

Erläuterungsbericht

(§ 5 (5) BauGB)

zur

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Teilflächen des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hafen im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie in Mischgebiet und Gewerbegebiet“

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 27. Oktober 1994 beschlossen, für den Bereich Alter Hafen eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Auf Grund der erforderlichen Nutzungsänderung im Planbereich und der damit verbundenen funktionellen und gestalterischen Neuorientierung ist eine Umwandlung von Teilen des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hafen im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie Mischgebiet und Gewerbegebiet vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst ca. 8,3 ha.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt auf einer Halbinsel im Hafenbereich der Hansestadt Wismar.

Es wird begrenzt:

im Norden: vom Hafenbecken "Überseehafen"
im Osten: von der Kopenhagener Straße
im Süden: von der Wasserstraße
im Westen: vom Hafenbecken "Alter Hafen"

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich (Bemessungshochwasser in der Wismarbucht + 3,10 m über HN).

1.3 Einordnung der Planung

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist seit dem 16.11.1990 wirksam.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Voraussetzung für die Umwandlung von Teilen des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hafen im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie Mischgebiet und Gewerbegebiet.

2. Planungsabsichten

Ziel der vorliegenden Planung ist die Umwandlung der in der Vergangenheit als Sondergebiet Hafen bzw. gewerblich genutzten und inzwischen für den Eigentümer betriebswirtschaftlich bedeutungslos gewordenen Flächen in einen Bereich, in dem sowohl attraktive Nutzungsmöglichkeiten als auch eine Aufwertung aus architektonisch-gestalterischer Sicht ermöglicht werden. Dies insbesondere unter dem Aspekt der exponierten Lage des Plangebietes innerhalb des UNESCO-Welterbereiches „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Der größte Teil der Fläche wird als Sondergebietsfläche mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel dargestellt und soll entsprechende Funktionen aufnehmen.

Das Gewerbegebiet wird in den Teilbereichen verschiedene Nutzungen ermöglichen, die in Ergänzung zur Hauptnutzung des Bereiches stehen.

So sind hier beispielsweise die Errichtung eines Technologiezentrums und von baulichen Anlagen für Kleingewerbe und Service im Zusammenhang mit einer touristischen Nutzung des Gebietes geplant sowie die Errichtung einer Stellplatzanlage zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs im Hafengebiet und in angrenzenden Teilen der Altstadt vorgesehen.

Das Mischgebiet umfasst den Bereich des als Denkmal geschützten ehemaligen Zollhauses. Es sollen verschiedene Nutzungen wie Wohnen und gewerblicher Art ermöglicht werden.

Zur Umsetzung dieser Planungen ist eine Nutzungsänderung des Bereiches in Mischgebiet, Gewerbegebiet sowie Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel nach §§ 6, 8 sowie 11 BauNVO erforderlich.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 20 / A 241 sowie Bundesfernstraßen) über die Osttangente - Poeler Straße – Wasserstraße – Kopenhagener Straße bzw. Ulmenstraße – Wasserstraße – Kopenhagener Straße angebunden.

Eine direkte Anbindung erfolgt ebenfalls für den Schiffsverkehr (Kainlagen); Gleisanschluss ist bei Bedarf möglich.

4. UVP - Vorprüfung

Die UVP-Vorprüfung (Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG) für den Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durchgeführt.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten sind. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht nicht.

Die Ergebnisse der UVP-Vorprüfung werden dem Erläuterungsbericht als Anlage beigelegt.

4. Hinweis

Parallel zum Bauleitplanverfahren der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Teilbebauungsplan Nr.12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" erarbeitet.

Der Erläuterungsbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der 17. Sitzung der Bürgerschaft am 15.12.2005 gebilligt.

Wismar, den 21.12.2005



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



Anlage zum Erläuterungsbericht

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c UVPG

1. Merkmale des Vorhabens

Geplant ist die Entwicklung des einstmals für den Getreideumschlag genutzten Hafenhalsinsel zu einem Holzkompetenzzentrum mit Ausstellungen, Kongressen und Hotelangebot, die Neugestaltung der vorh. Fußgängerpromenade für Freizeit und Erholung von Anwohnern und Touristen sowie eine Haupterschließung.

Lage:	Nördliche Altstadttrandlage
Angrenzende Flächen:	im Norden: Seehafen Wismar im Osten: Überseehafen im Süden: Wasserstraße Nördlicher Altstadttrand im Westen: Alter Hafen Gewerbe- und Mischgebiete Holzhafen Nord / Süd
Größe des Vorhabens:	ca. 8 ha
Geschätzte Größe der Neuversiegelungen:	1,56 ha Gewerbegebiet mit Festsetzungen der baulichen Nutzungen in folgender Form: Grundflächenzahl: 0,6 – 1,0 Höhenentwicklung der Gebäude: max. 20 m
Erschließung des Plangebietes:	nordöstlich, 1 neue Erschließungsstraße, Westseite Fußgängerbereich
Vorhandene Nutzungsformen:	Promenade, Parkplatz, denkmalgeschützte Speicher, Wirtschaftsflächen, Ruderalflächen mit Einzelgehölzen, 90 m verfallenes holzgesichertes Ufer mit geringem Röhrichtanteil, dort Brut von Schwan und Stockente

2. Wirkfaktoren

Beeinträchtigung durch Lärm: Plangebiet ist durch östlich benachbarten Schrotturnschlag im Überseehafen vorbelastet. Hohe Besucherzahlen des Holzkompetenzzentrums werden angestrebt. Schallgutachten wird erstellt.

**Beeinträchtigung durch
Schadstoffimmissionen:**

Staubimmission aus Überseehafen durch Schrottschlag, nur eingeschränkte Gewerbegebiete im Plangebiet.

BEWERTUNG:

keine erheblichen Umweltauswirkungen

Boden:

Es sind 3 Flächen mit Bodenverunreinigungen vorhanden, davon eine großflächig in einem gering überbauten und überwachsenen Bereich. Ein Gutachten dazu wurde bereits erstellt. Diese sollten unabhängig von der geplanten Nutzung beseitigt werden.

BEWERTUNG:

keine erheblichen Umweltauswirkungen

Abfall:

Im Vorfeld der Planung gibt es keine Hinweise, dass Betriebe angesiedelt werden, die mit umweltbeeinträchtigenden Abfällen verbunden sind. Im Einzelfall wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossenen Abfällen, der Abfallerzeuger verpflichtet ist, die Abfälle nach den Bestimmungen des Kreislandwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

BEWERTUNG:

keine erheblichen Umweltauswirkungen

Wasser:

Der Grundwasserleiter ist gedeckt. Der Planbereich liegt nicht in einem Trinkwasserschutzzonen- oder Trinkwasservorranggebiet.

Das anfallende Abwasser, Oberflächenwasser und Schmutzwasser wird im Trennsystem abgeführt. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß der Abwassersatzung der Hansestadt Wismar.

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich. Eine Berücksichtigung der entsprechenden Belange erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

BEWERTUNG:

keine erheblichen Umweltauswirkungen

Unfallrisiko:

Im Vorfeld der Planung gibt es keine Hinweise, dass Betriebe angesiedelt werden, die mit einem Unfallrisiko verbunden sind.

BEWERTUNG:

keine erheblichen Umweltauswirkungen

Natur und Landschaft:

Durch Industriebrache und Teilverfall von Kaimauern hat sich in wenigen Bereichen eine Ruderalvegetation und in einem kleinen Teil Röhricht eingestellt, das

aber durch Großschiffsverkehr und Schrottschlag stark gestört ist.

Das Landschaftsbild ist durch in Betrieb befindliche Hafenanlagen geprägt. Durch freie Zugänglichkeit der Hafenkais sind die bisherigen Ausblicke auf unverbauten Ufer der Wismarbucht ungeschmälert.

BEWERTUNG:

keine erheblichen Umweltauswirkungen

3. Standort des Bauvorhabens

3.1 Nutzungskriterien

Vorhandene Nutzung:

Industriebrache

BEWERTUNG:

Flächenrecycling

Weitere standortbezogene Kriterien:

- keine Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen und Tiere
- keine außergewöhnlichen klimatischen Bedingungen
- keine empfindlichen Nutzungen wie Krankenhäuser, Altenheime und Schulen in den angrenzenden Flächen
- keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt

Wohngebiet:

Das nächste Wohngebiet (Altstadt) befindet sich in ca. 50 m Entfernung vom Plangebiet.

BEWERTUNG:

es können sich saisonal erhebliche Umweltauswirkungen ergeben

Baudenkmale:

Erhaltung durch Umnutzung

BEWERTUNG:

keine erheblichen Umweltauswirkungen

Bodendenkmale: Untertägige Bodendenkmale sind zu erwarten.

BEWERTUNG: keine erheblichen Umweltauswirkungen

3.2. Qualitätskriterien

Durch das Vorhaben sind keine Gebiete betroffen, in denen deutsche oder EU-weit festgelegte Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

BEWERTUNG: keine erheblichen Umweltauswirkungen

3.3. Schutzkriterien

Durch das Vorhaben ist kein Gebiet betroffen, das einen Schutzstatus besitzt.

BEWERTUNG: keine erheblichen Umweltauswirkungen

4. Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen

Mit dem Bauvorhaben besteht die Gefahr, dass folgende Umweltauswirkungen verbunden sein können:

Beeinträchtigung durch Lärmemissionen: Bewertung: grenzüberschreitend und wahrscheinlich

Maßnahmen zur Verhinderung: Anfertigung eines Lärmschutzgutachtens
Auf Grundlage des Gutachtens sind die modifizierten Festsetzungen im Bebauungsplan für den Lärmpegel auszuarbeiten.
Erhebliche Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete werden damit vermieden.

Zusammenfassung:

Die überschlägige allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c des UVPG für das geplante Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen hat ergeben, dass erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht nicht.