

Begründung (§ 9 (8) BauGB)

zum Teilbebauungsplan 12/91/2

„Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“

1. Änderung, Gesamtbereich



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Einordnung der Planung
 - 1.4. Übergeordnete Planungen
 - 1.5. Planungsabsichten und Ziele
 - 1.6. Rechtsgrundlagen

2. Planinhalt
 - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Erholung, Wissenschaft
 - 2.1.2. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Erholung, Einzelhandel
 - 2.1.3. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel
 - 2.1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet
 - 2.1.5. Mischgebiet
 - 2.1.6. Fläche für den Gemeinbedarf
 - 2.2. Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 2.4. Nebenanlagen und Stellplätze
 - 2.5. Erschließung
 - 2.5.1. Verkehr
 - 2.5.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.5.3. Brandschutz
 - 2.6. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
 - 2.6.1. Immissionsschutz
 - 2.6.2. Altlasten und Munition
 - 2.7. Naturschutzrechtlicher Artenschutz
 - 2.8. Grünordnerische Festsetzungen / naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung
 - 2.9. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.10. Bau- und Bodendenkmalpflege
 - 2.11. Sonstige Hinweise
 - 2.11.1. Sicherung der Seeschifffahrt
 - 2.11.2. Sicherung der Zollgrenze

3. Umweltbericht

4. Auswirkungen des B – Planes
 - 4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 4.2. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

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

Nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.10.2008 soll dieser Plan geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss umfasst den gesamten Geltungsbereich.

Bisher erfolgte diese Änderung in Teilbereichen und durch separate Bauleitplanverfahren:

Teilbereich 1, Rechtskraft seit 20.02.2011

Teilbereich 2, Rechtskraft seit 06.05.2012

Teilbereich 3, Rechtskraft seit 20.04.2014

Aufgrund neuer städtebaulicher Zielstellungen, die sich daraus ergeben, umfangreichen Änderungen des Bauleitplanes sowie um eine übersichtliche Darstellung des Planes zu ermöglichen, erfolgt nunmehr die Änderung des Gesamtbereiches. Die Änderungen in den o.g. Teilbereichen sind zu berücksichtigen.

1.2. Geltungsbereich

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

Es wird begrenzt:

im Norden vom Hafenbecken "Überseehafen"

im Osten von der Kopenhagener Straße (Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/1 "Zentraler Omnibusbahnhof")

im Süden von der Wasserstraße

im Westen vom Hafenbecken "Alter Hafen"

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke oder Teile von folgenden Flurstücken: 1154/1, 1154/2, 3607/1, 3608, 3609/3, 3609/4, 3609/5, 3610, 3611/35, 3611/76, 3611/111, 3611/116, 3611/127, 3611/139, 3611/150, 3611/167, 3611/168, 3611/172, 3611/173, 3611/174, 3611/175, 3611/176, 3611/177, 3611/178, 3611/179, 3611/180, 3611/181, 3611/182, 3611/183, 3611/184, 3611/191, 3611/192, 3611/193, 3611/194, 3611/195, 3611/196, 3611/197, 3611/198, 3611/199, 3611/200, 3611/201, 3611/202, 3611/203, 3611/204, 3611/205, 3611/206, 3611/207, 3611/211, 3611/212, 3611/213, 3611/214, 3611/216, 3611/217, 3611/218, 3611/219, 3611/220, 3611/221,

3611/222, 3611/249, 3613/15, 3613/26, 3613/27, 3613/40, 3613/52 und 3613/53.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 8,9 ha.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Mischgebiet, Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel dargestellt sind.

Am 19.12.2013 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar für den Bereich das Bauleitplanverfahren zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung des Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie von Teilen des Gewerbegebietes im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel“ durchzuführen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es vorgesehen, dass die Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung als Konkretisierung und Erweiterung der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen Ausstellungen, Kongress und Hotel ausgewiesen werden. Die Zweckbestimmung Einzelhandel soll sich ausschließlich auf die Fläche beziehen, die gemäß dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar als Ergänzungsbereich für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wismar vorgesehen ist.

1.4. Übergeordnete Planungen

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist.

Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburg“ sowie Tourismus- und Hochschulzentrum. „Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden“.

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt:

„Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs
- Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
- Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs

gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM):

„In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar ... aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“.

Ein weiteres Ziel der Raumordnung ist die Sicherung und Entwicklung der Hansestadt Wismar als UNESCO-Welterbe und damit als Kulturstadt „von überregionaler Bedeutung“ (6.2.2 (2) RREP WM). „Die Landeshauptstadt Schwerin, die Hansestadt Wismar und die Stadt Ludwigslust sind durch die historisch wertvollen Gebäude und Ensembles sowie die Konzentration zahlreicher überregional bedeutsamer Veranstaltungen kulturelle Mittelpunkte der Region. Für die Planungsregion Westmecklenburg sind vor allem die Denkmale der norddeutschen Backsteingotik von großer Bedeutung. Die Altstadt von Wismar wurde 2002 in die Weltkulturerbeliste der UNESCO aufgenommen und zieht jährlich hunderttausende Besucher an“.

Zudem soll „die Verkehrsinfrastruktur des überregional bedeutsamen Hafens Wismar ... bedarfsgerecht ausgebaut und unter Hervorhebung der guten verkehrsgeografischen Lage im Profil geschärft und zusammen mit Gewerbeflächen aktiv vermarktet werden“.

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPlG M-V auch „die Verwirklichung der darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung“. Dem entsprechend werden Strategien der Umsetzung aufgezeigt. So wird als eines der Instrumente zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau die Steuerung des integrativen Stadtumbaus genannt. „Eine Geeignete Grundlage ... [hierfür] bilden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“.

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Mit der 2. Fortschreibung des ISEK / Rahmenplan Altstadt, die am 26.09.2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen wor-

den ist, wurde ergänzend zum Städtebaulichen Rahmenplan, 1. Fortschreibung 2000 der Bereich Alter Hafen in die Darstellungen wie folgt einbezogen:

„Der Bereich um den Alten Hafen hat für Wismar als Hanse- und Seestadt besondere geschichtliche und stadtbildprägende Bedeutung. Die aus der Hafennutzung entstandenen großräumigen Strukturen (im Kontrast zur kleinteiligen Parzellenstruktur der Altstadt), die geprägt werden von den denkmalgeschützten Speichergebäuden und den ehemals als Lagerflächen genutzten großen Freiflächen, bestimmen die Silhouette der Altstadt vom Wasser und bieten Entwicklungsmöglichkeiten für maritime und touristische Nutzungen. Zur Sicherung der Entwicklung wurde von der Hansestadt Wismar ein Bebauungsplan aufgestellt, der Ergebnisse eines nationalen Workshops, eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes und eines Masterplanes berücksichtigt. Die ausgewiesenen Gebietskategorien wurden in den Nutzungsplan übernommen.“

Insbesondere bei der Erörterung des Handlungsfeldes 2 – Wirtschaft und Verkehr wird auf den Investitionsstandort Alter Hafen eingegangen:

- Weiterentwicklung der noch bestehenden Brachflächen Alter Hafen ... als Voraussetzung zur Ansiedlung innovativer Unternehmen
- Aktivierung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder im Alten Hafen
- Sanierung und Umnutzung der Silo- und Speicherbauten

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Mit dem Grundsatzbeschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.06.2013 zur Errichtung eines Kreuzfahrtterminals im Bereich Alter Hafen und den sich daraus ergebenden technischen, sicherheitstechnischen und logistischen Anforderungen sind in der Bauleitplanung für das Gebiet folgende Änderungen erforderlich:

- Festsetzung einer Sicherheitszaunanlage im Bereich SO 2 parallel zur Planstraße A, damit entfällt temporär die bisherige Erschließung dieses Baugebietes und des SO Hotel von der Planstraße A aus
- Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße im Bereich südwestlich der Speichergebäude (SO 2) als Verlängerung der Planstraße B einschließlich einer Wendeanlage zur Erschließung der Bereiche SO 1, SO 2 und SO Hotel
- Bauliche Anpassung der Stellplatzanlage für Busse im ehemaligen Bereich SO 3
- Ausweisung eines oder mehrerer Baufelder für Entsorgungsanlagen im Bereich des Kreuzfahrtterminals (Nordwestkai zum Überseehafen)
- Nutzung der Markthalle als Kreuzfahrtabfertigungsgebäude

Weitere Anpassungen des Bebauungsplanes sollen auf Grund bereits erfolgter Verkäufe von Grundstücken innerhalb des Plangebietes und aktueller Rechtsprechungen zu zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten erfolgen.

Zudem sind die Darstellungen und Aussagen im von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar zum Bereich Alter Hafen zu berücksichtigen.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 sowie dessen Änderungen in den Teilbereichen 1, 2 und 3 formulierten Planungsziele sollen weiterhin Gültigkeit haben:

- Überwiegend Ausweisung des Bereiches als Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmungen, die multifunktionale, touristisch orientierte Nutzungen mit hoher Aufenthaltsqualität für Bürger und Gäste einschließlich Kleingewerbe, Service und spezifizierten Einzelhandel ermöglichen
- Ausweisung von kleineren Teilbereichen als eingeschränktes Gewerbegebiet zur Unterbringung beispielsweise wissenschaftlich-technologisch orientierter Unternehmen sowie einer großflächigen Stellplatzanlage (Parkhaus) als ergänzende Funktionen für o.g. Sondergebiete
- Erhalt der das Gebiet städtebaulich prägenden Bausubstanz (Speicher- und Silogebäude) und deren Umnutzung
- Vorgabe von Prämissen zu einer architektonischen Gestaltung des Gebietes, die seinem maritimen Charakter, der künftigen Nutzung sowie der Nähe zur historischen Altstadt gerecht wird
- Sicherung von öffentlich-rechtlichen Flächen im Plangebiet, insbesondere entlang der Kaikanten
- Schaffung interessanter und attraktiver öffentlich nutzbarer Freiräume unter spezifischer Einbeziehung der Hafenanlagen, d.h. der Erlebbarkeit von Hafennähe und dem Bezug zum Wasser
- Schaffung von touristischen Angeboten zur Saisonverlängerung

1.6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I vom 25.11.2014 S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 /BGBl. I S. 2269) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998; letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen
Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-

Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft

Der überwiegende Teil des Planbereiches wird als „Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft besteht aus vier Teilbereichen (SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5).

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Ausstellungen
(beispielsweise Kunstausstellungen, Ausstellungen zur maritimen und industriellen Entwicklung der Hansestadt Wismar – Schiffbau, Seefahrt, Holzindustrie)
- Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
(außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume
- sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienwohnungen, aber außer Einrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung
- Gastronomische Einrichtungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
(beispielsweise Sport- und Fitnesscenter, Indoor-Sporteinrichtungen)
- Einzelhandel nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück
(z.B. Ausstellungsshops oder Reisebedarf)

In den Teilbereichen SO 2, SO 4 und SO 5 sind zusätzlich folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbliche Einrichtungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)
- Bei Einrichtungen gewerblicher Art kann ausnahmsweise und ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Be-

triebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Unternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden. Hier ist der Nachweis zu führen, dass die Einrichtung einer derartigen Wohnung für den Betriebsablauf des Unternehmens erforderlich ist.

Darüber hinaus sind im Teilbereich SO 2 folgende Nutzungen zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen.

Die Auswahl der zulässigen Nutzungen entspricht dem städtebaulichen Ziel, den Bereich Alter Hafen als vielfältig nutzbaren, multifunktionalen, vorwiegend auch touristisch orientierten Stadtraum zu etablieren. Gleichzeitig sollen die besonderen attraktiven Standortfaktoren des Gebietes in unmittelbarer Wasser- und Altstadt Nähe für Ansiedlungen ausgewählter Unternehmen aus der Wissenschafts- und Forschungsbranche genutzt werden, um so eine weitere Belebung des Gebietes erreichen zu können.

In Ergänzung zu den zulässigen Nutzungen im Thormann-Speicher (GE_E 1) sowie im SO 2 soll zudem auf den benachbarten Baufeldern SO 4 und SO 5 die Errichtung nichtstörender gewerblicher Einrichtungen im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro, Verwaltungsgebäude) zulässig sein, um hier beispielsweise funktionell erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Nutzung der denkmalgeschützten Speichergebäude schaffen zu können.

Für Einrichtungen zur Beherbergung besteht die Einschränkung, dass jene - außer den untergeordneten Funktionen wie z.B. Rezeption und Lobby - erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird in der Erdgeschosszone die Etablierung vorwiegend öffentlichkeitswirksamer Unternehmen wie gastronomische und kulturelle Einrichtungen gefördert, was zur Belebung des Standortes beitragen kann. Diese Festsetzung gilt nicht innerhalb des Gebäudes der vorhandenen ehemaligen Staubsiloanlage (SO 1) aufgrund dessen, dass das Gebäude nur eine geringe Grundfläche und Kubatur aufweist und somit andere Nutzungen schwer zu realisieren sind.

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.

Bei Einrichtungen gewerblicher Art ist ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Diese Festsetzungen mit Einschränkungen zur Wohnnutzung erfolgen insbesondere aufgrund der Zulässigkeit der Umschlagstätigkeit durch die Seehafen GmbH im benachbarten Überseehafen und den sich daraus ergebenden erhöhten Immissionswerten innerhalb des Plangebietes. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung für die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ der Hansestadt Wismar der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG erreichen die Beurteilungspegel für die Immissionsorte im nördlichen Bereich des Plangebietes nachts Werte zwischen 61 und 64 dB(A). Der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) wird also um 11 bis 14 dB(A) überschritten, eine allgemein zulässige Wohnnutzung

ist unter diesen Voraussetzungen nicht zu empfehlen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u.a. die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

Nicht explizit untersucht wurden Auswirkungen durch den evtl. zu erwartenden Freizeitlärm aufgrund von Veranstaltungen im Plangebiet (z.B. Hafenfest, Jahrmärkte), da hier keine konkreten Anforderungen und Aussagen der Veranstalter (Art und Dauer der Veranstaltungen) vorliegen und die Aktivitäten nicht klar und abschließend definierbar sind. Entsprechend der einzuhaltenden Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Mecklenburg Vorpommern betragen die Immissionsrichtwerte „Außen“ für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten (analog Sondergebiet Tourismus, Erholung, Wissenschaft) tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Gemäß Pkt. 5.4. dieser Richtlinie ist bei seltenen Veranstaltungen oder nur kurzzeitigen Störereignissen, die sich während eines Kalenderjahres nicht häufiger als an zehn Tagen oder Nächten auf den zu betrachtenden Immissionsort auswirken, im Einzelfall zu prüfen, ob den Betroffenen für diese Zeit eine Belastung zugemutet werden kann, bei der die o.g. Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Auf Einschränkungen der Wohnqualität bei den ausnahmsweise zulässigen sogenannten Betriebswohnungen wie auch bei den Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes aufgrund der zulässigen Ereignisse wird hingewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO 1 und SO 2 durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Letztere orientiert sich an der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz (Kruse-Speicher, ehemaliges Sozialgebäude und Löwe-Speicher), die den Charakter des Plangebietes Alter Hafen prägen. Diese Gebäude sind zu erhalten und in das Nutzungskonzept einzubeziehen. Evtl. erforderliche Ergänzungsbauten sind in geringerer Höhe (max. 8 m) auszuführen.

Im SO 1 ist die Errichtung von Bauten bis zu einer zulässigen Höhe von 15 m zulässig.

Durch diese Differenzierungen der zulässigen Höhen sollen zum einen die Kompaktheit der historischen Bausubstanz und damit das städtebauliche Bild der sogenannten „Speicherstadt“ betont und zum anderen aber auch verschiedene moderne Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die Grundflächenzahl wird im SO 1 mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete.

Eine Überschreitung um 10 % für Nebenanlagen soll gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 zulässig sein. Diese Festsetzung macht sich aufgrund funktionseller Anforderungen zu einer städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Nutzung an der sogenannten „Hafenspitze“ auf kleiner Grundstücksfläche und unter Berücksichtigung des im Baufeld gelegenen und zu erhaltenen ehemaligen Staubturmes erforderlich. Eine mehr als geringfügige Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens am Standort ist durch die Festsetzung wegen der industriellen Vornutzung nicht zu erwarten.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen erfolgt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für den Bereich des SO 2 die Festsetzung der Grundflächenzahl von 1,0. Die bereits vorhandene Hochbausubstanz nimmt eine Fläche von ca. 2.450 m² ein, das entspricht ca. 43 % der Baugebietsfläche (5.700 m²). Unter Berücksichtigung funktionell bedingter Wege, Stellflächen, Anbauten und künftiger Grundstücksteilungen ist die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl erforderlich, um eine sinnvolle Nutzung der Speicherbauten ermöglichen zu können. Zudem entspricht es dem archaischen Charakter des Hafengebietes und insbesondere dieses einmaligen städtebaulichen Ensembles, wenn hier ein höherer Versiegelungsgrad zulässig ist. Die Überschreitungen werden am Standort bzw. in Standortnähe durch bereits vorhandene und planungsrechtlich gesicherte großzügige öffentliche Frei- und Wasserflächen ausgeglichen (Promenade und Freifläche im Planbereich Alter Hafen, Parkanlage Am Lindengarten sowie Wismarbucht). Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist ausgeschlossen, da die Errichtung von Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion allgemein nicht zulässig ist.

In den Teilbereichen SO 4 und SO 5 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Geschossigkeit bestimmt.

In beiden Bereichen erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8. Dies entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete und soll eine optimale Nutzung der Grundstücke unter Wahrung des Hafencharakters mit vielen befestigten Flächen ermöglichen („steinerne Stadt“).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zudem im Bebauungsplan festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgaragen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. (Textliche Festsetzung Nr. 2.1). Diese Festsetzung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Baufelder mit einer angestrebten Blockrandbebauung bei gleichzeitiger grünordnerischer Gestaltung des Freiraumes im Innenhof über einer Tiefgarage. Auch hierdurch ist eine mehr als geringfügige Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens am Standort wegen der industriellen Vornutzung nicht zu erwarten.

Im SO 4 sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zu errichten. Die Bauungsformen auf diesen Baufeldern sollen sich von denen der benachbarten historischen Speichergebäude in ihrer Kubatur unterscheiden. Eine moderne, zeitgemäße Formensprache bei der Gestaltung ist anzustreben.

Im gekennzeichneten Bereich innerhalb des SO 4 ist zur städtebaulichen Akzentuierung der Gebäudezeile die Errichtung eines Gebäudes bzw. Gebäudeteiles mit vier Vollgeschossen zulässig.

Die Bauungsformen im Baufeld SO 5 sollen sich dem vorhandenen Gebäude in seiner Kubatur anpassen, allerdings nicht dessen Höhe von fünf Vollgeschossen und zusätzlichen Aufbauten erreichen.

So ist es im SO 5 zulässig, neue Gebäude mit mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen zu errichten.

Eine moderne, zeitgemäße Formensprache bei der Gestaltung der Baukörper ist zu präferieren.

Als verbindendes Element zwischen den Solitärgebäuden entlang der städtebaulich bedeutsamen Achse von der Kaispitze in Richtung Altstadt (Nikolaikirche) ist die Errichtung einer Fußwegeverbindung zwischen den Baufeldern SO 2, SO 5, SO 7 und SO 8 sowie zwischen dem Thormann- und Löwe-Speicher bei Einhaltung einer verkehrsbedingt erforderlichen Mindestdurchfahrtshöhe von 5 m möglich. Entsprechende Festsetzungen zum Übergang über die öffentlichen Verkehrsflächen sind deshalb Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1.2. Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Einzelhandel

Das „Sonstige Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Einzelhandel“ besteht aus drei Teilbereichen (SO 6, SO 7 und SO 8). In diesem sind wie im Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Ausstellungen
(beispielsweise Kunstausstellungen, Ausstellungen zur maritimen und industriellen Entwicklung der Hansestadt Wismar – Schiffbau, Seefahrt, Holzindustrie)
- Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
(außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume
- sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienwohnungen, aber außer Einrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung
- Gastronomische Einrichtungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
(beispielsweise Sport- und Fitnesscenter, Indoor-Sporteinrichtungen)
- Einzelhandel nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion und nur in Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück (z.B. Ausstellungsshops oder Reisebedarf) und auf maximal 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche

Wie bereits unter Pkt. 2.1.1. beschrieben sollen die ausgewählten Nutzungen dem städtebaulichen Ziel dienen, den Bereich Alter Hafen als vielfältig nutzbaren, multifunktionalen, vorwiegend auch touristisch orientierten Stadtraum zu etablieren. Gleichzeitig sind die besonderen attraktiven Standortfaktoren des Gebietes in unmittelbarer Wasser- und Altstadt Nähe für Ansiedlungen ausgewählter Unternehmen aus der Wissenschafts- und Forschungsbranche zu berücksichtigen, um so eine weitere Belebung des Gebietes erreichen zu können.

Für Einrichtungen zur Beherbergung besteht auch in den Bereichen SO 6, SO 7 und SO 8 die Einschränkung, dass diese - außer den untergeordneten Funktionen wie z.B. Rezeption und Lobby - erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Durch die Festsetzung wird - wie schon unter Pkt. 2.1.1. erläutert - in der Erdgeschosszone die Etablierung vorwiegend öffentlichkeitswirksamer Unternehmen wie gastronomische und kulturelle Einrichtungen gefördert, was zur Belebung des Standortes beitragen kann.

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind - wie ebenfalls unter Pkt. 2.1.1. erläutert - nicht zulässig.

Zusätzlich zu den genannten Nutzungen sind entsprechend dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK SUR Wismar) in diesem Sondergebiet Einzelhandelseinrichtungen zulässig.

Im REK SUR Wismar ist der Bereich als Ergänzungsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Wismar dargestellt (siehe REK, Karte 11). Dies wird wie folgt begründet: *„Aufgrund der kleinteiligen historischen Strukturen innerhalb der Altstadt und den damit einhergehenden Schwierigkeiten, marktgerechte Einzelhandelsflächen bereitzustellen, sind Ergänzungsflächen über den Altstadtbereich hinaus als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ausgewiesen worden. Diese Flächen sind als Vorhalteflächen für großformatige Einzelhandelsbausteine zu verstehen. Erhöhte Priorität genießt dabei die definierte Entwicklungsfläche im Bereich Alter Hafen. Bereits heute gehört dieses Areal zu einem der besonderen Zielpunkte im Stadtzentrum und kann eine entsprechende Frequentierung ausweisen. Zur städtebaulichen Zielsetzung einer Attraktivierung des Alten Hafens gehört die Stärkung der Multifunktionalität und somit auch die Möglichkeit, diesen Standort für Einzelhandelsangebote zu nutzen. Bei einer Realisierung einzelhandelsbezogener Bausteine ist auf eine dem Alten Hafen gerecht werdenden gestalterische Qualität zu achten.“*

Des weiteren erfolgte im REK eine Analyse der verschiedenen vorhandenen und ggf. unterrepräsentierten Warengruppen unter Berücksichtigung der Zielzentralitäten (1,1 für Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, 1,5 für Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe - siehe REK, Abb. 1). Hieraus ist für die Hansestadt Wismar ein zusätzlicher Bedarf für die Warengruppen Blumen (Indoor)/ Zoo, PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher, Spielwaren/ Hobbyartikel, Sport/ Freizeit, Wohneinrichtung, Möbel, Elektro/ Leuchten, Elektronik/ Multimedia, Baumarktsortimente und Gartenmarktsortimente ablesbar.

Es war nun zu prüfen, welche dieser innerhalb der Hansestadt Wismar unterrepräsentierten Warengruppen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und wegen ihres Flächenbedarfs bei einer modernen, attraktiven Warenpräsentation in Ergänzung zum Sortiment innerhalb der historischen Altstadt für eine Ansiedlung im Bereich Alter Hafen prädestiniert sind. Hierzu wurde eine entsprechende Vergleichsmatrix erarbeitet (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Entsprechend dieser Matrix konnten die Sortimente ermittelt werden,

- a) die bisher in der Hansestadt Wismar unterrepräsentiert sind, d.h. bei denen ein zusätzlicher Bedarf besteht

- b) bei denen ein Nachholebedarf innerhalb des Zentrums besteht
- c) die den Hauptgeschäftsbereich derzeit nur in vergleichsweise geringem Maße prägen, d.h. die im Zentrum „fehlen“
- d) die verstärkt in flächenintensiven Betriebstypen angeboten werden, d.h. für die eine Ausweisung großflächiger Einzelhandelsflächen (größer als 800 m² Verkaufsraumfläche) erforderlich ist
- e) die gemäß der städtebaulichen Zielstellung für die Entwicklung des Planbereiches zu einem Gebiet mit multifunktionalen, touristisch orientierten Nutzungen und hoher Aufenthaltsqualität für Bürger der Stadt und Gäste empfohlen werden.

Im Ergebnis dieser Vorgaben sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die für Einzelhandelseinrichtungen am Standort Einschränkungen auf folgende Sortimente vorsehen:

- Elektronik-/Multimediaartikel
- Elektroartikel/Leuchten
- Hochwertige Kleinmöbel
- Spielwaren/Hobbyartikel
- Bücher/Zeitschriften

Die Einzelhandelseinrichtungen sind vorzugsweise großformatig anzulegen. Einrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche von mehr als 800 m² sind zulässig, allerdings wird im Bebauungsplan keine Mindestgröße dieser Einrichtungen festgesetzt, um einer wirtschaftlich optimalen Nutzung nicht vorzugreifen.

Einige Warengruppen wie z.B. Baumarkt- und Gartenmarktsortimente werden nicht in die Sortimentsliste aufgenommen, obwohl ein erhöhter Bedarf innerhalb der Hansestadt Wismar und ein Erfordernis zur Unterbringung dieser Sortimente in flächenintensiven Betriebstypen besteht. Allerdings wird hierfür der Planbereich als Teil des historisch gewachsenen Stadthafens (UNESCO-Welterbegebiet) aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen als nicht geeignet erachtet. Diese Warengruppen sind nicht zentrenrelevant, andere Standorte für derartige Nutzungen innerhalb des Stadtgebietes sind vorhanden. Eine Aufnahme in die Sortimentsliste des zentralen Versorgungsbereiches/ Ergänzungsbereich ist somit nicht erforderlich.

Ähnlich verhält es sich mit der Warengruppe Möbel; hier sind der städtebaulichen Ausrichtung des Standorts entsprechend lediglich hochwertige Kleinmöbel, beispielsweise Designerware zulässig.

Für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren besteht lt. REK SUR Wismar trotz ausreichender Versorgung innerhalb der Hansestadt Wismar ein Nachholebedarf für den Zentrumsbereich. Hier ist darauf zu orientieren, dass die Einzelhandelseinrichtungen mit diesen Sortimenten entsprechend ihrer Nahversorgungsfunktion vorzugsweise in der Nähe zur Wohnbebauung innerhalb der historischen Altstadt anzusiedeln sind.

Ein Angebot ausgewählter Waren aus diesen und anderen aufgeführten Warengruppen, das die städtebauliche Zielstellung zur Entwicklung und Attraktivierung des Standorts Alter Hafen für Bürger der Stadt und Gäste insbesondere auch unter dem Aspekt zur Förderung des Tourismus unterstützt, soll innerhalb der Markthalle und in ergänzenden kleineren Einrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 400 m² wie folgt zulässig sein:

- Lebensmittel einschl. Back- und Fleischwaren (hier insbesondere spezielle höherwertige und/oder regionale Produkte)
- Glas/Porzellan/Keramik
- Schnittblumen
- Parfümerie/Kosmetikartikel
- Sonnenbrillen
- Sportartikel/-kleingeräte, auch Bootszubehör
- Sportbekleidung
- Anglerbedarf
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Uhren/Schmuck

Die Auswahl der entsprechenden Anbieter obliegt der Hansestadt Wismar als der Grundstückseigentümerin. Hier ist durch die Vermarktung eine Auswahl anzustreben, die insbesondere dem touristischen Charakter des Gebietes entspricht und gleichzeitig zur Förderung der einheimischen Wirtschaft beiträgt.

So beinhaltet die Kategorie „Spezielle hochwertige Lebensmittel“ vor allem auch regionale Produkte, Waren aus sogenannten Hofläden, Spezialitäten u.ä. die vorrangig in der Markthalle angeboten werden sollen.

Bei den Angeboten „Glas/Porzellan/Keramik“ sowie „Uhren/Schmuck“ sind vorzugsweise Künstler und Kunsthandwerker zu berücksichtigen, dies ggf. in Zusammenarbeit mit den künstlerischen Fakultäten der Hochschule Wismar.

Die Angebote zu Sportartikeln, -bekleidung und Anglerbedarf sind speziell auf den maritimen Standort abzustimmen (Segeln, Surfen, Angeln).

In den Teilbereichen SO 7 und SO 8 ist des weiteren die Errichtung von KfZ-Stellplätzen – auch in Form eines Parkhauses – zur Deckung des umfangreichen Stellplatzbedarfes für die verschiedenen privaten und öffentlichen Nutzungen im Planbereich zulässig. Damit entfällt die in früheren Planungen vorgesehene explizite Ausweisung als SO Parkhaus. Diese Fläche wird nun als SO 8 bezeichnet und kann zusätzliche Nutzungen aufnehmen.

Bei Errichtung eines Parkhauses sind neben der allgemein zulässigen Nutzungsart Stellplätze auch die zugehörigen Nebenanlagen wie beispielsweise Zufahrten, Rampen, Kassenautomaten, technische Anlagen etc. sowie auch sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung (z.B. Stadtinformations-Bereich) und eine öffentlichen WC-Anlage zulässig und erwünscht. Das ermöglicht einem künftigen Parkhausbetreiber beispielsweise die Schaffung einer Informationsstel-

le als ersten Anlaufpunkt für Besucher der Stadt und kann zur Erhöhung der Attraktivität des Parkhausstandortes insbesondere für auswärtige Gäste beitragen.

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

Die Grundflächenzahl beträgt in allen Bereichen 0,8. Dies entspricht der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete und soll analog der anderen Bauflächen im Planbereich ebenfalls eine optimale Nutzung der Grundstücke unter Wahrung des Hafencharakters mit vielen befestigten Flächen ermöglichen.

Wie unter Pkt 2.1.1 erläutert darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

Eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 ist in den Teilbereichen SO 7 und SO 8 auch möglich bei Errichtung eines Parkhauses entsprechend der festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen. Die aus städtebaulichen Gründen angestrebte geschlossene Blockrandbebauung der Baufelder einerseits und die technologischen Anforderungen an die effiziente Gestaltung eines Parkhauses andererseits würden nur unter erschwerten Bedingungen die Einhaltung der Grundflächenzahl von 0.8 ermöglichen. Demgegenüber steht auch hier, dass eine mehr als geringfügige Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens am Standort wegen der industriellen Vornutzung nicht zu erwarten ist. Aus diesem Grund soll in Abwägung der aufgezeigten Belange die maximal zulässige Grundflächenzahl ausnahmsweise und explizit bei der Errichtung von Parkhäusern 1,0 betragen.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der der unmittelbar benachbarten Baufelder SO 4 bzw. SO 5 mit ihrer bereits teilweise vorhandenen Bebauung. Durch diese Festsetzungen können entlang der Hafenbecken Alter Hafen mit den Baugebieten SO 4 und SO 6 bzw. Überseehafen mit den Baugebieten SO 5 und SO 7 jeweils relativ abgestimmte städtebauliche Ensembles entstehen.

Die Baugebiete am Überseehafen in Fortsetzung der vorhandenen massiven Speicherbebauung (SO 2) können und sollen kompakter und um ein Vollgeschoss höher als die Bebauung am Alten Hafen ausfallen. Zusätzlich ist hier die Ausbildung eines Staffelgeschosses zulässig.

Zudem wird für die Bereiche SO 5 und SO 7 eine Mindesthöhe festgesetzt (mindestens drei Vollgeschosse), um eine Massivität der zu errichtenden Gebäude als kleines Pendant zu den benachbarten historischen Speichergebäuden ermöglichen zu können. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von vier Vollgeschossen zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses bleibt jedoch gleichsam die überragende Betonung der vorhandenen Speicherbebauung im SO 2 für das Plangebiet Alter Hafen gewahrt.

Diese gestalterischen Ziele werden auch durch die Festsetzungen zur Bauweise und zu den Baulinien/ -grenzen unterstützt (siehe Pkt. 2.3.)

2.1.3. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel

In Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft wird im Bereich des vorhandenen Silogebäudes (Ohlerich-Speicher) ein „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel“ (SO_{HOTEL}) festgesetzt.

Im Sondergebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels) einschließlich Tagungsräume sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen
- Gastronomische Einrichtungen

Schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft, wie z.B. die vorhandene Wohnnutzung im Planbereich Holzhafen (ehem. Speicher) sind zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind neben einer „klassischen“ Hotelnutzung sonstige Einrichtungen zur Beherbergung zulässig. Das können beispielsweise Gästewohnungen oder Appartements verschiedener Eigentümer sein. Diese sind jedoch ausschließlich als gewerblicher Betrieb zu bewirtschaften. Folgenden Voraussetzungen sind einzuhalten:

- kurzfristige Vermietung an wechselnde Mieter
- Verwaltung durch eine für die einheitliche Wohnanlage bestehende Feriendienstorganisation
- hotelmäßige Rezeption mit täglich anwesendem Personal bzw. einer täglichen Erreichbarkeit

Wie unter Pkt. 2.1.1. erläutert besteht für die Einrichtungen zur Beherbergung die Einschränkung, dass diese - außer bei den untergeordneten Funktionen wie z.B. Rezeption und Lobby - erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Durch eine solche Festsetzung wird in der Erdgeschosszone die Etablierung vorwiegend öffentlichkeitswirksamer Unternehmen wie gastronomische und kulturelle Einrichtungen gefördert, was zur Belebung des Standortes beitragen kann. Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind auch hier aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zulässig.

Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück (z.B. Ausstellungsshops oder Reisebedarf) und auf maximal 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche als Ergänzung zu den Bedürfnissen, die sich aus der Beherbergung ergeben (z.B. als Hotelshops oder Reisebedarf) zulässig. Verkaufseinrichtungen, die aufgrund ihrer Vielfalt und der angebotenen Sortimente in Konkurrenz zu den Einrichtungen im Kernbereich der Altstadt stehen könnten, sollen hier nicht angesiedelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO Hotel mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für den Bereich des SO HOTEL eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Überbaubarkeit der gesamten Grundstücksfläche unter Betonung des archaischen Charakters des Ensembles ist zulässig.

Das unter Denkmalschutz stehende Silogebäude (Gebäudehöhe 36 m) ist zu erhalten und in die Nutzung einzubeziehen. Als Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist es des weiteren zulässig, im Bereich des vorhandenen Anbaus nach dessen Abbruch einen neues eingeschossiges, maximal 6 m hohes Nebengebäude beispielsweise zur Unterbringung einer gastronomischen Einrichtung zu errichten. In Ergänzung der Baulichkeiten ist zudem die Schaffung einer großzügigen Terrassenanlage um die Gebäude für eine Außengastronomie vorgesehen.

Diese planerischen Aspekte implizieren - auch aufgrund der geringen Fläche des Baufeldes von ca. 0,3 ha - eine vollständige Versiegelung.

Wie bereits unter Pkt. 2.1.1 erläutert werden die Überschreitungen der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO am Standort bzw. in Standortnähe durch bereits vorhandene und planungsrechtlich gesicherte großzügige öffentliche Frei- und Wasserflächen ausgeglichen (Promenade und Freifläche im Planbereich Alter Hafen, Parkanlage Am Lindengarten sowie Wismarbucht). Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist ausgeschlossen, da die Errichtung von Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion allgemein nicht zulässig ist.

2.1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das eingeschränkte Gewerbegebiet besteht aus drei Teilbereichen (GE_E 1, GE_E 3 und GE_E 4).

Die Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung sind erforderlich wegen der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindenden schützenswerten vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen wie Allgemeines Wohngebiet (Altstadt) und Sondergebiet.

Es sind nur Nutzungsarten zulässig, die die Emissionskontingente in den einzelnen Teilbereichen entsprechend Festsetzung 6.1.4. nicht überschreiten.

Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungsart nach § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgt aufgrund der Lage innerhalb eines überflutungsgefährdeten Bereiches (Hochwasserschutz). Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist einzuschränken. Standorte für Tankstellen sind im Bereich der Hansestadt Wismar außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Art der Nutzung soll innerhalb des Plangebietes – mit Ausnahme von Spielhallen – vorzugsweise in den Teilbereichen SO 2 und SO HOTEL angesiedelt werden.

Die Errichtung von Spielhallen ist im gesamten Planbereich auszuschließen, da diese Nutzungsart dem anzustrebenden Charakter als attraktiver Standort für Tourismus, Erholung, Wissenschaft bzw. Einzelhandel widerspricht. Außerhalb des Plangebietes sind im Bereich der Hansestadt Wismar Standorte für Spielhallen vorhanden.

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

Im Teilbereich GE_E 3 befindet sich derzeit eine öffentliche Abwasseranlage. Vor Errichtung von Hochbauten ist in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Wismar eine entsprechende Umverlegung erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert.

Der Teilbereich GE_E 1 ist vollständig mit dem denkmalgeschützten Thormann-Speicher bebaut. Als ehemaliger Getreidespeicher soll er einer gewerblichen Nutzung, beispielsweise als Technologie- und Forschungszentrum in Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen im SO 2 zugeführt werden.

Das Speichergebäude ist in seiner Grundfläche und Höhe zu erhalten. Die Grundfläche des Gebäudes einschließlich des dazugehörigen Umfeldes (befestigte Rampen) entspricht der Grundstücks- bzw. Baufeldgrenze. Es wird deshalb aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie eine Gebäudehöhe von 24 m festgesetzt.

Der Teilbereich GE_E 3 befindet sich auf einer Teilfläche des im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten SO 3. Dieses entfällt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Fläche wird jetzt als GE_E 3, öffentliche Verkehrsfläche und Wasserfläche festgesetzt.

Im GE_E 3 ist die Errichtung eines eingeschossigen Servicegebäudes für den benachbarten Kreuzfahrterminal vorgesehen. Die Fläche (ca. 400 m²) ist als Teil der Kaianlage bereits vollständig versiegelt. Auch hier wird deshalb aus besonderen städtebaulichen Gründen eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Wie bereits in der Begründung für derartige Festsetzungen in den Sondergebieten

dargelegt, wird darauf verwiesen, dass die Überschreitungen der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO am Standort bzw. in Standortnähe durch bereits vorhandene und planungsrechtlich gesicherte großzügige öffentliche Frei- und Wasserflächen ausgeglichen werden können.

Im Teilbereich GE_E 4 sollen vorwiegend Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, die in Zusammenhang mit der Nutzung des angrenzenden Hafenbeckens stehen. Das sind beispielsweise landseitige Einrichtungen für den Wasserwanderrastplatz sowie für die Anlegestelle für Sport- und Dienstboote. Es werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximal zulässige Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, wobei die Grundflächenzahl der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete entspricht. Mit Rücksicht auf die städtebauliche Situation in unmittelbarer Nähe der Kaianlage soll in diesem Teilbereich eine Bebauung mit geringer Massivität entstehen, deshalb erfolgt die Festsetzung zur maximal zulässigen Geschossigkeit unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.1.5. Mischgebiet

Innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes ist das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Zollhaus die dominierende Bebauung. Diese ist zu erhalten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden einige Nutzungsarten, die nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

So sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe) aus städtebaulichen Gründen an diesem Standort nicht zulässig. Diese Betriebsart benötigt umfangreiche Freiflächen und flächenhafte Gebäudekubaturen, die an diesem Standort bei Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes nicht zu realisieren sind.

Des Weiteren sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungsart nach § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgt aufgrund der Lage innerhalb eines überflutungsgefährdeten Bereiches (Hochwasserschutz). Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist einzuschränken.

Standorte für Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Bereich der Hansestadt Wismar außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Ein Ausschluss erfolgt auch für Vergnügungsstätten. Hier sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungsarten werden im Mischgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung Altstadt (Allgemeines Wohngebiet) als störend empfunden und widersprechen dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zur Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Aus diesem Grund ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietes auf die Bereiche SO 2 und SO Hotel beschränkt, in deren Nachbarschaft keine dauerhafte Wohnnutzung zulässig ist.

Grund- und Geschossflächenzahl werden im Mischgebiet entsprechend der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 durch Kfz-Stellplätze u.ä. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.1.6. Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Baumhaus. Es wird als kulturelle Einrichtung vorwiegend für Ausstellungen von der Hansestadt Wismar genutzt und ist in seiner Gestalt zu erhalten.

2.2. Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Das Bemessungshochwasser beträgt entsprechend dem aktuellen Regelwerk „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern für die Wismarbucht + 3,20 m über NHN (ursprünglich 3,10 m über HN, siehe Anlage 2)

Die Errichtung baulicher Anlagen für eine gewerbliche Nutzung ab + 2,25 m über NHN ist zulässig.

Unter dem Aspekt der Hochwassergefährdung im Planbereich und um gleichzeitig eine optimale städtebauliche Einordnung zu ermöglichen, wird die Mindesthöhenlage der baulichen Anlagen entsprechend der Nutzung wie folgt festgesetzt:

+ 3,20 m über NHN	für Wohnnutzungen (auch Einrichtungen zur Beherbergung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter) sowie für Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
+ 2,25 m über NHN	für gewerbliche Nutzungen, Sondergebietsnutzungen und Verkehrsflächen.

Bei Errichtung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist der Hochwasserschutz zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer (zulässigen gewerblichen) Nutzung unter + 3,20 m über NHN mit Einschränkungen bzw. erhöhten Auflagen für den Nutzer gerechnet werden muss. Insbesondere die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Heizöl, ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,20 m über NHN zu sichern.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 LBauO.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Mindesthöhenlage von + 2,25 m über NHN einzuhalten.

Da die Anfang der 1990er Jahre sanierte Kai am Alten Hafen nur eine Höhe von ca. + 1,50 m bis + 1,60 m über HN (1,65 bis 1,75 m über NHN) aufweist, ist ein Niveausprung erforderlich.

Dieser verläuft in einem Abstand von ca. 8 m parallel zur Kaianlage Alter Hafen und ist adäquat zur gegenüberliegenden Kai (Plangebiet Holzhafen) mit einer Treppen- und Rampenanlage auszuführen.

Aus denkmalpflegerischen, gestalterischen und funktionalen Gründen verbleibt auch der unmittelbar um das Baumhaus gelegene Teil der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Kaispitze auf dem derzeitigen Höhenniveau von + 1,50 bis + 1,60 m über HN (1,65 bis 1,75 m über NHN). So können zum einen die Sichtachsen seeseitig auf das denkmalgeschützte Baumhaus freigehalten und die Höhenlage des historisch vorhandenen Geländes nachempfunden werden und zum anderen ermöglicht diese Höhenlage eine qualitativ bessere Einbindung des Baumhauses in den öffentlichen Freiraum.

Eine Erhöhung der Kai und der Verkehrsflächen im Nahbereich des Baumhauses würde hier zu einer unübersichtlichen Situation aus vielen Rampen und Treppen und unregelmäßig geschnittenen tiefer gelegenen Flächen führen und die Verbindung zur Kaispitze erschweren.

In Anbetracht dessen, dass jede Änderung des Umfeldes die Situation des Baumhauses verändert und mehr Risiken birgt als die Beibehaltung der über 200 Jahre „erprobten“ Bedingungen, wird auf eine Erhöhung der Kai und der Verkehrsfläche in diesem Bereich auf die Höhe von + 2,25 m über NHN verzichtet, auch wenn so der Hochwasserschutz für das Baumhaus nicht gegeben ist.

In Abwägung der Belange aus Sicht von Denkmalschutz und Hochwasserschutz konnte allerdings in großen Teilen des Plangebietes der denkmalpflegerischen Zielsetzung zur Erhaltung der ursprünglichen Höhenlage aufgrund der Hochwassergefährdung nicht gefolgt werden.

So wurde in den vergangenen Jahren aus Gründen des Schutzes vor Hochwasser bereits das Geländeniveau im überwiegenden Bereich des Plangebietes auf + 2,25 m über NHN zu erhöht.

Für die Gestaltung der Freiflächen um die denkmalgeschützten Solitargebäude (Speicher), die größtenteils eine geringere Höhenlage der Erdgeschosszonen haben, ergeben sich daraus in der Ausführungsplanung unter Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte spezielle Anforderungen, um qualitativ hochwertige Lösungen für den Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen schaffen zu können.

Die Errichtung einer Hochwasserschutzanlage für die Altstadt ist im öffentlichen Bereich zwischen dem Plangebiet Alter Hafen und der Altstadt planungsrechtlich zulässig. Allerdings können derzeit keine Aussagen zur Realisierung getroffen werden.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen (überbaubare Grundstücksflächen), werden durch Baufenster ausgewiesen, die mit Baugrenzen oder Baulinien entsprechend Nr. 3 PlanZV in der Planzeichnung darzustellen sind. Durch diese Festsetzungen soll die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Plangebiet alle festgesetzten Baugrenzen und Baulinien einen Mindestabstand von 1 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen haben, da bei Errichtung von Hochbauten aufgrund zu erwartender unterschiedlicher Setzungserscheinungen dieser Abstand zur Sicherung der jeweils benachbarten Verkehrsanlage erforderlich ist. Wegen der Baugrundverhältnisse im Hafengebiet war es seinerzeit erforderlich, bei Errichtung der Erschließungsanlagen ein technisches Verfahren zu nutzen, das diesen Mindestabstand zwischen den Verkehrs- und Hochbauten bedingt. Die vorhandenen baugrundverbessernden Maßnahmen in den Verkehrsanlagen sind zu erhalten. Sollten die sogenannten Pakete in das angrenzende Baufeld hineinragen, so ist eine Zerstörung der notwendigen Schutzmaßnahme (Geogitter) zu vermeiden.

In den bisher unbebauten Teilgebieten SO 7 und SO 8 sowie im GE_E 4 werden die Baufenster weiträumig analog der jeweiligen Baufelder ausgewiesen, um eine großzügige Bebauung und eine große Variabilität entsprechend der vorgesehenen Nutzungen ermöglichen zu können.

Als Änderung zu dem seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 werden die Baugrenzen- und Baulinien im SO 1 neu definiert. Zur Freihaltung der Sichtachse Hafenspitze – historische Altstadt (Nikolaikirche) sind Hochbauten nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig. Außerhalb dieser Baugrenzen dürfen ebenerdige Terrassen errichtet werden; in den Obergeschossen sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen möglich. Der oben erläuterte und entsprechend festgesetzte Mindestabstand zwischen Hochbauten und Verkehrsanlagen ist oberhalb der Verkehrsanlage (also beispielsweise in den oberen Geschossen) aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

Im Baufeld 8 erfolgt eine Zurücksetzung der Baugrenze an der Wasserstraße. Dadurch entsteht eine Fläche, auf der keine Hochbauten errichtet werden dürfen und somit eine „Abstandszone“ zur kompakten Bebauung der benachbarten historischen Altstadt. Diese Fläche kann künftig als Teil der angedachten komplexen Entwicklung und Darstellung des (Grün-)Ringes um die Altstadt (ehemalige Wall- und Festungsanlagen) genutzt werden.

In den zur Gestaltung des öffentlichen Raumes städtebaulich prägnanten Bereichen entlang des Fußgängerbereiches (Promenade) am Alten Hafen (SO 1, SO 4 und SO 6) sowie in den Baugebieten SO 5 (hier mit Ausnahme im Bereich des vorhandenen Gebäudes) und SO 7 werden Baulinien festgesetzt. Dadurch macht sich zwingend die Errichtung von Baukörpern zur räumlichen Begrenzung

der Promenade bzw. als Blockrandbebauung erforderlich. Relativ geschlossene, stringente linienführende Baustrukturen sind anzustreben. So werden zum einen die räumliche Gestaltung des Fußgänger- und Kaibereiches Alter Hafen und zum anderen eine Quartiersgestaltung in den Bereichen SO 5 und SO 7 gemäß der städtebaulichen Zielstellungen erreicht.

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt im Plangebiet als offene, geschlossene bzw. abweichende. Bei der letzteren sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise sollen die im Plangebiet vorhandenen großräumigen Flächen optimal genutzt werden und so dem speziellen Hafencharakter an diesem historischen Standort mit seinen traditionell bedingten Anforderungen an weite Lager- und Umschlagsflächen entsprechen.

Dies gilt insbesondere für die Sondergebiete. Hier erfordert eine effektive und städtebaulich angestrebte Auslastung der Grundfläche teilweise Baulängen von mehr als 50 m.

Im Bereich SO 2 sind die bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Silo- und Speichergebäude Maßstab für eine weitere ergänzende Bebauung.

Das mögliche Aneinanderreihen von vorhandenen und neuen Gebäuden zur Bildung des städtebaulichen Ensembles sowie aus funktionalen Gründen (Verbindung der einzelnen Gebäudeteile) erfordert auch hier die Festsetzung der abweichenden Bauweise.

Die Festsetzung der Baugrenzen im Mischgebiet erfolgt mit Orientierung auf die vorhandene Bebauung. Das unter Denkmalschutz stehende Zollhaus ist zu erhalten, eventuelle Anbauten dürfen in ähnlicher Form wie die bestehenden errichtet werden. Die sich dann ergebenden Gebäudelänge von mehr als 50 m macht ebenso eine Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich.

Im Gewerbegebiet wird in allen Teilbereichen die offene Bauweise festgesetzt.

Im GEE 1 ist eine zusätzliche Bebauung nicht möglich, da das vorhandene, zu erhaltende Speichergebäude die gesamte Grundfläche des Teilbereiches einnimmt. Die Bebauung (Thormann-Speicher) besteht aus einem Gebäude mit Seitenlängen von ca. 23 – 26 m.

Im Teilbereich GEE 4, der sich in unmittelbarer Nähe zur Kaianlage befindet, ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen eine etwas kleinteiligere offene Bebauung als auf den Sondergebietsflächen vorzusehen.

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

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind aufgrund des urbanen Charakters des Standortes und der vorgesehenen Nutzungsarten unzulässig.

Des Weiteren sind aus Gründen des Denkmalschutzes Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen entsprechend § 14 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Der Ausschluss dieser Nebenanlagen erfolgt auf Grundlage von § 14 Abs. 1 BauNVO.

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hier wird darauf hingewiesen, dass die großräumige Ausweisung der Baufenster eine sinnvolle Anordnung der Nebenanlagen in allen Baugebieten ermöglicht.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (zur technischen Versorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen) sind zulässig.

In den Sonstigen Sondergebieten Tourismus, Erholung und Wissenschaft (Teilbereiche SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5), Tourismus, Erholung, Einzelhandel (Teilbereich SO 6) sowie Hotel (SO_{HOTEL}) sind innerhalb der Bereiche Kfz-Stellplätze nur untergeordnet im Flächenverhältnis (Grundfläche) Bebauung – Stellplätze entsprechend der jeweiligen Nutzung im Teilbereich bzw. im SO_{HOTEL} zulässig. Stellplatzanlagen zugunsten anderer Nutzungen außerhalb des jeweiligen Teilbereiches bzw. des SO Hotel sind nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Unterbringung der Stellplätze in einem bereits vorhandenen Gebäude im SO 2 erfolgt. Diese Einschränkung zur Errichtung von Stellplätzen wird getroffen, um dem städtebaulichen Ziel zur attraktiven Nutzung des Plangebietes als Tourismus-, Erholungs-, Wissenschaft- bzw. Einzelhandelsstandort einschließlich der Errichtung hochbaulicher Strukturen entsprechen zu können. Die Verwendung der ausgewiesenen Baufelder zur Unterbringung großflächiger Stellplatzanlagen würde an diesem Standort zur Verödung beitragen und das Plangebiet für Bürger und Gäste unattraktiv machen. Aus diesem Grund ist der Bau eines Parkhauses an der Planstraße A (Stockholmer Straße) vorgesehen, in dem die Kfz-Stellplätze konzentriert angeboten werden.

Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen innerhalb vorhandener Gebäude im SO 2 erfolgt. Hier kann durch die Nutzung als Parkhaus eine Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz erfolgen.

Untergeordnet zu den Flächen der Hochbauten ist die Ausweisung von Stellplätzen als Freianlage zugunsten der eigenen Nutzer auch innerhalb der Baugebiete zulässig.

Des Weiteren sind in allen Baugebieten ein oder mehrere Garagengeschosse sowie Tiefgaragen in allen Baugebieten zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO). Hier ist auf den Hochwasserschutz zu achten, mit erhöhten Aufwendungen bei der technischen Ausführung ist zu rechnen.

Der durch die Nutzung der Baufelder zusätzlich entstehende private oder öffentliche Bedarf an Kfz-Stellplätzen kann auch durch vertragliche Regelungen mit den Betreibern der in den Teilbereichen SO 7 oder SO 8 zulässigen Kfz-Stellplatzanlagen gedeckt werden.

2.5. Erschließung

2.5.1. Verkehr

Straßenverkehr

Überregionale Anbindung

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 20 / A 14 sowie Bundesfernstraßen) über den Nordostzubringer - Poeler Straße - Wasserstraße - Kopenhagener Straße bzw. Ulmenstraße - Wasserstraße - Kopenhagener Straße angebunden. Diese Verbindung wird in den kommenden Jahren durch den Bau einer Straßenunterführung unter der Gleistrasse Richtung Seehafen, für den derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird, optimiert.

Planstraßen, Verkehrsberuhigter Bereich

Die Haupteerschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Kopenhagener Straße über eine 6,50 m breite Stichstraße mit paralleler, beidseitiger Fußwegführung auf der Nordseite des Gebietes entlang der Kaikante des Überseehafens (Planstraße A - Stockholmer Straße). Die Straße ist entsprechend ihrer Bedeutung für die Erschließung des Planbereiches bereits ausgebaut.

Die Planstraßen B (Stockholmer Straße) und C (Alter Hafen) sowie die anschließende als Mischverkehrsfläche (Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich – Straße Alter Hafen) ausgewiesene Nordost-Südwest-Verbindung sind vorwiegend dem Fußgänger- und unmittelbaren Zielverkehr (Anlieferung der Teilbereiche SO 4 bis SO 8 sowie Zufahrt zu einem im SO 7 zulässigen Parkhaus) vorbehalten.

Aufgrund des Ausbaus des Schiffs Liegeplatzes am Überseehafen zu einem Kreuzfahrtterminal und den damit verbundenen sicherheitstechnischen Anforderungen ist die Planstraße B – Stockholmer Straße in Richtung Hafenspitze bis zur Wendeanlage vor dem Ohlerich-Speicher zu verlängern. Bei Aufenthalt eines Kreuzfahrtschiffes am Liegeplatz wird ein Teil der Planstraße A - Stockholmer Straße mit einer ISPS-Sicherheitszaunanlage für den öffentlichen Straßenverkehr gesperrt. In diesem Fall erfolgt die Erschließung der Bereiche SO 1, SO 2 und SO Hotel ausschließlich über die Planstraße B.

Eine entsprechende Differenzierung in der Straßengestaltung wird durch die Festsetzungen der unterschiedliche Ausbildungen der Planstraßen bzw. Verkehrsberuhigte Bereiche sowie die baugestalterischen Festsetzungen vorgegeben.

Fußgängerbereich

Ein mindestens 20 m breiter Bereich entlang der Kaikante des Alten Hafens ist ausschließlich als Fußgängerpromenade zu nutzen. Dieser wird strukturiert

durch eine Treppen- und Rampenanlage, die sich aufgrund des festgesetzten Niveausprunges (Hochwasserschutz) erforderlich macht.

Eine Zufahrt (Überfahrt des Promenadenbereiches) wird lediglich für Schiffsanlieger im Alten Hafen und Nutzer des Baumhauses (Hansestadt Wismar) ermöglicht.

KfZ-Stellplätze

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Sondergebiete und die Gewerbegebiete GE_E 1 und GE_E 3 sind vorzugsweise in den Teilbereichen SO 7 bzw. SO 8 nachzuweisen. Lt. Fortschreibung zum Parkplatzkonzept der Hansestadt Wismar ist hier die Errichtung einer großflächigen Stellplatzanlage (ebenerdig oder als Parkhaus) vorgesehen. Der Nachweis der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren erfolgt nach anteiligem Erwerb entsprechender Stellplätze oder über Parkplatzablösebeträge.

In den Sonstigen Sondergebieten Tourismus, Erholung und Wissenschaft (Teilbereiche SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5), Tourismus, Erholung, Einzelhandel (Teilbereich SO 6) sowie Hotel (SO Hotel) sind Kfz-Stellplätze nur untergeordnet im Flächenverhältnis entsprechend der jeweiligen Nutzung zulässig, d.h. die Grundfläche der ausgewiesenen Stellplätze in einem Teilbereich muss geringer sein als die der Bebauung in diesem (Begründung siehe Pkt. 2.4).

Stellplätze für die Nutzungen im Mischgebiet und im GE_E 4 sind vorzugsweise innerhalb dieser Bereiche nachzuweisen.

Öffentliche Stellflächen können entsprechend dem konkreten Bedarf entlang der Erschließungsstraße sowie ggf. im verkehrsberuhigten Bereich realisiert werden. Zusätzlich stehen ggf. öffentliche Stellflächen im Parkhaus zur Verfügung.

Für die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf (Baumhaus) werden in geringer Anzahl Stellplätze in unmittelbarer Nähe auf der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen. Darüber hinaus gehender Bedarf für größere Veranstaltungen wie z.B. bei Ausstellungseröffnungen ist ebenfalls im SO 7 bzw. SO 8 abzusichern.

Die Nutzung der im Planbereich zwischen der Planstraße A und dem Überseehafen festgesetzten öffentlichen Parkfläche (Stellplatzanlage) obliegt der Eigentümerin Hansestadt Wismar. Die Fläche soll entsprechend des gegenwärtigen Bedarfes an dem Standort vorzugsweise Bussen vorbehalten sein. Sie wird entsprechend dieser Belastungsklasse ausgebaut und ordnungsrechtlich beschildert. Planungsrechtlich sind auch andere Nutzungen z.B. als PKW-Stellplatzanlage zulässig.

Hochwasserschutztrasse

In der im südlichen Randbereich entlang der Wasserstraße ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Hochwasserschutztrasse freizuhalten, die bei Bedarf und nach Absprache mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Rostock, Dezernat Küste für entsprechende Schutzmaßnahmen genutzt werden kann. Konkrete Anforderungen dazu bestehen derzeit nicht.

ÖPNV / Schienenverkehr / Gleisanlagen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (ca. 300 m entfernt) befinden sich der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sowie der Bahnhof der Stadt. Der Anschluss an das ÖPNV - Netz ist somit gegeben.

Die im seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fläche für Bahnanlagen entfällt entsprechend eines Senatsbeschlusses der Hansestadt Wismar vom 26.11.2013 mit dieser Änderung. Es wird darauf hingewiesen, dass somit künftig ein Gleisanschluss für den Bereich Gewerbegebiet West – Industriegebiet Werft/ NordicYards nicht mehr möglich sein wird.

2.5.2. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließungsarbeiten für das Plangebiet in den Jahren 2007 bis 2008 sind die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen im öffentlichen Raum neu errichtet worden.

Baumaßnahmen auf den privaten Baufeldern sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Bei Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Hafenbecken sind Schwebstoffe und Öle aufzufangen. Eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ist hier zuvor erforderlich.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen ist gemäß der geltenden Abwasser-satzung der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

Für Abwassereinleitungen in das öffentliche Kanalnetz die unter die Abwasser-verordnung fallen (z.B. bei gewerblichen Nutzungen) sind Anträge auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des StALU Westmecklenburg zu stellen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS- / NS-Netz) kann durch den Netzbetreiber Strom- und Gasnetz Wismar GmbH sichergestellt werden.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas kann durch den Netzbetreiber Strom- und Gasnetz Wismar GmbH sichergestellt werden.

Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind bei Bedarf zu erweitern.

Die Fernmeldeversorgung kann durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch einen anderen privaten Anbieter gesichert werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar (Abfallsatzung) vom 01.01.2009 und die Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar vom 01.01.2009 in der jeweils gültigen Fassung.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu entsorgen.

Im Plangebiet wird an der Planstraße A ein Standort für die Unterbringung von Recycling - Sammelbehältern ausgewiesen. Aus gestalterischen Gründen sind diese im öffentlichen Raum vorzugsweise unterirdisch anzuordnen, wenn hierfür eine technische Lösung unter Berücksichtigung einer möglichen Überflutung des Gebietes bei Hochwasser gefunden wird.

2.5.3. Brandschutz

1. Zufahrt

Die Zugänglichkeiten im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfsleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das bestehende Hydrantennetz zu

überprüfen und ggf. instand zu setzen. Es muss gewährleistet sein, dass die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zur Löschwasseraufnahme ans offene Gewässer gelangen.

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

2.6. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

2.6.1. Immissionsschutz

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz ist die Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „ Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ der Hansestadt Wismar (TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 644742 / 913UBS094) mit Stand vom 11.12.2014 der Geschäftsstelle Rostock der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG. Die Untersuchung ergänzt, aktualisiert und ersetzt das bisherige Schallgutachten vom 09.09.2004 des Ingenieurbüros goritzka akustik.

Auf das Plangebiet wirken relevante Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der Wasserstraße sowie des Seehafens Wismar und des Kreuzschiffahrt-terminals ein. Die hierdurch im Plangebiet bedingten maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechen den Lärmpegelbereichen III bis V nach DIN 4109/11:89. Für Aufenthaltsräume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ergibt sich hieraus die Notwendigkeit eines ausreichenden baulichen Schallschutzes.

Eine Rückwirkung des Plangebietes auf die bestehenden schützenswerten sowie auf die künftigen Nutzungen ist durch die Gewerbegeräuschemissionen anzusiedelnder Betriebe und Anlagen gegeben. Die bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft wurden – neben den Immissionsorten innerhalb des Plangebietes - explizit an neun Immissionsorten an der Kopenhagener Straße, der Wasserstraße, dem Spiegelberg, dem Wassertor sowie an der Straße Alter Holzhafen untersucht. Die genaue Lage der Immissionsorte ist der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen erfolgt eine Begrenzung der maximal möglichen Schallemissionen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten.

Begrenzung der Schallemissionen / Emissionskontingente

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente ($L_{EK,i}$)	
	Tag [dB(A)/m ²]	Nacht [dB(A)/m ²]
MI	60	42
GE _E 1	63	49
GE _E 3	63	49

GE _E 4	63	49
SO 1	59	50
SO 2	59	49
SO 4	62	48
SO 5	62	46
SO 6	62	48
SO 7	62	47
SO 8	62	48
SO _{HOTEL}	56	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt für konkrete Vorhaben (Betriebe/Anlagen) unter Berücksichtigung der Größe des Betriebsgrundstückes nach DIN 45691 Abschnitt 5 (DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin).

Bei Ausschöpfung der festgesetzten Kontingente werden an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes unter der Berücksichtigung der möglichen gewerblichen Vorbelastung aus den dem Plangebiet benachbarten Flächen der Gewerbe- und Mischgebiete Holzhafen Süd und Holzhafen Nord die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau eingehalten bzw. unterschritten.

Schutz vor Immissionen

Lärmpegelbereiche

Auf das Plangebiet wirken aus unterschiedlichen Richtungen eine Vielzahl von Geräuschquellen ein. Aufgrund der hierdurch bedingten, bereits vorhandenen Geräuschimmissionen sind innerhalb des Plangebietes folgende Lärmpegelbereiche darzustellen:

Fläche	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
MI	IV-V
GE _E 1	III
GE _E 3	IV
GE _E 4	III
SO 1	V
SO 2	III-V
SO 4	III
SO 5	III-IV
SO 6	III-IV
SO 7	III-IV
SO 8	III-V
SO _{HOTEL}	III-V

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind im Plangebiet für nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauNVO) die An-

forderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 zu erfüllen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin).

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungsanlagen (Be- und Entlüftung) vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Nach DIN 4109/11:89 darf in der Regel für die von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. Diese Regelung gilt im Plangebiet nur für das Sondergebiet SO 1 und das Mischgebiet MI. Im Mischgebiet wird der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Verkehrsgeräuschemissionen auf der Wasserstraße bestimmt, im Sondergebiet SO 1 durch die Kombination von Kreuzschiffahrt und den Lärmquellen des Seehafenumschlages, die sich alle nordöstlich der Fläche befinden.

In den übrigen Flächen ist die Abschirmwirkung der Gebäude entweder schon in der Berechnung berücksichtigt (zu erhaltende Speichergebäude sind als Hindernisse in der schalltechnischen Modellierung enthalten) oder der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus der summierten Einwirkung mehrerer relevanter Lärmquellen aus unterschiedlichen Richtungen. Eine Pegelminderung von 5 bzw. 10 dB(A) kann somit nicht mehr in Ansatz gebracht werden.

Beurteilungspegel Nachbarschaftslärm „Hafenbetrieb“

Die seit 1990 auf der nördlich des Plangebietes konzentriert ansässige Seehafen GmbH hat lt. Genehmigungsbescheid die Berechtigung in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht Güterumschlag durchzuführen. Nicht genehmigt ist im Beurteilungszeitraum Nacht der Schrotturnschlag.

Für den Beurteilungszeitraum Tag (6:00 h bis 22:00 h) ist festzustellen, dass an den Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 durch den Betrieb des Hafens (ohne Kreuzschiffahrt) eingehalten werden.

Für den Beurteilungszeitraum Nacht (lauteste Stunde zwischen 22:00 h und 6:00h) werden die Orientierungswerte an acht der untersuchten Immissionspunkte außerhalb des Plangebietes um bis zu 7 dB(A) (IO Wasserstraße 1) überschritten.

Da Überseehäfen nicht zum Geltungsbereich der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gehören, können sie im strengen Sinn auch nicht als gewerbliche Vorbelastung bewertet werden. Die dem Hafenbetrieb zuzuordnenden Immissionen werden somit ermittelt und ausgewiesen, aber nicht als gewerbliche Vorbelastung bei der Ermittlung der Flächenkontingente berücksichtigt.

2.6.2. Altlasten und Munition

Altlasten / Abfall

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung des Gebietes bestand für den gesamten Geltungsbereich der Verdacht einer Bodenverunreinigung.

Im Auftrag der Hansestadt Wismar wurde deshalb im Dezember 2003 durch die Dr. Steffen GmbH ein Altlastengutachten erstellt. Dieses war Grundlage für die bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Erschließungsarbeiten und der Baufeldvorbereitungen im Plangebiet.

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

So erfolgte 2008 im Baufeld SO 1 eine Altlastensanierung durch Bodenaustausch.

Eine dauerhafte Wohnnutzung sowie eine gärtnerische Nutzung sind am Standort nicht zulässig. Bei Bauarbeiten, insbesondere im Tiefbau, können Mehrkosten durch spezielle Anforderungen an den Wiedereinbau oder die Entsorgung von Aushubmaterial entstehen.

Die in der Planzeichnung als Altlastverdachtsfläche (ALVF) gekennzeichnete Fläche ist 2008 nach dem Stand der Technik für eine anschließende gewerbliche Nutzung ausreichend saniert worden.

Dabei wurden ca. 1.000 m³ Boden bis nahe des oberflächennahen Grundwassers (-0,16 bis +0,28 HN76 entspricht -0,01 bis 0,43 m NHN) ausgekoffert. Zur Trennung des verbliebenen Bodens von neu aufgefülltem Boden wurden fast 1.000 m² Vlies verlegt. Das Vlies soll erhalten werden.

Dieser Bodenaustauschbereich ist das Zentrum der als ALVF dargestellten Fläche.

Wegen im Boden verbliebener Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), ist es zur Vorbereitung von Bauvorhaben ratsam, die aktuell noch am Ort im Boden befindlichen PAK zu ermitteln.

Eine Untersuchung nach LAGA – TR Boden (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II, Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial, Stand: 05.11.2004. Tabelle II. 1.2-1: Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) wird empfohlen.

Bei Eingriffen in den Boden ist wegen der bekannten noch bestehenden Schadstoffbelastungen mit erhöhtem Entsorgungsaufwand zu rechnen. Dies gilt i.d.R. nicht für Auffüllungen, die nach 2008 erfolgten, d.h. über ca. +1,5 m NHN bis +/- 0,0 m im Sanierungsbereich (siehe KiwaEcoConsult, 2008).

Bei Wiederverwendung von belastetem Boden kann jeweils entsprechend LAGA – TR Boden, klassifizierter Überschreitung von Schadstoffgehalten nur ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen zugelassen sein. Oder eine ordnungsgemäße Entsorgung kann erforderlich werden.

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

Im Bereich des SO1 sind zudem im Altlastenverzeichnis unter AS051 eine ehemalige Lagerung von Transformatorenbestandteilen sowie unter AS061 ein Tank der ehemaligen Getreidewirtschaft verzeichnet. Die erfolgten Untersuchungen im Jahr 1992 bzw. 1994 erbrachten jedoch keinen Nachweis von regelmäßig in Trafoölen vorkommender PCB bzw. keine Belastung durch gebräuchliche Lösemittel, chlororganische Insektizide, PAK, PCB, Phosphorsäureester und Triazine im ppm-Bereich. Darstellungen im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsflächen erfolgen deshalb nicht. Die Untersuchungsberichte sind ebenfalls bei der Unteren Bodenschutzbehörde einsehbar.

Altlasten in der Bausubstanz vorhandener Speichergebäude sind möglich, jedoch nicht dokumentiert.

Entsprechende Untersuchungen sind vom Eigentümer zu beauftragen.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus bei Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist der Vorhabenträger in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Die Mitteilungspflicht gilt für alle Anzeichen auf bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.).

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutt durch einen Fachbetrieb verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 50 des KrWG.

Grenzwerte richten sich nach dem aktuellen Stand boden- und altlastenschutzrechtlicher Vorschriften, bspw. nach Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzw. oder nach der LAGA-TR Boden.

Bei Bauarbeiten im Plangebiet ist der Boden horizontweise zu untersuchen und zu lagern. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird grundsätzlich empfohlen, deren Anordnung seitens der unteren Bodenschutzbehörde bleibt vorbehalten.

Kampfmittelbelastung / Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der zuständige Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Der Bauherr ist gemäß § 52 LBauO M-V für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

2.7. Naturschutzrechtlicher Artenschutz

Grundlage für die Festsetzungen erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind die Erfassung geschützter Fledermaus- und Brutvogelarten sowie der Artenschutzbericht, erstellt durch die Pöry Deutschland GmbH vom 21.11.2014. Die hier vorgeschlagenen Maßnahmen werden als textliche Festsetzung Nr. 7 festgesetzt.

Bei Verlust potentiell nutzbarer Quartiere und Brutplätze für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten ist durch den Eigentümer der vorhandenen Speichergebäude in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein funktionsgerechter Ersatz für die jeweiligen Quartiere bzw. Brutstätten zu schaffen, erforderlichenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF). Beispielsweise ist dies durch die Installation von Nistkästen, Fledermausquartiere o.ä. am Gebäude möglich.

2.8. Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleichsbilanzierung

Eine umfangreiche Begrünung des Bereiches ist auf Grund seines Charakters als Hafenbereich mit archaischen Strukturen nicht vorgesehen. Das wichtigste Gestaltungsmittel für die Freiräume soll die Verwendung von steinernen Materialien sein.

Begrünungselemente sind nur untergeordnet zu verwenden. So ist entlang der Planstraße A (Stockholmer Straße), der Kopenhagener Straße, der Wasserstraße sowie vor dem Baumhaus der Erhalt bereits angepflanzter Bäume festgesetzt. Zudem sind im Plangebiet zehn weitere Bäume zu pflanzen.

Zusätzlich können fensterlose Wandflächen (beispielsweise am Parkhaus) für Begrünungszwecke unterschiedlicher Intensität genutzt werden.

Bepflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung des maritimen Charakters mit hierfür typischen Pflanzenarten erfolgen. Vorrangig bieten sich folgende Pflanzen an:

Bäume:

- Bergahorn in Sorten
- Weißdorn in Sorten
- Schwedische Mehlbeere
- Esche
- Ulme
- Vogelkirsche

Sträucher:

- Zwergmispel
- Sanddorn
- Kartoffelrose
- Berberitze
- Feuerdorn

Ranker:

- Efeu
- Wilder Wein

Die Anpflanzungen sind dauernd zu erhalten. Zum Schutz der Bäume, insbesondere im öffentlichen Bereich wird vorgeschlagen, entsprechend der Gesamtgestaltung Baumschutzbügel, Baumroste oder Baumkörbe zu verwenden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der Begründung zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 als Anlage 3 beigelegt.

Ein vollständiger Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt deshalb die Durchführung folgender Kompensationsmaßnahmen:

„Waldmantelpflanzung Pappelwäldchen Wendorf (Flurstück 13/2 Flur 12) – vielfältige Baum- und Strauchpflanzungen“

Hierfür ist auf einer Breite von mindestens 30 m unerwünschter Aufwuchs zu entnehmen und diese Fläche mit typischen Arten der heimischen Waldrandbepflanzung zu bepflanzen. Nähere Erläuterungen hierzu sind in der Anlage 3 zur Begründung dargestellt.

Einzelne offene Flächen sind mindestens zweimal jährlich zum mähen um einer Verbuschung entgegen zu wirken. Dadurch entwickelt sich ein unregelmäßiger und vielfältiger Waldrand mit Einbuchtungen und offenen Bereichen.

Eine entsprechende Festsetzung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB als Textliche Festsetzung Nr. 7.

Auf den Baufeldern ist die Anordnung von Grünelementen (Bäume, Sträucher) innerhalb einer sie umgebenden Bebauung zulässig, im Bereich SO 8 als Teil einer künftigen Grünzone um die historische Altstadt auch entlang der Wasserstraße. In Bereichen mit Anpflanzungen, die vom öffentlichen Raum nicht durch

eine Bebauung getrennt ist, hat die Anordnung der Grünelemente in einer stringenten Form zu erfolgen.

Diese Festsetzung macht sich auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation im Planbereich erforderlich.

So ist der Hafen traditionell historisch gewachsen ein Bereich, in dem bisher auf Grünflächen verzichtet wurde. Dies insbesondere aus Gründen, die der früheren Nutzung als Umschlagsplatz und gewerblich genutzt Fläche geschuldet war. Andererseits stehen einer Befestigung aller Freiflächen rechtliche Regelungen (u.a. §17 BauNVO, Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sowie Erfordernisse entgegen, die sich aus der künftigen Gestaltung und Nutzung des Bereiches Alter Hafen als attraktives, öffentlichkeitswirksames Ziel für die Einwohner und Touristen ergeben.

Im Plangebiet werden auch weiterhin umfangreiche steinerne Flächen – vor allem durch die bereits erfolgte Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen – den Charakter des Gebietes als markantes Merkmal bestimmen.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Belebung der Freiräume soll aber auch die Anlage von Grünflächen und die Anordnung von Grünelementen wie Bäume und Sträucher zulässig sein. Dies allerdings in ihrer Kubatur angepasst und in Ergänzung zu den archaischen Bauungsformen in einer stringenten Form, so dass die Pflanzen als „grünes Architekturelement“ zur klaren Raumbildung beitragen können.

Zur Sicherung des Begrünungszieles auch bei privaten Bauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

2.9. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt und der Lage innerhalb des Denkmalschutzbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbebereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ ist auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume ein besonderes Augenmerk zu richten. Baugestalterische Festsetzungen werden insbesondere zur Verwendung von Materialien getroffen.

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind moderne Bauformen und Farbgebungen anzuwenden, die in ihrer Struktur, Kubatur und Materialwahl im Einklang mit der historischen Bebauung in der Umgebung (Speichergebäude, Zollhaus, Altstadt) stehen.

Mit Hilfe der Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen soll eine Beeinträchtigung der Qualität des stark öffentlichkeitswirksamen städtischen Raumes vermieden werden.

Zu Werbeanlagen werden weitergehende baugestalterische Anforderungen festgesetzt. Das Erfordernis liegt darin begründet, dass auf Grund der zu erwartenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen in der an der Promenade gelegenen Be-

bauung die Gesamtgestaltung durch eine Vielzahl ungeordneter und unterschiedlicher Werbeanlagen in Mitleidenschaft gezogen werden kann.

Die umfangreichen Festsetzungen sind auch dem geschuldet, dass Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m verfahrensfrei sind, so dass kein Antragsverfahren mit Prüfung erfolgt. Aufgrund des im UNESCO-Welterbebereich gelegenen städtebaulich bedeutsamen Stadtraumes wird daher auch bei Werbeanlagen die gestalterische Einflussnahme durch konkrete baugestalterische Einschränkungen als erforderlich angesehen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des UNESCO-Welterbebereiches alle Bauvorhaben während der Planungsphase im Welterbebeirat der Hansestadt Wismar (Sachverständigenbeirat) vorzustellen sind.

2.10. Bau- und Bodendenkmalpflege

Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt

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

Einzelne Gebäude sind als Baudenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Die Kennzeichnung dieser Gebäude erfolgt nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Neubauvorhaben bedürfen der Vorstellung und Befürwortung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar. Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium der Hansestadt Wismar bei der Entwicklung des Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M-V und den §§ 144, 145, 172 und 173 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt außerdem die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ vom 09.12.2003.

Des weiteren gelten für den Bereich der Kaianlage Alter Hafen einschließlich Baumhaus die Erhaltungssatzung der Hansestadt Wismar vom 18.03.1992 und die Satzung über die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen vom 25.06.1990 .

Bodendenkmalpflege

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

Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen wird:

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

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden.

Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

2.11. Sonstige Hinweise

2.11.1. Sicherung der Seeschifffahrt

Gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz vom 02.04.1968 (BGBl. II S.173) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

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

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

Die vorhandenen Telefonkabel des WSA Lübeck im Bereich des Baumhauses sind zu erhalten, eine Umverlegung ist nur in Abstimmung mit dem WSA zulässig.

2.11.2. Sicherung der Zollgrenze

Bauten innerhalb einer Entfernung von 50 m vom deutschen Teil der Zollgrenze der Europäischen Union dürfen nur mit Zustimmung des zuständigen Hauptzollamtes Schwerin errichtet werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie bzw. der Kaikante an. (§ 15 (1) Zollverwaltungsgesetz)

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung im § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der Anlage zum BauGB fest verankert worden. Seitdem besteht die Pflicht in einem Umweltbericht die zukünftig zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen und darzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 12/91/2 ist seit dem 25.06.2006 rechtskräftig. Am 30.10.2008 wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des o.g. B-Plans gefasst. Bisher erfolgte die Änderung einzelner Baufelder in Teilbereichen in jeweils einfachen Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Änderungen des Teilbereiches 1 (Baufeld GE_E 2 und GE_E 3), des Teilbereiches 2 (Baufelder SO 1 und SO 2) und des Teilbereiches 3 (SO 5) sind bereits rechtskräftig.

Es ist beabsichtigt, für den gesamten Bereich ein Bauleitplanänderungsverfahren durchzuführen. Dazu wurde die Erstellung eines Umweltberichtes einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Die vorliegende Planungsabsicht lässt nach erster Einschätzung keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten.

3.2. Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Ausweisung und städtebaulichen Neuordnung der bebauten und unbebauten Flächen sowie dem Erhalt bzw. der Berücksichtigung der Lebensräume vorkommender Tierarten.

Durch die Festlegungen zum baulichen Erhalt bzw. der baulichen Veränderung und deren Neuordnung und Aufwertung werden städtebauliche Missstände im Bebauungsplangebiet behoben. Die unterschiedlich genutzten Flächen des Plangebietes werden in der zukünftig maximalen Grundstücksauslastung und den Gestaltungsanforderungen über die textlichen Festsetzungen berücksichtigt. (z.B. über das Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Materialverwendung, Pflanzgebot, Erhalt von Bäumen etc.)

Vorhandene Bäume in Einzelstellung oder in Reihe werden bei entsprechender Standsicherheit erhalten und in der Planung berücksichtigt.

3.3. Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern und zum Artenschutz basieren auf vorhandenen Unterlagen, auf Einschätzungen aufgrund der Biotopausstattung sowie auf faunistischen Bestandserfassungen.

3.4. Planungsvorgaben

3.4.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2005)

Die Hansestadt Wismar nimmt lt. LEP in Teilbereichen oberzentrale Aufgaben wahr. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Hochschule und die gewerbliche Wirtschaft, vor allem die See- und Hafenwirtschaft, zu nennen. (S.29, Pkt. 3.2.1)

Die Innenstadt von Wismar wurde zum Weltkulturerbe ernannt und erhält dadurch eine einzigartige nationale und internationale Bedeutung. (S. 36, Pkt. 4.2) Zu dem Ensemble gehört das Plangebiet.

Zu den wirtschaftlichen Zukunftsbereichen der Stadt zählen: maritime Verbundwirtschaft, Hafenwirtschaft, Biotechnologie, Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Medizin- und Umwelttechnik, Kunststoffindustrie, Holzwirtschaft, personen- und unternehmensnahe Dienstleistungen, moderne Informations- und Kommunikationstechnologien, regenerative Energien. (S. 10, Pkt. 1.2).

3.4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Laut RREP WM sind in der Hansestadt Wismar *die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.*

Neben der Landeshauptstadt Schwerin und der Stadt Ludwigslust ist die Hansestadt Wismar aufgrund ihrer *historisch wertvollen Gebäude und städtebaulichen Ensembles sowie der Konzentration zahlreicher überregional bedeutsamer Veranstaltungen kultureller Mittelpunkt der Region.*

Vor allem die Denkmale der norddeutschen Backsteingotik sind von großer Bedeutung. Die Potenziale der Hansestadt Wismar mit der gesamten Altstadt als UNESCO-Welterbestädte sollen laut RREP WM für den Städte- und Kulturtourismus gesichert und weiter erschlossen werden.

3.4.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan sind folgende grundsätzlichen Anforderungen und Ziele vermerkt:

In Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung soll der Siedlungsflächenbedarf vorzugsweise innerhalb der bebauten Ortslagen abgedeckt werden.

Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll konsequent gefolgt werden. Dies schließt ein, dass die Wiedernutzung von städtebaulichen Brachen und leerstehenden Gebäuden vorrangig vor der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist.

3.4.4. UNESCO-Weltkulturerbe

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des B-Plangebietes befindet sich im UNESCO Welterbegebiet „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“. Im Handlungskonzept der 1. Fortschreibung des Managementplans sind die historischen Speicher- und Silogebäude als Gebäude mit hohem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Die brachliegenden Freiflächen sind als potenzielle Bebauungsflächen vermerkt.

Als künftiger Maßnahmenswerpunkt ist die Sanierung und Umnutzung der Speicher im Alten Hafen benannt (AC Planergruppe, WIMES Wirtschaftsinstitut, 2013).

Bei der Sanierung der Gebäude ist die *Sanierungssatzung für die Altstadt der Hansestadt Wismar* zu berücksichtigen. Das Gebiet ist als archäologisch relevant gekennzeichnet. Die vorhandenen Freiflächen weisen lt. Managementplan keine bekannten Störungen auf (AC Planergruppe, WIMES Wirtschaftsinstitut, 2013).

3.4.5. Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plangebietes befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in einem Radius von 2.000 m vom Plangebiet entfernt:

- in einer Entfernung von ca. 1.100 m in südöstlicher Richtung - das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wallensteingraben“ (L56b)
- in einer Entfernung von ca. 1.600 m in nordwestlicher Richtung - das europäische Vogelschutzgebiet (SPA Gebiet) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Schutzgebiete nach anderen Fachgesetzen, wie Trinkwasserschutzzonen nach Wasserrecht sind nicht vorhanden.

3.4.6. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes größtenteils als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausstellung, Kongress und Hotel“ dar. Daneben sind gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Planbereich wird im Parallelverfahren durchgeführt (Siehe Pkt. 1.3.)

3.5. Alternativen und Nullvarianten

3.5.1. Alternativen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können sich gemäß § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft mit Umweltauswirkungen ergeben. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation können Eingriffsauswirkungen verringert bzw. kompensiert werden.

Die Entwicklung des Baugebietes für die Ansiedlung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen erstreckt sich über einen anthropogen stark vorbelasteten Bereich und trägt zur innerstädtischen Verdichtung bei, anstatt neue unbelastete Flächen zu beanspruchen. Dies entspricht dem Grundsatz der Konzentration von Siedlungsstrukturen und dem sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen.

Im weiteren Stadtgebiet sind derzeit keine Flächen mit einem ähnlichen Potential für eine Konzentration der angedachten Nutzungen bekannt.

3.5.2. Nullvariante

Ein Verzicht auf Umsetzung des Bebauungskonzeptes würde die eigendynamische Entwicklung der innerstädtischen Brachflächen sowie der leerstehenden Gebäude weiter fördern. Mittel- bis langfristig würden sich innerhalb der derzeit überwiegend noch durch Gräser dominierten Vegetationsgesellschaften der Brachflächen Verbuschungsstadien einstellen. Der Verfall der leerstehenden Gebäude würde weiter fortschreiten. Die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft blieben in ihren Funktionen unbeeinflusst.

Mit dem Wegfall des Alten Hafens als zukünftiger Standort für Hotels, Gewerbe, Einzelhandel und Verwaltung würde sich die Siedlungsflächennachfrage vermehrt auf den Außenbereich verlagern.

Im Plangebiet vorkommende Altlasten würden weiterhin eine, wenn auch geringe Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe, über die Versickerung von Niederschlägen, darstellen.

3.6. Bestand, Bewertung und Prognose der Auswirkungen

3.6.1. Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet waren ursprünglich als Lehm-/Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley) anzusprechen. Es handelte sich um Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss (LUNG M-V, 2013).

Durch die vergangene und derzeitige Nutzung sind die Standorte anthropogen stark übergeprägt. Die Eigenschaften sind sehr heterogen. Im Allgemeinen besteht für diese Standorte eine sehr hohe Gefahr der Anreicherung mit Schadstoffen (IWU Stralsund, 1995).

Vorbelastung / Altlasten

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestand aufgrund der vergangenen gewerblichen Nutzung der Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Dazu wurde im Jahr 2003 ein Altlastengutachten erstellt. Für weitergehende Ausführungen über Ergebnisse des Gutachtens, bereits ausgeführte Maßnahmen sowie notwendige Beschränkungen und Maßnahmen sei an dieser Stelle auf das Kapitel 2.5 – Bodenschutz/Altlasten verwiesen.

Wertigkeit Schutzgut Boden

Aufgrund der anthropogen geprägten Standorte und der vorhandenen Schadstoffbelastung ergibt sich für die Böden im Geltungsbereich eine geringe Schutzwürdigkeit.

Maßnahmen

- gemäß DIN 18915 sind Bodenzwischenlager nach Horizonten getrennt einzurichten, der Wiedereinbau ist entsprechend der „natürlichen“ Horizontabfolge durchzuführen
- bei Bodenverdichtungen im Zuge der Bauarbeiten ist nach Abschluss der Arbeiten in allen vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagerflächen) Tiefenlockerung durchzuführen

Auswirkungen

- Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener bzw. teilverdichteter Bodenbereiche durch Überbauung. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodengenese und die Grundwasserneubildung verloren. Die Versiegelung beträgt bei Umsetzung des Vorhabens insgesamt ca. 90 % der Plangebietsfläche.

Positiv zu bewerten ist, die Sanierung der Altlasten im Zuge der Umsetzung der Planung.

Erheblichkeit

Aufgrund der Vorbelastung des Bodenstandortes weist der Boden nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Funktionsverlusten auf. Dennoch sind die Umweltauswirkungen aufgrund der betroffenen Flächengröße und damit der Intensität der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen.

3.6.2. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt mindestens 10 m. Die Grundwasserneubildung liegt bei 146,9 mm im Jahr. Das Grundwasserneubildungspotential wurde damit als mittel bewertet. Das Grundwasserdargebot zur Trink- und Brauchwassergewinnung wird aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich des Küstenstreifens und des daraus resultierenden hohen Salzgehaltes als nicht nutzbar eingestuft (LUNG M-V, 2013).

In unbeeinflussten und tieferen Bodenschichten steht Ton an. Aufgrund des hohen Anteils bindiger Bildungen und des großen Flurabstands, ist von einer höheren Geschützttheit des Grundwassers auszugehen. Allerdings können wegen der anthropogenen Beeinflussung des Plangebietes abschließende Aussagen zur Geschützttheit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht gemacht werden.

Die im Plangebiet vorkommenden Altlasten stellen, wenn auch eine geringe Gefährdung des Grundwassers durch eindringende Niederschläge dar.

Wertigkeit Schutzgut Grundwasser

Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers leitet sich aus der Grundwasserneubildung und dem Grundwasserdargebot ab. Für das Plangebiet ergibt sich daraus eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit (IWU Stralsund, 1995).

Oberflächengewässer

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Westen durch die Küstengewässer der Ostsee. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Speicherung und Rückhaltung von Oberflächenwasser im Plangebiet nur sehr begrenzt möglich und mit den Planungszielen nicht vereinbar (vgl. Kap. 2.2 – Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz), so dass lediglich von einer mittleren Schutzwürdigkeit für Oberflächengewässer auszugehen ist.

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung

Es ist geplant, nach Prüfung und Vorliegen der wasserrechtlichen Genehmigung anfallendes Niederschlagswasser in das Hafenbecken abzuleiten. Alternativ sind Möglichkeiten der Regenwasserversickerung im Bereich der Stellplatzanlagen,

Straßenverkehrsflächen sowie Fußgängerbereiche über Versickerungsanlagen (Mulden-, Rigolenversickerung) zu prüfen.

Auswirkungen

Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser aufgrund der Neuversiegelung

Bei einer Bewirtschaftung und Unterhaltung der Gebäude entsprechend den technischen Standards ist während des Baus und des Betriebs nicht mit Schadstoffeinträgen ins Grundwasser zu rechnen.

Positiv ist zu bewerten, dass durch Umsetzung der Maßnahme vorhandene Altlasten im Plangebiet fachgerecht entsorgt werden. Dadurch wird die bestehende Gefährdung der Verunreinigung des Grundwassers durch eindringende Schadstoffe beseitigt.

Erheblichkeit

Durch die Versiegelung von insgesamt ca. 5,2 ha fällt abzuführendes Oberflächenwasser an, welches ins Hafenbecken abgeleitet wird. Auswirkungen des Vorhabens auf die Quantität des Grundwassers sind aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades und der natürlicherweise geringen Versickerungsleistung durch den hohen Anteil an bindigen Bildungen des anstehenden Bodens nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Oberflächenwasser ist von den Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.

3.6.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte im August 2013 nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V, 2010).

Angaben zur potenziell natürlichen Vegetation sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastung

Aufgrund der vergangenen gewerblichen und der derzeitigen intensiven Nutzung und damit verbundener Immissionen kann von einer hohen Vorbelastung der Flächen ausgegangen werden.

Beschreibung des Biotopbestandes

Die Biotope des Plangebietes lassen sich grob in zwei Biotopkomplexe einteilen (vgl. dazu Karte Bestand – Biotop- und Nutzungstypen).

- Dominiert wird das Plangebiet durch den Biotopkomplex der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen: Dazu zählen die historischen Speicher- und Siloanlagen (**OXS**) des Alten Hafens, die Hafenpromenade (**OVP**), die Straßenverkehrsflächen (**OVF**, **OVL**) sowie die Stellplatzanlagen (**OVP**). Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Gleisanlagen der Straßenbahn (**OVE**), welche im Bereich der Stellplatzanlage enden. Die Speicher- und Silogebäude sind teilweise durch brachgefallene Lager- und Nebenflächen (**OBV**) umgeben.
- Neben o.g. Biotopkomplex können weitere Biotope dem Komplex Grünanlagen der Siedlungsbereiche zugeordnet werden. Zu diesen Flächen zählen unversiegelte/teilversiegelte Flächen im östlichen Plangebiet, die als Stellplatzanlage (**PEU**) genutzt werden. Die befestigten und unbefestigten Stellplätze werden in mehreren Bereichen durch Pflanzrabatten (**PEB**) mit den typischen Arten, wie Zwergmispel (*Cotoneaster*), Feuerdorn (*Pyracantha*) und Rosen eingefasst. Im Bereich der historischen Gebäude kommen größere unversiegelte Freiflächen zum Teil mit Spontanvegetation (**PEU**) vor. Zwei Gebäude und deren Nebenanlagen an zentraler Stelle bzw. im Nordwesten werden als Ferienhäuser/Ferienwohnungen (**PZF**) genutzt. Die Bocciaanlage neben dem nordwestlichen Ferienhaus wurde als Sonstige Sport- und Freizeitanlage (**PZS**) kartiert.

Neben den flächigen Biotopen sind im Plangebiet 33 Einzelbäume vorhanden. Ein Großteil der vorkommenden Bäume wurde in der jüngeren Vergangenheit als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme entlang der Straßen als Baumreihe gesetzt. Bis auf drei Ausnahmen betragen die Stammumfänge (StU) der Einzelbäume ≤ 50 cm.

Geschützte Flächen und Einzelelemente

Nach der Kartierung der Biotoptypen im Rahmen der Erarbeitung dieser Unterlage sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Zwei Linden (StU von 150 cm) und ein Ahorn (StU von 100 cm) fallen aufgrund ihrer Stammumfänge (StU) von ≥ 100 cm unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V.

Bewertung des Biotopbestandes

Bei der Bewertung der Biotoptypen wurde sich an dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern orientiert. Die Werteinstufung der Biotoptypen erfolgt anhand der

- Regenerationsfähigkeit sowie der
- regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“.

Der jeweils höhere Wert wird für die Einstufung der vorhandenen Biotope herangezogen (LUNG M-V, 1999). Diese Bewertung wurde, wenn erforderlich, auf die

neue Codierung der Biotoptypen angepasst, da noch keine Aktualisierung der Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V vorliegt.

Durch die Planung werden Flächen in Anspruch genommen, die in der Vergangenheit intensiv beansprucht wurden. Dementsprechend sind von den Eingriffen des Planvorhabens nur Flächen mit geringen Biotopwerten (Wertstufen 0 bis 1) betroffen.

Folgende Wertstufen wurden den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zugewiesen:

Tabelle 1 Im Untersuchungsraum vorhandene Biotoptypen und ihre Bewertung

Biotopcode	Biotyp	Schutzstatus	Wertstufe
OBV	<i>Brache der Verkehrs- und Industrieflächen</i>	-	1
OSS	<i>Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage</i>	-	0
OVE	<i>Bahn / Gleisanlage</i>	-	0
OVF	<i>Versiegelter Rad- und Fußweg</i>	-	0
OVH	<i>Hafen- und Schleusenanlage</i>	-	0
OVL	<i>Straße</i>	-	0
OVP	<i>Parkplatz, versiegelte Freifläche</i>	-	0
OVU	<i>Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt</i>	-	0
OXS	<i>Historisches Repräsentationsgebäude</i>	-	0
PEB	<i>Beet / Rabatte</i>	-	0
PEU	<i>Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation</i>	-	1
PZF	<i>Ferienhausgebiet</i>	-	0
PZS	<i>Sonstige Sport- und Freizeitanlage</i>	-	0

Beschreibung und Bewertung der Tiere

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb der Siedlungsbereiche ist mit einem Vorkommen von in der Regel weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten zu rechnen. Regelmäßig sind auf innerstädtischen Grünanlagen Arten wie Kohlmeise, Blaumeise, Star, Buchfink, Kleiber oder Rotkehlchen zu beobachten. Das Vorkommen der Stadttaube, der verwilderten Form der Haustaube, und der Möwe ist wahrscheinlich. Weiterhin zählt die Amsel zu den häufigen Stadtvögeln (wikipedia.org, 2013).

Die exponierte Lage der historischen Gebäude und deren baulicher Zustand lassen neben dem Vorkommen von „Allerweltsarten“ auch gefährdete oder seltene Brutvogelarten sowie Fledermausarten erwarten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 sind die Gebäude auf das Vorkommen von Fledermaus- und Brutvogelquartieren geprüft worden.

So fanden im Jahr 2011 Untersuchungen von zwei Silogebäuden, einem Trafo sowie einem Sozialgebäude sowie im Jahr 2012 von einem weiteren Speichergebäude statt.

Im Jahr 2014 wurden zudem die beiden Gebäude Thormannspeicher und Ohlerichspeicher untersucht.



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

Die Ergebnisse der Gutachten aus den Jahren 2011, 2012 und 2014 können folgendermaßen zusammengefasst werden (vgl. *Erfassung geschützter Brutvogel- und Fledermausarten zum B-Plan der Hansestadt Wismar Nr. 12/91/2 – 1. Änderung, Teilbereich 2 (Zoologische Gutachten & Biomonitoring Henrik Pommeranz, 2011)*, *Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan der Hansestadt Wismar Nr. 12/91/2 – 1. Änderung, Teilbereich 3 (Gutachterbüro Martin Bauer, 2012)* und *die Erfassung geschützter Fledermaus- und Brutvogelarten sowie Artenschutzbericht zum B-Plan der Hansestadt Wismar Nr. 12/91/2 – 1. Änderung, Gesamtbereich (Pöyry, 2014)*).

Fledermäuse

Ein sicheres Sommerquartier konnte am Silogebäude 2 festgestellt werden. Weiterhin gibt es an den Silogebäuden Gebäudespalten, die potentiell für eine Nutzung als Fledermaussommer- bzw. Zwischenquartiere in Frage kommen. Weiterhin deuten Fraßreste in allen untersuchten Gebäuden auf eine zumindest sporadische Nutzung als Nachtquartiere hin.

Eine Nutzung als Winterquartier konnte in allen untersuchten Gebäuden nicht festgestellt werden.

Brutvögel

In den Kartierungen 2011 bis 2014 konnten im Untersuchungsgebiet fünf Brutvogelarten festgestellt werden. Dazu zählen Hausrotschwanz, Bachstelze, Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe. Auch für die Verdachtsarten Hausperling, Feldperling, Dohle sowie Turmfalke entsprechen die vorgefundenen Bedingungen den Ansprüchen der Arten. Für die bodenbrütende Haubenlerche bieten sich mit fortschreitender Sukzession der Freiflächen gute Bedingungen (Zoologische Gutachten und Biomonitoring, 2011).

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung bzw. Minimierung und zur Kompensation

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Sicherung und Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume,
- Begrünung einzelner Baukörper durch akzentuierendes Grün sowie
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen im Plangebiet unter Berücksichtigung hierfür typischer Pflanzenarten. Davon sind 6 Bäume im Bereich der zentralen größeren Freifläche südwestlich des Sondergebietes 2 zu pflanzen.

Folgende Maßnahmen ergeben sich aus den o.g. Gutachten zum Artenschutz:

- Sanierungsarbeiten an den Fassaden der bisher untersuchten Gebäude haben im Zeitraum von Ende August bis Mitte April zu erfolgen,
- Bauarbeiten in den Kellergeschossen der Silogebäude 1 und 2 sowie im Kellergeschoss des Ohlerichspeichers sind in den Monaten Mai bis September durchzuführen,
- Freihalten der Fledermausquartiere (incl. potentieller Quartiere) sowie potentieller Brutvogelquartiere im Bereich der Fassaden während der Einrüstung,
- Erhalt aller Quartierzugänge wie Spalten, Dehnungsfugen und den dahinter liegenden Hohlräumen,
- Erhalt der Spalten zwischen Simsdurchbrüchen und Regenfallrohren
- Erhalt aller potentiell nutzbaren Brutnischen (Fasadennischen, Durchbrüche),
- ökologische Baubetreuung zur Festlegung detaillierter Maßnahmen und Überprüfung des Besiedelungsstatus sowie zur Vermeidung von Beein-

trächtigungen während der Bauphase (insbesondere nach der Einrüstung).

- ist der Erhalt von potentiellen Quartieren bzw. Brutnischen nicht möglich sind mit den ökologischen Baubetreuern Ersatzmaßnahmen abzustimmen
- Beschränkung der Baustellenbeleuchtung auf ein Mindestmaß

Auswirkungen

Das Vorhaben wird auf bereits stark anthropogen beeinträchtigten Flächen durchgeführt. Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe erfolgen in bereits versiegelten Bereichen und in nichtversiegelten städtischen Freiflächen mit teilweiser Spontanvegetation.

Folgende Auswirkungen können sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben:

- Funktions- und Totalverlust bisher nicht versiegelter Freiflächen
- Lärm, visuelle Unruhe während der Bauphase

Sollte ein Erhalt der Sommerquartiere und Brutplätze im Bereich der untersuchten Gebäude trotz o.g. Maßnahmen nicht möglich sein, sind - um den Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden - folgende Maßnahmen vorzusehen:

- 2- bis 5-facher Ersatz der Quartiere und Brutplätze

Zu empfehlen ist weiterhin:

- Aufdopplung der Holzverkleidung und Dachkonstruktion im Nordteil des Gebäudes Silo 1
- Herstellung von Simsquartieren auf der Südseite der Gebäude Silo 1 Silo 2, Speicher HW Leasing und Ohlerichspeicher
- Schaffung von 10 Mauerseglerbrutplätzen durch Anbringung vorgefertigter Holzbetonkästen (Fa. Schwegler oder gleichwertiges) unterhalb des Dachüberstandes an der Ost- und Westseite von Silo 2.

Erheblichkeit

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe erfolgen hauptsächlich in innerstädtische Brachflächenbiotope, die in ihrer Ausprägung beseitigt bzw. beeinträchtigt werden. Erneute Bodenversiegelungen sind als Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG zu werten.

Die verbleibenden negativen Auswirkungen durch den vorhabensbedingten Biotopverlust können durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tier und Pflanzen zu erwarten.

3.6.4. Schutzgut Klima / Luft

Bestand und Bewertung

Die Ostsee verleiht dem Klima des Plangebietes die entscheidende Prägung. Das Klima ist stark maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen deutlich unter dem Durchschnitt von Westmecklenburg mit 600 bis 650 mm bzw. 8,0°C. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Eigenschaften. (GLRP WM S. II-115).

Meso- und Mikroklima werden in einem hohen Maß von der Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Das Plangebiet weist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ein charakteristisches Stadtklima auf. Dieses ist geprägt durch verringerte Einstrahlung, erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchte und Windgeschwindigkeiten sowie erhöhte Schadstoffbelastung der Luft.

Eine sehr hohe ausgleichende Wirkung besitzt die an das Plangebiet grenzende Wasserfläche der Ostsee. Relevante Gehölzflächen mit einer luftfilternden Funktion sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Staubimmissionen durch den benachbarten Überseehafen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung bzw. zur Kompensation

Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Bindung und Filterung von Luftschadstoffen sind einzelne Baukörper mit Hilfe von Rankgerüsten an der Fassade zu begrünen.

Auswirkungen

Lokale Temperaturveränderungen durch weitere Versiegelung sowie betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der hohen Vorbelastung (Versiegelung, bisherige Nutzung) des Plangebietes sowie der ausgleichenden Wirkung der angrenzenden Wasserflächen nicht zu erwarten.

Während der Bauzeit ist mit Lärmbeeinträchtigungen und Beeinträchtigungen der Luft zu rechnen. Dieser Lärm tritt allerdings nicht dauerhaft auf und ist deshalb als nicht so konfliktrichtig einzustufen.

Erheblichkeit

Die Planung wirkt sich auf das lokale Geländeklima und die klimatische Austauschfunktionen unter Beachtung o.g. Maßnahme nicht nachteilig aus. Insgesamt können erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Einflüsse ausgeschlossen werden.

3.6.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch die vergangene gewerbliche Nutzung als Hafengelände. Dominierende Gebäude sind die historischen Silo- und Speichieranlagen aus rotem Backstein. Aufgrund seiner wertvollen historischen Bausubstanz befindet sich das Plangebiet im UNESCO-Welterbegebiet. Touristische Anziehungspunkte sind die Speicher sowie das Wassertor. Die äußeren Erschließungsanlagen wurde bis zum Jahr 2008 erneuert und Industriebrachen zurückgebaut. Die Speicher- und Siloanlagen sind momentan ungenutzt.

Besonders beeindruckend ist die Ansicht des Alten Hafens und der Altstadt, wenn man sich der Stadt von Norden über das Wasser nähert. Bei der Entwicklung des Plangebietes sind diese Blickbeziehungen besonders zu berücksichtigen.

Neben den Gebäuden sowie den erneuerten befestigten Freiflächen befinden sich im Plangebiet mehrere unbefestigte Bereiche. Diese Flächen werden teilweise als Stellplätze genutzt. Andere liegen brach bzw. unterliegen keiner Nutzung. Sie stellen einen starken Kontrast zu den urbanen, intensiv beanspruchten Flächen im sonstigen Plangebiet dar. Relevante, prägende Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die beiden Linden sind aufgrund ihrer Nähe zum „Baumhaus“ durch Schnittmaßnahmen in ihrer räumlichen Wirkung stark beeinträchtigt und entfalten keine Fernwirkung. Alle weiteren Bäume entwickeln als Jungbäume ebenfalls keine bedeutsamen Strukturen.

Insgesamt stellt sich das Landschaftsbild als Stadtraum dar, welcher stark durch seine vergangene gewerbliche Nutzung geprägt ist. Er ist aufgrund seiner Bausubstanz von sehr hoher Eigenart. Der Erlebniswert hinsichtlich Vielfalt und Schönheit ist als hoch zu bewerten. Negativ für das Landschaftsbild ist der zunehmende Verfall einzelner Gebäude zu beurteilen. Insgesamt ist die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes als hoch zu bewerten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebietes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Erhalt und Pflege der Einzelbäume im Plangebiet
- akzentuierende Begrünung einzelner Baukörper als Gestaltungsmittel der Stadtplanung
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen zur Strukturierung der größeren Freifläche im Bereich der Speichergebäude
- Berücksichtigung relevanter Blickbeziehung bei der Entwicklung der Neubauten

Auswirkungen

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind zu erwarten: Die Entwicklung der Brachflächen sowie die geplante Sanierung und Umnutzung der leerstehenden Silo- und Speichergebäude wirkt sich insgesamt positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Umsetzung o.g. Maßnahmen erhöhen als raumbildende Gestaltungsmaßnahmen die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes.

Erheblichkeit

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht erkennbar. Unter Beachtung o.g. Maßnahmen überwiegen die positiven Effekte.

3.6.6. Schutzgut Mensch / Erholung

Bestand und Bewertung

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete in Betracht.

Das nächste Wohngebiet befindet sich in einer Entfernung von 50 m in Richtung Altstadt.

Momentan stellt das Plangebiet einen touristischen Anziehungspunkt dar. Neben Cafes/Restaurants sind Ferienwohnungen und das Alte Baumhaus als Ausstellungsgebäude vorhanden. Aufgrund der ungenutzten historischen Speicher- und Silogebäude liegen weitere Potentiale brach. Die vorhandenen Freiflächen sind für Erholungssuchende kaum bis nicht nutzbar. Eine Funktion als Lebens-, Arbeits- und Bildungsstätte besitzt das Plangebiet nicht.

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung

- Erhalt und Pflege vorhandener Einzelbäume im Plangebiet
- Fassadenbegrünung einzelner Baukörper
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen zur Strukturierung größerer Freiflächen im Plangebiet

Auswirkungen

Ausschlaggebend zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planungen auf den Menschen sind besonders optische, klimatische/lufthygienische Belastungen als auch Lärmbelastungen.

Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind zu erwarten. Im Rahmen der Planung erfolgte die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens. Dieses ist Grundlage für die modifizierten Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz.

Durch die Planung soll sich der Alte Hafen zu einem lebendigen Stadtteil, in dem neben der touristischen Funktion auch weitere Funktionen für Freizeit, Arbeit und Bildung existieren, entwickeln.

Erheblichkeit

Die temporären Beeinträchtigungen während der Bauphase der Gebäude liegen in einem tolerierbaren Rahmen für das Schutzgut Mensch / Erholung. Erhebliche negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung können unter Beachtung des zu erstellenden Lärmschutzgutachtens ausgeschlossen werden.

3.6.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dazu können v.a. Bau-, Boden- und Kulturdenkmale gehören.

Folgende Gebäude im Plangebiet sind als Baudenkmäler vermerkt:

- Baumhaus
- Thormannspeicher,
- Ohlerichspeicher,
- Krusespeicher
- Löwespeicher,
- Sozialgebäude sowie das
- Haupt- und Nebengebäude im Übergangsbereich der Altstadt zum Alten Hafen (Zollhaus).

Der gesamte Gebäudekomplex und der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im UNESCO-Welterbegebiet „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“ (vgl. Kapitel 3.4.4 – UNESCO-Weltkulturerbe)

Maßnahmen

Die geschützten Baudenkmäler sind zu erhalten und in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde einer neuen Nutzung zuzuführen.

Mit Beeinträchtigungen bisher nicht bekannter Bodendenkmale durch Abgrabung bzw. dem Freilegen muss während der Bautätigkeit innerhalb der Freiflächen des Plangebietes gerechnet werden. Bei unerwarteten Funden ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sicherzustellen. Bei einer Entdeckung von Bodendenkmalen sind daher der Fund und die Fundstelle fünf Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten, wobei die Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann.

Auswirkungen

Als positive Auswirkung der Planung sind der Erhalt und die Sicherung der historischen Baudenkmäler zu benennen.

Erheblichkeit

Erhebliche negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind unter Beachtung o.g. Maßnahmen nicht zu erwarten.

3.6.8. Wechselwirkungen

Bestand und Bewertung

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft. Die Vernetzung der Umweltkomponenten untereinander ist zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf diese Vernetzungen darzustellen und zu bewerten.

Für die Zusammensetzung und Ausbildung von Vegetation und Fauna sind die abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) von Bedeutung. Weiterhin ergeben sich Wechselwirkungen besonders zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden, da die Eigenschaften des Grundwassers u.a. auch von den vorliegenden Bodenarten beeinflusst werden. Sowohl Boden und Wasser als auch Klima bilden die Grundlage für die Ausbildung von Pflanzen- und Tiergemeinschaften. In direktem Zusammenhang stehen auch Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholungseignung des Menschen. Für die menschliche Gesundheit ist z.B. der Klima- und Gewässerschutz von Bedeutung.

Das Lokalklima wird wiederum durch die Ausbildung der Biotopstrukturen und das Vorhandensein von Wasserflächen beeinflusst. Mit der Beseitigung von Gehölzbeständen geht auch deren lufthygienische Ausgleichsfunktion (Staub- und Schadstofffilterung) verloren. Dies kann wiederum die lufthygienische Situation für den Menschen beeinflussen.

Auswirkungen und Erheblichkeit

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes auf die einzelnen Schutzgüter bewegen sich die negativen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen in einem tolerierbaren Rahmen.

Folgende negative Auswirkung ist dennoch zu benennen:

Die weitere Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch die Bebauung wirkt sich nachteilig auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aus. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodenentwicklung verloren. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsflächen, wodurch die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenabfluss verstärkt wird.

3.7. Monitoring

Ziel eines Risikomanagements ist es, durch entsprechende Kontrolle, die Planungs- und Maßnahmenrisiken im Hinblick auf die Bewältigung der Eingriffsregelung und auch den Artenschutz zu begrenzen.

Dazu zählen u. a. Herstellungs-, Pflege- und Funktionskontrolle der nach Eingriffsregelung und Artenschutz geschuldeten Kompensationsmaßnahmen.

Die Herstellungskontrolle prüft, ob die festgelegten Kompensationsmaßnahmen entsprechend den planerischen Vorgaben ausgeführt wurden. Der Zeitpunkt kann mit der Abnahme der landschaftspflegerischen Bauausführungen verbunden werden.

Landschaftspflegerische Maßnahmen sind erst mit Eintreten ihrer Funktionsfähigkeit vollendet. Daher kann es erforderlich sein, dass entsprechende Pflege- und Funktionskontrollen durchgeführt werden. Mit den Kontrollen ist auch eine Prüfung, ob die Maßnahme noch existiert bzw. ob die Pflege- und Nutzungsaufgaben weiterhin eingehalten werden, gewährleistet.

Verbleibende erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und das Landschaftsbild sind nach der Realisierung der festgelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten. Daher beziehen sich mögliche Überwachungsmaßnahmen in erster Linie auf die im Artenschutzfachbeitrag und in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung festgelegten Maßnahmen:

- Herstellungskontrolle sowie Pflege- und Funktionskontrolle der festgesetzten Gehölzpflanzungen nach der einjährigen Fertigstellungspflege und der dreijährigen Entwicklungspflege, ggf. sind Nachpflanzungen vorzusehen,
- Herstellungs- und Funktionskontrolle sowie Kontrolle der artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Ein weitergehendes Monitoring ist nicht vorgesehen.

3.8. Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurden die einzelnen Schutzgüter analysiert, bewertet und voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Plangebiet ermittelt. Im bereits vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurde das Vorkommen von nach FFH-Richtlinie und europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten mittels faunistischer Bestandserfassung und Potentialanalyse für zwei Speicher-, ein Trafo- und ein Sozialgebäude ermittelt und die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Aus der Analyse der Schutzgüter und deren Bewertung ergeben sich Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Bodenzwischenlager sind gemäß DIN 18915 nach Horizonten getrennt einzurichten, der Wiedereinbau ist entsprechend der „natürlichen“ Horizontabfolge durchzuführen
- bei Bodenverdichtungen im Zuge der Bauarbeiten ist nach Abschluss der Arbeiten in allen vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagerflächen) Tiefenlockerung durchzuführen
- Sicherung und Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume
- Begrünung einzelner Baukörper durch akzentuierendes Grün
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen im Plangebiet. Davon sind sechs Bäume im Bereich der zentralen größeren Freifläche südwestlich des Sondergebietes 2 zu pflanzen
- Sanierungsarbeiten an den Fassaden der untersuchten Gebäude haben im Zeitraum von Ende August bis Mitte April zu erfolgen
- Bauarbeiten in den Kellergeschossen der Silogebäude 1 und 2 und im Kellergeschoss des Ohlerichspeichers sind in den Monaten Mai bis September durchzuführen
- Freihalten der Fledermausquartiere (incl. potentieller Quartiere) sowie potentieller Brutvogelquartiere im Bereich der Fassaden während der Einrüstung
- Erhalt aller Quartierzugänge wie Spalten, Dehnungsfugen und den dahinter liegenden Hohlräumen – alternativ entsprechende Ersatzmaßnahmen
- Erhalt aller potentiell nutzbaren Brutnischen (Fasadennischen, Durchbrüche) – alternativ entsprechende Ersatzmaßnahmen
- ökologische Baubetreuung zur Festlegung detaillierter Maßnahmen und Überprüfung des Besiedelungsstatus sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase
- Begrünung einzelner Baukörper mit Hilfe von Rankgerüsten an der Fassade
- Berücksichtigung relevanter Blickbeziehung bei der Entwicklung von Neubauten
- Einleitung von Maßnahmen bei Beeinträchtigungen bisher nicht bekannter Bodendenkmale durch Abgrabung bzw. dem Freilegen während der Bautätigkeit

Trotz o.g. Maßnahmen sind folgende erhebliche potenzielle Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, zu erwarten:

Schutzgut Boden:

- Versiegelung bisher offener bzw. teilverdichteter Bodenbereiche durch Überbauung

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Funktions- und Totalverlust bisher nicht versiegelter Freiflächen
- Lärm, visuelle Unruhe während der Bauphase
- evtl. Verlust von Lebensräumen¹

Die erheblichen Umweltauswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet sowie plangebietsexterne Maßnahmen (Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs.1a BauGB) ausgeglichen. Die Dokumentation dieser Maßnahmen erfolgt in der Anlage zur Begründung. Aus den geplanten Maßnahmen ergeben sich grünordnerische Festsetzungen, die folgendermaßen zusammengefasst werden können:

- Pflanzmaßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltungsmaßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmen außerhalb des Plangebietes über eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1a BauGB.

Die o. g. Maßnahmen werden innerhalb des Plangebietes bzw. in der Liegenschaft der Hansestadt Wismar (Gemarkung Wismar) umgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten sind. Auswirkungen auf die Schutzgüter bewegen sich aus umweltplanerischer Sicht in einem tolerierbaren Rahmen. Die in den übergeordneten Fachplanungen genannten Umweltqualitätsziele werden durch das Vorhaben nicht verletzt.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

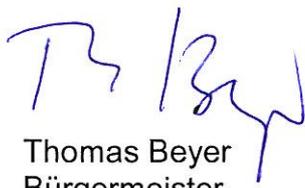
	(Bruttobauland)	8,11 ha	100 %
1.	Nettobauland	4,08 ha	50,26 %
1.1	Mischgebiet (MI)	0,19 ha	2,33 %
1.2.	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _E)	0,66 ha	8,13 %
	GE _E 1	0,10 ha	
	GE _E 3	0,03 ha	

	GEE 4	0,53 ha		
1.3.	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Erholung, Wissenschaft			
	(SO TOURISMUS, ERHOLUNG, WISSENSCHAFT)	1,59 ha	19,65 %	
	SO 1	0,26 ha		
	SO 2	0,56 ha		
	SO 4	0,38 ha		
	SO 5	0,39 ha		
1.4.	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Erholung, Einzelhandel			
	(SO TOURISMUS, ERHOLUNG, EINZELHANDEL)	1,48 ha	18,22 %	
	SO 6	0,67 ha		
	SO 7	0,44 ha		
	SO 8	0,37 ha		
1.5.	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel (SO HOTEL)		0,16 ha	1,94 %
1.6.	Fläche für den Gemeinbedarf		0,03 ha	0,34 %
2.	Öffentliche Verkehrsflächen		3,98 ha	49,10 %
2.1.	Straßenverkehrsflächen		1,37 ha	16,88 %
	Planstraße A + C	0,76 ha		
	Planstraße B	0,61 ha		
2.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
	Verkehrsberuhigter Bereich	0,08 ha	0,96 %	
	Fußgängerbereich	2,30 ha	28,36 %	
	Öffentliche Stellplatzanlage	0,24 ha	2,90 %	
3.	Flächen für Versorgungsträger		0,01 ha	0,10 %
4.	Wasserfläche		0,02 ha	0,20 %

4.2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung (§ 45 - 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 29.10.2015
ausgefertigt am: 03.02.2016


Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar



Anlage 1 zur Begründung

Festsetzungen Großflächiger Einzelhandel

Zentrenrelevante Sortimente

Warengruppen	Warengruppen		Sortimente lt. Liste	Sortimente		
	Warengruppen/Sortimente, die bisher in Hansestadt Wismar unterrepräsentiert sind / Bedarf Zentralitäten 1,0 (kurzfristiger Bedarf) bzw. 1,5 (mittelfristiger Bedarf)	Verteilung warengruppenspezifischer Verkaufsfläche innerhalb zentraler Versorgungsbereiche < 50 % (= Nachholebedarf innerhalb der Zentren)		Sortimente, welche den Hauptgeschäftsbereich (derzeit) nur in vergleichsweise geringem Maße prägen	Sortimente, die verstärkt in flächenintensiven Betriebstypen (Fachmärkte) angeboten werden	Zur Attraktivierung des Standorts Alter Hafen aus städttebaulichen Gründen empfohlen
Kriterium für Ergänzungsflächen im ZVB lt. REK	*			*	*	
Nahrungs- und Genussmittel	-	+	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	+	+	spezielle/ regionale hochwertige Lebensmittel
			Back- und Fleischwaren	-	-	+
GPK/ Haushaltwaren	-	+	Glas/Porzellan/ Keramik	+	+	+
			Haushaltwaren	0	+	-
Elektro/ Leuchten	+	+	Büromaschinen	+	+	-
			Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	+	+	0
			Elektrokleingeräte	+	+	0
Elektronik/ Multimedia	+	+	Bild- und Tonträger	+	+	+
			Computer und Zubehör	+	+	0
			Fotoartikel	+	+	+
			Telekommunikation und Zubehör	-	-	0
			Unterhaltungselektronik und Zubehör	+	+	+
Blumen (Indoor)/ Zoo	+	+	Schnittblumen	-	-	+
			Zoolog. Artikel, lebende Tiere	-	-	-
Gesundheit und Körperpflege	-	-	Drogeriewaren	-	+	0
			Parfümerie und Kosmetikartikel	-	+	+

			Pharmazeutika	-	-	0
			Reformwaren	-	+	0
			Hörgeräte	-	-	-
			Optik/Augenoptik	-	-	Sonnenbrillen
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	+	+	Zeitungen/ Zeitschriften	-	-	+
			Bücher	-	+	+
			Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	-	-	0
Beklei- dung/Textilien	-	-	Bekleidung	-	0	+
			Bettwäsche	+	0	-
			Handarbeitsbe- darf/Kurzwaren/ Stoffe/Wolle	-	0	-
			Heimtexti- lien/Dekostoffe/ Haus- und Tisch- wäsche	-	0	-
Schuhe/ Lederwaren	-	+	Lederwaren, Ta- schen, Koffer, Regenschirme	-	0	+
			Schuhe	-	+	+
Spielwaren/ Hobbyartikel	+	+	Geschenkartikel	-	+	+
			Kinderwagen	+	+	-
			Künstlerartikel, Bastelzubehör	-	+	+
			Musikinstrumente und Zubehör	-	+	0
			Spielwaren	+	+	+
Sport und Freizeit	+	+	Angler- und Jagd- bedarf	0	0	0
			Campingartikel	+	+	0
			Fahrräder und techn. Zubehör	0	+	0
			Sportartikel/- kleingeräte	-	+	+
			Sportbekleidung	-	+	+
			Sportschuhe	-	+	0
Wohneinrich- tung	+	+	Gardinen	-	+	-
			Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrah- men	0	-	+
Mediz.+ orthop. Artikel	-	-	Sanitätsbedarf	-	-	-
Uhren/ Schmuck	-	-	Uhren/Schmuck	-	-	+

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Möbel	+	+		+	+	Hochwertige Kleinmöbel
Marktsorti- mente	+	+		+	+	-
Gartenmarkt- sortimente	+	+		+	+	-
Sonstiges	+	+				-

Legende

Warengruppe (rot)

Warengruppe (schwarz)

Warengruppe (grün)

+

+

o

-

(blau)

großer zusätzlicher Bedarf innerhalb der Hansestadt Wismar lt. REK SUR Wismar
 mittlerer zusätzlicher Bedarf innerhalb der Hansestadt Wismar lt. REK SUR Wismar
 kein zusätzlicher Bedarf innerhalb der Hansestadt Wismar lt. REK SUR Wismar

dringend erforderlich

erforderlich

möglich, nicht schädlich

nicht erforderlich

ausgewählt für Sortimentsliste Alter Hafen

Anlage 2 zur Begründung

Auszug aus:

„Studie zum Hochwasserschutz der Hansestadt Wismar“

StALU (ehem.StAUN) Rostock, Juni 1995

Wasserstände am Pegel Wismar über HN + 1,40 m seit 1872

Datum	Pegelstand (in cm über HN)
13.11.1872	270
25.11.1890	157
19.04.1903	142
31.12.1904	218
30.12.1913	198
09.01.1914	147
07.11.1921	186
02.03.1949	164
11.12.1949	154
04.01.1954	200
14.12.1957	146
14.01.1960	145
12.01.1968	145
15.12.1979	149
12.01.1987	159

**Wiederkehrintervall einzelner Wasserstände
auf Basis des Zeitraumes von 1913 bis 1994**

Wiederkehrintervall (Jahre)	Wasserstand 1994 (cm über HN)	Wasserstand 2070 (cm über HN)
5	138	156
10	157	157
20	175	193
50	198	216
100	216	234
200	233	251

Für den Bereich Wismar wurde vom StALU Rostock, Dezernat Küste der dieser Studie zugrunde gelegte **Bemessungshochwasserstand von 3,10 m über HN** (entspricht 3,20 m über NN) für das Jahr 2070 festgelegt.
Dieser ist in den Generalplan Küstenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern übernommen worden.

Anlage 3 zur Begründung

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Grundlage der erforderlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die *Hinweise zur Eingriffsregelung* (LUNG M-V, 1999)

Voraussetzung für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes bildet die Bewertung der betroffenen Biotoptypen. Das Modell in den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsflächenbedarfs geht davon aus, dass der Biotoptyp mit seiner Vegetation die Ausprägung von Boden, Wasser, Klima usw. widerspiegelt. Das heißt, die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs auf der Grundlage der betroffenen Biotoptypen beschränkt sich nicht nur auf Art und Bedeutung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, sondern schließt die anderen Schutzgüter ein.

In der Begründung Kapitel 3 – Umweltbericht - sind alle Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild sowie Mensch, Kultur und Sachgüter) beschrieben und ihre Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben bewertet. Dementsprechend sind die für Natur und Landschaft wichtigen Funktionen der Schutzgüter bzw. Landschaftspotenziale Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild nur von allgemeiner Bedeutung.

Sonderfunktionen einzelner Schutzgüter sind nicht betroffen, so dass bei der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausschließlich die Biotoptypen für die Kompensationsermittlung zu Grunde gelegt werden.

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Biotopbeseitigungen durch Flächenversiegelung sind in den festgesetzten Bauflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu erwarten. Hinsichtlich des Umfangs der Flächenversiegelung ist für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von einer 100%igen Versiegelung auszugehen. Der Versiegelungsanteil innerhalb der Bauflächen richtet sich nach dem aus der Grundflächenzahl ableitbaren, festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

Nicht berücksichtigt werden die Festsetzungen:

- Straßenverkehrsfläche
- Gewerbegebiet GE_E 3
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität sowie
- Wasserfläche

Diese Bereiche entsprechen qualitativ und quantitativ bereits den geplanten Nutzungen. Relevante Änderungen sind nicht zu erwarten.

Das Kompensationserfordernis wird unter Berücksichtigung der Biotopwertestufung (siehe Kapitel 3.6.3. – Schutzgut Tiere und Pflanzen, Tabelle 1 Im Untersuchungsraum vorhandene Biotoptypen und ihre Bewertung) entsprechend folgender Zuordnung bestimmt:

Tabelle 2 Bestimmung des Kompensationserfordernisses mit Hilfe der Biotopwertansprache

Wertstufe	Kompensationserfordernis	Bemerkungen
0	0 – 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 – 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln. Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2)
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	>= 8 fach	

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12/91/2 kommen Biotope mit einer Werteinstufung von ≤ 1 vor (vgl. Kapitel 3.6.3). Da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung von der Planung betroffen sind, ist gemäß den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* der untere Wert innerhalb der Bemessungsspanne für das Kompensationserfordernis zugrunde zu legen.

Weiterhin wird aufgrund der hohen Vorbelastungen des Plangebietes das Kompensationserfordernis mit dem Faktor 0,75 korrigiert (Freiraumbeeinträchtigungsgrad).

Entsprechend der Eingriffsintensität unterscheidet man zwischen Beeinträchtigungen durch Totalverlust und durch Funktionsverlust. Beeinträchtigungen, die einen Totalverlust der Biotopfunktionen nach sich ziehen, sind Flächenversiegelungen aller Art.

Bei der Ermittlung des Eingriffs durch Versiegelung ist der vorhandene Versiegelungsgrad zu berücksichtigen. Die bereits vorhandene Bebauung in den Baugebieten bedingt bereits eine teilweise Ausschöpfung der Grundflächenzahl. Als Eingriff sind lediglich noch die verbleibenden, noch nicht ausgeschöpften Anteile der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Für die einzelnen Baugebiete ergeben sich folgende zusätzliche Versiegelungsanteile:

Tabelle 3 Versiegelungsgrad der einzelnen Baugebiete

Konflikt	Gesamtfläche in m ²	Festgesetzte GRZ	bereits versiegelte Fläche	max. zulässiger Bebauungsanteil
MI	1.805	0,6	1.448	-0,2
SO	1.456	1,0	1.184	0,2
Freifläche	28.134	1,0	24.166	0,1
GE E 1	693	1,0	675	0,0
GE E 5	3.590	0,8	6	0,8
GEE 4	5.744	0,8	5.181	-0,1
SO 1	2.842	0,8	1.195	0,4
SO 2	5.560	1,0	3.076	0,4
SO 4	3.870	0,8	1.930	0,3
SO 5	3.832	0,8	776	0,6
SO 6	6.647	0,8	3.045	0,3
SO 7	4.384	0,8	31	0,8

Der Verlust der vorhandenen Biotope kann innerhalb der einzelnen Konfliktbereiche nicht flächenscharf zugeordnet werden. Deshalb wird als erster Schritt für die Gesamtfläche unabhängig vom Eingriff das Kompensationserfordernis (FÄQ in m²) ermittelt.

Aus dem Produkt des Kompensationserfordernisses (FÄQ in m²) für die gesamte Fläche der einzelnen Konfliktbereiches mit dem ermittelten max. zulässigen Bebauungsanteil (GRZ) ergibt sich das endgültige Kompensationserfordernis (FÄQ in m²).

Da für alle Eingriffe neben dem Funktionsverlust auch von einem Totalverlust der Flächen auszugehen ist, ist der Zuschlag von 0,5 für alle Eingriffsflächen zu berücksichtigen.

Tabelle 4 Berechnung des Kompensationserfordernisses

Konfliktbereich	betroffener Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraum beeinträchtigungsgrad	FÄQ* in m ²
Mischgebiet GRZ 0,6	OVE	86	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVF	11	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVP	384	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVU	89	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	968	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	267	1	1 x 0,75 = 0,75	200
Gesamtfläche bereits versiegelte Fläche max. zulässiger Bebauungsanteil		1.805 1.448			200
	-GRZ 0,2	-365			<u>-41</u>
Sondergebiet GRZ 1,0	OBV	123	1	1 x 0,75 = 0,75	92
	OVP	152	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	1.032	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	150	1	1 x 0,75 = 0,75	112
Gesamt bereits versiegelte Fläche		1.456 1.184			204

Konfliktbereich	betroffener Bio- toptyp	Flächen- größe in m ²	Wertstufe	Kompensationserfor- dernis x Freiraum beeinträchtigungsgrad	FÄQ* in m ²
max. zulässiger Bebauungsan- teil	GRZ 0,2	272			<u>38</u>
Straßenver- kehrs- fläche beson- derer Zweck- bestimmung GRZ 1,0	OBV	315	1	1 x 0,75 = 0,75	236
	OVE	5	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVF	2.306	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVL	1.774	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVP	19.927	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVU	39	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	90	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEB	373	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	3.241	1	1 x 0,75 = 0,75	2.431
	PZF	64	0	0 x 0,75 = 0	0
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		28.134 24.166			2.667
	GRZ 0,1	3.968			<u>376</u>
Gewerbegebiet 1 GRZ 1,0	OBV	17	1	1 x 0,75 = 0,75	13
	OVP	26	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	649	0	0 x 0,75 = 0	0
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		692 675			13
	GRZ 0,0	17			0
Sondergebiet Parkhaus GRZ 0,8	OVF	6	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEB	299	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	3.285	1	1 x 0,75 = 0,75	2.464
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		3.590 6			2.464
	GRZ 0,8	2.866			<u>1.967</u>
Gewerbegebiet 4 GRZ 0,8	OSS	106	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVF	32	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVL	532	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVP	4.511	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEB	361	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	202	1	1 x 0,75 = 0,75	151
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		5.744 5.181			151
	-GRZ 0,1	-586			<u>-15</u>

Konfliktbereich	betroffener Bio- toptyp	Flächen- größe in m ²	Wertstufe	Kompensationserfor- dernis x Freiraum beeinträchtigungsgrad	FÄQ* in m ²
teil					
Sondergebiet 1 GRZ 0,8	OVF	32	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVP	19	0	0 x 0,75 = 0	0
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil	PEB	37	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	1.610	1	1 x 0,75 = 0,75	1.208
	PZF	729	0	0 x 0,75 = 0	0
	PZS	414	0	0 x 0,75 = 0	0
			2.842 1.195		
	GRZ 0,4	1.079			<u>458</u>
Sondergebiet 2 GRZ 1,0	OBV	922	1	1 x 0,75 = 0,75	692
	OVF	27	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	3.049	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	1.561	1	1 x 0,75 = 0,75	1.171
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		5.560 3.076			1.863
	GRZ 0,4	2.484			<u>832</u>
Sondergebiet 4 GRZ 0,8	OVF	71	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVP	91	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	1.940	1	1 x 0,75 = 0,75	1.455
	PZF	1.768	0	0 x 0,75 = 0	0
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		3.870 1.930			1.455
	GRZ 0,3	1.166			<u>438</u>
Sondergebiet 5 GRZ 0,8	OBV	377	1	1 x 0,75 = 0,75	283
	OVF	31	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	745	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	2.679	1	1 x 0,75 = 0,75	2.009
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche max. zulässiger Bebauungsan- teil		3.832 776			2.292
	GRZ 0,6	2.290			<u>1.369</u>
Sondergebiet 6 GRZ 0,8	OVF	67	0	0 x 0,75 = 0	0
	OVP	1.282	0	0 x 0,75 = 0	0
	OXS	1.696	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	3.602	1	1 x 0,75 = 0,75	2.701
Gesamtfläche bereits versie- gelte Fläche		6.647 3.045			2.701

Konfliktbereich	betroffener Bio-toptyp	Flächen-größe in m ²	Wertstufe	Kompensationserfor-dernis x Freiraum beeinträchtigungsgrad	FÄQ* in m ²
max. zulässiger Bebauungsanteil	GRZ 0,3	2.272			<u>923</u>
Sondergebiet 7 GRZ 0,8	OVF	31	0	0 x 0,75 = 0	0
	PEU	4.352	1	1 x 0,75 = 0,75	3.264
Gesamtfläche bereits versiegelte Fläche		4.384 31			3.264
max. zulässiger Bebauungsanteil	GRZ 0,8	3.475			<u>2.588</u>
Gesamt		18.938			8.935
Zuschlag für Versiegelung		18.938		0,5 x 0,75 = 0,38	7.102
Kompensationserfordernis (FÄQ) B-Plangebiet:					16.037

* FÄQ (Flächenäquivalent für Kompensation) = Flächenverbrauch x Kompensationserfordernis x Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Entsprechend oben aufgeführter Tabelle beträgt das Kompensationserfordernis für den Eingriff im Geltungsbereich des Plangebiets 16.037 FÄQ [m²]. Dieses Erfordernis ist innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Bilanzierung für Einzelbäume

Durch die Planung werden keine Einzelbäume beansprucht.

Beschreibung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Das Kompensationserfordernis von 16.037 FÄQ [m²] soll durch die

- Anpflanzung von zehn Bäumen innerhalb des B-Plangebietes

ausgeglichen werden. Die Flächen sind Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Freiflächen (A1)

Insgesamt zehn Bäume sollen im Plangebiet gepflanzt werden. Davon können sechs Bäume im Bereich der zentralen größeren Freifläche südwestlich des Sondergebietes 2 gepflanzt werden. Hierfür sind standorttypische heimische Laubbäume zu verwenden. Der Pflanzliste in Anhang 1 sind geeignete Baumarten zu entnehmen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm und mit einem Kronenansatz von mind. 1,80 m zu verwenden. Für eine ausreichende Wurzelversorgung ist eine mindestens 12 m² große Baumscheibe wasserdurchlässig zu gestalten. In der Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Dreibock in ihrer Standfes-

tigkeit zu sichern. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine mindestens einjährige Fertigstellungspflege und eine dreijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen werden in der nachfolgenden Tabelle entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung bilanziert.

Tabelle 5 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Bezeichnung der Maßnahme im Plangebiet	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	FÄQ* in m²
Anpflanzung von 10 Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes (1 Baum/25 m ²)	250	2	2,0	0,7	350
Gesamtkompensationswert FÄQ in m²					350

Der vollständige Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 15.687 FÄQ [m²], welcher außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden soll.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Um den verbleibenden Kompensationsbedarf auszugleichen, war im Bebauungsplan 12/91/2 von 2006 folgende Maßnahme vorgesehen:

- Anlage eines gestuften Waldmantels mit standortheimischen Strauch- und Baumarten.

Diese Maßnahme wurde bisher nicht umgesetzt.

Allerdings erfolgte mittlerweile eine Bepflanzung der Fläche im Rahmen einer anderen Maßnahme. Aufgrund der fehlenden Pflege hat sich an mehreren Stellen unerwünschter Aufwuchs, wie z.B. Brombeergebüsch durchgesetzt.

Das angedachte Planungsziel – vielfältige Strauch- und Baumpflanzungen – konnte bisher nicht erreicht werden.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll die Entwicklung eines Waldmantels zur Kompensation des in dieser Unterlage ermittelten Eingriffs herangezogen werden.

Die Maßnahme trägt zur Strukturanreicherung und Steigerung der Artenvielfalt des Landschaftsraumes bei. Der Waldrand bildet ein komplexes Biotopverbundsystem. Mit seinen vielfältigen Strukturen beherbergt er unzählige Tierarten. Fledermäuse nutzen den Luftraum zur Jagd. Viele Vogelarten nisten und brüten am Waldrand oder nutzen den Waldsaum zur Nahrungsbeschaffung. Die Maßnahme ist somit geeignet, den Funktions- und Totalverlust an Biotopen auszugleichen. Demnach kann die Entwicklung eines Waldmantels auch zur Kompensation der Eingriffe, die sich durch den B-Plan Nr.

12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ ergeben, herangezogen werden.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sowie unmittelbar angrenzend befinden sich laut Kartenportal des Landesamtes für Umwelt und Geologie keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope (LUNG M-V, 2013). Die Maßnahmenfläche grenzt laut *GLRP WM* direkt an eine Fläche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung ökologischer Funktionen (LUNG MV, 2008).

Anlage eines Waldmantels mit standortheimischen Gehölzen (E1)

Auf dem Flurstück 13/2, Flur 12, Gemarkung Wismar soll sich als Abgrenzung des bestehenden „Pappelwäldchens Wendorf“ zu anderen Nutzungsarten ein Waldrand entwickeln. Dafür ist auf einer Breite von mindestens 30 m unerwünschter Aufwuchs zu entnehmen und dieser mit typischen Arten der Waldränder und Wälder zu bepflanzen. Daneben sind einzelne Flächen offen zu halten. Dadurch entwickelt sich ein unregelmäßiger und vielfältiger Waldrand mit Einbuchtungen und offenen Bereichen.

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial regionaler Herkunft des Herkunftsgebietes „Nordostdeutsches Tiefland“ zu verwenden. Als Pflanzqualitäten sind leichte Heister (mindestens 80 bis 155 cm) und leichte Sträucher zu verwenden. Mögliche Arten sind der Pflanzliste des Anhangs zu entnehmen. Der Anteil der Buchen an den Gehölzen hat ca. 50 % zu betragen. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine Fertigstellungspflege über den Zeitraum einer Vegetationsperiode und eine 3-jährige Entwicklungspflege erforderlich. In den 4 Pflegejahren ist die Krautschicht mindestens zweimal im Jahr zu mähen, um konkurrierenden Pflanzenaufwuchs zu unterdrücken. Während der Anwuchszeit sind die Gehölze vor Wildverbiss zu schützen (z.B. Wildschutzzaun).

Die Festsetzung im B-Plan ermöglicht eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb der Anpflanzungsfläche. Ein Pflanzplan zur Gestaltung der Aufforstungsfläche ist erst im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung zu erstellen.

Vergleichende Gegenüberstellung

Die Kompensationsmaßnahme E1 wird in der nachfolgenden Tabelle entsprechend den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* bilanziert.

Wie schon erwähnt, grenzt die Kompensationsfläche lt. *GLRP WM* unmittelbar an Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. In Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Waldflächen entsteht ein größeres Waldgebiet, welches sich Richtung Süden fortsetzt. Dieses dient u.a. als klare Abgrenzung von Siedlungsstrukturen zur freien Landschaft.

Aufgrund der genannten Punkte kann die Kompensationswertzahl lt. den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* einem höheren Bereich zugeordnet werden. Die Maßnahmenfläche befindet sich weder im Wirkungsbereich des B-Plangebietes sowie anderer anthropogener Einrichtungen. Der Leistungsfaktor ist mit 1 anzusetzen.

Tabelle 6 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Bezeichnung der Maßnahme im Plangebiet	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	FÄQ* in m²
Anlage eines Waldmantels mit standortheimischen Gehölzen	6.000	2	3,0	1,0	18.000
Gesamtkompensationswert FÄQ in m²					18.000

Mit dem ermittelten Flächenäquivalent der Kompensation in Höhe von **18.000 FÄQ in m²** kann das verbleibende Kompensationserfordernis in Höhe von 15.687 FÄQ in m² vollständig ausgeglichen werden.

ANHANG PFLANZLISTE

Lateinischer Name	Deutscher Name	Giftige Pflanze bzw. Pflanzenteile	max. Wuchshöhe [m]
Hochstämme			
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn		20 - 25
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere		15
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche		20 - 25
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme		20 - 25
Waldflächen			
Haupt- und Mischbaumarten			
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn		20 - 25
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche		> 20 m
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche		> 20 m
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche		> 20 m
Mischbaumarten			
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		5 - 15
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		20 - 30
Nebenbaumarten			
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke		8 - 22
Sträucher			
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel		2 - 4
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss		2 - 5
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn		3 - 4
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn		3 - 5
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	x	1 - 3
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	x	1 - 2
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn		1 - 3
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	x	1 - 3
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		1 - 3
<i>Salix caprea</i>	Salweide		3 - 6
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere		3 - 5
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere		1 - 3
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		3 - 8
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	x	3 - 5