

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/2 „MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN“ GESAMTBEREICH

§ 10 Abs. 4 BauGB

1. Verfahrensablauf

Am 30.10.2008 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“. Zunächst erfolgten Änderungen 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 ergebenden umfangreichen Änderungen des Bauleitplanes sowie um eine übersichtliche Darstellung des Planes zu ermöglichen, wurde dann das Änderungsverfahren für den Gesamtbereich durchgeführt. Die Änderungen in den o.g. Teilbereichen waren hier zu berücksichtigen.

Zu der 1. Änderung – Gesamtbereich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 23.07.2013 bis 26.08.2013 nach § 4 (1) BauGB sowie in der Zeit vom 24.03.2015 bis 27.04.2015 nach § 4 (2) BauGB am Planverfahren beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte vom 22.04.2014 bis 20.05.2014, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB vom 03.08.2015 bis 04.09.2015.

Am 29.10.2015 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“.

Das Planverfahren wurde im Parallelverfahren 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“ durchgeführt.

Nach Genehmigung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg durch Bescheid vom 15.01.2016 und Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 20.02.2016 trat die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ – Gesamtbereich mit Ablauf des 20.02.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung in Kraft.

2. Planungserfordernis und Ziele

Aufgrund aktueller Überlegungen zur Entwicklung des Bereiches Alter Hafen als attraktiver, multifunktional nutzbarer Standort innerhalb der Hansestadt Wismar und nach Vorliegen neuer städtebaulicher Konzepte waren durch das Planverfahren insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu modifizieren und zu konkretisieren. Schwerpunkt der Planung sollte hierbei die Schaffung von Angeboten für vielfältige touristische Nutzungen sein. Diese können beispielsweise neben der Kreuzfahrttouristik auch Möglichkeiten zur Unterbringung von Gästen (Hotels und Ferienwohnungen), Gastronomie, kulturelle und sportliche Angebote sowie Einkaufsmöglichkeiten sein. Neben diesen Funktionen bietet der Standort mit seiner direkten Lage am Wasser im Zusammenwirken mit ortsansässigen Institutionen wie Hochschule und Technologiezentrum auch gute Chancen zur Ansiedlung von Forschungs- und Bildungseinrichtungen.

Geringfügige Änderungen waren aus gestalterischen Gründen beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie durch die Festsetzung von Baulinien vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgte zudem eine Erweiterung des Planstraßensystems. Damit werden optimale Bedingungen zur Nutzung des Kreuzfahrtterminals geschaffen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 8,11 ha.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ wurde ein Umweltbericht erstellt. In diesem sind erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Umwelt aufgeführt, die innerhalb des Plangebietes bzw. in der Liegenschaft der Hansestadt Wismar (Gemarkung Wismar) umgesetzt werden. Grundlage hierfür waren umfangreiche Untersuchungen zur Erfassung geschützter Fledermaus- und Brutvogelarten (drei Gutachten), die Erstellung eines Artenschutzberichtes sowie einer Schalltechnischen Untersuchung.

Im Bebauungsplan wurden dazu folgende Festsetzungen getroffen:

- Einschränkung der zulässigen Schallemissionen durch Emissionskontingente in den Teilbereichen
- Einhaltung von Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen
- Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:

- Erhalt der vorhandenen potentiell nutzbaren Quartiere und Brutplätze für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten
- Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist ein funktionsgerechter Ersatz für die jeweiligen Quartiere bzw. Brutstätten zu schaffen, erforderlichenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)
- Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:
 - Unterbindung der Besiedelung der Gebäude durch Brutvögel während der Bauphase mit geeigneten Mitteln
 - Kennzeichnung von größeren Glasflächen mit Greifensymbolen
 - Gestaltung der Fassadenbeleuchtung so dass keine Bestrahlung der Fledermausersatzquartiere erfolgt
- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 13/2, Flur 12, Gemarkung Wismar: Entwicklung eines mindestens 30 m breiten Waldrandes als Abgrenzung des bestehenden Pappelwäldchens Wendorf
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Änderung des Teilbebauungsplanes und der sich daraus ergebenden 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. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die während des Planverfahrens vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB geprüft. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes fanden folgende Anregungen und Hinweise Berücksichtigung:

- Sicherung des Bestandsschutzes von nach BImSchG genehmigten Anlagen in der Umgebung des Plangebietes
- Modifizierung der Hinweise auf Verhalten bei Auffälligkeiten bei Erdarbeiten sowie zum Umgang mit Altlasten/Abfall (Textlicher Hinweis Nr. 3 sowie Begründung 2.6.2.)
- Korrektur des angegebenen Bemessungshochwasserstandes als Grundlage für Festsetzungen zur zulässigen Mindesthöhenlage baulicher Anlagen (Textliche Festsetzung Nr. 5) aufgrund des aktuellen Regelwerks herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V

- Modifizierung der Hinweise zur Kampfmittelbelastung sowie zum Umgang mit Munitionsfunden (Textlicher Hinweis Nr. 4)
- Ergänzung der Hinweise zur Sicherung der Seeschifffahrt (Textlicher Hinweis Nr. 5)
- Festsetzung der Durchfahrtshöhe zwischen dem Silo 1 (Löwe-Speicher) im So 2 und dem Thormann-Speicher im GEE 1 entsprechend baulicher Verbindung im Bestand (denkmalgeschützt)
- Erweiterung des Baufeldes GEE 1
- Korrektur der Baugrenze um den Kruse-Speicher im SO 2
- Modifizierung der Hinweise zum Denkmalschutz und zur Bodendenkmalpflege (Textliche Hinweise Nr. 1 und 2)
- Ergänzung des Textlichen Hinweises Nr. 8 zu Festpunkten der amtlichen geodätischen Grundlagennetze
- Erarbeitung von artenschutzrechtlichen Gutachten als Grundlage für Festsetzungen zum Schutz besonders geschützter Tierarten (Gebäude besiedelnde Vogelarten, Fledermäuse)
- Aufnahme konkreter Festsetzungen zu zulässigen Einzelhandelseinrichtungen (Sortimentsliste) nach erarbeiteter Matrix auf Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar
- Aufnahme der Festsetzung 1.4., 5. Absatz zur Zulässigkeit der festgesetzten Nutzung erst nach Umverlegung der vorhandenen Abwasseranlage
- Korrektur der Bezeichnung „UNESCO-Welterbe-Bereich“ in der Planzeichnung
- Korrektur zur Kennzeichnung der Einzeldenkmale als nachrichtliche Darstellung
- Zusätzliche Festsetzung von Gebäudehöhen im SO 5, SO 7 und SO 8 sowie zur zulässigen Geschossigkeit
- Ausschluss von Solaranlagen/Photovoltaikanlagen im Plangebiet aus gestalterischen Gründen
- Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 4 zur Ausführung der Sicherheitszaunanlage
- Korrektur bzw. Ergänzung von Formulierungen in der Begründung zur Gasversorgung sowie zum Erhalt der baugrundverbessernden Maßnahmen für Verkehrsanlagen
- Ergänzung des Textlichen Hinweises Nr. 10 zu Belangen der Bundeswehr

Weitere Hinweise, die im Rahmen der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 – Gesamtbereich gegeben wurden aber für dieses Verfahren planungsrechtlich nicht relevant sind, sind ggf. bei der Erschließungs-/ Ausführungsplanungsplanung zu berücksichtigen.

Im Planverfahren nicht berücksichtigt wurden die Einwendungen eines Ehepaars zur Zulassung von Einrichtungen gewerblicher Art auch im SO 1 sowie zum Schutz vor Emissionen durch hafenwirtschaftlich erforderliche Prozessabläufe in der benachbarten Seehafen GmbH. Dies wird wie folgt begründet:

„Die Bitte der Antragsteller zur Zulassung von Einrichtungen gewerblicher Art wird nicht berücksichtigt.“

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Antragsteller Eigentümer des innerhalb des SO 1 gelegenen Gebäudes mit drei Ferienwohnungen (sogenannte ehemalige Staubsi-loanlage) sind. Mit der Baugenehmigung für diese bauliche Anlage vom 30.08.2006 ist folgende Bedingung verknüpft: „Die 3 Wohnungen dürfen nur als Ferienwohnun-gen genutzt werden.“ Diese Nutzung ist auch nach Änderung des B-Planes weiterhin zulässig (siehe Festsetzung Nr. 1.1). Darüber hinaus ist – anders als in allen anderen Teilbereichen des Plangebietes – hier auch im Erdgeschoss eine Nutzung durch Ferienwohnungen zulässig. Somit entspricht die bereits erteilte Genehmigung den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes.

Interne Betriebswirtschaftliche Abläufe innerhalb des benachbarten Unternehmens Seehafen Wismar GmbH sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Vorhandene Emissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet und darauf aufbauend bei der Formulierung der entsprechenden Festsetzungen Nr. 6 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ berücksichtigt.“

Ebenso fand eine Anregung des Vereins Eisenbahnfreunde e.V. zur Festsetzung der Gleistrasse im Bereich Alter Hafen mit folgender Begründung keine Berücksichtigung:

„Die Anregungen wurden geprüft. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan, Pkt. 2.5.1. Verkehr, ÖPNV / Schienenverkehr / Gleisanlagen dargestellt entfällt die Festsetzung der Gleistrasse mit dem Planzeichen 5.2.1. Bahnanlagen entsprechend einem Senatsbeschluss der Hansestadt Wismar vom 26.11.2013. Es wird in der Begründung auch darauf hingewiesen dass damit künftig ein Gleisanschluss für den Bereich Gewerbegebiet Wismar West – Industriegebiet Werft/ Nordic Yards nicht mehr möglich sein wird.

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

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

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

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

Wenn der Bedarf gegeben ist, besteht nach Vorliegen eines entsprechenden Konzeptes zur Gestaltung der Gleisanlage in Zusammenhang mit der vom Sachverständigenbeirat der Hansestadt Wismar angeregten Gestaltung eines sogenannten Grüngürtels um die historische Altstadt ggf. die Möglichkeit unter Berücksichtigung gesetzlicher Grundlagen (Eisenbahnrecht, Planungsrecht), die Gleisanlage wieder zu reaktivieren. Ob und wann dies erfolgt, obliegt der Entscheidung der Hansestadt Wismar als Eigentümerin der entsprechenden Flächen.“

Wismar, den 22.02.2016



Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

