41	m²				41	m²		m²	Vollversiegelung neu
Gesamtfl. Verkehr	**16.819**	m²				**16.819**	m²		m²	
GRÜNFLÄCHEN										
Nutzung	Größe	Einheit	GFZ	Über-schreitg	GFZ-Summe	Bebaub. Fläche	Einheit	Grünfläche Minderung	Einheit	Bemerkung
Grünflächen										
Parkanlage, Spielplatz	1.475	m²						1.475	m²	Eingriffsminderung
Gesamtfl. Grün	**1.475**	m²						**1.475**	m²	
Gesamtgebiet B-Plan	**102.471**	m²								

Tabelle 5: Eingriffsberechnung

Eingriff durch Biotop- u. Funktionsverlust							
Maßnahme	**Biotoptyp**	Flächenverbrauch in m2	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m2)
Verlust	13.2.1 Siedlungsgebüsch heimisch	25.912	1	1	x	0,75	19.434
Verlust	10.2.1 Ruderale Trittflur (starke Prägung durch Gräser und nitrophile Pflanzenarten)	43.528	0,5	0,5	x	0,75	16.323
Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop u. Funktionsverlust						gesamt	**35.757**
Eingriff durch Flächenversiegelung							
Maßnahme	**Biotoptyp**	Flächenverbrauch in m2	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m2)
Zuschlag Vollversiegelung Bebauung Gemeinbedarfsfläche		50.426		0,5	x	0,75	18.910
Zuschlag Vollversiegelung Verkehrsflächen		16.819		0,5	x	0,75	6.307
Summe Flächenäquivalent Eingriff Bebauung						gesamt	**25.217**

Tabelle 6: Berechnung Kompensationserfordernis

Minderungsmaßnahmen							
Maßnahmen	**Nutzungstyp**	Flächengröße	Wertstufe	Minderungs-wertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeein-trächtigungsgrad	Flächenäqui-valent für Kompensation Ausgleich (m2)
Neuanlage Vegatationsflächen							
Grünflächen zu Bebaubarer Fläche		31.564	0,8	0,8	x	0,75	18.938
Grünflächen Spielplatz, Parkanlage		1.475	0,8	0,8	x	0,75	885
Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen						gesamt	**19.823**

Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung	
Summe Eingriff Biotop u. Funktionsverlust	35.757
Summe Eingriff Flächenversiegelung	25.217
Summe Minderung	-19.823
Verbleibendes Kompensationserfordernis	**41.150**

Tabelle 7: Berechnung Flächenentsiegelung

Ausgleich Entsiegelung von Flächen im Plangebiet							
Maßnahme	Maßnahme	Flächen-größe	Wertstufe derzeitig	Aufschlag Kompensatio nswertzahl Entsiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeein-trächtigungsgrad	Flächenäqui valent für Kompensation Ausgleich
14.8.4 Entsiegelung vorhandener und ehemaliger militär. Anlagen gemäß Schrägluftbild und Lageplan M1:2000 aus Umweltberichtstabelle Seite 26 (dreher und sudhoff ingenieurplanung vom 24.04.2015)	Entsiegelung	38.171	0	0,5	x	0,75	14.314
Summe Flächenäquivalent Ausgleich durch Entsiegelung und Abbruch im Plangebiet							**14.314**

Vorlage **Nr.: VO/2015/1502**

Federführend:
60.3 Sanierung und Denkmalschutz

Status: öffentlich
Datum: 21.09.2015
Verfasser: Feichtinger, Birgit

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
Sonstige - Beratung mit Externen
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung
60.2 Abt. Planung
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Erschließungsmaßnahme "Neubau eines Parkhauses mit 219 Pkw-Stellplätzen im Alten Hafen - 1. Bauabschnitt"

Beratungsfolge:

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

---

Beschlussvorschlag:

Die Erschließungsmaßnahme „Neubau eines Parkhauses mit 219 Pkw-Stellplätzen im Alten Hafen – 1. Bauabschnitt" im Bereich des Baufeldes SO 7 des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" ist mit Städtebauförderungsmitteln als Zuschuss in Höhe von 1.852.150,00 € zu fördern.

Begründung:

Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 Satz 1 Ziffer 4 BauGB (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) im Zusammenhang mit Punkt E 6.3 der Städtebauförderrichtlinie Mecklenburg – Vorpommern.

Eigentümerin: Hansestadt Wismar – Sondervermögen (Plan: Übertragung auf EVB)

In Hinblick auf die Stadtentwicklung in der Hansestadt Wismar gewinnt seit Anfang der 1990er Jahre das Gebiet des Alten Hafens zunehmend an touristischer Bedeutung. Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" soll das ca. 8,2 ha Areal des Alten Hafens entwickelt werden. Das zum Welterbegebiet Altstadt Wismar gehörende Areal des Alten Hafens ist Bestandteil des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar - Erweiterungsgebiet".

Das Grundstück (Flurstück 3611/183) hat seine Lage im Baufeld SO 7 des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" gelegen zwischen der Markthalle und dem Wasserwanderrastplatz an der Stockholmer Straße.

Es ist geplant, auf dem Grundstück (Flurstück 3611/183) entsprechend der städtebaulichen Planung (Parkraumkonzept) für den ruhenden Verkehr ein Parkhaus zu bauen. Das Parkhaus soll in 2 Bauabschnitten realisiert werden. Im 1. Bauabschnitt sollen 219 Stellplätze errichtet werden. In einem 2. Bauabschnitt sollen zu einem späteren Zeitpunkt weitere 220 Stellplätze gebaut werden.

Das öffentliche Parkhaus soll im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme zur Schaffung von Erschließungsanlagen gemäß § 147 Satz 1 Ziffer 4 BauGB hergestellt werden. Das öffentliche Parkhaus wird mit einer Schrankenanlage und Kassenautomat bewirtschaftet. Hierbei wird nach Dauerparkern und Tagesparkern unterschieden. Der geplante Neubau des Parkhauses dient der Umsetzung der Sanierungsziele (Sanierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Silos und Speicher) im Bereich des Alten Hafens.

Das Parkhaus wird in 5 Ebenen geplant, von denen sich eine Parkebene als oberste auf dem Flachdach befindet. Das künftige Gebäude verfügt somit über 4 Vollgeschosse und ist als „offenes Parkhaus" in Stahl-/Stahlbetonbauweise geplant. Die Tragkonstruktion besteht aus Stahlstützen und -unterzügen mit Fertigbeton-Deckenelementen. Die seelufttauglichen Fassaden werden aus Profilbauglaselementen farblich emailliert (rotbraun in Korrespondenz zum bestehenden Ziegelmauerwerk in der Umgebung) und transluzent im Wechsel hergestellt. Aus schallschutztechnischen Gründen werden die Fassaden als geschlossene Flächen ausgebildet. Lediglich im Ein- und Ausfahrtsbereich sind sie offen. Im Bereich der südwestlichen Fassade entlang der Stockholmer Straße wird das Erdgeschosses um ca. 2 m zurückgesetzt. Die weitgehend blickdichten Profilbauglaselemente werden durch geschosshohe großflächige Fenster aus Klarglas aufgelockert, um Blicke in die Stadt, zum Hafenbecken und auf die umliegenden Gebäude zu ermöglichen.

Das Vorhaben wurde am 22.09.2014 in der Sitzung des zur Entwicklung des Welterbegebietes und der Pufferzone die Stadt beratenden Sachverständigenbeirates vorgestellt und mit Empfehlungen zur Gestaltung zugestimmt.

Der 1. Bauabschnitt der Erschließungsmaßnahme soll 2016/17 umgesetzt werden.

Die Gesamtbaukosten (brutto) der Erschließungsmaßnahme „Neubau eines Parkhauses mit 219 Pkw-Stellplätzen im Alten Hafen - 1. Bauabschnitt" betragen insgesamt 4.026.414,00 €, wovon auch 4.026.414,00,00 € als förderfähig anerkannt werden. Zu den förderfähigen Baukosten sind auch 15 % Baunebenkosten in Höhe von 603.962,00 € berücksichtigungsfähig, so dass sich eine förderfähige Gesamtsumme von 4.630.376,00 € ergibt.

Die Förderobergrenze beträgt gemäß Kapitel E „Ordnungsmaßnahmen", Punkt 6.3 „Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen" der Städtebauförderrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern bis zu 40 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben. Daraus ergibt sich, bezogen auf die förderfähige Gesamtsumme von 4.630.376,00 €, ein Förderbetrag von insgesamt max. 1.852.150,00 €.

Der Förderbetrag in Höhe von 1.852.150,00 € ist aus Städtebauförderungsmitteln zu finanzieren.

Sollte sich bei der Schlussrechnung herausstellen, dass die der Beihilfe zugrunde liegenden Kosten nicht erreicht werden, wird die Förderung entsprechend gekürzt.

Finanzielle Auswirkungen *(Alle Beträge in Euro)***:**

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

x	Keine finanziellen Auswirkungen, da die Summe von 1.852.150,00 € aus dem städtebaulichen Sondervermögen finanziert wird und der Eigenanteil der HWI im Wirtschaftsplan des EVB dargestellt wird.
	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
x	Die Maßnahme ist im Investitionsplan des EVB enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

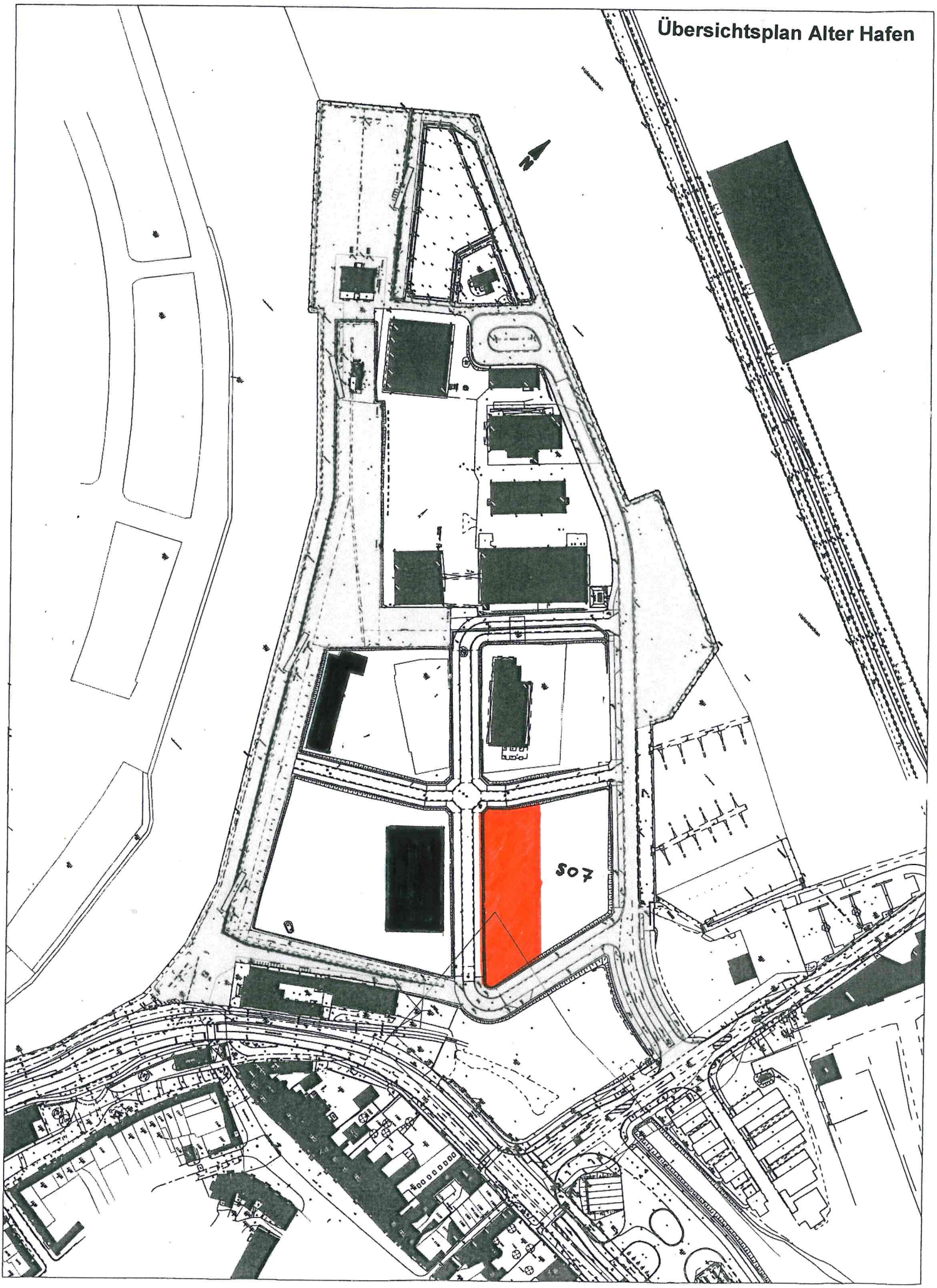
	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Übersichtslageplan Alter Hafen
Lageplan Parkhaus 1:500

Der Bürgermeister

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


Übersichtsplan Alter Hafen
S07



BAUVORHABEN: Parkhaus Am Alten Hafen Wismar		DATUM: 24.08.2015	LW
		BEARBEITER: cf	
PLANINHALT: Lageplan		FORMAT: DIN A2	MASZSTAB: 1:500
ARCHITEKT:	Lengfeld & Wilisch Architekten BDA Havelstraße 16, 64295 Darmstadt Tel.: (06151)8144-0, Fax: (06151)8144-29/30 E-Mail: post@lengfeld-wilisch.com	CAD-NAME: WIS-PH AH 1.BA 2015-08-01.dwg	
BAUHERR:	EVB Entsorgungs- und Verkehrsbetriebe der Hansestadt Wismar	PLANNUMMER:	