# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hafengewerbegebiet Süd“ Stadt Wolgast

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist am 19.11.1998 in Kraft getreten. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist die nachfolgend aufgeführte Änderung im Text Teil B. Die Planzeichnung Teil A können Sie unter Bebauungsplan Nr. 14 einsehen. Sie wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht geändert. Die ausgefertigte Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und die dazugehörige Begründung können Sie im Bauamt der Stadt Wolgast während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung einsehen.

**Änderungen im Text Teil B:**

- *Punkt 1.3:*
  *Ausnahmsweise sind gem. § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.*

# Stadt Wolgast

## *1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Hafengewerbegebiet Süd“*

# Begründung

Architekten- u. Ingenieurunion
Stralsund GmbH

# Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Wolgast

## - Hafengewerbegebiet Süd, ehemaliger Marinestützpunkt -

## Begründung

**Inhaltsverzeichnis**


| | |
|---|---|
| 1 | Lageplan des Baugebietes M 1:10 000 (siehe Deckblatt) |
| 2 | Städtebauliche Vergleichswerte |
| 3 | Anlaß und Ziele der Planung |
| 4 | Rechtsgrundlagen |
| 5 | Lage des Baugebietes |
| 6 | Städtebauliche Ausgangssituation |
| 6.1 | Bisherige Entwicklung und Nutzung |
| 6.2 | Bestehende Rechtsverhältnisse |
| 6.3 | Örtliche Gegebenheiten |
| 7 | Inhalt des Bebauungsplanes |
| 7.1 | Nutzung des Baugebietes |
| 7.2 | Verkehrserschließung |
| 7.3 | Grün- und Ausgleichsflächen |
| 7.4 | Ver- und Entsorgung |
| 7.5 | Bodendenkmalpflege |
| 7.6 | Immissionen und Umweltschutzmaßnahmen |
| 8 | Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens |
| 9 | Kosten und Finanzierung |
| 10 | Anlagen |
| 10.1 | Gutachten über orientierende Untersuchungen von Altlastverdachtsflächen auf dem Gelände des ehemaligen Marineobjektes Wolgast |
| 10.2 | Gutachten zur Detailuntersuchung von Altlastenflächen auf dem Gelände des ehemaligen Marineobjektes Wolgast |

**Begründung:**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Hafengewerbegebiet Süd", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B ist am 18. September 1997 in Kraft getreten.

Der Stadt Wolgast lagen mehrere Anträge auf Schaffung von Wohnraum für Aufsichtspersonal bzw. Betriebsinhaber im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 14 vor. Aufgrund der textlichen Festsetzungen im Text Teil B der Satzung war die Möglichkeit der Schaffung von Wohnraum im Plangebiet ausgeschlossen.

Da das „Hafengewerbegebiet Süd" abgelegen von der städtischen Wohnbebauung liegt, ist der Wunsch der Betriebsinhaber verständlich, zur Sicherung der Immobilien und Betriebsstätten eine Wohnnutzung für Aufsichtspersonal auf dem Grundstück einzurichten.

Am 31. 08. 1998 beschloß die Stadtvertretung der Stadt Wolgst die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des B-Planes Nr. 14 „Hafengewerbegebiet Süd" gemäß § 13 BauGB.
Ziel der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Hafengewerbegebiet Süd" ist, daß gem. § 8 Abs. 3 Pkt. 1 BauNVO die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gegeben ist, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Um den Charakter eines Gewerbegebietes nicht zu gefährden, werden Wohnungen nur ausnahmsweise im Plangebiet zugelassen. Im Bauantragsverfahren werden die Antragssteller darauf hingewiesen, daß eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet mit höheren Immissionswerten als in einem Wohngebiet belastet wird.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Bürgern wurden schriftlich über die geplante Änderung des Bebauungsplanes informiert und es wurde ihnen die Gelegenheit gegeben, Bedenken und Anregungen innerhalb einer angemessenen Frist zu äußern.

Der Satzungsbeschluß über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hafengewerbegebiet Süd" wurde am 02. 11. 1998 gefaßt.

# Begründung zum Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Wolgast für das Hafengewerbegebiet Süd ehemaliger Marinestützpunkt

## 2 Städtebauliche Vergleichswerte

Das geplante Gewerbegebiet nimmt einen ca. 150 m breiten linksseitigen Uferstreifen der Peene südlich des Wolgaster Stadtzentrums ein und ist ca. 12,5 ha groß.

| Art der Fläche | Größe in ha |
|---|---|
| - öffentliche Grünflächen | 1,5 |
| - öffentlicher Straßenraum | 1,4 |
| - gewerbliches Bauland incl. vorh. Bebauung und privater Grünflächen | 9,6 |
| Gesamtflächen | ca. 12,5 ha |

## 3 Anlaß und Ziele der Planung

Die Stadt Wolgast plant im südlichen Stadtgebiet entlang des Peeneufers ein ca. 12,5 ha großes Gewerbegebiet auf dem Flurstück 5/1 und 9/2 der Flur 11 (ehemaliger Marinestützpunkt).
Ziel der Planung ist die Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet, in dem dem produzierenden Gewerbe der Vorzug gegeben werden soll.

Die Stadt Wolgast übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums mit 16.608 Einwohnern im Ort, rd. 20.450 Einwohner im Nahbereich und rd. 49.900 Einwohner im Mittelbereich. Damit bildet Wolgast einen wichtigen räumlichen Entwicklungsschwerpunkt und ist daher so auszubauen, daß sie ihren Beitrag zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen auch in ländlichen Räumen leisten kann. Durch die vorhandenen und ausbaufähigen Straßen-, Schienen- und Wasseranbindungen ist die Nutzung an den geplanten Standort prädestiniert u. a. für produzierendes Gewerbe.

Das Planvorhaben stimmt mit den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast von 1991 überein Auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung befindet sich im Einvernehmen mit den Zielen des Planvorhabens.

## 4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage folgender Verordnungen und Gesetze als Satzung aufgestellt:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, Rechtsstand 01.05.1994
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern v. 26.04.1994
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 22.04.1993
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern v. 10.01.1992

## 5 Lage des Baugebietes

Der Planbereich liegt südlich des Wolgaster Stadtzentrums und der Peenewerft am Ufer der Peene. Das Plangebiet ist ein ca. 150 m breiter und ca. 920 m langer Uferstreifen.
Das Gebiet grenzt südöstlich direkt an die Peene, nordwestlich an eine Eisenbahntrasse und an die Bahnhofstraße, nördlich an Gebäude des Arbeitsamtes und des Deutschen Hilfswerkes und südlich an das Gelände des Anglersportvereins "Hohendorfer See e.V."

## 6. Städtebauliche Ausgangssituation

### 6.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

In der Vergangenheit wurde das bereits umfangreich bebaute und erschlossene Gelände gewerblich, industriell und militärisch genutzt.
Bis zur Wende war es ein Marinestützpunkt der NVA:

Gegenwärtig sind einige Teilbereiche in wirtschaftlicher Nutzung (u.a. Segelschiffswerft, Dienstleistungsfirmen, Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen). Von den 40 Gebäuden wird der größere Teil nicht mehr genutzt und steht bis auf Reste des alten Inventars leer.

Die Uferlinie der Peene ist weitgehend befestigt worden. Insbesondere das unmittelbare Hinterland ist abschnittsweise mächtig aufgeschüttet bzw. hinterfüllt worden.

### 6.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Flurstücke:

| Gemarkung Wolgast | Eigentümer |
|---|---|
| Flur 11 Flurstück 5/1 | städtisch |
| Flur 11 Flurstück 9/2 | privat (Bahngelände) |

### 6.3 Örtliche Gegebenheiten und besondere Charakteristik

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit, die hier von der Abflußrinne der Peene durchschnitten wird. Diese Rinne weist eine spätpleistozäne bis holozäne Füllung mit fluviatilen Sanden und organogenen Sedimenten (Mudde, Torf) auf. Der Standort wird ferner durch 0,80 m bis 5,50 m mächtige überwiegend sandige Aufschüttungen mit häufig humosen Anteilen charakterisiert, die das Organogen besonders in Ufernähe überlagern.
Das Gelände fällt von seiner nordwestlichen Grenze (bis +3,0 m HN) bis zum Uferbereich der Peene (+1,5 m HN) leicht ab.

Auf dem Planungsgebiet stehen 40 ehemalige Armeegebäude (wie z. B. Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude, Werkstätten und Lagerhallen, Garagen, Bunker, Waffenlager, Tankstelle und Tanklager, Wache, Labor).
Ein Teil dieser Gebäude stammt von der vor der Armee hier befindlichen Zementfabrik und wurde von der NVA umgebaut. Ein Anschlußgleis führt in das Gelände hinein. Das Gelände ist im Bereich der Straßen, Lagerflächen und Wege mit Betonplatten, Pflasterdecken und Gehwegplatten befestigt.
Im gesamten Gebiet ist mit erdverlegten Ver- und Entsorgungsleitung zu rechnen. Im unbefestigten Gelände tritt ein lockerer, hochgewachsener Baumbestand auf.

## 7 Inhalt des Bebauungsplanes

### 7.1 Nutzung des Baugebietes

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 wird das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.
Der vorhandenen Bebauung angeglichen sind die angegebene Geschoßanzahl als auch die Firsthöhe Maximalgrößen, die für einzelne Bauteile oder einen Baukörper zulässig sind. (sh. Planteil A Pkt. 2)
Durch die vorhandenen und ausbaufähigen Straßen-, Schienen- und Wasseranbindungen ist die Nutzung des Gewerbegebietes prädestiniert für produzierendes Gewerbe. Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig. Innenstadtrelevanter Einzelhandel ist ausgeschlossen.
Die grünen Bereiche sollen das gesamte Plangebiet gliedern.

### 7.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet hat eine vorhandene Straßenanbindung über die Eisenbahntrasse zur Bahnhofstraße, die ins Stadtzentrum führt. An diese vorhandene Straßenanbindung schließt die Planstraße A an.
Die Planstraße A als Hauptsammelstraße durchquert das gesamte Plangebiet in Längsrichtung und endet am letzten Grundstück. Diese Hauptsammelstraße soll 6,50 m breit ausgelegt werden. Da im Bereich des Arbeitsamtes die Verbreiterung auf Grund des Anschlußgleises nicht möglich ist, wird eine neue Querung des Strecken- und Industrieanschlußgleises vorgesehen.

Zur inneren Erschließung gehen die Planstraßen B, C, D und E als Straßenbügel oder Verbindungsstraßen zur Kaianlage von der Planstraße A ab. Aufgrund der Platzeinschränkung durch die vorhandene Bebauung sind in 2 Endbereichen Wendehammer vorgesehen.

Neben der Fahrbahn wird ein 2,50 m breiter Streifen für die Einordnung des straßenbegleitenden Grüns und der Straßenbeleuchtung angeordnet. Außerdem wird ein kombinierter Rad-Gehweg mit einer Gesamtbreite von 2,00 m notwendig. Der vorhandene Parkplatz bleibt öffentlicher Parkplatz, die privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken ausgewiesen. Da die speziellen Grundstücke und deren Bebauung zur Zeit nicht bekannt sind, können gegenwärtig keine Grundstückseinfahrten festgelegt werden.

Aufbau und Breite der Straßen und Wege:

| | Breite | |
|---|---|---|
| Vorhandene Straße A-A | 5,60 m | |
| Planstraße B-B Hauptsammelstraße | 6,50 m | Schwarzdecke |
| Planstraße C-C | 6,00 m | Schwarzdecke |
| Kombinierter Rad-/Gehweg | 2,00 m | Betonverbundsteinpflaster |
| Grünstreifen | 2,50 m | Straßenbegleitendes Grün |
| (sh. Straßenquerschnitte) | | |

Die Planstraßen binden im Tiefpunkt an die Kaikante (2,05 m HN) an, haben i. M. eine Höhe von 2,50 m HN und die Hauptsammelstraße hat eine Höhe von 3,00 m HN.

Zur Schaffung der Baufreiheit für die tiefbautechnische Primärerschließung müssen einige Gebäude und Bauwerke abgerissen werden. Davon sind die Gebäude 3, 5, 45, 7, 10, 51, 52, 53, 41 und 35, eine Tankstellenautorampe und eine Betoneinfassung des Sportplatzes betroffen.
Die Wasserbaumaßnahmen für das Plangebiet beinhalten die Sanierungen der vorhandenen Ufersicherungen bzw. die Verlängerung der bereits 1994 sanierten Kaianlage in nördlicher und südlicher Richtung.
Die Ufersicherungsmaßnahmen werden in 3 Bereiche eingeteilt:

Bereich 1 Nördliche Verlängerung der bereits 1994 sanierten Kaianlage

Bereich 2 Sanierung der Ufersicherung der alten Slipanlage

Bereich 3 Sanierung der Ufersicherung südlich der alten Slipanlage
(notwendiger Bereich für Sammelstraße)

Lt. Forderung der Hafenbetriebsgesellschaft wird der Kaianlage eine Krananlage zugeordnet (schienengebundener Portalkran).

### 7.3 Grün- und Ausgleichsflächen

Für die landschaftliche Einordnung, die Erhaltung des Naturhaushaltes und die Erholungsvorsorge werden für diesen Standort folgende Maßnahmen festgelegt:

- Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind fachgerecht zu sanieren und in die geplante Gestaltung der Freifläche einzubinden.
- Neben der Fahrbahn der Planstraßen wird ein 2,5 m breiter Streifen für die Einordnung des straßenbegleitenden Grüns (Baumanpflanzung, z. B. Linden, Birke, Ahorn, Eiche) angeordnet.
- Am öffentlichen Parkplatz und beidseitig zur Einfahrt der vorhandenen Lagerfläche werden Grünflächen angeordnet.
- Entsprechend der GRZ sind 20 % der Grundstücke als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
- Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- Zur Gliederung des Gebietes ist an den Grenzen zwischen den Grundstücken eine aufgelockerte Bepflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern von insgesamt mindestens 5,0 m Breite (je Grundstück 2,5 m) auszubilden. Je 200 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Laubbaum in die Pflanzung zu integrieren.
- Auf privaten Stellflächen ist außerdem pro 5 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Als Ausgleichsfläche und um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen, ist das im Kartenteil A gekennzeichnete Gebiet süd- und südwestlich des Gebäudes 73 von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zur Entwicklung der Vegetation ist diese Fläche einmal im Jahr (Ende August) zu mähen.

**- Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Vom Verursacher des Eingriffes auf dem jeweiligen Baugrundstück zu tragen:

. Begrünung von Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken
. Gehölz- und Baumpflanzung auf privaten Grundstücken einschl. Pflege

Vom Verursacher des Eingriffes außerdem anteilig zu tragen:

. Pflanzungen auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und deren laufende Pflege
. Erhaltung und Pflege allen schutzwürdigen Bewuchses

zusätzlich
. Pflanzungen von Baumreihen und Grün an öffentlichen Straßen
. Begrünung von Stellplätzen auf öffentlichen Flächen

**- Flächenverteilung**

Die vorhandene Flächenverteilung des Geländes des ehemaligen Marineobjektes gestaltet sich wie folgt:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| versiegelte Fläche | | 48.500 m² | = | 38,8 % |
| davon Gebäude | 27.000 m² | | | |
| Straßen, Plätze, Wege | 21.500 m² | | | |
| Vegetationsfläche | | 76.500 m² | = | 61,2 % |
| | ca. | 125.000 m² | = | 100 % |

Entsprechend dem Entwurf des B-Planes ist das Gelände mit der Nutzungsform "Gewerbegebiet" ausgewiesen. Die Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgelegt. Da die zukünftige Bebauung der Gewerbeflächen nicht bekannt ist, kann der Grad der zu erwartenden Versiegelung nur auf der Grundlage der Grundflächenzahl vorgenommen werden:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 96.000 m² Grundstücksfläche mit GFZ 0,8 | = 80 % versiegelt | = | 76.800 m² |
| 14.000 m² Fläche der Planstraßen u. Kaianlagen | = 95 % versiegelt | = | 13.300 m² |
| versiegelte Fläche gesamt (64,08 %) | | | 80.100 m² |
| | | | |
| Vegetationsflächen der Grundstücke | | | 19.200 m² |
| nichtversiegelte Flächen der Wege | | | 700 m² |
| öffentliche Grünfläche | | | 15.000 m² |
| Vegetationsfläche gesamt (35,92 %) | | | 34.900 m² |
| | | | |
| Gesamtfläche (100 %) | | ca. | 125.000 m² |

### 7.4 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Medien sind nicht funktionstüchtig und entsprechen nicht den künftigen Anforderungen. Deshalb wurden sie neu geplant.
Seit September 1995 liegt die Ausführungsplanung der "Tiefbautechnischen Primärerschließung", Straßen- und Wegebau, Regenwasserkanalisation, Schmutzwasserkanalisation, Abwasserpumpwerk mit anteiliger Druckleitung vor.

- Regenwasserableitung

Im Bereich des Vorhabens "Sanierung Kaianlage" wurden in Abstimmung mit dem STAUN Ueckermünde 2 Regenwassereinläufe mit anteiligen Rückhaltebauwerken für Schwimm- und absetzbare Stoffe in der Uferzone der Peene errichtet. Analog werden zur Regenwasserableitung 2 weitere Ausläufe in Verbindung mit der angedachten Wasserbaumaßnahme ausgewiesen. Das anfallende Niederschlagswasser von der befestigten Fläche wird in Straßeneinlaufschächten gesammelt und der Regenwasserkanalisation zugeführt. Die Regenkanalisation wird in der Fahrbahnzone eingeordnet und weitestgehend in einem Stufengraben verlegt. Die ordnungsgemäße Herstellung der Niederschlagswasserableitung muß der wasserrechtlichen Erlaubnis für das Gewerbegebiet entsprechen.

- Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserkanalisation wird auch in der Fahrbahnzone eingeordnet. Der Tiefpunkt ist der Einlauf in dem geplanten Abwasserpumpwerk. Das Abwasserpumpwerk muß zu den ersten Baumaßnahmen gehören, damit eine Funktionstüchtigkeit der Schmutzwasserableitung gegeben ist.

- Wasserversorgung

Die Trinkwasserleitung liegt bis auf die Kreuzungsbereiche im Gehweg. Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten angeordnet. Für die späteren Hausanschlüsse werden ca. alle 20 m Abzweige vorgesehen.
Die Trinkwasserversorgung ist als Ringleitung (DN 100) vorgesehen und beginnt in einem vorhandenen Wassermeßschacht.
Es wurde der Löschwasserbedarf von 96 m³/h für kleine Brandausbreitung in Gewerbegebieten nach dem W 405 (DVGW) in die Berechnung einbezogen.

- Müllentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen erfolgt über Container mit Standort auf den Grundstücken. Dabei sind die Forderungen des Abfallgesetzes und der Verpackungsverordnung zu berücksichtigen.

- Fernmeldeversorgung

Die Telekomleitungen liegen bis auf die Kreuzungsbereiche im Gehweg.

- Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie aus dem öffentlichen Netz ist möglich. Im Bebauungsgebiet befinden sich 4 Trafogebäude mit den davon abgehenden Leitungen. Die Elektroleitungen werden in den Gehweg (Versorgungsleitungstrasse) umverlegt. Die neuen Standorte der Trafogebäude waren bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt. Zur Elektroerschließung ist mit der HEVAG eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

- Gasversorgung

Die Gasleitungen liegen bis auf die Kreuzungsbereiche im Gehweg.
Die gastechnische Erschließung ist generell möglich.
Vor Einleitung der Erschließungsplanung ist zwischen dem Erschließungsträger und der Hanse Gas GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

### 7.5 Bodendenkmalpflege

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken.
Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, die archäologische Funde vermuten läßt. Der Baubeginn ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern 4 Wochen vorher anzuzeigen.
Alle angetroffenen Bodenfunde müssen sofort an das Landesamt für Bodendenkmalpflege gemeldet werden.

### 7.6 Immissionen und Umweltschutzmaßnahmen

Der Planteil B zeigt, wie der Ausgleich für den unvermeidbaren Eingriff infolge Erschließung und Bebauung erfolgen soll (sh. Planteil B Pkt. 4).

Die vorgesehenen Grünstreifen an den Planstraßen sollen vor Verkehrsimmissionen schützen. Die an den Grenzen zwischen den Grundstücken auszubildende Bepflanzung soll einer gegenseitigen Belastung der Einrichtungen im Gewerbegebiet entgegenwirken.
Für die einzelnen Flächen werden die maximal zulässigen Geräuschimmissionswerte festgesetzt. Diese sollen die Verträglichkeit innerhalb der benachbarten Bereiche, als auch außerhalb des Geltungsbereiches sichern. Das gleiche gilt für die schalltechnischen Orientierungswerte und den Geruchsschwellenwert. Dabei wurde der jenseits des Gleises und der Bahnhofstraße liegende Wohnbereich beachtet und berücksichtigt. Für die Anwohner treten gegenüber der bisherigen Nutzung keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen auf.

Da der Flächen- und Erschließungsbedarf der sich ansiedelnden Unternehmen weitestgehend unbekannt ist, wird zum jeweiligen Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan gefordert. Dieser ordnet die Freiflächen um und an Gebäuden. Mit Hilfe des Freiflächengestaltungsplanes soll die Gestaltung der Freiräume optimiert werden.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen völlig bodenversiegelnde Materialien zur Oberflächenbefestigung nur für Straßenverkehrsflächen und Flächen, auf denen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wird, verwendet werden.
Rad- und Gehwege sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise anzulegen.
Für mögliche Einrichtungen mit gasförmigen Emissionen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen gesonderte Entscheidungen zum Schutz der Umwelt entsprechend den dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen getroffen werden (z. B. Bundesimmissionsschutzgesetz und Wasserhaushaltsgesetz).

Die Altlastenflächen sind in 2 Gutachten festgelegt.
Nach Abstimmungen mit dem Umweltamt Wolgast, dem StAUN Ueckermünde und dem Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Schwerin ist zu dem 1. vorhandenen "Gutachten über orientierende Untersuchungen von Altlastenverdachtsflächen auf dem Gelände des ehemaligen Marineobjektes Wolgast", August 1993 von Hydrogeologie GmbH Greifswald ein 2. "Gutachten zur Detailuntersuchung von Altlastenflächen auf dem Gebiet des ehemaligen Marineobjektes Wolgast" Mai 1995 erarbeitet worden, das detaillierte Vorgaben zur Altlastensanierung enthält.
Auf der Grundlage der Gutachten und mit Abstimmung der zuständigen Institutionen sind die Altlastenflächen zu sichern bzw. zu sanieren.

Der Hochwasserschutz ist beachtet worden.
Vom StAUN Ueckermünde, Abt. Wasserwirtschaft, ist ein Bemessungshochwasserstand von 1,95 m HN angegeben worden. die Höhe von 2,05 m HN der neuen Kaianlagen ist gewählt worden
a) durch die bereits bestehende Kaianlage
b) nach der Entladetechnologie der Schiffe
c) nach den vorgesehenen Schiffstypen

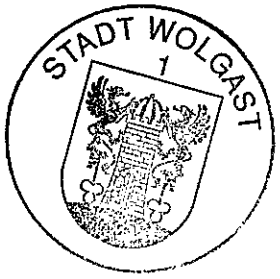
Die Ausnahmegenehmigung für eine Bebauung im Gewässerschutzstreifen nach § 7 (3) des 1. NatschG M-V ist durch die untere Naturschutzbehörde bereits am 17. Juli 1995 erteilt worden. Bereits am 31. Juli 1995 hat das StAUN Ueckermünde die Wasserbehördliche Genehmigung gegeben, eine wasserseitige Stahlspundwand mit Kaiüberbau als nördliche Verlängerung und südlich der alten Kaianlage zu bauen.

**Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Außer dem Flurstück 9/2 ist die gesamte Fläche Eigentum der Stadt Wolgast.
In Vereinbarung mit dieser wird geklärt, wie die Flächen geordnet werden.
Das Flurstück 9/2 muß erworben werden.
Bis zum Abschluß des Verfahrens ist das zu klären.

## 9 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planunterlagen zum Bebauungsplan trägt die Stadt Wolgast.

Wolgast, 02.11.1998

Kanehl
Bürgermeister