

Vorlage**Nr.:****VO/2013/0796**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
20.1 Abt. Kämmerei
60 BAUAMT

Datum: 11.11.2013

Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter****Hafen, 1. Änderung, Teilbereich 3****Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	10.03.2014	Bauausschuss	Vorberatung
Öffentlich	27.03.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eines Bürgers zum Entwurf des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen, 1. Änderung, Teilbereich 3 mit dem Ergebnis geprüft, dass

a) die planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise von
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich Naturschutz, Wasser und Boden
Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Stadtwerke Wismar GmbH
Landrätin Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt
berücksichtigt und

b) die planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise von
Dr. Blei
teilweise berücksichtigt werden.
(Begründung zur Abwägung siehe Anlage 1)

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eines Bürgers geprüft und beschließt die Abwägung (Entscheidung über Anregungen) entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet alter Hafen“, 1. Änderung, Teilbereich 3 bestehend aus der

Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung M-V und § 5 der Kommunalverfassung als Satzung (vgl. Anlage 2)

3. Die Begründung zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, Teilbereich 3 wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt (vgl. Anlage 3)

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Einwendern von Anregungen nach Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

5. Der Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, Teilbereich 3 wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt. Er ist nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 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 laufende Haushaltsjahr
(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:

Anlage 1 Abwägung

Anlage 2 (2a-2d) Bebauungsplan

Anlage 3 (3a-3b) Begründung zum Bebauungsplan

Der Bürgermeister

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

Anlage 1

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“

1. Änderung, Teilbereich 3 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

1. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf Grund der geringfügigen Änderungen im Teilbereich 3 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

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

Die von der Planung berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sowie die **Nachbargemeinden** sind mit Schreiben vom 18.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von 36 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 28 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 1 zur Anlage 1).

Sechs Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie zwei Nachbargemeinden 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 Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	Keine entgegenstehenden Belange Aus Bodenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich aus der geplanten Änderung keine neuen Anforderungen	Kenntnisnahme
2.	Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde	Keine Bedenken oder weitere Hinweise Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 6 sowie in der Begründung unter Pkt. 2.6 bereits berücksichtigt.	Kenntnisnahme
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin (StALU) Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft)	Verweis auf Stellungnahme vom 03.06.2010 (für Teilbereich 1) Stellungnahme vom 03.06.2010: 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: Getreide AG (Schiffsbeladungsanlage) Seehafen Wismar GmbH (Schüttgutumschlag, Torflager, Anlage zum Umschlag und zur Lagerung von Abfällen, Schrotturnschlag/Schrottlagerung) Metallhandel (Anlage zur zeitweiligen Lagerung von metallischen Abfällen) German Pellets GmbH (Wärmeerzeuger mit Nebeneinrichtungen, Biomasse Heizwerk) Hanse Asphalt GmbH (Asphaltmischanlage)	Kenntnisnahme Kenntnisnahme; der Bestandsschutz der genannten Anlagen in der Umgebung des Plangebietes wird durch das Planverfahren nicht berührt

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Ergänzung der Feststellungen in der Begründung: Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann.</p>	<p>Kenntnisnahme; für das Bauleitplanverfahren nicht relevant, Berücksichtigung erfolgt bei der Bauausführung. Gesetzliche Regelungen gelten unabhängig von der Bauleitplanung.</p>
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	Keine Stellungnahme	
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin (StALU) Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	<p><u>Naturschutz</u> Von dem Vorhaben sind Belange des StALU nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1-3 und 40 Abs. 2 Nr.2 NatSchAG M-V nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchG M-V sind zu prüfen.</p> <p><u>Wasser</u> Unter Beachtung der Hinweise und Forderungen bestehen aus Sicht des Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Teilbebauungsplanes Hinweis, dass sich das ausgewiesene 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 (neues amtliches</p>	<p>Kenntnisnahme; die anderen zuständigen Naturschutzbehörden waren am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 19)</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Sie sind als Planerischer Hinweis Nr. 7 Hochwasserschutz Bestandteil des Bebauungsplanes und finden ggf. Berücksichtigung in der Objektplanung und im Baugenehmigungsverfahren.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Höhenbezugssystem des Landes M-V) zusätzlich Wellen-Auflauf. Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz. Innerhalb des Gebietes soll u.a. die Nutzung als Ferienwohnung ab dem 1. OG zulässig sein. Weiterhin sollen ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter erlaubt sein. Eine Aussage über die Höhenlage wird nicht getroffen. Für Einrichtungen, die als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter genutzt werden sollen sowie für die Nutzung als Ferienwohnung ist die OK-Fußboden mindestens auf 3,15 m ü NHN anzuordnen. Als OK Rohfußboden für sonstige zulässige Nutzungen ist mindestens eine Höhe von 2,25 m ü NHN festzusetzen.</p> <p>Durch die Nutzer ist der erforderliche objektbezogene Hochwasserschutz zu realisieren. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie über die Standsicherheit der Gebäude bei Sturmflutgefahren (BHW 3,15 m ü NHN + Seegang) ist zu erbringen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung bei Hochwasserschäden.</p>	<p>Der Hinweis wurde bei Erstellung des Planentwurfes berücksichtigt (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5). Die Festsetzung war bereits Bestandteil der ursprünglichen Planfassung (Rechtskraft 25.06.2006) und wird hier begründet. Es erfolgte lediglich eine redaktionelle Änderung durch die Festsetzung der Werte in NHN statt HN.</p>
		<p><u>Boden</u> Hinweis auf das Altlastenkataster für das Land M-V Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt,</p>	<p>Kenntnisnahme, ein Hinweis zum Umgang mit Altlasten/Abfall ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 3).</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		entsteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V (LBodSchG M-V) die Verpflichtung den unteren Bodenschutzbehörden hierüber Mitteilung zu machen.	Innerhalb des Planbereiches der 1. Änderung, Teilbereich 3 ist keine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Ein textlicher Hinweis zum Umgang mit Altlasten ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Textl. Hinweis Nr. 3)
6.	Bürgermeister als untere Behörde für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen Ordnungsamt Abt. Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen	Verweis auf die Hinweise zum Bebauungsplan, wie Zugänglichkeit sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge, beim Einbau von Absperranlagen die Schließung Wismar zu berücksichtigen und die gesetzlichen Regelungen zur Löschwasserversorgung.	Kenntnisnahme, die Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (Rechtskraft 25.06.2006 – Pkt. 2.5.3 Brandschutz), eine Änderung der Aussagen erfolgen durch dieses Änderungsverfahren nicht.
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. Um gleichnamige kommunale Belange berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. Außerhalb der öffentlichen Belange Hinweis, dass in M-V Munitionsfunde nicht auszuschießen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen Weitere Hinweise auf rechtliche Grundlagen.	Kenntnisnahme; Die zuständige kommunale Behörde war am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 6) Kenntnisnahme; ein Hinweis zum Umgang mit Munitionsfunden ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 4)
8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	Keine Bedenken; Belange werden unter Punkt 5 Sicherung der	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Seeschifffahrt berücksichtigt. Hinweis, dass sich im betroffenen Bereich Kabel in Verwaltung der Fachstelle beim WSA Kiel befinden	Kenntnisnahme; die Kabel befinden sich außerhalb des Teilbereiches 3 im öffentlichen Bereich (Fußgängerpromenade Alter Hafen)
9.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	<u>Bodendenkmalpflege</u> Der Planänderung steht aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen.	Kenntnisnahme
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände Hinweise zur Lage im Bodendenkmal „Altstadt“	Kenntnisnahme Die Hinweise sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes (Textl. Hinweise Nr. 2)
11.	Stadtwerke Wismar GmbH	Hinweis, dass über die Baufelder SO 1 und SO 2 am äußeren Rand Versorgungsanlagen der Stadtwerke Wismar GmbH verlaufen. Eine Überbauung der Versorgungstrassen mit Hochbauten oder Bäumen und anderen Hochgewächsen ist nicht zulässig. Die Näherung zu den Versorgungsanlagen sollte nur in Abstimmung mit der Stadtwerke Wismar GmbH geplant werden. Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich der Flächen SO , SO 2 und GEE 6 (SO 5) sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH zu belegen.	Eine Überprüfung der zugesandten Unterlagen zum Leitungsbestand der Stadtwerke ergab, dass sich die nach der Neuerschließung des Plangebietes Alter Hafen vorhandenen Leitungen (außer Hausanschlüsse) im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befinden. Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke sind im Bebauungsplan auf öffentlichen Flächen nicht festzusetzen. Die Hinweise zur Nichtzulässigkeit einer Überbauung von Versorgungstrassen bzw. zur Näherung zu Versorgungstrassen werden zur Kenntnis genommen und finden ggf. bei der Ausführungsplanung von Bauvorhaben (Freiraumgestaltung) Berücksichtigung.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
12.	Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwe- sen Fachdienst Öffentlicher Gesund- heitsdienst	Keine fachspezifischen Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme
13.	Handwerkskammer	Keine Stellungnahme	
14.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Keine Stellungnahme	
15.	Bürgermeister als Träger für Kul- tur und Bildung Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport	Keine Stellungnahme	
16.	Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur	Es werden keine Belange geltend gemacht.	Kenntnisnahme
17.	Landrätin Landkreis Nordwestmecklenburg Kataster- und Vermessungsamt	Hinweis, dass auf Grund diverser Flurstücksteilungen die 1. Änderung des Teilbereiches 3 katastermäßig nicht bestätigt werden kann.	Die erforderlichen Korrektur ist erfolgt, die katasteramt- liche Bestätigung liegt vor. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die genannten Flurstücke nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 befinden und somit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sind. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
18.	Landesamt für innere Verwaltung	Keine Stellungnahme	
19.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Mit der 1. Änderung, Teilbereich 3 besteht in der Form Einverständnis. Von der Planungsänderung werden außer artenschutzrechtlichen Belangen weitere naturschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Fragen sind durch den Fachbeitrag sowie die Darstellungen im Kapitel 2.4 der Entwurfsbegründung ausreichend beantwortet. Hinweis auf Formulierungen in der Textlichen Festsetzung Nr. 9	Kenntnisnahme Der Hinweis wird berücksichtigt, die Formulierung entsprechend geändert.
20.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft	Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Die Erschließung soll über die Stockholmer Straße und die Straße Alter Hafen vorgenommen werden. Mit der Erschließung ist die Wasserversorgung Stadwerke Wismar GmbH und die Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagsentwässerung (EVB) geregelt. Entsprechende Anschlussgestattungen sind bei den jeweiligen Unternehmen zu beantragen. Eine Versickerung ist nicht vorgesehen. Das Planungsgebiet befindet sich m überflutunggefährdeten Bereich der Ostsee. Der Bemessungshoch-	Kenntnisnahme; Hinweise zum Hochwasserschutz sind als Textlicher Hinweis Nr. 7 Bestandteil des Bebauungsplanes. Gesetzliche Grundlagen und gültige Satzungen der Hansestadt Wismar gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>wasserstand beträgt 3,15 m über NHN. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf 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.</p>	
21.	<p>Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft</p>	<p>Es werden keine Belange geltend gemacht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
22.	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg</p>	<p>Aussage, dass der B-Plan Nr. 12/91/2, 1. Änderung, Teilbereich 3 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p><u>Raumordnerische Bewertung</u> Die Hansestadt Wismar bildet gemäß RREP WM die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bis zum 30.06.2012 konnten in der Hansestadt Wismar 43.844 Einwohner registriert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		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
		Hinweis, dass sich die landesplanerische Stellungnahme nur 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 Übersendung eines Exemplars des genehmigten Planes an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg.	Kenntnisnahme
23.	Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt	Zustimmung	Kenntnisnahme
24.	Deutsche Telekom AG	Hinweis, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden	Kenntnisnahme; die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass sich die Anlagen der Telekom im öffentlichen Straßenraum befinden. Dieser ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung, Teilbereich 3.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
26.	Entsorgungs- und Verkehrsbe- trieb (EVB) Bereich Entwässerung und Stra- ßenunterhaltung	Keine Einwände	Kenntnisnahme
27.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	Der Änderung wird zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Vorhabensgebiet nicht vorhanden.	Kenntnisnahme
28.	Amt Klützer Winkel für die Ge- meinde Zierow	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
29.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow	Keine Anregungen. Nachbarschaftliche Belange wer- den durch die Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme
30.	Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen für die Gemeinde Barne- kow	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
31.	Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen für die Gemeinde Me- telstorf	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
32.	Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
33.	Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	Keine Stellungnahme	
35.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
36.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel	Keine Stellungnahme	

3. Bürgerbeteiligung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 sowie die Begründung und umweltbezogene Informationen wie das Fachgutachten „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)“ und Stellungnahmen relevanter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 16.09.2013 bis einschließlich 18.10.2013 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von einem Bürger Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vorgebracht.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Dr. Blei	<p>Anregungen:</p> <p>1. Vorliegen neuer städtebaulicher Konzepte Die neuen städtebaulichen Konzepte, auf deren Grundlage die Änderungen im Bebauungsplan vollzogen werden sollen sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Es gibt keine Beschlusslage, wonach</p> <ul style="list-style-type: none"> - sich die Stadt offiziell vom Holzstadtkonzept „verabschiedet“ hat - ein neues städtebauliches Konzept bestätigte Grundlage für die jetzigen Planungen ist <p>Vorschlag 1: Die Stadtverwaltung reicht die Planungsgrundlage nach. Der Unterzeichner bittet um Information.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt: Städtebauliche Konzepte als informelle Planungen sind nicht zwingend explizit von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar zu beschließen. Sie stellen eine städtebauliche Planungs idee dar, die aber nur abhängig von entsprechenden Investoren der öffentlichen und/oder privaten Hand zu verwirklichen ist. Auf dem städtebauliche Konzept basieren die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf. Es wird in der Entwurfsbegründung erläutert (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung etc.) Die Bürgerschaft beschließt einen Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung, formelle Planung) als Satzung und Grundlage für die rechtliche Umsetzung von</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>2. Ferienwohnungen sollen zulässig sein Die Wohnnutzung ist im Gebiet nicht zulässig. Dies wird mit der Zulässigkeit der Umschlagstätigkeit des Seehafens begründet. Die gemessenen Nachtschallpegel werden mit 52,4 dB (A) angegeben, wobei eine Obergrenze von 50 dB (A) in DIN 18005 ausgewiesen ist. Der Freizeitlärm (Feste) wurde nicht untersucht. Bei der weiteren Entwicklung des Wirtschaftshafens (Seehafen) ist sicherlich mit einem Anstieg von Umschlagprozessen zu rechnen. Somit ist nicht von einer Reduzierung des Nachtschallpegels auszugehen. Auf Seite 7 [der Begründung] wird ausführlich auf die</p>	<p>Bauvorhaben im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes. Das Holzstadtkonzept wurde aufgrund einer privaten Initiative entwickelt. Der von der Bürgerschaft 2006 beschlossene und derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12/91/2 ermöglicht neben anderen Nutzungen z.B. entlang der Promenade auch die Umsetzung des Holzstadtkonzeptes in großen Bereichen des Plangebietes. Nach Aufgabe des Konzeptes durch den damaligen Investor wird seitens der Hansestadt Wismar keine Möglichkeit zur Umsetzung dieser speziellen Planungsidee gesehen. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sollen zusätzliche Nutzungen zulässig sein. Mit Beschluss der Bürgerschaft zur Satzung wird die Begründung zum Bebauungsplan, in der die Planungsgrundlage erläutert ist, gebilligt.</p> <p>Für den Gesamtbereich Alter Hafen wurden auf Grund des beabsichtigten Ausbaus eines Kreuzfahrtterminals am Liegeplatz 17 im benachbarten Überseehafen u.a. aktuelle Untersuchungen zur Schallschutzproblematik durchgeführt. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des TÜV Nord vom 16.12.2013 befindet sich das Baufeld SO 5 auch künftig wie bisher überwiegend im Lärmpegelbereich III und in geringen Teilen im Lärmpegelbereich IV. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Einrichtungen zur Beherbergung sollen entsprechend des Charakters des Sondergebietes (Tourismus, Erholung</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Rechtsprechung zu Zulässigkeit von Feriengemeinden in Gewerbegebieten eingegangen [Zitat aus Begründung]</p> <p>Bei der Kleinheit des Gebietes und der Nähe zu anderen gewerblichen und Industrieflächen gibt mit der Ausweisung einer anderen Gebietsfestsetzung nach Ansicht des Antragstellers keine rechtliche Sicherheit für die Stadt.</p> <p>Vorschlag 2: Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird im Kontext des Gesamtgebietes nochmals überprüft</p> <p>Vorschlag 3: Die Stadt prüft Möglichkeiten, ob der Eigentümer Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt geltend machen kann bzw. wie diese verhindert werden können.</p>	<p>und Einzelhandel) und der städtebaulichen Zielstellung für das Plangebiet zulässig sein. Bei Einhaltung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist eine Nutzung für derartige Einrichtungen möglich. Die erforderlichen technischen Vorkehrungen zum Schallschutz für die beabsichtigten Nutzungen sind vom Eigentümer zu treffen, sie werden im Bauantragsverfahren geprüft. Seitens der Grundstückseigentümerin wurde in einem Schreiben vom 04.11.2013 nochmals darauf hingewiesen, dass sie sich „der Beeinträchtigungen durch die unmittelbare Nähe zum Seehafen und den regelmäßig anfallenden Freizeitlärm (z.B. Hafentage, Schwedenfest) vollends bewusst“ ist.</p>
		<p>3. Konflikte mit dem Konzept der Kreuzfahrtschiffahrt</p> <p>Unklar ist, wie das jetzige Bebauungsplankonzept mit dem Konzept zur Ausweitung der Kreuzschiffahrt zusammenpasst.</p> <p>Vorschlag 4: Die Stadt legt das städtebauliche Konzept zur Entwicklung der Kreuzschiffahrt offen und überprüft, ob es Interessen-, Flächen- und Raumkonflikte gibt.</p>	<p>Wie bereits erwähnt wurden auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 gefassten Grundsatzbeschlusses „zur Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen im Alten Hafen“ im Rahmen der o.g. Schallschutzuntersuchung die Auswirkungen der Kreuzfahrtschiffahrt auf das Plangebiet geprüft. Evtl. Auswirkungen auf das Plangebiet Teilbereich 3 werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Überarbeitung des B-Planes Nr. 12/91/2, 1. Änderung - Gesamtbereich ist in Vorbereitung, die Festsetzungen im Teilbereich 3 werden Bestandteil dieser künftigen Planung.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
2.	HW Leasing GmbH	Hinweis, dass die geplante Änderung des B-Planes im Interesse der HW Leasing GmbH ist, die Antragstellerin als Grundstückseigentümerin ist sich der Beeinträchtigungen durch die unmittelbare Nähe zum Seehafen und den regelmäßig anfallenden Freizeitlärm (z.B. Hafentage, Schwedenfest) vollends bewusst.	Kenntnisnahme

BEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2**"MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN"****1. ÄNDERUNG, TEILBEREICH 3****BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER****ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN**

SCHREIBEN VOM 18.04.2013		TERMIN: 20.04.2013	ERHALT	H/A
1.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen	03881-722171	21.05.2013	-
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	03841-2516020	22.01.2014	-
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586510	22.05.2013	-
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	22.05.2013	H
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		13.05.2013	H

7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	16.05.2013	H
8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck Moltkeplatz 17 23566 Lübeck	0451-6208312	21.05.2013	-
9.	Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		16.05.2013	-
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	06.06.2013	H
11.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	22.05.2013	H
12.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Hinter dem Rathaus 13-15 23966 Wismar		21.05.2013	-
13.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0		
14.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0		
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 Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen		21.05.2013	-

17.	Kataster- und Vermessungsamt Rostocker Str. 76 23966 Wismar	03841-410151	16.05.2013	H
18.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	0385-48013422		
19.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen		21.05.2013	-
20.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen		21.05.2013	-
21.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen	03881-722360	21.05.2013	-
22.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	0385-64014817	31.05.2013	H
23.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841-2516074	22.04.2013	-
24.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852	03.06.2013	H

25.	Wehrbereichsverwaltung Nord Außenstelle Kiel, Dezernat III 5 Feldstraße 234 24106 Kiel	0431-3845448		
26.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406	07.05.2013	-
27.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-327580	02.05.2013	-
28.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	038825-3930	06.05.2013	-
29.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	03881-7230	25.04.2012	-
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	12.06.2013	-
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	12.06.2013	-
32.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	25.06.2013	-
33.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	19.06.2013	-
34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100		

35.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenbogen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100	28.05.2013	-
36.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf			

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



1

12

76

19

20

21

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 2.219 Telefon 03841/3040-6315 Fax -86315

E-Mail:
a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2013-05-21

**1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 18.04.2013, hier eingegangen am 24.04.2013**

Sehr geehrter Herr Schubert,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000 (Planungsstand April 2013) und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten:

FD Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde . SG Untere Immissionsschutzbehörde	FD Bauordnung und Planung SG Bauordnung und Bauleitplanung . Bauleitplanung
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde
FD Bildung und Kultur	

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

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

Anlage
FD Umwelt

Untere Wasserbehörde: Frau Kniest
AZ uWB: 66.11-20/20-74087-065-13

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

Die Erschließung soll über die Stockholmer Straße (Planstraße A und B) und der Straße Alter Hafen vorgenommen werden.

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.

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.

Untere Abfallbehörde und Untere 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

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich aus der geplanten Änderung keine neuen Anforderungen.

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.	

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 12/91/2, Teilbereich 3 besteht in der Form Einverständnis. Von der Planungsänderung werden außer artenschutzrechtlichen Belangen weitere naturschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Fragen sind durch den Fachbeitrag des Büros HW Leasing GmbH, Wismar, und M. Bauer, Grevesmühlen, vom 3. Oktober 2012 sowie die Darstellungen im Kapitel 2.4 der Entwurfsbegründung ausreichend beantwortet.

Hinweis:

In der Textlichen Festsetzung Nr. 9 (Artenschutz) des Satzungsteils ist der Satz: „Gemäß § 3 des Gesetzes ... ist die obere Naturschutzbehörde zuständig ...“

zu ersetzen durch:

„Die Zuständigkeit für den Vollzug des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (Zugriffsverbote) gemäß § 3 Nr. 5 Naturschutzausführungsgesetz M-V ist seit Juli 2012 aus der artenschutzrechtlichen Regelzuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ausgenommen und liegt bei der unteren Naturschutzbehörde.“

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)

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

BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist

KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern
(Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V.S. 759)

FD Bildung und Kultur

Es wurden keine Belange geltend gemacht.

16

FD Bau und Gebäudemanagement

Es wurden keine Belange geltend gemacht.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

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

12

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Es wurden keine Belange geltend gemacht.

21

60.2 – Bauamt, Abt. Planung
Untere Immissionsschutzbehörde

Wismar, 22.01.2014

60.2 – Bauamt, Abt. Planung
Bauleitplanung, Frau Prante

im Hause

Erneute Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens, B-Plan 12/91/2 Alter Hafen, 1. Änderung Teilbereich 3

Sehr geehrte Frau Prante,

nach Vorlage des Gutachtenentwurfes der TÜV Nord GmbH für der Errichtung eines Kreuzfahrtterminals am Liegeplatz 17, sehe ich **Keine Bedenken oder weitere Hinweise**, welche im Rahmen des Planverfahrens Berücksichtigung finden sollten. Die **immissions-schutzrechtlichen Belange** werden in den **textlichen Festsetzungen unter Pkt. 6** sowie in der **Begründung unter Pkt. 2.6** bereits berücksichtigt.

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



i. A.
J. Groth
Leiter Abt. Planung

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

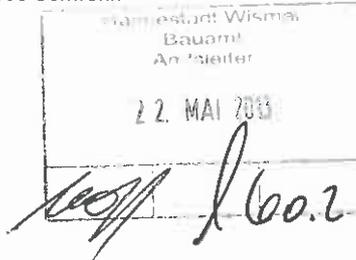


3

5

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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



Telefon: 0385 / 59 58 6-261
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Christin.Schotte@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Frau Scholte

AZ: StALU WM-12c-130-13-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 16. Mai 2013

**1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2
„Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3**

Ihr Schreiben vom 18. April 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 vorgelegten Unterlagen wurden 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 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 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

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

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

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

5

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 0,37 ha. Es beinhaltet das Baufeld GE_E 6 (ehemals SO 5).

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Nordwesten:	durch die Stockholmer Straße (Planstraße B)
Im Südwesten:	durch die Stockholmer Straße (Planstraße B)
Im Südosten:	durch die Straße Alter Hafen (Verkehrsberuhigter Bereich)
Im Nordosten:	durch die Stockholmer Straße (Planstraße A)

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.

Die Fläche im Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieses Gebietes soll u.a. die Nutzung als Ferienwohnung ab dem 1. Obergeschoss zulässig sein. Weiterhin sollen ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erlaubt sein.

Eine Aussage über die Höhenlage der baulichen Anlagen wird in der Entwurfsbegründung nicht getroffen.

Für Einrichtungen, die als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter genutzt werden sowie für die Nutzung als Ferienwohnung ist die OK-Fußboden mindestens auf 3,15 m ü. NHN anzuordnen.

Als OK Rohfußboden für sonstige zulässige Nutzungen ist mindestens eine Höhe von 2,25 m ü. NHN festzusetzen.

Durch die Nutzer ist der erforderliche objektbezogene Hochwasserschutz zu realisieren.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie über die Standsicherheit der Gebäude bei Sturmflutgefahren (BHW 3,15 m ü. NHN + Seegang) ist zu erbringen.

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.

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

3.3 Boden

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

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

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 03.06.2010 und ergänze Ihre Feststellungen in der Begründung wie folgt:

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann.

In Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thomas Friebe', is written over the printed name.

Thomas Friebe

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz

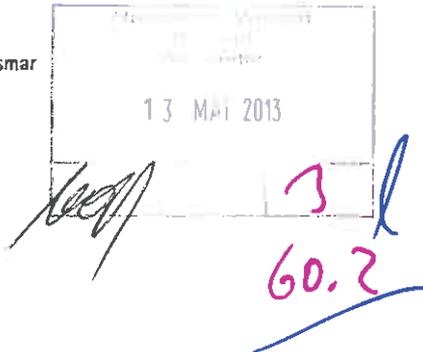


Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

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: 12.05.2013

**1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

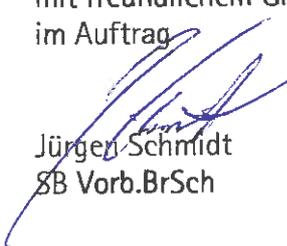
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Abt. Brandschutz hat o.g. Änderung des Teilbebauungsplanes erhalten und nimmt wie folgt Stellung:

Ich verweise auf die Hinweise zum Bebauungsplan, wie Zugänglichkeit, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, beim Einbau von Absperranlagen die Schließung Wismar zu berücksichtigen und die gesetzlichen Regelungen zur Löschwasserversorgung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß
im Auftrag


Jürgen Schmidt
SB Vorb.BrSch

Dienstgebäude
Rathaus
Am Markt 1
23966 Wismar

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

Telefonkontakte
Telefon
Telefax
Web

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

Konten
DKB

Sparkasse MNW

Deutsche Bank

Volks- und
Raiffeisenbank eG

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

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



Organisation der
Vereinen Nationaler Er-
bbung, Wissenschaft,
Kultur und Kooperations



Historische Altstadt
Brauerei und Wismar
Wismar
seit 2012

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



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar
Am Markt 1

23966 Wismar

bearbeitet von: Frau Jörgensen
Telefon: (0385) 2070-2832
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-3378/2013
Schwerin, 16. Mai 2013

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2

„Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ , Teilbereich 3

Ihre Anfrage vom 18.04.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben bat 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: ipbk@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. Christine Jörgensen
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)



WSV.de

Wasser- und
Schiffahrtsverwaltung
des Bundes

Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 • 23566 Lübeck

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar



Wasser- und
Schiffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3-213.2/54

15.05.2013

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.

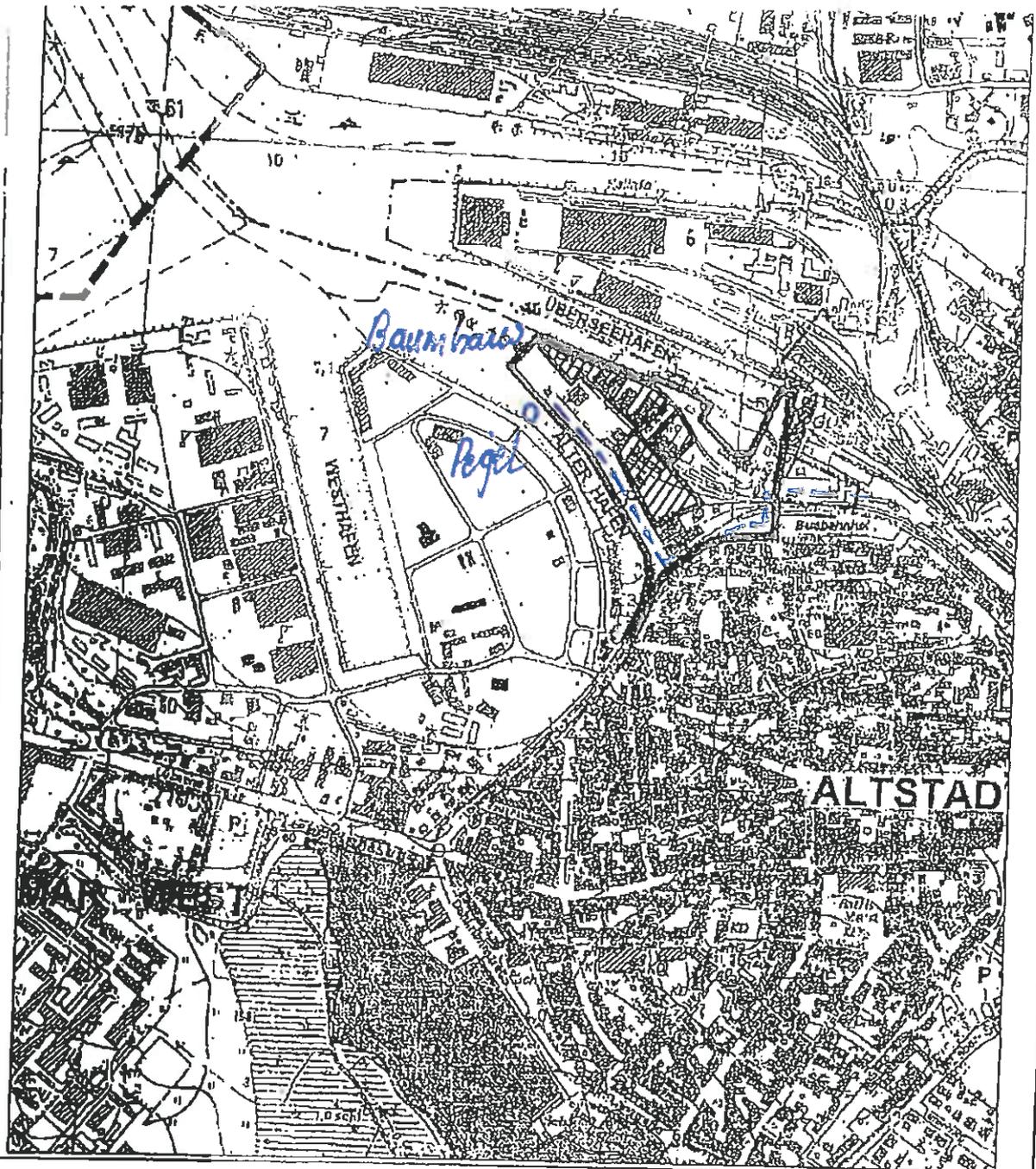
Im Auftrag


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



HANSESTADT
Wismar

*Pegelanschluss-Kabel
 "Alter Hafen"
 "Baumbau -> Bahnhof"*

Technische Maschinenwesen Nord
 in der VCA Kiel-Holtenau
 Leinwandopfrabe 1
 23061 Wismar
 03854-594-323

HANSESTADT WISMAR
 BAUAMT, ABT. PLANUNG

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

EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG,
TEILBEREICHE 1, 2 und 3

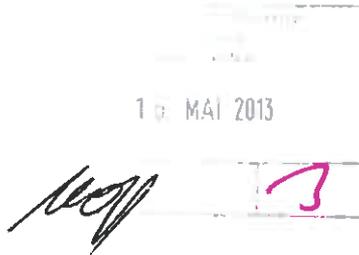
Uwe. Petersen @ wsv.bund.de
 BEARBEITUNG: BAUAMT, ABT. PLANUNG

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND
 SONSTIGEN TÖB
 STAND: APRIL 2013

60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, 22.04.2013
Frau Gralow, ☎ 251 6036

60.2 Abt. Planung
Frau Prante



Teilbebauungsplan 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- u Sondergebiet Alter Hafen“,
1. Änderung, Teilbereich 3

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau-
gesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Frau Prante,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


R. Gralow
SB Bodendenkmalpflege

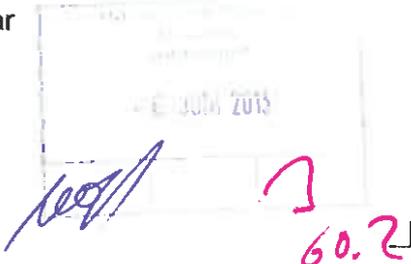
**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwenn

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Abt. Planung
Postfach 12 45

23952 Wismar



Ihr Schreiben: 18.04.2013

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-12/91/2-11

Schwerin, den 05.06.2013

**B-Plan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" der Hansestadt Wismar, hier: 1. Änderung, Teilbereich 3, Behördenbeteiligung
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Erläuterungen:

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, HWI

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

2 Anlagen

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:

**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung**

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

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

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

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

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

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 05.06.2013 zum Az: **01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-12/91/2-11**

Betr.: B-Plan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" der Hansestadt Wismar, hier: 1. Änderung, Teilbereich 3, Behördenbeteiligung
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: 05.06.2013 zum Az: **01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-12/91/2-11**

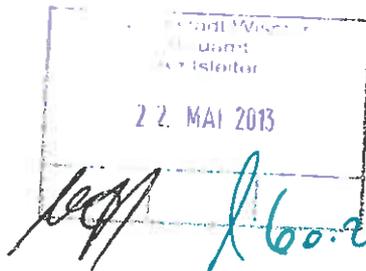
Betr.: B-Plan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" der Hansestadt Wismar, hier: 1. Änderung, Teilbereich 3, Behördenbeteiligung
weitere Auskünfte erteilt: Frau Krug, 0385/58879-326

Gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.



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
18.04.13		T/ha	Herr Brunsch	03841 233425	14.05.2013

**1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3
Reg.Nr.: 75/13, Az.: 1 - 508**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nehmen die Stadtwerke Wismar GmbH zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 wie folgt Stellung:

Zum Zeitpunkt der Stellungnahme lagen den Stadtwerken Wismar GmbH folgende Unterlagen zur Einsichtnahme vor

- Anschreiben der Hansestadt Wismar zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.04.2013;
- Entwurfsbegründung (§ 9 (8) BauGB) zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr.12/91/2, Teilbereich 3, Stand: April 2013;
- Teilbebauungsplan Nr.12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ einschließlich 1. Änderung, Teilbereich 1, 2 und 3, Stand: April 2013;

Über die Baufelder SO1 und SO2 „Tourismus, Erholung, Wissenschaft“ im Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ verlaufen am äußeren Rand Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wismar GmbH (siehe Bestandszeichnung „Alter Hafen“ vom 06.10.2010 mit der Reg.Nr.:185/10 und Kartenname:4464-5974B12). Eine Überbauung der Versorgungsstrassen mit Hochbauten oder Bäumen und anderen Hochgewächsen ist nicht zulässig. Die Näherung zu unseren Versorgungsanlagen sollte nur in Abstimmung mit den Stadtwerken Wismar GmbH geplant werden. Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich der SO1, SO2, und GEE 6 (ehemals SO5) -Flächen im B-Plan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereiche 1-3 sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Wismar GmbH zu belegen!

Freundliche Grüße
Ihre Stadtwerke Wismar GmbH


i. A. Falk Berkholz


i. A. Bernd Brunsch

*Justizrat?
(Paulsen)*

Anlage

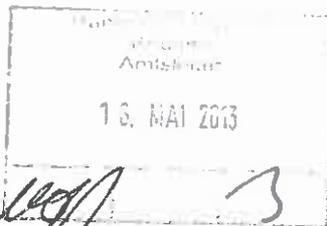
Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch-, Mittel- und Niederdruck, Steuerkabel

Bestandsriss 4464-5974B12 E.ON edis AG, Frau Wilhelm



Landkreis Nordwestmecklenburg • Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar



Auskunft erteilt:

Frau Rieck

Zimmer: 1.03
Direktdurchwahl: 03841 / 410-131
Fax: 03841 / 410-102

E-Mail:

uebernahme@katasteramt-nwm.de

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
22.04.2013

Mein Zeichen (bei Schriftwechsel bitte angeben)
2013-B1-0044

Ort Datum
Wismar, den 14.05.2013

**1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2
„Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ Teilbereich 3**

Sehr geehrte Damen und Herren,

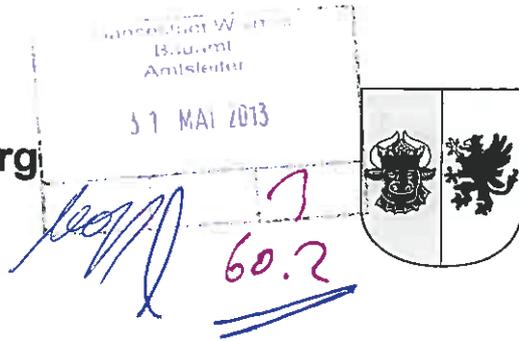
die 1. Änderung des Teilbereiches 3 des o. g. Teilbebauungsplanes kann wegen diverser Flurstücksteilungen katastermäßig nicht bestätigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kerstin Rieck

Anlage: 1 Flurkartenauszug
1 Plankopie mit einskizzierten Flurstücksteilungen

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@afrrwm.mv-regierung.de
AZ: D1-506-33/13
Datum: 28.05.2013

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 18.04.2013 (Posteingang 29.04.2013)

Bewertungsergebnis

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Zur Bewertung hat der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 Teilbereich 3 bestehend aus Planzeichnung (Stand 04/2013) und Begründung vorgelegen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Teilbereiches zu einem attraktiven Standort für Bewohner und Gäste geschaffen werden. Dazu soll die Art der zulässigen Nutzung von ursprünglich „Ausstellungs- und Tagungszentrum Holzstadt“ in ein „eingeschränktes Gewerbegebiet mit multifunktionaler Nutzung geändert werden.

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.

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

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.

Abschließender Hinweis

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

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

Im Auftrag



Rainer Pochstein

Verteiler:

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

23

Von: Hartmut Spieß
An: Prante, Beate
Datum: 22.04.2013 10:24
Betreff: 1. Änderung B-Plan 12/91/2

Sehr geehrte Frau Prante,

hiermit stimmen wir aus verkehrsplanerischer Sicht der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen", Teilbereich3 zu.

H. Spieß



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 2 29, 14526 Stahnsdorf

Hansestadt Wismar
Bauamt
z.H. Frau Prante
Postfach 1245

23952 Wismar

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER PTI 23, Martina Harnack
TELEFONNUMMER +49 385 72379560
DATUM 03.06.13
BETRIFFT 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen"
Teilbereich 3
Sehr geehrte Frau Prante,

die verspätete Bearbeitung bitten wir zu entschuldigen.

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten, die Verkehrsflächen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87 - 91 | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Postanschrift: Postfach 2 29, 14526 Stahnsdorf
Telefon: Telefon +49 30 8353-0, Internet www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

DATUM 03.06.2013
EMPFÄNGER Hansestadt Wismar
SEITE 2

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Bebauungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) im Planungsgebiet zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn festgesetzt wird,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig.

Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> eingeholt werden. Dieser Service der Telekom bietet registrierten Anwendern die Möglichkeit Lagepläne der Telekom einzusehen und nach entsprechender Anforderung als PDF-Datei herunterzuladen.

DATUM 03.06.2013
EMPFÄNGER Hansestadt Wismar
SEITE 3

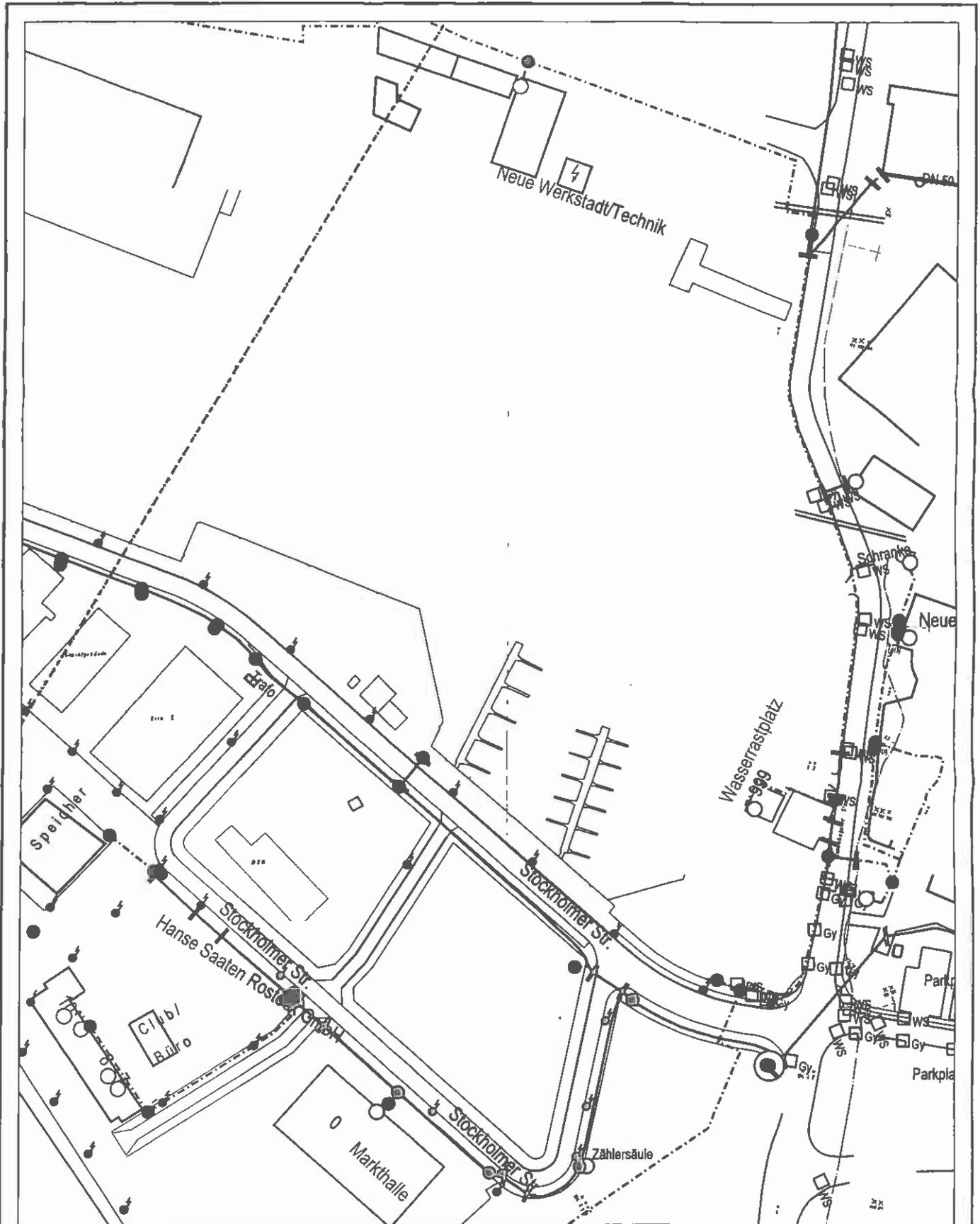
Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Martina
Harnack

Martina Harnack

Anlagen:
Lageplan
Kabelschutzanweisung



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Nordost (Potsdam)		
PTI	Rostock		
ONB	Wismar	AsB	8
Bemerkung:		VsB	
		Name	Harnack.M
		Datum	03.06.2013
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1250
		Blatt	1



Kabelschutzanweisung



Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer

Stand: 21.02.2011

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien und Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, sind ein Bestandteil ihres Telekommunikationsnetzes. Sie können bei Arbeiten, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien/-anlagen sind nach Maßgabe der § 317 StGB. strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.
2. Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen usw. abgedeckt, durch Trassenband aus Kunststoff gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Kabeln¹ der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

Von unbeschädigten Kabeln der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

¹ Betrieben werden:

- Telekomkabel -Telekomkabel mit Fernspeisestromkreise
- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen



Kabelschutzanweisung

Stand: 21.02.2011

Von Erdern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.2 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem  gekennzeichnet. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen.

Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen gilt immer:

Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Kabelschaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können. Die Anschrift der zuständigen Niederlassung und die Telekontakte können sowohl der o. g. Internetadresse als auch dem Telefonbuch entnommen werden.

4. Sind Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung von Kabelanlagen der Telekom Deutschland GmbH ist dieser Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland einzustellen.

6. Bei Erdarbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationslinie/-anlage in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien/-anlagen nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem von der Spitze nicht mehr als 30 cm entfernten fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind. Da mit Ausweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der bezeichneten Kabellage zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Kabeln ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung des Kabels ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage von Kabeln nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Kabel durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelaufagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt



Kabelschutzanweisung

Stand: 21.02.2011

und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand feinkiesig (Größtkorn 6,3 mm) einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Kabel herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Kabel nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Kabeln der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.



Kabelschutzanweisung

	Kabel mit Verlegeflug eingepflügt
	SL Schirmleiter über Erdkabel y
	- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Telekomkabel (+Text)
	- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)
	Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder
	Oberflächenerder mit abschliessendem Tiefenerder (Erdungsstab)
	Korr Meßp Korrosionsschutzseinrichtung./ Potenzialmess-oder -abgleichpunkt in EVz-Säule
	EMP Erdkabelmesspunkt
	Kabelverzweiger / Gf-Netzverteiler mit Erdkabel zum Gf-Abschlusspunkt im KVz
	Zwischenregenerator / Einspeisepunkt 230VAC
	Mast, Beginn der Luftkabelverlegung
	Abgesetzte EVs-Gruppe im KVz-Gehäuse

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Einmessungen an Kabelkanälen beziehen sich auf die Mitte der Abdeckung (Deckel). Alle Maße sind in Meter vermerkt.

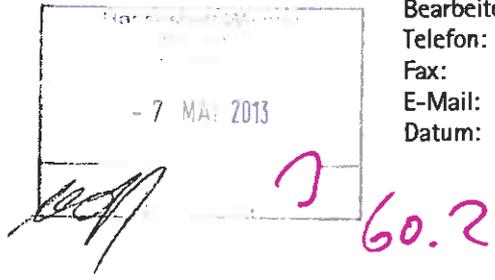
Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Kabel kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationsanlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.



60 - Bauamt
Abt. Planung



**Bereich Entwässerung und
Straßenunterhaltung**

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 03-05-2013

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

**1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet
Alter Hafen“, Teilbereich 3**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

i. A. i. V. Dittmer

Dittmer
Bereichsleiterin

Von: Uwe Brüsewitz<bruesewitz@wbv-mv.de>
An: <BPrante@Wismar.de>
Datum: 02.05.2013 10:26
Betreff: B Plan 12-91-2 1 Änderung Aller Hafen.doc

Wasser- und Bodenverband

„Wallenstingraben-Küste“

Körperschaft des öffentlichen Rechts

WBV „Wallenstingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Hansestadt Wismar

Bauamt

PF 1245

23952 Wismar

Bearbeiter
Unser Zeichen

Ihre Zeichen/Nachricht vom
Datum

Dorf Mecklenburg, den 02.05.2013

Betr.: 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/81/2

"Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz

Geschäftsführer

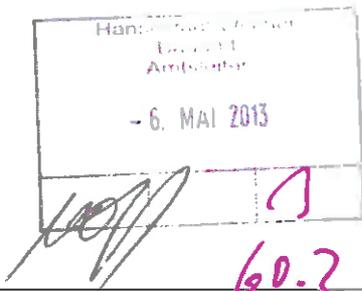
Amt Klützer Winkel

Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Hansestadt Wismar
Frau Prante
Am Markt 1
23966 Wismar



23948 Klütz
Schloßstraße 1
Telefon: (+49) 38825 / 39 30
Telefax: (+49) 38825 / 39 37 40
Bei Antwort bitte angeben:
Aktenzeichen: me
Fachbereich: II Zimmer: 009
Durchwahltel.: 393-46
Gesprächspartner: Frau Mertins
e-Mail: c.mertins@kluetzer-winkel.de

Klütz, 30. April 2013

- **1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Nr. 12/91/2**
„Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3
Beteiligung der Nachbargemeinden

Sehr geehrte Frau Prante,

die Gemeinde Zierow als Nachbargemeinde äußert nach wie vor keine Anregungen und Bedenken zu den o.g. Planungsabsichten.

Zu unserer Entlastung sende ich Ihnen die Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. M. Schultz
FBL Bau- und Ordnungswesen

Anlagen

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Konto-Nr.: 1000037343
BLZ: 140 510 00

Sprechzeiten:
dienstags 08.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr
mittwochs 08.30 – 12.00 Uhr
donnerstags 08.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr

* Sie erreichen uns auch unter e-Mail: poststelle@kluetzer-winkel.de *

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Börzow, Gägelow, Mallentin, Plüschow, Roggenstorf, Rüling,
Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Handwritten signature and date: 25. April 2013, 60.2

Fachbereich: GB Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau Steffen
Durchwahl: 03881 723 168
E-Mail-Adresse: info@grevesmuehlen.de
m.steffen@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6002 st

Datum: 22.04.2013

**1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2
„Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf
(Stand: April 2013)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre o.g Planungsabsichten wurden in der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gägelow am 22.04.2013 behandelt. Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum o.g. Entwurf. Wahzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

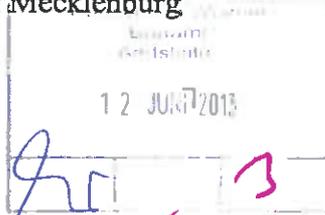
L. Prahler
Leiter GB Bauamt

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1000030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	103004 (13061078)	GENODEF1HWI	DE25 1306 1078 0000 1030 04
(03881)723-111	Do. 13:00 - 18.00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

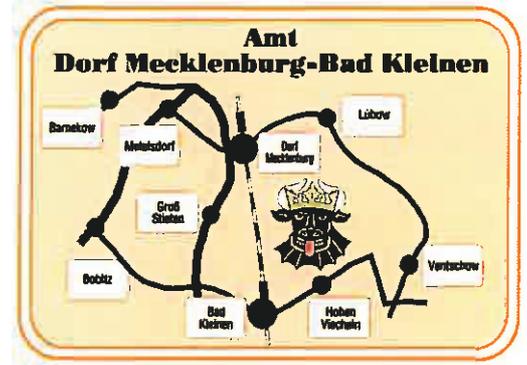
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar



Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
05.06.2013

Stellungnahme der Gemeinde Barnekow zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

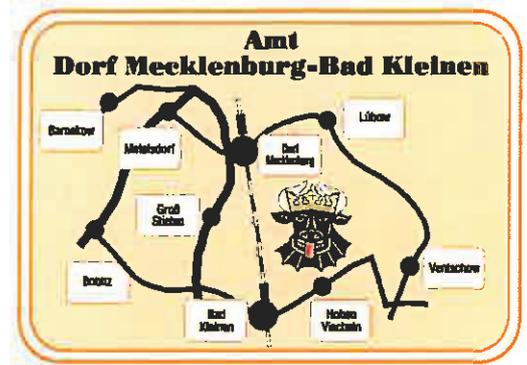
die Gemeinde Barnekow stimmt der 1. Änderung zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar zu. Die Gemeinde Barnekow hat keine Hinweise oder Bedenken.

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

1 2 JUNI 2013
[Handwritten signature]
60.2
Prante

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
05.06.2013

Stellungnahme der Gemeinde Metelsdorf zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Metelsdorf stimmt der 1. Änderung zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar zu. Die Gemeinde Metelsdorf hat keine Hinweise oder Bedenken.

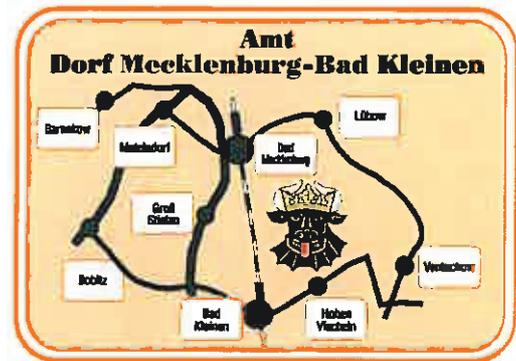
Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

28 JUN 2013
[Handwritten signature]
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
19.06.2013

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt dem Entwurf zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar zu.

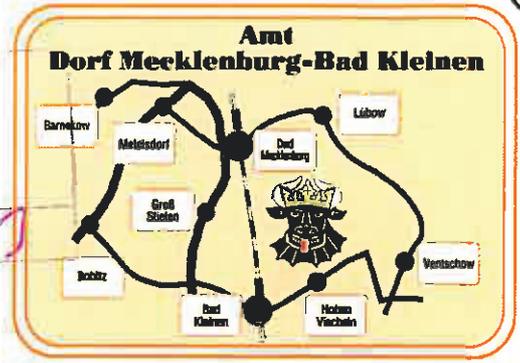
Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[Handwritten signature]
Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Hansestadt Wismar
Bauamt
19 JUNI 2013



Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

60.2

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
11.06.2013

Stellungnahme der Gemeinde Hohen Viecheln zur 1. Änderung des
Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“,
Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Lübow stimmt der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

28. MAI 2013

Bau und Liegenschaften

Handwritten signature
310,5
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	24.05.2013

1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4(2) und § 2(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar, gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 190-22/13).

Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature

Lange
Abteilungsleiter

**ANHANG 2 ZUR
ANLAGE 1**

**ÖFFENTLICHE
AUSLEGUNG**

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

100

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2, 1. Änderung, Teilbereich 3
"Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen"

67-68

AUSLEGUNGSZEIT: 16.09.2013-18.10.2013

Kein Eintrag

~~21.10.13~~
HANSESTADT
~~Wismar~~
Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Dr. Eberhardt Blei
Negenchören 8
23966 Wismar



26.09.2013

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1

**Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet alter Hafen
Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2, Teilbereich 3, 1. Änderung
Anregungen zum Planentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum Bebauungsplanentwurf ergehen meinerseits nachfolgende Anregungen:

1. Vorliegen neuer städtebaulicher Konzepte (Seite 4)

Die neuen städtebaulichen Konzepte, auf deren Grundlage die Änderungen im Bebauungsplan vollzogen werden sollen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Es gibt meines Wissen keine Beschlusslage, wonach

- sich die Stadt offiziell vom Holzstadtkonzept „verabschiedet“ hat
- ein neues städtebauliches Konzept bestätigte Grundlage für die jetzigen Planungen ist

Vorschlag 1 Die Stadtverwaltung reicht die Plangrundlage nach. Der Unterzeichner bitet um Information.

2. Ferienwohnungen sollen zulässig werden

Die Wohnnutzung ist im Gebiet nicht zulässig (Seite 6). Dies wird mit der Zulässigkeit der Umschlagstätigkeit des Seehafens (ich vermute rund um die Uhr) begründet.

Die gemessenen Nachtschallpegel werden mit 52,4 dB (A) angegeben, wobei eine Obergrenze von 50 dB (A) in DIN 18005 ausgewiesen ist. Der Freizeitlärm (Feste) wurde nicht untersucht.

Bei der weiteren Entwicklung des Wirtschaftshafens (Seehafen) ist sicherlich mit einem Anstieg von Umschlagsprozessen zu rechnen. Somit ist nicht von einer Reduzierung des Nachtschallpegels auszugehen. Auf Seite 7 wird ausführlich auf die Rechtsprechung zu Zulässigkeit von Feriengebieten in Gewerbegebieten eingegangen. Es heißt hierzu in der Begründung zum Bebauungsplan:

Auf Grund aktueller Urteile der Verwaltungsgerichte Greifwald (Urt. V. 20.12.2012 – 2A 1577/10) und Schwerin (Urt. V 25.04.2013 – 2A 864/11) ist davon auszugehen, dass Ferienwohnungen in Gewerbegebieten nicht zulässig.

Andererseits wird auch diese Nutzungsart für die öffentlichkeitswirksame Entwicklung des städtebaulich besonders attraktiven Standorts und der damit verbundenen erfor-

derlichen Schaffung von entsprechenden Angeboten für Touristen und Bürger als erforderlich angesehen. Zudem lassen sich die Anderen Nutzungsarten besser und konkreter als Sondergebietsnutzung darstellen.

So induzieren die angestrebten Nutzungen sowie die Rechtsurteile eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Erholung und Wissenschaft“.

Bei der Kleinheit des Gebietes und der Nähe zu anderen gewerblichen und Industrieflächen gibt mit der Ausweisung einer anderen Gebietsfestsetzung m.E. keine rechtliche Sicherheit für die Stadt.

Vorschlag 2 Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird im Kontext des Gesamtgebietes nochmals überprüft.

Vorschlag 3 Die Stadt prüft Möglichkeiten, ob der Eigentümer Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt geltend machen kann bzw. wie diese verhindert werden können.

3. Konflikte mit dem Konzept zur Kreuzfahrtschiffahrt

Unklar ist, wie das jetzige Bebauungsplankonzept mit dem Konzept zur Ausweitung der Kreuzschiffahrt zusammenpasst.

Vorschlag 4 Die Stadt legt das städtebauliche Konzept zur Entwicklung der Kreuzschiffahrt offen und überprüft, ob es Interessen-, Flächen- und Raumkonflikte gibt.

Freundliche Grüße



Eberhardt Blei



Hansestadt Wismar
Bauamt
Herrn Siegfried Schubert
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Bearbeitet von Herrn Rußbült
Tel.: 03841/71 11 11

Wismar, 04.11.2013

**Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“,
Unser Speichergebäude am Alten Hafen/ Stockholmer Straße (Flurstück 3611/139)**

Sehr geehrter Herr Schubert,

die Frist für die öffentliche Einsicht des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 endete am 18.10.2013.

Gemäß Rücksprache am 22.10.2013 mit Frau Prante (Abt. Planung) gab es während der gesamten Auslegungsfrist nur eine Wortmeldung aus der Öffentlichkeit.

In dieser Meinungsäußerung wurde die Hansestadt Wismar gebeten, die Änderung des B-Plans bezüglich der Wohnungsnutzungen (Ferienwohnungen/Geschäftsführerwohnung), aufgrund der Geräuschemission vor Ort und der ggf. daraus resultierenden Lärmbelastigung für die Wohnungsnutzer, noch einmal genau zu überdenken.

In diesem Zusammenhang möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass die geplante Änderung des B-Plans im Interesse der HW Leasing GmbH ist und wir uns der Beeinträchtigungen durch die unmittelbare Nähe zum Seehafen und den regelmäßig anfallenden Freizeitlärm (z. B. Hafentage, Schwedenfest) vollends bewusst sind.

Wir hoffen, dass unsere Position diesbezüglich in den Abwägungsprozess einfließen kann und die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar der Änderung des B-Plans entsprechend zustimmen wird.

Mit freundlichen Grüßen

HW Leasing GmbH

Dost

Rußbült



**SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/2,
TEILBEREICH 3
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 zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) 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“, Teilbereich 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2.253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2.049) sowie

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2.141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) sowie

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

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. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. S. 102)

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

TEIL B TEXT

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen und Kongress

SO AUSSTELLUNGEN KONGRESS

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Ausstellungen und Kongress besteht aus zwei Teilbereichen (SO 3 und SO 7).

Im Sonstigen Sondergebiet Ausstellungen und Kongress sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude zur Unterbringung der Funktionen Ausstellungen und Kongress sowie damit in räumlicher Verbindung erforderlicher Funktionen Schank- und Speisewirtschaft sowie Einzelhandel in Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft

SO TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft besteht aus drei Teilbereichen (SO 1, SO 2 und SO 5).

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude zur Unterbringung der Funktionen Ausstellungen, Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gebäude zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume analog der Festsetzung Pkt. 1.3, sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung, Gastronomische Einrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Einzelhandel ist nur untergeordnet zur Hauptfunktion mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig, beispielsweise Ausstellungsshops oder Reisebedarf.

Einrichtungen zur Beherbergung sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, im Erdgeschoss sind diese nicht zulässig.

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.

Im Teilbereich SO 2 sind zusätzlich Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 Bau NVO mit Ausnahme von Spielhallen zulässig.

Im Teilbereich SO 5 sind zusätzlich gewerbliche Einrichtungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 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.

1.3 Sonstiges Sondergebiet Hotel SO_{HOTEL}

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume sowie damit in räumlicher Verbindung erforderlicher Funktionen Schank- und Speisewirtschaft und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 Bau NVO mit Ausnahme von Spielhallen zulässig.

1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO und § 9 (3) BauGB)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet besteht aus fünf Teilbereichen (GE_E 1 bis GE_E 5).

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im GE_E 2 und GE_E 3 sind ab dem 1. Obergeschoss Ferienwohnungen zulässig. Einzelhandelseinrichtungen sind ausschließlich im nordöstlichen Bereich des GE_E 3 zwischen Planstraße B und einer Linie, die mit dem Planzeichen 15.14. der PlanzV festgesetzt ist, zulässig.

In den anderen Bereichen des Gewerbegebietes sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen hier Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zugelassen werden.

In den Bereichen GE_E 2, GE_E 3 und GE_E 5 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig.

Im Bereich GE_E 5 ist es zulässig, übereinanderliegende Geschosse oder übereinanderliegende Teile von Geschossen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu nutzen. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche sowie Dachparkplätze sind zulässig.

Es ist zulässig, die im Bereich GE_E 5 festgesetzte Bahnanlage in einer Höhe von mind. 6,15 m über Schienenoberkante zu überbauen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

2.1 Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Für alle Baugebiete gilt:

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl 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, 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 um 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 im Kellergeschoss und auf der Dachfläche gemäß § 21 a (1) und (4) BauNVO sowie die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss bis zu 66 % der Grundfläche gemäß § 20 (3) BauNVO nicht berücksichtigt.

Staffelgeschosse

Zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind in den Baugebieten SO 5 und GE_E 5 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.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen, Traufhöhen und Firshöhen sowie der Durchfahrtshöhe gilt die mittlere Höhenlage der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsanlage (Straßenabschnitt bzw. Abschnitt des Fußgängerbereiches).

Als oberer Bezugspunkt wird die oberste Dachbegrenzungskante festgesetzt.

Ausnahmen

Im SO 1 sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe für technische Einrichtungen wie z. B. Aufzugschächte auf einer Fläche, die 15 % des

überbaubaren Grundstückes nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 17,50 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Durchfahrtshöhen

Es ist zulässig, die öffentlichen Verkehrsflächen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sowie zwischen dem SO 1 und dem SO HOTEL in einer Breite von max. 6 m zu überbauen.

Bei Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den Bereichen SO 2 und SO 5, SO 2 und GE_E 1, SO 5 und SO 7 sowie SO 1 und SO_{HOTEL} ist eine Mindestdurchfahrtshöhe von 5 m einzuhalten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (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.

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

In den Bereichen SO 2 und 3, 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 zulässig:

- Die südwestliche Baugrenze 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.

Im gesamten Plangebiet gilt: eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur zulässig, wenn sie nicht konstruktiv in die Gründung der öffentlichen Verkehrsfläche eingreift. Für Hochbaukonstruktionen (auch Fundamente) ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet Ausstellungen und Kongress (Teilbereich SO 3 und SO 7), im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft (Teilbereiche SO 1, SO 2 und SO 5), im Sonstigen Sondergebiet Hotel (SO Hotel) sowie im Gewerbegebiet, Teilbereiche GE_E 2 und 3 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, des SO Hotel bzw. des GE_E 2 und 3 sind nicht zulässig (§ 12 (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 (4) BauNVO).

5. Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 (3) Bau GB)

Die Mindesthöhenlage für die OK Rohfußboden wird wie folgt festgesetzt:

+ 3,15 m über NHN für Wohnnutzung (auch Einrichtungen zur Beherbergung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter)

+ 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 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1. Schallemissionen

6.1.1. Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen und Kongress SO_{AUSSTELLUNGEN+KONGRESS}

Im Sonstigen Sondergebiet Ausstellungen und Kongress sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
SO 3	65,0	55,0
SO 7	65,0	51,0

6.1.2. 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 immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
SO 1	59,0	50,0
SO 2	56,0	49,0
SO 5	65,0	55,0

6.1.3. Sonstiges Sondergebiet Hotel SO_{HOTEL}

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
SO _{HOTEL}	56,0	45,0

6.1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
GE _E 1	65,0	55,0
GE _E 2	65,0	55,0
GE _E 3	65,0	51,0
GE _E 4	60,0	48,0
GE _E 5	57,0	45,0

6.1.5. Mischgebiet MI

Im Mischgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
MI	60,0	45,0

Für die Festsetzungen in Pkt. 6.1.1. bis 6.1.5 gilt:

Das Einhalten der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten, die diesen Emissionskontingenten entsprechen, von Immissionen, die von geplanten Anlagen ausgehen, eingehalten werden.

6.2. Schallschutzmaßnahmen

Entlang der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen (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 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 zu erfüllen. 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 - 77	40	35
V	71 - 75	45	40

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die Vorlage eines Schallschutznachweises entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 erforderlich.

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungsanlagen (Be- und Entlüftung) erforderlich.

Die Grundrisse von Einrichtungen zur Beherbergung oder auch Betriebsleiterwohnungen sind so zu gestalten, dass den zu den Umschlagsliegeplätzen bzw. Umschlagsterminals des Seehafen Wismar zugewandten Gebäudeseiten nur Wohn- und Nebenräume, jedoch keine Schlafräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundrisse).

Es sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß zu beachten. Ausnahmsweise können Schlafräume mit Ausrichtung zu den Umschlagsliegeplätzen bzw. Umschlagsterminals des Seehafen Wismar zugelassen werden, wenn schalldämmte Lüftungsanlagen vorgesehen und die erhöhten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß eingehalten werden. Der Nachweis ist im Rahmen eines Schallschutznachweises entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen.

An Fassaden, für die baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV oder V der DIN 4109 erforderlich ist, sind offene Wohnfreiflächen nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (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.

8. Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Stellplatzflächen im Freiraum ist je sechs angefangene Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für das SO 1 und das SO 2. Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen.

Alternativ ist es zur Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, statt den o.g. Bäumen eine Anpflanzung von Solitärsträuchern in der Qualität 250/300 cm in der Höhe mit Ballen vorzunehmen.

In den Bereichen SO 1, SO 2 und SO 5 ist die Anordnung von Grünelementen (Bäume, Sträucher) innerhalb einer sie umgebenden Bebauung zulässig. 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.

9. Flächen , die von der Bebauung freizuhalten sind

Nutzungszweck: Hafenwirtschaft

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Es ist zulässig, die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, für hafengewirtschaftliche Aktivitäten wie Be- und Entladen von Schiffen am benachbarten Liegeplatz (Überseehafen) zu nutzen. In diesem Zusammenhang ist das zeitweise Aufstellen von Absperrungen (Zäunen) zulässig.

Des weiteren ist es temporär zulässig, transportable Bauten die im Zusammenhang mit der Nutzung im benachbarten SO 1 stehen (beispielsweise Tribünen, Gerüste, Absperrungen) zu errichten.

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 an senkrechten Wandflächen montierte 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:	Schwarzdecke, Naturstein-, Betonpflaster
Gehwege:	Naturstein-, Betonpflaster
Öffentliche Stellplätze:	Naturstein-, Betonpflaster
Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche):	Betonpflaster
Treppenanlagen:	Naturstein, Betonwerkstein
Fußgängerbereich/Freifläche:	Natursteinpflaster

2.2 Private Verkehrsflächen:

Natursteinpflaster in den Farben grau, anthrazit und rotbunt sowie Holz

Abweichend hierzu gilt:

In den an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Bereichen SO 1, SO5, SO Hotel, GE_E 1-3, MI sowie im gesamten Bereich SO 2 ist die Gestaltung der Außenflächen der Gestaltung des angrenzenden Fußgängerbereiches bzw. verkehrsberuhigten Bereiches anzupassen.

3. Einfriedungen

Entlang der Verkehrsfläche öffentlicher Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich sind bei Gebäudeabständen von mehr als 2 m zwischen den Gebäuden Mauern mit einer Mindesthöhe von 2 m zu errichten. Hierbei sind die Materialien der benachbarten Bebauung zu verwenden. Diese Fest-

setzung gilt nicht für das Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft, Teilbereiche SO 1 und SO 2.

Weitere Einfriedungen sind in den Baugebieten SO 3, SO 5, SO 7, SO Hotel, GE_E 1 bis GE_E 5 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.

4. Werbeanlagen und Markisen

- 4.1 Fest installierte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig.
Je Gewerbeinheit ist nur eine Werbeanlage entweder im Sinne von 4.3 oder 4.4 zulässig.
- 4.2 Werbeanlagen dürfen die Traufe und den Ortgang des jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.
Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen an Fassaden mehrgeschossiger Gebäude nur in der Erdgeschosszone bis einschließlich des Brüstungsfeldes über dem Erdgeschoss angeordnet werden.
- 4.3 Bei parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen sind a) auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben, b) auf die Wand gemalter Schriftzug oder c) auf eine transparente Plexiglasscheibe aufgebracht Schriftzug zulässig.
Werbung in Form von Einzelbuchstaben oder als Logo ist nur a) unbeleuchtet oder b) indirekt beleuchtet mit Silhouettenwirkung zulässig.
- 4.4 Senkrecht zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur a) unbeleuchtet oder b) dekupiert zulässig.
Leuchtkästen jeglicher Art und Ausführung sind unzulässig.

4.5 Markisen jeglicher Art sind nicht zulässig.

5. Bußgeldvorschrift

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

Hinweise

1. Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalsbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Einzelne Gebäude sind als Baudenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Die Kennzeichnung dieser Gebäude erfolgt nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A.

Bei Baumaßnahmen ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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 .

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:

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutt durch einen Fachbetrieb nach § 49 und § 52 des KrW-/AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 43 des KrW-/AbfG.

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. **Munitionsfunde**

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

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 so-

fort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. Sicherung der Seeschifffahrt

Gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz in der Neufassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S.962, 2008 I S. 1980) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

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

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen etc. sind dem WSA Lübeck sowie dem Hafen- und Seemannsamt der Hansestadt Wismar zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

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 sind für den betrieblichen Hochwasserschutz eigenverantwortlich (§ 83 (1) LWaG M-V). Durch die Nutzer ist der erforderliche objektbezogene Hochwasserschutz zu realisieren. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie über die Standsicherheit der Gebäude bei Sturmflutgefahren (BHW 3,15 m ü NHN + Seegang) ist zu erbringen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,15 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).

Die Zuständigkeit für den Vollzug des § 44 (1) BNatSchG (Zugriffsverbote) gemäß § 3 Nr. 5 Naturschutzausführungsgesetz M-V ist seit Juli 2012 aus der artenschutzrechtlichen Regelzuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ausgenommen und liegt bei der unteren Naturschutzbehörde. Diese Behörde ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten am vorhandenen Objekt zu unterrichten. Evtl. erforderliche Ersatzmaßnahmen sind mit ihr abzustimmen.

5. Die Bürgerschaft hat am 29.08.2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar,

Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.09.2013 bis zum 18.10.2013 während der Dienststunden montags und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 07.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Amtlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.

Wismar,

Der Bürgermeister

7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am _____ von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am _____ gebilligt.

Wismar,

Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar,

Der Bürgermeister

10. Die Übereinstimmung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 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

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung 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

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/2 "MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN", TEILBEREICH 3

STAND: FEBRUAR 2014

SATZUNG



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Der Teilbauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ ist seit dem 25.06.2006 rechtskräftig.

Der Teilbebauungsplan soll geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes vom 30.10.2008 umfasst den gesamten Geltungsbereich. Die 1. Änderung wird für die jeweiligen Teilbereiche in separaten Verfahren durchgeführt.

Das Änderungsverfahren zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes, Teilbereich 3 erfolgt als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Dies ist zulässig, da unter Beibehaltung der Grundkonzeption nur Einzelheiten der Planung – in diesem Fall ausschließlich im Baufeld SO 5 – geändert werden sollen. Öffentliche Flächen und Flächennutzungen bleiben in gleichem Umfang wie bisher erhalten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 für das Sondergebiet im Baufeld SO 5 festgesetzte Zweckbestimmung „Ausstellungen und Kongress“ wird analog der Festsetzungen im benachbarten Sondergebiet SO 2 geändert in „Tourismus, Erholung, Wissenschaft“.

Planerische Ziele in der ursprünglichen wie in der jetzigen Konzeption für den Bereich Alter Hafen waren und sind u.a. stets eine öffentlichkeitswirksame Nutzung mit der Schaffung von entsprechenden Angeboten für Touristen und Bürger der Stadt sowie die Ausweisung kleinerer Teilbereiche als eingeschränktes Gewerbegebiet zur Unterbringung bspw. eines Technologiezentrums (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr.12/91/2 – Stand Januar 2006, Satzung, S. 4) .

Das ursprünglich sehr spezielle Konzept eines Anbieters zur Schaffung eines Ausstellungszentrums einschließlich der damit verbundenen wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen und Tagungsmöglichkeiten (Kongresszentrum) in den Bereichen SO 1 - SO 7 sowie der Hotelnutzung im SO Hotel (sogenannte „Holzstadt“) ließ sich in der Vergangenheit nicht verwirklichen. Um dem planerischen Grundgedanken weiterhin gerecht werden zu können und gleichzeitig an dem Standort ein Angebot für verschiedene Interessenten im Sinne des städtebaulichen Konzeptes schaffen zu können, wird der Nutzungskatalog entsprechend der Zweckbestimmung mit den Schwerpunkten Tourismus, Erholung und Wissenschaft konkretisiert dargestellt.

Durch die beabsichtigten Nutzungen werden die Grundzüge der Planung für das Plangebiet Alter Hafen nicht berührt. Die Nutzungen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des SO 5 bzw. in den angrenzenden Baugebieten SO 2 und GE_E (Ferienwohnungen bzw. Geschäfts-, Büro- und

Verwaltungseinrichtungen) zulässig und prägen somit den Charakter des Bereiches, wie nachfolgende Tabelle darstellt:

		Bebauungsplan Nr.12/91/2, Rechtskraft 25.06.2006	1. Änderung
	Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet Ausstellungen und Kongress (SO 5)	Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft (SO 5)
1	Ausstellungen und Kongress	x	x
2	Ausstellungen, Kongress- und Schulungszentren einschl. Forschungseinrichtungen	als Element von Ausstellungen (bspw. Mitmachstation, wissenschaftl. Forschung) zulässig	Konkretisierung zu 1.
3	Schank- und Speisewirtschaft (Gastronomische Einrichtungen)	x	x
4	Einzelhandel max. 400 m ² / untergeordnet zur Hauptfunktion	x	x
5	Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke / gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise	als Ausstellung (bspw. Kunstaussstellung) zulässig	x
6	Unterbringung Beherbergungsgewerbe einschl. Tagungsräume	Tagungsräume zulässig, Beherbergungsgewerbe im benachbarten SO Hotel	x
7	Einrichtungen zur Beherbergung ab 1. OG	-	x
8	Anlagen für sportliche Zwecke	als Element von Ausstellungen zulässig	x
9	Bei Einrichtungen gewerbl. Art eine Betriebswohnung / gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise	- in benachbarten Bereichen GE _E 1-3 zulässig	x
10	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Büro-/Verwaltungsnutzung als Teil des Ausstellungs- und Kongresszentrums zulässig	x

Tabelle: Vergleich der Nutzungen
X zulässig
- nicht zulässig

Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung (bauliche Kubatur) sind – im Vergleich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12/91/2, Stand Januar 2006, Satzung – nicht vorgesehen. Allerdings erfolgt mit der Änderung aus Gründen der Praktikabilität statt der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe eine Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

1.2 Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung, Teilbereich 3 entspricht dem Baufeld SO 5 im rechtskräftigen Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ und wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: durch die Stockholmer Straße (Planstraße B)
im Südwesten: durch die Stockholmer Straße (Planstraße B)
im Südosten: durch die Straße Alter Hafen (Verkehrsberuhigter Bereich)
im Nordosten: durch die Stockholmer Straße (Planstraße A)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes, Teilbereich 3 umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha auf folgenden Flurstücken bzw. Teilen von folgenden Flurstücken: 3611/139, 3611/174, 3611/180 und 3611/181.

1.3 Einordnung der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel dargestellten Fläche.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes soll geändert werden. Aufgrund der geringen Größenordnung dieser Änderung (0,37 ha) sowie der ähnlichen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Sondergebietes wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich nicht erforderlich.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Infolge aktueller Überlegungen zur Nutzung des Gebietes und nach Vorliegen neuer städtebaulicher Konzepte auf Basis der Grundkonzeption sind planungsrechtliche Festsetzungen für einzelne Baufelder zu ändern. Hierbei ist die bereits vorhandene öffentliche Erschließung zu berücksichtigen.

Im Teilbereich 3 wird die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert.

Die ursprünglich festgesetzte Zweckbestimmung sollte insbesondere planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung eines Projektes für ein Ausstellungs- und Tagungszentrum (sogenannte „Holzstadt“) schaffen. Nachdem dieses Projekt nicht realisiert wurde, beabsichtigt die Hansestadt Wismar das Plangebiet Alter Hafen als Teil des UNESCO-Welterbe-Bereiches „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ aufgrund der Attraktivität des Standorts für Bewohner und Gäste der Stadt vielfältig zu nutzen und dabei eine hohe gestalterische Qualität der Bebauung und öffentlichen Freiräume anzustreben.

Wie im benachbarten Sondergebiet SO 2 ist der Schwerpunkt der Nutzungen im Sondergebiet SO 5 durch die Änderung der Zweckbestimmung zugunsten der Funktionen Tourismus, Erholung und Wissenschaft neu zu definieren und zu konkretisieren.

In Abstimmung mit dem Eigentümer und auf Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates für das Welterbe Altstadt Wismar soll das vorhandene Gebäude, ein ehemaliger Getreidespeicher, erhalten werden. In Ergänzung dazu ist die Errichtung weiterer Gebäude als Blockrandbebauung maximal viergeschossig vorzusehen.

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche im Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Teilbereich SO 5 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Gebäude zur Unterbringung von Ausstellungen
- Kongress- und Schulungszentren
- Forschungseinrichtungen
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- 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
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel untergeordnet zur Hauptfunktion mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m²
- Gewerbliche Einrichtungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Einrichtungen zur Beherbergung (z.B. Ferienwohnungen) ab dem 1. Obergeschoss

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion 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 (beispielsweise für den Wachdienst o.ä.).

Diese Festsetzungen mit Einschränkungen zur dauerhaften 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. Die Geräuschimmissionen mit Hafensbetrieb betragen gemäß der Schalltechnischen Untersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 12/91/2 durch das Ingenieurbüro Goritzka- Akustik von Sept. 2004 an ausgewählten Immissionspunkten im benachbarten SO Hotel beispielsweise 60,9 dB(A) tags und 52,4 dB(A) nachts. (Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts).

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 einzuhaltenen 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 zur Beherbergung aufgrund der zulässigen Ereignisse wird hingewiesen

Spezielle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus städtebaulichen Gründen zur Strukturierung des Plangebietes getroffen.

Bei einer gewerblichen Nutzung ist anzustreben, dass das Erdgeschoss öffentlichkeitswirksam als kleine Ausstellungs- und Verkaufsfläche im Zusammenhang mit den Produkten des Unternehmens genutzt werden soll.

Untergeordnete Nutzungen mit überwiegend privatem Charakter wie Einrichtungen zur Beherbergung sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen soll der Einzelhandel entsprechend des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar vom 07.12.2012 (Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.06.2013) gesteuert werden.

Innerhalb des Plangebietes Alter Hafen ist zwar entsprechend diesem Konzept ein Ergänzungsbereich für den Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wismar dargestellt, jedoch nicht im Bereich SO 5.

Einzelhandelseinrichtungen sind deshalb nur mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig. Durch diese Festsetzung wird der Handel in kleineren Einrichtungen ermöglicht, um insbesondere die Attraktivität der Nutzung des Hafengebietes für touristische Zwecke durch entsprechende Angebote an diesem Standort (z.B. Fischwaren, Souvenirs, maritime Ausrüstungen) als Ergänzung zu den Verkaufsstätten innerhalb des historischen Altstadt-kerns zu erhöhen. Größere Handelseinrichtungen, wie z.B. Discountmärkte sind an diesem Standort nicht zulässig. Hierfür gibt es im Stadtgebiet, auch im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, andere Möglichkeiten der Ansiedlung.

Im Laufe des Planverfahrens zur 1. Änderung, Teilbereich 3 war zunächst geprüft worden, ob die beabsichtigten und im Sonstigen Sondergebiet festgesetzten Nutzungen auch durch eine Festsetzung des Baufeldes als Gewerbegebiet realisiert werden können, da hier teilweise ähnliche Nutzungsarten zulässig sind. So wären im Gewerbegebiet Einrichtungen wie Ausstellungs-, Kongress- und Schulungszentren im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung (bspw. Entwicklung und Produktion) sowie andere im Sondergebiet festzusetzende Nutzungen genehmigungsfähig.

Allerdings ist die Zulässigkeit von Einrichtungen zur Beherbergung (Ferienwohnungen) im Gewerbegebiet zu klären. Die „in Rechtsprechung und Literatur seit langem umstrittene Frage danach, ob Ferienwohnungen dem Begriff des (kleinen) „Betriebes des Beherbergungsgewerbes“ unterfallen“ wird in Mecklenburg-Vorpommern unterschiedlich bewertet. Auf Grund aktueller Urteile der Verwaltungsgerichte Greifswald (Urt. v. 20.12.2012 – 2A 1577/10) und Schwerin (Urt. V. 25.04.2013 - 2A 864/11) ist davon auszugehen, dass Ferienwohnungen in Gewerbegebieten nicht zulässig sind. Andererseits wird auch diese Nutzungsart für die öffentlichkeitswirksame Entwicklung des städtebaulich besonders attraktiven Standortes und der damit verbundenen erforderlichen Schaffung von entsprechenden Angeboten für Touristen und Bürger als erforderlich angesehen. Zudem lassen sich die anderen angestrebten Nutzungsarten besser und konkreter als Sondergebietenutzung darstellen.

So induzieren die angestrebten Nutzungen sowie die Rechtsurteile eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Geschossigkeit bestimmt.

Für das Baufeld SO 5 erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8. Das entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete.

Gemäß § 19 (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 Festsetzungen ermöglichen eine optimale Ausnutzung des Baufeldes mit einer angestrebten Blockrandbebauung bei gleichzeitiger grünordnerischer Gestaltung des Freiraumes im Innenhof über einer Tiefgarage.

Die Bebauungsformen auf dem Baufeld 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.

2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Auf den bisher unbebauten Grenzen des Baufeldes entlang der Stockholmer Straße und der Straße Alter Hafen werden Baulinien, im Bereich des vorhandenen Gebäudes Baugrenzen festgesetzt. Dadurch macht sich zwingend die Errichtung von Baukörpern als Blockrandbebauung erforderlich, welches ein städtebauliches Ziel für die Quartiersgestaltung an diesem Standort ist.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei dieser sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Durch diese Festsetzung soll das Baufeld – auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bausubstanz – optimal genutzt und größere Baukörper entsprechend den angestrebten Funktionen errichtet werden können.

2.3. Grünordnerische Festsetzungen

Im Sondergebiet ist die Anordnung von Grünelementen wie Bäumen und Sträuchern innerhalb einer sie umgebenden Bebauung zulässig. 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 genutzter Flächen 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.

In großem Umfang 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 Bäumen, Sträuchern, begrünter Ranksäulen etc. 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 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.

2.4. Naturschutzrechtlicher Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Speichergebäude, das erhalten, umgebaut und einer neuen Nutzung vorzugsweise als Büro- und Geschäftshaus zugeführt werden soll. Die exponierte Lage des Objektes sowie dessen baulicher Zustand lassen eine Besiedlung durch geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten erwarten. Es wurde deshalb durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen im Zeitraum von Januar 2012 bis August 2012 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschließlich der Faunistischen Bestandserfassung erstellt.

In diesem ist dargelegt, dass sich im Untersuchungsgebiet keine Sommer- und Winterquartiere für geschützte Fledermausarten befinden. Es wurden drei Arten im Umfeld festgestellt, die das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil ihres Jagdreviers nutzen.

So weist das Gebäude keine Räume auf, die eine aktuelle Bedeutung für Fledermäuse besitzen. Entsprechend ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Winterquartieren der Fledermäuse auszuschließen.

Sommerquartiere bzw. Vermehrungsquartiere der gebäudebewohnenden Arten konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Eine gelegentliche Nutzung der Risse in den oberen Fassadenbereichen als Übergangsquartier bzw. Fraßplatz ist aber nicht gänzlich auszuschließen. Entsprechend sollte dieser potenzielle Funktionsverlust vorsorglich kompensiert werden.

Im Gebäude konnten fünf Brutvogelarten nachgewiesen werden. Die festgestellten Vogelarten (Mehlschwalbe, Haustaube, Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling) sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt und nach Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützt eingestuft.

Durch die geplanten Bauarbeiten kommt es zum Brutplatzverlust. Die Arten finden allerdings im Umfeld genügend Ersatzhabitate vor. Lediglich die Nester der Mehlschwalbe sind, artenschutzrechtlich betrachtet, zu kompensieren. Vor Baubeginn sind deshalb im Plangebiet folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) durchzuführen:

Es ist erforderlich, die Niststätten der Mehlschwalbe im Vorfeld des Umbaus im Zeitraum vom 01. September bis 30. März vor Beginn der Arbeiten zu beseitigen und durch den Anbau künstlicher Nisthilfen in doppelter Anzahl an geeigneten Standorten auszugleichen. Insgesamt sind fünf Mehlschwalbendoppelnester anzubauen. Sollte es zu Verzögerungen bei den Umbauarbeiten kommen, ist eine Wiederbesiedlung der bisher genutzten Standorte durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, um zwischenzeitlich keine weiteren artenschutzrechtlich relevanten Genehmigungs- bzw. Verbotstatbestände entstehen zu lassen.

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind eigentlich keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da keine Arten, die in der FFH-Richtlinie in den Anhängen II und IV aufgeführt sind, im Gebäude ihre maßgeblichen Habitatsbestandteile besitzen. Weil aber methodisch bedingt nicht mit letzter Sicherheit eine Nutzung des Silogebäudes durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann, sollte als CEF-Maßnahme der Anbau von 4 Fledermausfassaden-Flachkästen am umgebauten Gebäude erfolgen bzw. alternativ Quartiersteine in die Fassade integriert werden.

Es werden zudem folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Während der Bauphase ist eine Besiedelung des Gebäudes 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.

Diese Maßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu

kompensieren bzw. die Habitatsqualität besonders schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleichs erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Die Habitatsansprüche der Arten sind zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtlich begründete Vorsorgemaßnahmen für die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse sind nicht erforderlich.

Ein artenschutzrechtlicher Ausnahmetatbestand besteht nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen für die Mehlschwalbe und für die Fledermäuse nicht.

2.5. Bodenschutz / Altlasten

Der Standort am Alten Hafen war in der Vergangenheit jahrzehntelang gewerblich genutzt worden. Es bestand für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Verdacht auf Bodenverunreinigungen.

Im Auftrag der Hansestadt Wismar wurde deshalb im Dezember 2003 durch die Dr. Steffen GmbH ein Altlastengutachten erstellt.

Die Dokumentation der KiwaEcoConsult vom 27.11.2008 zur Altlastensanierung ist unter AS045 / Alter Hafen SO1 bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzusehen.

Für den Teilbereich 3 besteht kein konkreter Altlastenverdacht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Altlasten in der Bausubstanz vorhandener Speichergebäude möglich aber nicht dokumentiert sind. Entsprechende Untersuchungen sind vom Eigentümer zu beauftragen.

Allgemeine Hinweise:

Im Plangebiet ist aufgrund seiner gewerblichen Vornutzung von einer erhöhten Altlastenwahrscheinlichkeit auszugehen.

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutt durch einen Fachbetrieb nach § 49 und § 52 des KrW-/AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 43 des KrW-/AbfG.

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.

2.6. Schallschutz / Lärmimmissionen

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einschränkung von Schallemissionen sowie von Schallschutzmaßnahmen sind das Schallgutachten für den Bebauungsplan Nr. 12/91/2 vom 09.09.2004, erarbeitet durch das Ingenieurbüro goritzka akustik, Leipzig, die Schalltechnische Untersuchung für die Änderung der Betriebsweise der Aker MTW Wertf in Wismar, TÜV NORD GmbH & Co. KG vom 22.12.2006, die Geräuschimmissionsprognose für die Veränderung der Liegeplatzbelegung und Hafenerweiterung des Büros Gunter Ehrke vom 16.04.2007, der Bericht zur Quantifizierung der mit dem Vorhaben „Fahrrinnenanpassung, Anpassung der inneren Hafengewässer und Hafenausbau Wismar“ verbundenen Lärmimmissionen, Bundesanstalt für Gewässerkunde mit Stand 03.02.2011 sowie eine Schalltechnische Untersuchung durch die TÜV NORD GmbH & Co. KG vom 16.12.2013, deren Gegenstand insbesondere die Auswirkungen auf das Plangebiet bei Einrichtung eines Kreuzfahrtterminals am Liegeplatz 17 sind.

Den hier erarbeiteten Karten ist zu entnehmen, dass sich das Baufeld SO 5 - auch nach Einrichtung des Kreuzfahrtterminals - größtenteils im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, im nordwestlichen Teil im Lärmpegelbereich IV befindet. Dem entsprechend werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erf.R`w, res [dB(A)] betragen für Wohnräume 35 bzw. 40 und für Büroräume 30 bzw. 35. Die Schallschutznachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche mit Lärmimmissionen von bis zu 65 dB(A) im Lärmpegelbereich III und bis zu 70 dB im Lärmpegelbereich IV aus benachbarten Gewerbe- und Industrieansiedlungen (einschl. Hafenumschlag) zu rechnen ist. Bei empfindlichen Nutzungen wie beispielsweise als Einrichtung zur Beherbergung sind zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen weitere Maßnahmen empfehlenswert.

Zur Einschränkung weiterer Schallemissionen werden Emissionskontingente festgesetzt. Diese betragen für das Baufeld SO 5 65 dB(A)/m² tags und 55 dB(A)/m² nachts.

2.7. 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 Bebauung 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-Welterbegebiet gelegenen städtebaulich bedeutsamen Stadtraumes wird daher auch bei Werbeanlagen die gestalterische Einflussnahme durch konkrete baugestalterische Einschränkungen als erforderlich angesehen.

Aus gestalterischen Gründen werden zudem Markisen an Fassaden ausgeschlossen. Möglichkeiten der Beschattung vor den Fenstern können fest installierte, vertikale und auf die Fassadengestaltung abgestimmte Elemente darstellen, wie z. B. Schiebelelemente in Verbindung mit Fensterbändern oder Fensterläden.

2.8. Erschließung

Die Erschließung des Baufeldes SO 5 erfolgt von den Planstraßen A und B (Stockholmer Straße) sowie von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (Straße Alter Hafen) aus.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar