

Begründung

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“



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Einordnung der Planung
 - 1.4. Rechtsgrundlagen
 - 1.5. Übergeordnete Planungen
 - 1.6. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
3. Umweltbericht
4. Städtebauliche Zahlen und Werte

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist seit Oktober 1990 wirksam. Der Planbereich Alter Hafen war im ursprünglichen Flächennutzungsplan größtenteils als Sonderbaufläche dargestellt.

Mit Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.10.1994 wurde das Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes „Teile des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hafen im Bereich Alter Hafen in Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Kongress“ durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Veröffentlichung im Stadtanzeiger am 28.05.2006 wirksam.

Auf Grundlage der Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgte für den Bereich Alter Hafen die Aufstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“. Dieser ist seit dem 25.06.2006 rechtskräftig.

Zwischenzeitlich sind zum Teilbebauungsplan auf einzelnen Baufeldern konkretisierende Planungen durchgeführt worden, die ebenfalls bereits rechtskräftig sind.

Aktuelle Überlegungen zur Entwicklung der Infrastruktur insbesondere auch aufgrund des Ausbaus der Kreuzfahrttouristik im Bereich Alter Hafen machen eine erneute Überplanung des Gesamtbereiches erforderlich. Grundsätzlich soll der Bereich auch weiterhin als Sondergebiet gemäß § 11 BauGB dargestellt werden. Jedoch gehen die vorgesehenen Nutzungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel über den Rahmen der derzeit sehr eng ausgewiesenen Nutzungen im Sondergebiet (Ausstellungen, Kongress und Hotel) hinaus. Die beabsichtigten Änderungen der Zweckbestimmungen betreffen die Grundzüge der Planung, die ursprünglich vorgesehenen Nutzungen sollen um umfangreiche zusätzliche Funktionen erweitert werden.

Zudem hat sich auch die Darstellung eines Teiles des Plangebietes als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten an dem Standort als nicht praktikabel erwiesen. Die Umwandlung auch dieses Bereiches in ein Sondergebiet mit mehr Möglichkeiten der Art der Nutzung kann den Planungsabsichten und Zielen zur multifunktionalen Entwicklung des Bereiches Alter Hafen besser und eindeutiger gerecht werden.

Ein entsprechendes Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist durchzuführen.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt auf einer Halbinsel. Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Der Bereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: vom Hafen Wismar

im Nordosten: vom Hafenbecken „Überseehafen“

im Südosten: von der Wasserstraße und der Kopenhagener Straße

im Südwesten: vom Hafenbecken „Alter Hafen“

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 6,93 ha.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der 58. Änderung befindet sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel dargestellt sind.

Am 19.12.2013 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar für den Bereich das Bauleitplanverfahren 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“ durchzuführen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es vorgesehen, dass die Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung als Konkretisierung und Erweiterung der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen Ausstellungen, Kongress und Hotel ausgewiesen werden. Die Zweckbestimmung Einzelhandel soll sich ausschließlich auf die Fläche beziehen, die gemäß dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar als Ergänzungsbereich für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wismar vorgesehen ist.

1.4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I vom 25.11.2014 S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

1.5. Übergeordnete Planungen

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist.

Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburg“ sowie Tourismus- und Hochschulzentrum. „Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden“.

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt:

„Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs
 - Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
 - Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs
- gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM):

„In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar ... aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“.

Ein weiteres Ziel der Raumordnung ist die Sicherung und Entwicklung der Hansestadt Wismar als UNESCO-Welterbe und damit als Kulturstadt „von überregionaler Bedeutung“ (6.2.2 (2) RREP WM). „Die Landeshauptstadt Schwerin, die

Hansestadt Wismar und die Stadt Ludwigslust sind durch die historisch wertvollen Gebäude und Ensembles sowie die Konzentration zahlreicher überregional bedeutsamer Veranstaltungen kulturelle Mittelpunkte der Region. Für die Planungsregion Westmecklenburg sind vor allem die Denkmale der norddeutschen Backsteingotik von großer Bedeutung. Die Altstadt von Wismar wurde 2002 in die Weltkulturerbeliste der UNESCO aufgenommen und zieht jährlich hunderttausende Besucher an“.

Zudem soll „die Verkehrsinfrastruktur des überregional bedeutsamen Hafens Wismar ... bedarfsgerecht ausgebaut und unter Hervorhebung der guten verkehrsgeografischen Lage im Profil geschärft und zusammen mit Gewerbeflächen aktiv vermarktet werden“.

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPiG M-V auch „die Verwirklichung der darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung“. Dem entsprechend werden Strategien der Umsetzung aufgezeigt. So wird als eines der Instrumente zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau die Steuerung des integrativen Stadtumbaus genannt. „Eine Geeignete Grundlage ... [hierfür] bilden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“.

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Mit der 2. Fortschreibung des ISEK / Rahmenplan Altstadt, die am 26.09.2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen worden ist, wurde ergänzend zum Städtebaulichen Rahmenplan, 1. Fortschreibung 2000 der Bereich Alter Hafen in die Darstellungen wie folgt einbezogen:

„Der Bereich um den Alten Hafen hat für Wismar als Hanse- und Seestadt besondere geschichtliche und stadtbildprägende Bedeutung. Die aus der Hafennutzung entstandenen großräumigen Strukturen (im Kontrast zur kleinteiligen Parzellenstruktur der Altstadt), die geprägt werden von den denkmalgeschützten Speichergebäuden und den ehemals als Lagerflächen genutzten großen Freiflächen, bestimmen die Silhouette der Altstadt vom Wasser und bieten Entwicklungsmöglichkeiten für maritime und touristische Nutzungen. Zur Sicherung der Entwicklung wurde von der Hansestadt Wismar ein Bebauungsplan aufgestellt, der Ergebnisse eines nationalen Workshops, eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes und eines Masterplanes berücksichtigt. Die ausgewiesenen Gebietskategorien wurden in den Nutzungsplan übernommen.“

Insbesondere bei der Erörterung des Handlungsfeldes 2 – Wirtschaft und Verkehr wird auf den Investitionsstandort Alter Hafen eingegangen:

- Weiterentwicklung der noch bestehenden Brachflächen Alter Hafen ... als Voraussetzung zur Ansiedlung innovativer Unternehmen
- Aktivierung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder im Alten Hafen
- Sanierung und Umnutzung der Silo- und Speicherbauten

1.6. Planungsabsichten und Ziele

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist die Fläche im Bereich Alter Hafen als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie Gewerbegebiet dargestellt.

Ziel der Planung ist eine Änderung des Planbereiches in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel.

Es ist vorgesehen, dass die Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel entsprechend der bereits in den erfolgten bzw. in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanungen (Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 12/91/2) als Konkretisierung und Erweiterung der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen Ausstellungen, Kongress und Hotel ausgewiesen werden.

Die Zweckbestimmung Einzelhandel soll sich ausschließlich auf die Fläche beziehen, die gemäß dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar als Ergänzungsbereich für den zentralen Versorgungsbe- reich Hauptzentrum Innenstadt Wismar vorgesehen ist. Entsprechende Festset- zungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2, 1. Änderung) zu treffen.

Wie bereits oben erläutert machen sich die Änderungen aufgrund aktueller Pla- nungen zur Entwicklung des Bereiches Alter Hafen als attraktiver, multifunktional nutzbarer Standort innerhalb der Hansestadt Wismar erforderlich. Schwerpunkt der Planung soll die Schaffung von Angeboten für vielfältige touristische Nutzun- gen sein. Diese können beispielsweise neben der Kreuzfahrttouristik auch Mög- lichkeiten zur Unterbringung von Gästen (Hotels und Ferienwohnungen), Gast- ronomie, kulturelle und sportliche Angebote sowie Einkaufsmöglichkeiten sein. Neben diesen Funktionen bietet der Standort mit seiner direkten Lage am Was- ser im Zusammenwirken mit ortsansässigen Institutionen wie Hochschule und Technologiezentrum auch gute Chancen zur Ansiedlung von Forschungs- und Bildungseinrichtungen.

2. Planinhalt

Mit der 58. Änderung wird der Planbereich Alter Hafen im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel dargestellt.

Diese Darstellung entspricht den bereits vorhandenen und auch künftig ange- strebten Nutzungen an diesem für die Hansestadt Wismar besonderen Standort im Bereich des UNESCO-Welterbes.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Entwicklung touristischer Angebote ein- schließlich damit korrespondierender Nutzungen wie z.B. Erholung und Einzel- handel zu legen.

Die konkret zulässigen Hauptnutzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2, 1. Änderung), für die das Aufstellungsverfahren parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, wie folgt definiert:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Kongress- und Schulungszentren
- Forschungseinrichtungen
- 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
- Einzelhandel auf ausgewählten Flächen

Dementsprechend erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen von Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft bzw. Tourismus, Erholung und Einzelhandel. Diese Festsetzungen sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in den verschiedenen Teilbereichen die jeweiligen Schwerpunkte kennzeichnen. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche aller Teilbereiche gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel dargestellt.

Die bei der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan explizit aufgeführten gewerblichen Bauflächen werden mit Überarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2, 1. Änderung) auf ein geringes Maß von insgesamt 0,65 ha an drei Standorten beschränkt. Diese Größenordnung ist aufgrund der Maßstäblichkeit im Flächennutzungsplan (1:10.000) nicht mehr sinnvoll darstellbar. Somit wird darauf verzichtet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass auf der als Sondergebiet dargestellten Fläche entsprechend der Kategorien Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel und der Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung auch gewerbliche Einrichtungen eingeschränkt zulässig sein sollen.

Die planerischen Erfordernisse sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit Darstellung im Flächennutzungsplan verbunden sind, wurden bereits in dem parallel zum Verfahren zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, Gesamtbereich im Detail geprüft und bearbeitet.

Hier liegen folgende Untersuchungen vor:

- Faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallschutzgutachten

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung des Gebietes bestand für den gesamten Geltungsbereich der Verdacht einer Bodenverunreinigung.

Im Auftrag der Hansestadt Wismar wurde deshalb im Dezember 2003 durch die Dr. Steffen GmbH ein Altlastengutachten erstellt. Dieses war Grundlage für die bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Erschließungsarbeiten und der Baufeldvorbereitungen im Plangebiet. So ist die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 12/91/2 gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche für eine anschließende gewerbliche Nutzung (analog Sondergebiet) ausreichend saniert worden

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

Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Nutzungen gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan erfüllt sind. Darauf hingewiesen wird, dass sensible Nutzungen wie dauerhafte Wohnnutzung sowie eine gärtnerische Nutzung am Standort lt. Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan nicht zulässig sind.

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 5 Abs. 4 und 4a BauGB werden im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Denkmalbereich Altstadt
- Überschwemmungsgebiet

Weitere mögliche nachrichtliche Darstellungen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB wie z.B. Kennzeichnung der Bereiche der Sanierungssatzung, der Gestaltungssatzung, der Erhaltungssatzung und des UNESCO-Welterbes einschließlich seiner Pufferzonen erfolgen zugunsten der Übersichtlichkeit bei den Darstellungen in diesem Maßstab nicht. Der Bereich der 58. Flächennutzungsplanänderung ist ganz oder teilweise innerhalb der o.g. Bereiche gelegen. Im Rahmen der Objektplanungen sind die entsprechenden Satzungen der Hansestadt Wismar zu beachten.

Die Darstellung des Überschwemmungsgebietes erfolgt aufgrund der Sturmflutgefährdung für den Hafenbereich Wismar entsprechend der vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) erarbeiteten Hochwassergefahren- und Risikokarte „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit / Extremereignis (BHW)“. Der aktuelle Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m über NHN, zusätzlich Wellenlauf. Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz.

In der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2) werden entsprechende Festsetzungen zur zulässigen Höhenlage baulicher Anlagen getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Risiko durch den Bauherrn selbst zu tragen ist. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

3. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für das Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung) erarbeitet und wird hier modifiziert entsprechend der Planungsebene des Flächennutzungsplanes dargestellt.

3.1. Einleitung

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung im § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der Anlage zum BauGB fest verankert worden. Seitdem besteht die Pflicht in einem Umweltbericht die zukünftig zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen und darzustellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 58. Änderung größtenteils als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellung, Kongress und Hotel dar. Daneben sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel vorgesehen.

Die vorliegende Planungsabsicht lässt nach erster Einschätzung keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten.

3.2. Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Ausweisung und städtebaulichen Neuordnung der bebauten und unbebauten Flächen sowie dem Erhalt bzw. der Berücksichtigung der Lebensräume vorkommender Tierarten.

3.3. Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern und zum Artenschutz basieren auf vorhandenen Unterlagen, auf Einschätzungen aufgrund der Biotopausstattung sowie auf faunistischen Bestandserfassungen.

3.4. Planungsvorgaben

3.4.1. Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2005)

Die Hansestadt Wismar nimmt lt. LEP in Teilbereichen oberzentrale Aufgaben wahr. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Hochschule und die gewerbliche Wirtschaft, vor allem die See- und Hafenwirtschaft, zu nennen. (S.29, Pkt. 3.2.1)

Die Innenstadt von Wismar wurde zum Weltkulturerbe ernannt und erhält dadurch eine einzigartige nationale und internationale Bedeutung. (S. 36, Pkt. 4.2) Zu dem Ensemble gehört das Plangebiet.

Zu den wirtschaftlichen Zukunftsbereichen der Stadt zählen: maritime Verbundwirtschaft, Hafenwirtschaft, Biotechnologie, Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Medizin- und Umwelttechnik, Kunststoffindustrie, Holzwirtschaft, personen- und unternehmensnahe Dienstleistungen, moderne Informations- und Kommunikationstechnologien, regenerative Energien. (S. 10, Pkt. 1.2).

3.4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Laut RREP WM sind in der Hansestadt Wismar die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.

Neben der Landeshauptstadt Schwerin und der Stadt Ludwigslust ist die Hansestadt Wismar aufgrund ihrer historisch wertvollen Gebäude und städtebaulichen Ensembles sowie der Konzentration zahlreicher überregional bedeutsamer Veranstaltungen kultureller Mittelpunkt der Region.

Vor allem die Denkmale der norddeutschen Backsteingotik sind von großer Bedeutung. Die Potenziale der Hansestadt Wismar mit der gesamten Altstadt als UNESCO-Welterbestädte sollen laut RREP WM für den Städte- und Kulturtourismus gesichert und weiter erschlossen werden.

3.4.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan sind folgende grundsätzlichen Anforderungen und Ziele vermerkt:

In Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung soll der Siedlungsflächenbedarf vorzugsweise innerhalb der bebauten Ortslagen abgedeckt werden.

Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll konsequent gefolgt werden. Dies schließt ein, dass die Wiedernutzung von städtebaulichen Brachen und leerstehenden Gebäuden vorrangig vor der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist.

3.4.4. UNESCO-Weltkulturerbe

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des B-Plangebietes befindet sich im UNESCO Welterbegebiet „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“.

Im Handlungskonzept der 1. Fortschreibung des Managementplans sind die historischen Speicher- und Silogebäude als Gebäude mit hohem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Die brachliegenden Freiflächen sind als potenzielle Bebauungsflächen vermerkt.

Als künftiger Maßnahmenschwerpunkt ist die Sanierung und Umnutzung der Speicher im Alten Hafen benannt (AC Planergruppe, WIMES Wirtschaftsinstitut, 2013).

Bei der Sanierung der Gebäude ist die *Sanierungssatzung für die Altstadt der Hansestadt Wismar* zu berücksichtigen. Das Gebiet ist als archäologisch relevant gekennzeichnet. Die vorhandenen Freiflächen weisen lt. Managementplan keine bekannten Störungen auf (AC Planergruppe, WIMES Wirtschaftsinstitut, 2013).

3.4.5. Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plangebietes befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in einem Radius von 2.000 m vom Plangebiet entfernt:

in einer Entfernung von ca. 1.100 m in südöstlicher Richtung - das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wallensteingraben“ (L56b)

in einer Entfernung von ca. 1.600 m in nordwestlicher Richtung - das europäische Vogelschutzgebiet (SPA Gebiet) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Schutzgebiete nach anderen Fachgesetzen, wie Trinkwasserschutzzonen nach Wasserrecht sind nicht vorhanden.

3.5. Alternativen und Nullvarianten

3.5.1. Alternativen

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung können sich gemäß § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft mit Umweltauswirkungen ergeben. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation können Eingriffsauswirkungen verringert bzw. kompensiert werden.

Die Entwicklung des Baugebietes erstreckt sich über einen anthropogen stark vorbelasteten Bereich und trägt zur innerstädtischen Verdichtung bei, anstatt neue unbelastete Flächen zu beanspruchen. Dies entspricht dem Grundsatz der Konzentration von Siedlungsstrukturen und dem sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen.

Im weiteren Stadtgebiet sind derzeit keine Flächen mit einem ähnlichen Potential für eine Konzentration der angedachten Nutzungen bekannt.

3.5.2. Nullvariante

Ein Verzicht auf Umsetzung des Bebauungskonzeptes würde die eigendynamische Entwicklung der innerstädtischen Brachflächen sowie der leerstehenden Gebäude weiter fördern. Mittel- bis langfristig würden sich innerhalb der derzeit überwiegend noch durch Gräser dominierten Vegetationsgesellschaften der Brachflächen Verbuschungsstadien einstellen. Der Verfall der leerstehenden Gebäude würde weiter fortschreiten. Die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft blieben in ihren Funktionen unbeeinflusst.

Mit dem Wegfall des Alten Hafens als zukünftiger Standort für Hotels, Gewerbe, Einzelhandel und Verwaltung würde sich die Siedlungsflächennachfrage vermehrt auf den Außenbereich verlagern.

Im Plangebiet vorkommende Altlasten würden weiterhin eine, wenn auch geringe Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe, über die Versickerung von Niederschlägen, darstellen.

3.6. Bestand, Bewertung und Prognose der Auswirkungen

3.6.1. Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet waren ursprünglich als Lehm-/Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley) anzusprechen. Es handelte sich um Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss (LUNG M-V, 2013).

Durch die vergangene und derzeitige Nutzung sind die Standorte anthropogen stark übergeprägt. Die Eigenschaften sind sehr heterogen. Im Allgemeinen besteht für diese Standorte eine sehr hohe Gefahr der Anreicherung mit Schadstoffen (IWU Stralsund, 1995).

Vorbelastung / Altlasten

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestand aufgrund der vergangenen gewerblichen Nutzung der Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Dazu wurde im Jahr 2003 ein Altlastengutachten erstellt. Für weitergehende Ausführungen über Ergebnisse des Gutachtens, bereits ausgeführte Maßnahmen sowie notwendige Beschränkungen und Maßnahmen sei an dieser Stelle auf das Kapitel 2.5 – Bodenschutz/Altlasten verwiesen.

Wertigkeit Schutzgut Boden

Aufgrund der anthropogen geprägten Standorte und der vorhandenen Schadstoffbelastung ergibt sich für die Böden im Geltungsbereich eine geringe Schutzwürdigkeit.

Maßnahmen

- gemäß DIN 18915 sind Bodenzwischenlager nach Horizonten getrennt einzurichten, der Wiedereinbau ist entsprechend der „natürlichen“ Horizontabfolge durchzuführen
- bei Bodenverdichtungen im Zuge der Bauarbeiten ist nach Abschluss der Arbeiten in allen vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagerflächen) Tiefenlockerung durchzuführen

Auswirkungen

Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener bzw. teilverdichteter Bodenbereiche durch Überbauung. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodengenese und die Grundwasserneubildung verloren. Die Versiegelung beträgt bei Umsetzung des Vorhabens insgesamt ca. 90 % der Plangebietsfläche.

Positiv zu bewerten ist, die Sanierung der Altlasten im Zuge der Umsetzung der Planung.

Erheblichkeit

Aufgrund der Vorbelastung des Bodenstandortes weist der Boden nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Funktionsverlusten auf. Dennoch sind die Umweltauswirkungen aufgrund der betroffenen Flächengröße und damit der Intensität der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen.

3.6.2. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt mindestens 10 m. Die Grundwasserneubildung liegt bei 146,9 mm im Jahr. Das Grundwasserneubildungspotential wurde damit als mittel bewertet. Das Grundwasserdargebot zur Trink- und Brauchwassergewinnung wird aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich des Küstenstreifens und des daraus resultierenden hohen Salzgehaltes als nicht nutzbar eingestuft (LUNG M-V, 2013).

In unbeeinflussten und tieferen Bodenschichten steht Ton an. Aufgrund des hohen Anteils bindiger Bildungen und des großen Flurabstands, ist von einer höheren Geschützttheit des Grundwassers auszugehen. Allerdings können wegen der anthropogenen Beeinflussung des Plangebietes abschließende Aussagen zur Geschützttheit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht gemacht werden.

Die im Plangebiet vorkommenden Altlasten stellen wenn auch eine geringe Gefährdung des Grundwassers durch eindringende Niederschläge dar.

Wertigkeit Schutzgut Grundwasser

Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers leitet sich aus der Grundwasserneubildung und dem Grundwasserdargebot ab. Für das Plangebiet ergibt sich daraus eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit (IWU Stralsund, 1995).

Oberflächengewässer

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Westen durch die Küstengewässer der Ostsee. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Speicherung und Rückhaltung von Oberflächenwasser im Plangebiet nur sehr begrenzt möglich und mit den Planungszielen nicht vereinbar (vgl. Kap. 2.2 – Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz), so dass lediglich von einer mittleren Schutzwürdigkeit für Oberflächengewässer auszugehen ist.

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung

Es ist geplant, nach Prüfung und Vorliegen der wasserrechtlichen Genehmigung anfallendes Niederschlagswasser in das Hafenbecken abzuleiten. Alternativ sind Möglichkeiten der Regenwasserversickerung im Bereich der Stellplatzanlagen, Straßenverkehrsflächen sowie Fußgängerbereiche über Versickerungsanlagen (Mulden-, Rigolenversickerung) zu prüfen.

Auswirkungen

Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser aufgrund der Neuversiegelung

Bei einer Bewirtschaftung und Unterhaltung der Gebäude entsprechend den technischen Standards ist während des Baus und des Betriebs nicht mit Schadstoffeinträgen ins Grundwasser zu rechnen.

Positiv ist zu bewerten, dass durch Umsetzung der Maßnahme vorhandene Altlasten im Plangebiet fachgerecht entsorgt werden. Dadurch wird die bestehende Gefährdung der Verunreinigung des Grundwassers durch eindringende Schadstoffe beseitigt.

Erheblichkeit

Durch die Versiegelung von insgesamt ca. 5,2 ha fällt abzuführendes Oberflächenwasser an, welches ins Hafenbecken abgeleitet werden kann. Auswirkungen des Vorhabens auf die Quantität des Grundwassers sind aufgrund des be-

reits hohen Versiegelungsgrades und der natürlicherweise geringen Versickerungsleistung durch den hohen Anteil an bindigen Bildungen des anstehenden Bodens nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Oberflächenwasser ist von den Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.

3.6.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte im August 2013 nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V, 2010).

Angaben zur potenziell natürlichen Vegetation sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastung

Aufgrund der vergangenen gewerblichen und der derzeitigen intensiven Nutzung und damit verbundener Immissionen kann von einer hohen Vorbelastung der Flächen ausgegangen werden.

Beschreibung des Biotopbestandes

Die Biotope des Plangebietes lassen sich grob in zwei Biotopkomplexe einteilen (vgl. dazu Karte Bestand – Biotop- und Nutzungstypen).

- Dominiert wird das Plangebiet durch den Biotopkomplex der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen: Dazu zählen die historischen Speicher- und Siloanlagen (**OXS**) des Alten Hafens, die Hafenpromenade (**OVP**), die Straßenverkehrsflächen (**OVF**, **OVL**) sowie die Stellplatzanlagen (**OVP**). Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Gleisanlagen der Straßenbahn (**OVE**), welche im Bereich der Stellplatzanlage enden. Die Speicher- und Silogebäude sind teilweise durch brachgefallene Lager- und Nebenflächen (**OBV**) umgeben.
- Neben o.g. Biotopkomplex können weitere Biotope dem Komplex Grünanlagen der Siedlungsbereiche zugeordnet werden. Zu diesen Flächen zählen unversiegelte/teilversiegelte Flächen im östlichen Plangebiet, die als Stellplatzanlage (**PEU**) genutzt werden. Die befestigten und unbefestigten Stellplätze werden in mehreren Bereichen durch Pflanzrabatten (**PEB**) mit den typischen Arten, wie Zwergmispel (*Cotoneaster*), Feuerdorn (*Pyracantha*) und Rosen eingefasst. Im Bereich der historischen Gebäude kommen größere unversiegelte Freiflächen zum Teil mit Spontanvegetation (**PEU**) vor. Zwei Gebäude und deren Nebenanlagen an zentraler Stelle bzw. im Nordwesten werden als Ferienhäuser/Ferienwohnungen (**PZF**) genutzt. Die Bocciaanlage neben dem nordwestlichen Ferienhaus wurde als Sonstige Sport- und Freizeitanlage (**PZS**) kartiert.

Neben den flächigen Biotopen sind im Plangebiet 33 Einzelbäume vorhanden. Ein Großteil der vorkommenden Bäume wurde in der jüngeren Vergangenheit als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme entlang der Straßen als Baumreihe gesetzt. Bis auf drei Ausnahmen betragen die Stammumfänge (StU) der Einzelbäume ≤ 50 cm.

Geschützte Flächen und Einzelelemente

Nach der Kartierung der Biotoptypen im Rahmen der Erarbeitung dieser Unterlage sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Zwei Linden (StU von 150 cm) und ein Ahorn (StU von 100 cm) fallen aufgrund ihrer Stammumfänge (StU) von ≥ 100 cm unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V.

Bewertung des Biotopbestandes

Bei der Bewertung der Biotoptypen wurde sich an dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern orientiert. Die Werteinstufung der Biotoptypen erfolgt anhand der

- Regenerationsfähigkeit sowie der
- regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“.

Der jeweils höhere Wert wird für die Einstufung der vorhandenen Biotope herangezogen (LUNG M-V, 1999). Diese Bewertung wurde, wenn erforderlich, auf die neue Codierung der Biotoptypen angepasst, da noch keine Aktualisierung der Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V vorliegt.

Durch die Planung werden Flächen in Anspruch genommen, die in der Vergangenheit intensiv beansprucht wurden. Dementsprechend sind von den Eingriffen des Planvorhabens nur Flächen mit geringen Biotopwerten (Wertstufen 0 bis 1) betroffen.

Folgende Wertstufen wurden den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zugewiesen:

Tabelle 1 Im Untersuchungsraum vorhandene Biotoptypen und ihre Bewertung

Biotopcode	Biotyp	Schutzstatus	Wertstufe
OBV	<i>Brache der Verkehrs- und Industrieflächen</i>	-	1
OSS	<i>Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage</i>	-	0
OVE	<i>Bahn / Gleisanlage</i>	-	0
OVF	<i>Versiegelter Rad- und Fußweg</i>	-	0
OVH	<i>Hafen- und Schleusenanlage</i>	-	0

Biotoptype	Biotoptyp	Schutzstatus	Wertstufe
OVL	<i>Straße</i>	-	0
OVP	<i>Parkplatz, versiegelte Freifläche</i>	-	0
OVU	<i>Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt</i>	-	0
OXS	<i>Historisches Repräsentationsgebäude</i>	-	0
PEB	<i>Beet / Rabatte</i>	-	0
PEU	<i>Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation</i>	-	1
PZF	<i>Ferienhausgebiet</i>	-	0
PZS	<i>Sonstige Sport- und Freizeitanlage</i>	-	0

Beschreibung und Bewertung der Tiere

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb der Siedlungsbereiche ist mit einem Vorkommen von in der Regel weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten zu rechnen. Regelmäßig sind auf innerstädtischen Grünanlagen Arten wie Kohlmeise, Blaumeise, Star, Buchfink, Kleiber oder Rotkehlchen zu beobachten. Das Vorkommen der Stadttaube, der verwilderten Form der Haustaube, und der Möwe ist wahrscheinlich. Weiterhin zählt die Amsel zu den häufigen Stadtvögeln (wikipedia.org, 2013).

Die exponierte Lage der historischen Gebäude und deren baulicher Zustand lassen neben dem Vorkommen von „Allerweltsarten“ auch gefährdete oder seltene Brutvogelarten sowie Fledermausarten erwarten.

Im Rahmen der Bauleitplanungen wurden bzw. werden die Gebäude auf das Vorkommen von Fledermaus- und Brutvogelquartieren geprüft.

So fanden im Jahr 2011 Untersuchungen von zwei Silogebäuden, einem Trafo sowie einem Sozialgebäude sowie im Jahr 2012 von einem weiteren Speichergebäude statt.

Im Jahr 2014 wurden zudem die beiden Gebäude Thormannspeicher und Ohle-
richspeicher untersucht.



Abbildung 1 Überblick über die in den Jahren 2011 und 2014 untersuchten Gebäude

Die Ergebnisse der Gutachten aus den Jahren 2011, 2012 und 2014 können folgendermaßen zusammengefasst werden (vgl. *Erfassung geschützter Brutvogel- und Fledermausarten zum B-Plan der Hansestadt Wismar Nr. 12/91/2 – 1. Änderung, Teilbereich 2 (Zoologische Gutachten & Biomonitoring Henrik Pommeranz, 2011)*, *Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan der Hansestadt Wismar Nr. 12/91/2 – 1. Änderung, Teilbereich 3 (Gutachterbüro Martin Bauer, 2012)* und die *Erfassung geschützter Fledermaus- und Brutvogelarten sowie Artenschutzbericht zum B-Plan der Hansestadt Wismar Nr. 12/91/2 – 1. Änderung, Gesamtbereich (Pöyry, 2014)*).

Fledermäuse

Ein sicheres Sommerquartier konnte am Silogebäude 2 festgestellt werden. Weiterhin gibt es an den Silogebäuden Gebäudespalten, die potentiell für eine Nutzung als Fledermaussommer- bzw. Zwischenquartiere in Frage kommen. Weiterhin deuten Fraßreste in allen untersuchten Gebäuden auf eine zumindest sporadische Nutzung als Nachtquartiere hin.

Eine Nutzung als Winterquartier konnte in allen untersuchten Gebäuden nicht festgestellt werden.

Brutvögel

In den Kartierungen 2011 bis 2014 konnten im Untersuchungsgebiet fünf Brutvogelarten festgestellt werden. Dazu zählen Hausrotschwanz, Bachstelze, Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe. Auch für die Verdachtsarten Hausperling, Feldperling, Dohle sowie Turmfalke entsprechen die vorgefundenen Bedingungen den Ansprüchen der Arten. Für die bodenbrütende Haubenlerche bieten sich mit fortschreitender Sukzession der Freiflächen gute Bedingungen (Zoologische Gutachten und Biomonitoring, 2011).

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung bzw. Minimierung und zur Kompensation

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Sicherung und Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume,
- Begrünung einzelner Baukörper durch akzentuierendes Grün sowie
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen im Plangebiet unter Berücksichtigung hierfür typischer Pflanzenarten. Davon sind 6 Bäume im Bereich der zentralen größeren Freifläche südwestlich des Sondergebietes 2 zu pflanzen.

Folgende Maßnahmen ergeben sich aus den o.g. Gutachten zum Artenschutz:

- Sanierungsarbeiten an den Fassaden der bisher untersuchten Gebäude haben im Zeitraum von Ende August bis Mitte April zu erfolgen,
- Bauarbeiten in den Kellergeschossen der Silogebäude 1 und 2 sowie im Kellergeschoss des Ohlerichspeichers sind in den Monaten Mai bis September durchzuführen,
- Freihalten der Fledermausquartiere (incl. potentieller Quartiere) sowie potentieller Brutvogelquartiere im Bereich der Fassaden während der Einrüstung,
- Erhalt aller Quartierzugänge wie Spalten, Dehnungsfugen und den dahinter liegenden Hohlräumen,
- Erhalt der Spalten zwischen Simsdurchbrüchen und Regenfallrohren,
- Erhalt aller potentiell nutzbaren Brutnischen (Fassadennischen, Durchbrüche),
- ökologische Baubetreuung zur Festlegung detaillierter Maßnahmen und Überprüfung des Besiedelungsstatus sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase (insbesondere nach der Einrüstung).
- ist der Erhalt von potentiellen Quartieren bzw. Brutnischen nicht möglich sind mit den ökologischen Baubetreuern Ersatzmaßnahmen abzustimmen
- Beschränkung der Baustellenbeleuchtung auf ein Mindestmaß

Auswirkungen

Das Vorhaben wird auf bereits stark anthropogen beeinträchtigten Flächen durchgeführt. Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe erfolgen in bereits versiegelten Bereichen und in nichtversiegelten städtischen Freiflächen mit teilweiser Spontanvegetation.

Folgende Auswirkungen können sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben:

- Funktions- und Totalverlust bisher nicht versiegelter Freiflächen
- Lärm, visuelle Unruhe während der Bauphase

Sollte ein Erhalt der Sommerquartiere und Brutplätze im Bereich der untersuchten Gebäude trotz o.g. Maßnahmen nicht möglich sein, sind - um den Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden - folgende Maßnahmen vorzusehen:

- 2- bis 5-facher Ersatz der Quartiere und Brutplätze

Zu empfehlen ist des weiteren:

- Aufdopplung der Holzverkleidung und Dachkonstruktion im Nordteil des Gebäudes Silo 1
- Herstellung von Simsquartieren auf der Südseite der Gebäude Silo 1 Silo 2, Speicher HW Leasing und Ohlerichspeicher
- Schaffung von 10 Mauerseglerbrutplätzen durch Anbringung vorgefertigter Holzbetonkästen (Fa. Schwegler oder gleichwertiges) unterhalb des Dachüberstandes an der Ost- und Westseite von Silo 2.

Alle empfohlenen Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Erheblichkeit

Die mit der Umsetzung der Bauleitplanung verbundenen Eingriffe erfolgen hauptsächlich in innerstädtische Brachflächenbiotope, die in ihrer Ausprägung beseitigt bzw. beeinträchtigt werden. Erneute Bodenversiegelungen sind als Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG zu werten.

Die verbleibenden negativen Auswirkungen durch den vorhabensbedingten Biotopverlust können durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tier und Pflanzen zu erwarten.

3.6.4. Schutzgut Klima / Luft

Bestand und Bewertung

Die Ostsee verleiht dem Klima des Plangebietes die entscheidende Prägung. Das Klima ist stark maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen deutlich unter dem Durchschnitt von Westmecklenburg mit 600 bis 650 mm bzw. 8,0°C. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Eigenschaften. (GLRP WM S. II-115).

Meso- und Mikroklima werden in einem hohen Maß von der Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Das Plangebiet weist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ein charakteristisches Stadtklima auf. Dieses ist geprägt durch verringerte Einstrahlung, erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchte und Windgeschwindigkeiten sowie erhöhte Schadstoffbelastung der Luft.

Eine sehr hohe ausgleichende Wirkung besitzt die an das Plangebiet grenzende Wasserfläche der Ostsee. Relevante Gehölzflächen mit einer luftfilternden Funktion sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Staubimmissionen durch den benachbarten Überseehafen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung bzw. zur Kompensation

Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Bindung und Filterung von Luftschadstoffen sind einzelne Baukörper mit Hilfe von Rankgerüsten an der Fassade zu begrünen.

Auswirkungen

Lokale Temperaturveränderungen durch weitere Versiegelung sowie betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der hohen Vorbelastung (Versiegelung, bisherige Nutzung) des Plangebietes sowie der ausgleichenden Wirkung der angrenzenden Wasserflächen nicht zu erwarten.

Während der Bauzeit ist mit Lärmbeeinträchtigungen und Beeinträchtigungen der Luft zu rechnen. Dieser Lärm tritt allerdings nicht dauerhaft auf und ist deshalb als nicht so konfliktträchtig einzustufen.

Erheblichkeit

Die Planung wirkt sich auf das lokale Geländeklima und die klimatische Austauschfunktionen unter Beachtung o.g. Maßnahme nicht nachteilig aus. Insgesamt können erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Einflüsse ausgeschlossen werden.

3.6.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch die vergangene gewerbliche Nutzung als Hafengelände. Dominierende Gebäude sind die historischen Silo- und Speichieranlagen aus rotem Backstein. Aufgrund seiner wertvollen historischen Bausubstanz befindet sich das Plangebiet im UNESCO-Welterbegebiet. Touristische Anziehungspunkte sind die Speicher sowie das Wassertor. Die äußeren Erschließungsanlagen wurde bis zum Jahr 2008 erneuert und Industriebrachen zurückgebaut. Die Speicher- und Siloanlagen sind momentan ungenutzt.

Besonders beeindruckend ist die Ansicht des Alten Hafens und der Altstadt, wenn man sich der Stadt von Norden über das Wasser nähert. Bei der Entwicklung des Plangebietes sind diese Blickbeziehungen besonders zu berücksichtigen.

Neben den Gebäuden sowie den erneuerten befestigten Freiflächen befinden sich im Plangebiet mehrere unbefestigte Bereiche. Diese Flächen werden teilweise als Stellplätze genutzt. Andere liegen brach bzw. unterliegen keiner Nutzung. Sie stellen einen starken Kontrast zu den urbanen, intensiv beanspruchten Flächen im sonstigen Plangebiet dar. Relevante, prägende Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die beiden Linden sind aufgrund ihrer Nähe zum „Baumhaus“ durch Schnittmaßnahmen in ihrer räumlichen Wirkung stark beeinträchtigt und entfalten keine Fernwirkung. Alle weiteren Bäume entwickeln als Jungbäume ebenfalls keine bedeutsamen Strukturen.

Insgesamt stellt sich das Landschaftsbild als Stadtraum dar, welcher stark durch seine vergangene gewerbliche Nutzung geprägt ist. Er ist aufgrund seiner Bausubstanz von sehr hoher Eigenart. Der Erlebniswert hinsichtlich Vielfalt und Schönheit ist als hoch zu bewerten. Negativ für das Landschaftsbild ist der zunehmende Verfall einzelner Gebäude zu beurteilen. Insgesamt ist die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes als hoch zu bewerten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebietes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Erhalt und Pflege der Einzelbäume im Plangebiet

- akzentuierende Begrünung einzelner Baukörper als Gestaltungsmittel der Stadtplanung
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen zur Strukturierung der größeren Freifläche im Bereich der Speichergebäude
- Berücksichtigung relevanter Blickbeziehung bei der Entwicklung der Neubauten

Auswirkungen

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind zu erwarten:

Die Entwicklung der Brachflächen sowie die geplante Sanierung und Umnutzung der leerstehenden Silo- und Speichergebäude wirkt sich insgesamt positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Umsetzung o.g. Maßnahmen erhöhen als raumbildende Gestaltungsmaßnahmen die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes.

Erheblichkeit

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht erkennbar. Unter Beachtung o.g. Maßnahmen überwiegen die positiven Effekte.

3.6.6. Schutzgut Mensch / Erholung

Bestand und Bewertung

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete in Betracht.

Das nächste Wohngebiet befindet sich in einer Entfernung von 50 m in Richtung Altstadt.

Momentan stellt das Plangebiet einen touristischen Anziehungspunkt dar. Neben Cafes/Restaurants sind Ferienwohnungen und das Alte Baumhaus als Ausstellungsgebäude vorhanden. Aufgrund der ungenutzten historischen Speicher- und Silogebäude liegen weitere Potentiale brach. Die vorhandenen Freiflächen sind für Erholungssuchende kaum bis nicht nutzbar. Eine Funktion als Lebens-, Arbeits- und Bildungsstätte besitzt das Plangebiet nicht.

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung

- Erhalt und Pflege vorhandener Einzelbäume im Plangebiet
- Fassadenbegrünung einzelner Baukörper
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen zur Strukturierung größerer Freiflächen im Plangebiet

Auswirkungen

Ausschlaggebend zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planungen auf den Menschen sind besonders optische, klimatische/lufthygienische Belastungen als auch Lärmbelastungen.

Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind zu erwarten. Im Rahmen der Planung erfolgte die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens. Dieses ist Grundlage für die modifizierten Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz.

Durch die Planung soll sich der Alte Hafen zu einem lebendigen Stadtteil, in dem neben der touristischen Funktion auch weitere Funktionen für Freizeit, Arbeit und Bildung existieren, entwickeln.

Erheblichkeit

Die temporären Beeinträchtigungen während der Bauphase der Gebäude liegen in einem tolerierbaren Rahmen für das Schutzgut Mensch / Erholung. Erhebliche negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung können unter Beachtung des zu erstellenden Lärmschutzgutachtens ausgeschlossen werden.

3.6.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dazu können v.a. Bau-, Boden- und Kulturdenkmale gehören.

Folgende Gebäude im Plangebiet sind als Baudenkmäler vermerkt:

- Baumhaus
- Thormannspeicher,
- Ohlerichspeicher,
- Krusespeicher
- Löwespeicher,
- Sozialgebäude sowie das
- Haupt- und Nebengebäude im Übergangsbereich der Altstadt zum Alten Hafen (Zollhaus).

Der gesamte Gebäudekomplex und der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im UNESCO-Welterbegebiet „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“ (vgl. Kapitel 3.4.4 – UNESCO-Weltkulturerbe)

Maßnahmen

Die geschützten Baudenkmäler sind zu erhalten und in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde einer neuen Nutzung zuzuführen.

Mit Beeinträchtigungen bisher nicht bekannter Bodendenkmale durch Abgrabung bzw. dem Freilegen muss während der Bautätigkeit innerhalb der Freiflächen des Plangebietes gerechnet werden. Bei unerwarteten Funden ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sicherzustellen. Bei einer Entdeckung von Bodendenkmalen sind daher der Fund und die Fundstelle fünf Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten, wobei die Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann.

Auswirkungen

Als positive Auswirkung der Planung sind der Erhalt und die Sicherung der historischen Baudenkmäler zu benennen.

Erheblichkeit

Erhebliche negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind unter Beachtung o.g. Maßnahmen nicht zu erwarten.

3.6.8. Wechselwirkungen

Bestand und Bewertung

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft. Die Vernetzung der Umweltkomponenten untereinander ist zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf diese Vernetzungen darzustellen und zu bewerten.

Für die Zusammensetzung und Ausbildung von Vegetation und Fauna sind die abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) von Bedeutung. Weiterhin ergeben sich Wechselwirkungen besonders zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden, da die Eigenschaften des Grundwassers u.a. auch von den vorliegenden Bodenarten beeinflusst werden. Sowohl Boden und Wasser als auch Klima bilden die Grundlage für die Ausbildung von Pflanzen- und Tiergemeinschaften. In direktem Zusammenhang stehen auch Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholungseignung des Menschen. Für die menschliche Gesundheit ist z.B. der Klima- und Gewässerschutz von Bedeutung.

Das Lokalklima wird wiederum durch die Ausbildung der Biotopstrukturen und das Vorhandensein von Wasserflächen beeinflusst. Mit der Beseitigung von Gehölzbeständen geht auch deren lufthygienische Ausgleichsfunktion (Staub- und Schadstofffilterung) verloren. Dies kann wiederum die lufthygienische Situation für den Menschen beeinflussen.

Auswirkungen und Erheblichkeit

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes auf die einzelnen Schutzgüter bewegen sich die negativen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen in einem tolerierbaren Rahmen.

Folgende negative Auswirkung ist dennoch zu benennen:

Die weitere Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch die Bebauung wirkt sich nachteilig auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aus. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodenentwicklung verloren. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsflächen, wodurch die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenabfluss verstärkt wird.

3.7. Monitoring

Ziel eines Risikomanagements ist es, durch entsprechende Kontrolle, die Planungs- und Maßnahmenrisiken im Hinblick auf die Bewältigung der Eingriffsregelung und auch den Artenschutz zu begrenzen.

Dazu zählen u. a. Herstellungs-, Pflege- und Funktionskontrolle der nach Eingriffsregelung und Artenschutz geschuldeten Kompensationsmaßnahmen.

Die Herstellungskontrolle prüft, ob die festgelegten Kompensationsmaßnahmen entsprechend den planerischen Vorgaben ausgeführt wurden. Der Zeitpunkt kann mit der Abnahme der landschaftspflegerischen Bauausführungen verbunden werden.

Landschaftspflegerische Maßnahmen sind erst mit Eintreten ihrer Funktionsfähigkeit vollendet. Daher kann es erforderlich sein, dass entsprechende Pflege- und Funktionskontrollen durchgeführt werden. Mit den Kontrollen ist auch eine Prüfung, ob die Maßnahme noch existiert bzw. ob die Pflege- und Nutzungsauflagen weiterhin eingehalten werden, gewährleistet.

Verbleibende erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und das Landschaftsbild sind nach der Realisierung der festgelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten. Daher beziehen sich mögliche Überwachungsmaßnahmen in erster Linie auf die im Artenschutzfachbeitrag und in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung festgelegten Maßnahmen:

- Herstellungskontrolle sowie Pflege- und Funktionskontrolle der festgesetzten Gehölzpflanzungen nach der einjährigen Fertigstellungspflege und der dreijährigen Entwicklungspflege, ggf. sind Nachpflanzungen vorzusehen
- Herstellungs- und Funktionskontrolle sowie Kontrolle der artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Ein weitergehendes Monitoring ist nicht vorgesehen.

3.8. Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurden die einzelnen Schutzgüter analysiert, bewertet und voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Plangebiet ermittelt. Im bereits vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurde das Vorkommen von nach FFH-Richtlinie und europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten mittels faunistischer Bestandserfassung und Potentialanalyse für zwei Speicher-, ein

Trafo- und ein Sozialgebäude ermittelt und die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Aus der Analyse der Schutzgüter und deren Bewertung ergeben sich Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Bodenzwischenlager sind gemäß DIN 18915 nach Horizonten getrennt einzurichten, der Wiedereinbau ist entsprechend der „natürlichen“ Horizontabfolge durchzuführen
- bei Bodenverdichtungen im Zuge der Bauarbeiten ist nach Abschluss der Arbeiten in allen vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagflächen) Tiefenlockerung durchzuführen
- Sicherung und Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume
- Begrünung einzelner Baukörper durch akzentuierendes Grün
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen im Plangebiet. Davon sind sechs Bäume im Bereich der zentralen größeren Freifläche südwestlich des Sondergebietes 2 zu pflanzen
- Sanierungsarbeiten an den Fassaden der untersuchten Gebäude haben im Zeitraum von Ende August bis Mitte April zu erfolgen
- Bauarbeiten in den Kellergeschossen der Silogebäude 1 und 2 und im Kellergeschoss des Ohlerichspeichers sind in den Monaten Mai bis September durchzuführen
- Freihalten der Fledermausquartiere (incl. potentieller Quartiere) sowie potentieller Brutvogelquartiere im Bereich der Fassaden während der Einrüstung
- Erhalt aller Quartierzugänge wie Spalten, Dehnungsfugen und den dahinter liegenden Hohlräumen – alternativ entsprechende Ersatzmaßnahmen
- Erhalt aller potentiell nutzbaren Brutnischen (Fassadennischen, Durchbrüche) – alternativ entsprechende Ersatzmaßnahmen
- ökologische Baubetreuung zur Festlegung detaillierter Maßnahmen und Überprüfung des Besiedelungsstatus sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase
- Begrünung einzelner Baukörper mit Hilfe von Rankgerüsten an der Fassade
- Berücksichtigung relevanter Blickbeziehung bei der Entwicklung von Neubauten
- Einleitung von Maßnahmen bei Beeinträchtigungen bisher nicht bekannter Bodendenkmale durch Abgrabung bzw. dem Freilegen während der Bautätigkeit

Trotz o.g. Maßnahmen sind folgende erhebliche potenzielle Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, zu erwarten:

Schutzgut Boden:

- Versiegelung bisher offener bzw. teilverdichteter Bodenbereiche durch Überbauung

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Funktions- und Totalverlust bisher nicht versiegelter Freiflächen
- Lärm, visuelle Unruhe während der Bauphase
- evtl. Verlust von Lebensräumen

Die erheblichen Umweltauswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet sowie plangebietsexterne Maßnahmen (Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs.1a BauGB) ausgeglichen. Die Dokumentation dieser Maßnahmen erfolgt in der Anlage zur Begründung. Aus den geplanten Maßnahmen ergeben sich grünordnerische Festsetzungen, die folgendermaßen zusammengefasst werden können:

- Pflanzmaßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltungsmaßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmen außerhalb des Plangebietes über eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1a BauGB.

Die o. g. Maßnahmen werden innerhalb des Plangebietes bzw. in der Liegenschaft der Hansestadt Wismar (Gemarkung Wismar) umgesetzt. Die entsprechenden Regelungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12/91/2, 1. Änderung)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung 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. Städtebauliche Zahlen und Werte

Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen
Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel
(§ 11 BauNVO)

6,93 ha

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar