

BEGRÜNDUNG

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

STAND: MAI 2012

SATZUNG



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

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

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

Das Änderungsverfahren zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes, Teilbereich 2 erfolgt als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Dies ist zulässig, da unter Beibehaltung der Grundkonzeption nur Einzelheiten der Planung – in diesem Fall ausschließlich auf den Baufeldern SO 1 und SO 2 – geändert werden sollen. Öffentliche Flächen und Flächennutzungen bleiben in gleichem Umfang wie bisher erhalten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes, Teilbereich 2 umfasst eine Fläche von ca. 1,02 ha.

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 2 entspricht den Baufeldern SO 1 und SO 2 einschließlich des dazugehörigen Straßenabschnitts der Planstraße A (Stockholmer Straße) - Wendeanlage im rechtskräftigen Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ und wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: durch die Kaianlage Hafen Wismar

im Südwesten: durch den Fußgängerbereich am Alten Hafen

im Südosten: durch den Fußgängerbereich am SO Hotel (Ohlerich-Speicher) sowie die Planstraße B (Stockholmer Straße)

im Nordosten: durch die Hafengewirtschaftliche Fläche am Überseehafen sowie die Planstraße A (Stockholmer Straße)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken:

3609/3, 3609/4, 3609/5, 3611/150, 3611/177 und 3611/186.

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 (0,94 ha) sowie der ähnlichen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Sondergebietes wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 2 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

Aufgrund 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 2 wird die Zweckbestimmung der Sondergebietsnutzung (im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ausstellungen und Kongress“) geändert in „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Erholung und Wissenschaft“.

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.

Der Schwerpunkt der Nutzungen im Sondergebiet SO 1 und SO 2 soll durch die Änderung des Bebauungsplanes zugunsten der Funktionen Tourismus, Erholung und Wissenschaft neu definiert werden.

Zusätzlich zu den schon im ursprünglichen Plan zulässigen Nutzungsarten: Ausstellungen und Kongress, Einrichtungen für die Schank- und Speisewirtschaft, Einzelhandel und die Beherbergung (im SO 1) ist nunmehr der Nutzungskatalog erweitern.

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.

Das Sonstige Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft besteht aus zwei Teilbereichen (SO 1 und SO 2). In diesen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Gebäude zur Unterbringung von Ausstellungen (beispielsweise Kunstausstellungen, Ausstellungen zur maritimen und industriellen Entwicklung der Hansestadt Wismar – Schiffbau, Seefahrt, Holzindustrie)
- 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
- sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung
- Gastronomische Einrichtungen
- Anlagen für sportliche Zwecke (Sport- und Fitnesscenter, Indoor-Sporteinrichtungen)
- Einzelhandel untergeordnet zur Hauptfunktion, beispielsweise Ausstellungsshops oder Reisebedarf

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

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. Die Geräuschimmissionen mit Hafenbetrieb 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 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. 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 Differenzierung der zulässigen Höhen sollen zum einen die Kompaktheit der historischen Bausubstanz 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 Gewerbegebiete.

Eine Überschreitung um 10 % für Nebenanlagen soll gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 zulässig sein.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen erfolgt 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 erforderlicher Wege, Stellflächen, Anbauten und künftiger Grundstücksteilungen macht sich 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.

2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Als Änderung zum seit dem 25.06.2006 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen und Baulinien auf den Baufeldern in einem Abstand von mindestens 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Dies erfolgt aus bautechnischen Gründen zum Schutz der öffentlichen Erschließungsanlagen. Wegen der Baugrundverhältnisse im Hafenbereich war es seinerzeit erforderlich, bei der Errichtung der Erschließungsanlagen ein technisches Verfahren zu nutzen, das einen Mindestabstand von 1 m zwischen den Verkehrs- und Hochbauten erfordert.

In den Baugebieten SO 1 und SO 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei dieser sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Durch diese Festsetzung sollen die Baufelder – auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bausubstanz – optimal genutzt und größere Baukörper entsprechend der angestrebten Funktionen errichtet werden können. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere entlang des Fußgängerbereiches ist die Errichtung von relativ geschlossenen, stringenten linienführenden Baustrukturen anzustreben. Aus diesem Grund wird die südwestliche Begrenzung des SO 1 als Baulinie festgesetzt.

2.3. Grünordnerische Festsetzungen

Im SO 1 und SO 2 ist die Anordnung von Grünelementen (Bäume, Sträucher) innerhalb einer sie umgebenden Bebauung zulässig. In Bereichen mit Anpflanzungen, die vom öffentlichen Raum nicht durch eine Bebauung getrennt ist, hat die Anordnung der Grünelemente in einer stringenten Form zu erfolgen.

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 Bundesnatur

schutzgesetz) 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 Bäume und Sträucher zulässig sein. Dies allerdings in ihrer Kubatur angepasst und in Ergänzung zu den archaischen Bebauungsformen in einer stringenten Form, so dass die Pflanzen als „grünes Architekturelement“ zur klaren Raumbildung beitragen können.

Zur Sicherung des Begrünungszieles 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 befinden sich zwei Speichergebäude (Silogebäude), ein ehemaliges Trafogebäude sowie ein ehemaliges Sozialgebäude. Speicher- und Sozialgebäude stehen als Einzeldenkmale unter Schutz und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die exponierte Lage der Objekte sowie deren baulicher Zustand lassen eine Besiedlung durch geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten erwarten. Es wurde deshalb durch das Büro Zoologische Gutachten & Biomonitoring Henrik Pommeranz, Rostock im Zeitraum von Dezember 2010 bis August 2011 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Erfassung geschützter Fledermaus- und Brutvogelarten erstellt.

In diesem ist dargelegt, dass sich in den vorhandenen Gebäuden Quartiere und Brutstätten für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten befinden. Hierzu gehören lt. den Hinweisen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Insbesondere wird auf ein vorhandenes Sommerquartier für Fledermäuse am Kruse-Speicher (Silo 2) verwiesen. Weitere Spuren von Fledermäusen (Fledermausquartier-Verdachtstellen) gibt es am Kruse-Speicher sowie am Löwe-Speicher (Silo 1) sowie vereinzelt am Sozialgebäude und am Trafogebäude.

Des Weiteren konnten in den Untersuchungen 2011 im Untersuchungsgebiet vier Brutvogelarten festgestellt werden, für einige andere Arten besteht Brutverdacht. Brutplätze wurden insbesondere am Löwe-Speicher (Silo 1), am Sozialgebäude sowie am Kruse-Speicher (Silo 2) gefunden.

Die vorhandenen potentiell nutzbaren Quartiere und Brutplätze für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten sind entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 7 zu erhalten.

Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist eine Neuanlage des jeweiligen Quartiers bzw. Brutplatzes als Ersatz erforderlich. Im genannten Gutachten werden mögliche Ersatzmaßnahmen (beispielsweise durch Aufdopplung der Holzverkleidung bzw. die Herstellung von Sims-Quartieren an den Speicher-Gebäuden sowie die Schaffung von Mauerseglerbrutplätzen durch Anbringung vorgefertigter Holzbetonkästen unterhalb des Dachüberstandes) dargestellt.

Diese Vorschläge haben empfehlenden Charakter und sollen dem Bauherrn bereits in der frühen Phase der Planung die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ermöglichen.

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen für die Fledermausquartiere und Brutplätze während der Bauphase kommen als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Betracht:

- Durchführung der Fassadensanierungen im Zeitraum von Ende August bis Mitte April
- Bauarbeiten im Kellergeschoss im Zeitraum von Mai bis September
- vorgezogene Kompensationsmaßnahmen („CEF“-Maßnahmen)

Weitere Maßnahmen vor und während der Baumaßnahmen sind dem Fachbeitrag zu entnehmen.

Gemäß § 3 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010 ist die obere Naturschutzbehörde u.a. zuständig für den Vollzug der artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 44, 45 und 67 BNatSchG. Diese Behörde ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten am vorhandenen Objekt zu unterrichten. Evtl. erforderliche Ersatzmaßnahmen sind mit ihr abzustimmen.

2.5. Bodenschutz / Altlasten

Der Standort am Alten Hafen war in der Vergangenheit jahrzehntelang gewerblich genutzt worden. Es bestand deshalb 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. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Plangebietes erfolgte 2008 u.a. im Baufeld SO 1 eine Altlastensanierung durch Bodenaustausch. Hierzu liegt der Bericht „BV: Erschließung Alter Hafen Wismar, Teilobjekt SO 1 der Kiwa EcoConsult GmbH vom 27.11.2008“ vor.

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.

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

Hinweis: Im Plangebiet ist mit Lärmimmissionen von bis zu 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts aus Gewerbe und Industrie (einschl. Hafenumschlag) zu rechnen. Bei empfindlichen Nutzungen wie beispielsweise als Ferienwohnung sind zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen weitere Maßnahmen empfehlenswert.

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 der Baufelder SO 1 und SO 2 erfolgt ausschließlich von der Planstraße A (Stockholmer Straße) einschließlich der Wendeanlage.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 29.03.2012
ausgefertigt am: 06.04.2012



Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

