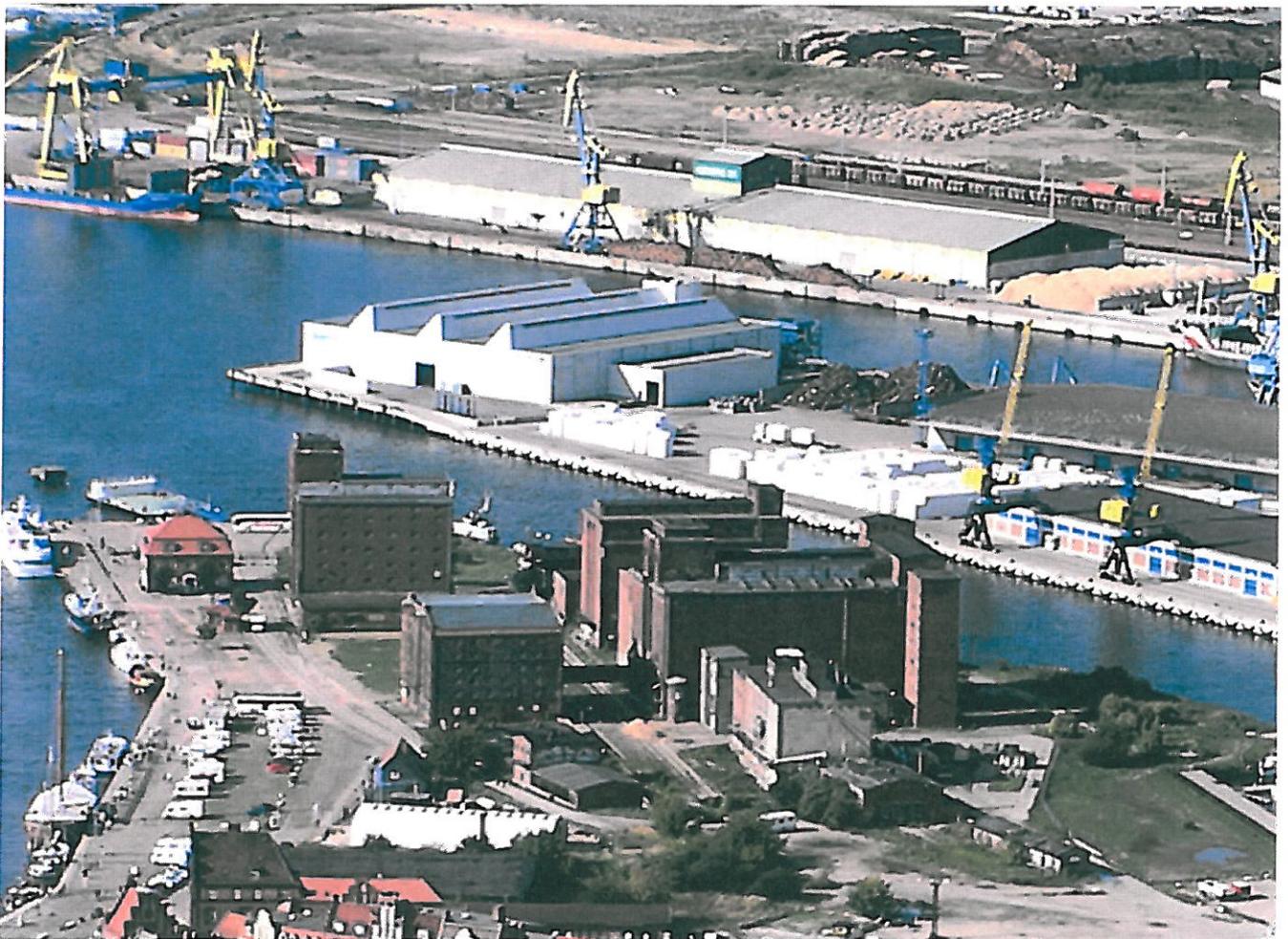


BEGRÜNDUNG

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

STAND: APRIL 2014

SATZUNG / RECHTSKRAFT



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle: Vergleich der Nutzungen
X zulässig
- nicht zulässig

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

1.2 Geltungsbereich

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

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

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

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

1.3 Einordnung der Planung

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

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

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

1.4 Planungsabsichten und Ziele

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

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

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

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

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

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Im Teilbereich SO 5 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

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

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.

Bei Einrichtungen gewerblicher Art kann ausnahmsweise und ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Unternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden. Hier ist der Nachweis zu führen, dass die Einrichtung einer derartigen Wohnung für den Betriebsablauf des Unternehmens erforderlich ist (beispielsweise für den Wachdienst o.ä.).

Diese Festsetzungen mit Einschränkungen zur dauerhaften Wohnnutzung erfolgen insbesondere aufgrund der Zulässigkeit der Umschlagstätigkeit durch die Seehafen GmbH im benachbarten Überseehafen und den sich daraus ergebenden erhöhten Immissionswerten innerhalb des Plangebietes. Die Geräuschimmissionen mit Hafetrieb betragen gemäß der Schalltechnischen Untersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 12/91/2 durch das Ingenieurbüro Goritzka- Akustik von Sept. 2004 an ausgewählten Immissionspunkten im benachbarten SO Hotel beispielsweise 60,9 dB(A) tags und 52,4 dB(A) nachts. (Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts).

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

Auf Einschränkungen der Wohnqualität bei den ausnahmsweise zulässigen sogenannten Betriebswohnungen wie auch bei den Einrichtungen zur Beherbergung aufgrund der zulässigen Ereignisse wird hingewiesen

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

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

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

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen soll der Einzelhandel entsprechend des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar vom 07.12.2012 (Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.06.2013) gesteuert werden. Innerhalb des Plangebietes Alter Hafen ist zwar entsprechend diesem Konzept ein Ergänzungsbereich für den Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wismar dargestellt, jedoch nicht im Bereich SO 5.

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

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

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

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

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

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

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird zudem im Bebauungsplan festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgaragen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. (Textliche Festsetzung Nr. 2.1).

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

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

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

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

2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

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

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

2.3. Grünordnerische Festsetzungen

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

mit Anpflanzungen, die vom öffentlichen Raum nicht durch eine Bebauung getrennt ist, hat die Anordnung der Grünelemente in einer stringenten Form zu erfolgen.

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

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

In großem Umfang werden auch weiterhin umfangreiche steinerne Flächen – vor allem durch die bereits erfolgte Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen – den Charakter des Gebietes als markantes Merkmal bestimmen. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Belebung der Freiräume soll aber auch die Anlage von Grünflächen und die Anordnung von Grünelementen wie Bäumen, Sträuchern, begrünter Ranksäulen etc. zulässig sein. Dies allerdings in ihrer Kubatur angepasst und in Ergänzung zu den archaischen Bebauungsformen in einer stringenten Form, so dass die Pflanzen als „grünes Architekturelement“ zur klaren Raumbildung beitragen können.

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

2.4. Naturschutzrechtlicher Artenschutz

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

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

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

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

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

Durch die geplanten Bauarbeiten kommt es zum Brutplatzverlust. Die Arten finden allerdings im Umfeld genügend Ersatzhabitats vor. Lediglich die Nester der Mehlschwalbe sind, artenschutzrechtlich betrachtet, zu kompensieren.

Vor Baubeginn sind deshalb im Plangebiet folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) durchzuführen:

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

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

Es werden zudem folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Während der Bauphase ist eine Besiedlung des Gebäudes durch Brutvögel mit geeigneten Mitteln zu unterbinden.

Größere Glasflächen sind durch Greifensymbole zu kennzeichnen.

Die Beleuchtung der Fassaden ist so zu gestalten, dass keine Bestrahlung der Fledermausersatzquartiere erfolgt.

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

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

Artenschutzrechtlich begründete Vorsorgemaßnahmen für die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse sind nicht erforderlich.
Ein artenschutzrechtlicher Ausnahmetatbestand besteht nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen für die Mehlschwalbe und für die Fledermäuse nicht.

2.5. Bodenschutz / Altlasten

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

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

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

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

Allgemeine Hinweise:

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

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

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

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

2.6. Schallschutz / Lärmimmissionen

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

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

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

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

2.7. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt und der Lage innerhalb des Denkmalschutzbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbebereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ ist auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume ein

besonderes Augenmerk zu richten. Baugestalterische Festsetzungen werden insbesondere zur Verwendung von Materialien getroffen.

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

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

Zu Werbeanlagen werden weitergehende baugestalterische Anforderungen festgesetzt. Das Erfordernis liegt darin begründet, dass auf Grund der zu erwartenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen in der an der Promenade gelegenen Bebauung die Gesamtgestaltung durch eine Vielzahl ungeordneter und unterschiedlicher Werbeanlagen in Mitleidenschaft gezogen werden kann. Die umfangreichen Festsetzungen sind auch dem geschuldet, dass Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m verfahrensfrei sind, so dass kein Antragsverfahren mit Prüfung erfolgt. Aufgrund des im UNESCO-Welterbegebiet gelegenen städtebaulich bedeutsamen Stadtraumes wird daher auch bei Werbeanlagen die gestalterische Einflussnahme durch konkrete baugestalterische Einschränkungen als erforderlich angesehen.

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

2.8. Erschließung

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

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 27.03.2014
ausgefertigt am: 15.04.2014


Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

