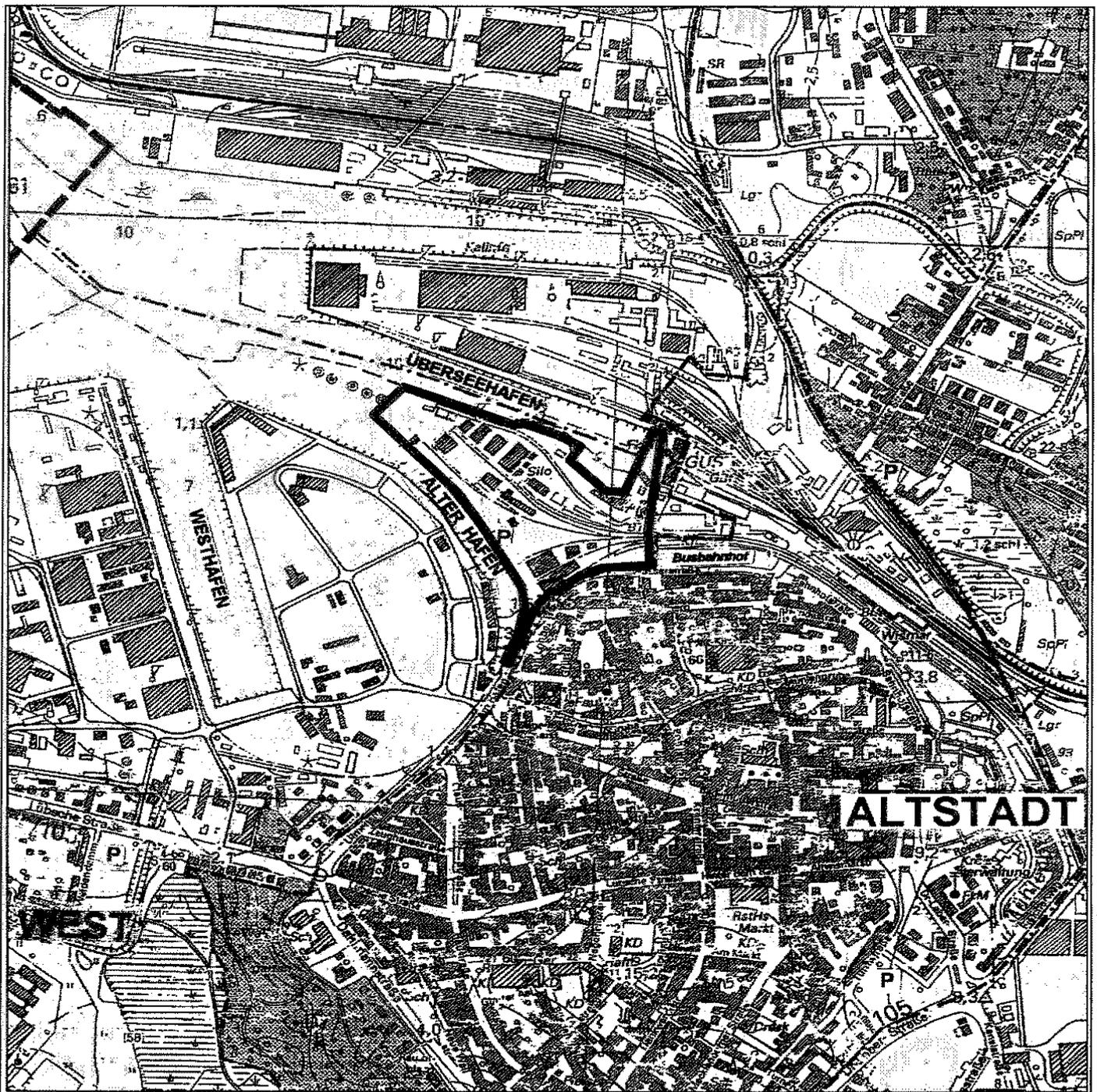


BEGRÜNDUNG

ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2 "MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN"

STAND: JANUAR 2006

SATZUNG



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Einordnung der Planung
 - 1.4. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
 - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ausstellungen und Kongress
 - 2.1.2. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel
 - 2.1.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet
 - 2.1.4. Mischgebiet
 - 2.1.5 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 2.2. Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - 2.4. Baugestalterische / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.5. Erschließung
 - 2.5.1. Verkehr
 - 2.5.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.5.3 Brandschutz
 - 2.6. UVP - Vorprüfung
 - 2.6.1 Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
 - 2.6.2. Immissionsschutz
 - 2.6.3. Grünflächen / Naturschutz
Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 2.6.4. Bau- und Bodendenkmalpflege
 - 2.6.5. Geologische Situation
 - 2.7. Sonstige Hinweise
 - 2.7.1. Sicherung der Seeschifffahrt
 - 2.7.2. Sicherung der Zollgrenze
3. Auswirkungen des B – Planes
 - 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 3.2. Erschließungskosten
 - 3.3. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft hat am 27.03.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/91 "Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" beschlossen.

Der Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" umfasst einen Planbereich von ca. 8,9 ha.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt auf einer Halbinsel.

Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Es wird begrenzt:

im Norden	vom Hafenbecken "Überseehafen"
im Osten	von der Kopenhagener Straße (Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/1 "Zentraler Omnibusbahnhof")
im Süden	von der Wasserstraße
im Westen	vom Hafenbecken "Alter Hafen"

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke oder Teile von folgenden Flurstücken: 1154/1, 3607/1, 3608, 3609/1, 3609/3, 3610, 3611/7, 3611/35, 3611/36, 3611/61, 3611/65, 3611/67, 3611/76, 3611/77, 3611/111, 3611/112, 3611/113, 3611/115, 3611/116, 3611/122, 3611/124, 3611/125, 3611/126, 3611/127, 3611/128, 3612/14, 3613/15, 3613/26, 3613/27, 3613/40 und 3613/41.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als "Sondergebiet Hafen" dargestellten Fläche. Die nunmehr präzisierete Planung macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes „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“ erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2.

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Das Gebiet um den Alten Hafen hat für Wismar als alte Hanse- und Seestadt eine besondere stadtbildprägende Bedeutung. Der derzeitige Zustand kann dieser sowohl gestalterisch als auch funktional nicht gerecht werden.

Nachdem die in der Vergangenheit gewerblich genutzten Flächen für den damaligen Eigentümer ihre betriebswirtschaftliche Bedeutung verloren haben, ist eine Aufwertung des Bereiches aus architektonisch-gestalterischer Sicht sowie eine funktionale Umnutzung Ziel der weiteren Planung.

Der besondere historische Charakter des Gebietes als „Alter Hafen“ soll sich vor allem in der Betonung der großräumigen, archaischen Struktur im Kontrast zur kleinteiligeren „Parzellenstruktur“ der Altstadt widerspiegeln. Zwischen beiden Strukturen muss es eine klare Abgrenzung geben.

Hafenanlagen waren schon in der Vergangenheit gekennzeichnet durch große, massive Gebäude und umfangreiche Freiflächen zur Lagerung von Waren und Gütern.

Für den zu planenden Bereich ergibt sich nun die Zielstellung, ihn so zu gestalten, dass zum einen die o.g. Strukturen dargestellt werden und die ehemaligen Funktionen ablesbar sind und zum anderen, dass für diese räumlichen Voraussetzungen adäquate, zeitgemäße Nutzungen gefunden werden.

Im neu zu entwickelnden Stadtraum soll die vorhandene Struktur des Gebietes auch in Zukunft erkennbar sein. Die Wahrung des Vorhandenen ist ein grundlegender Vorteil für die Schaffung eines Ortes mit eigenständiger Prägung.

Im Zentrum der Planungen stehen deshalb der Erhalt und eine den Potentialen angepasste Nutzung der denkmalgeschützten Speicher- und Silogebäude als industriegeschichtlich und architektonisch wertvolle Bauwerke. Diese bilden ortsbildprägende Orientierungspunkte und schaffen den städtebaulichen Rahmen für die Umnutzung des gesamten Planbereiches.

Grundlage für die vorliegende Planung sind zum einen der als Ergebnis eines nationalen Workshops der Bundesarchitektenkammer (1991) sowie eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs (1992) zum Thema "Alter Hafen" erarbeitete Rahmenplan und zum anderen der Masterplan zur Errichtung eines „Themenparks Holzstadt“ mit Vorgaben für das Gestaltungs- und Nutzungskonzept.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Überwiegend Ausweisung des Bereiches als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ausstellungen und Kongress bzw. Hotel, um attraktive Nutzungsmöglichkeiten für Bürger und Touristen anbieten zu können
- Ausweisung von kleineren Teilbereichen als eingeschränktes Gewerbegebiet zur Unterbringung eines Technologiezentrums und einer großflächigen Stellplatzanlage (Parkhaus) als ergänzende Funktionen für o.g. Sondergebiete sowie zur Errichtung von Gebäuden für Klein-

gewerbe und Service im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung des Planbereiches

- Erhalt der das Gebiet städtebaulich prägenden Bausubstanz (Speicher- und Silogebäude) und deren Umnutzung
- Vorgabe von Prämissen zu einer architektonischen Gestaltung des Gebietes, die seinem maritimen Charakter, der künftigen Nutzung sowie der Nähe zur historischen Altstadt gerecht wird
- Sicherung von öffentlich-rechtlichen Flächen im Plangebiet, insbesondere entlang der Kaikanten
- Schaffung interessanter und attraktiver öffentlich nutzbarer Freiräume unter spezifischer Einbeziehung der Hafenanlagen, d.h. der Erlebbarkeit von Hafennähe und dem Bezug zum Wasser
- Schaffung von touristischen Angeboten zur Saisonverlängerung

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ausstellungen und Kongress

Der überwiegende Teil des Planbereiches wird als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ausstellungen und Kongress“ festgesetzt. Dieses besteht aus sieben Teilbereichen (SO AUSTELLUNGEN UND KONGRESS 1-7).

Im Sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung von Ausstellungskomplexen, beispielsweise Themenparks einschließlich der Einrichtungen für die Durchführung von Kongressen zulässig.

Im Teilbereich SO 1 sind zusätzlich Gebäude zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Tagungsräume analog der Festsetzung Pkt. 1.2 zulässig.

Im Teilbereich SO 2 sind zusätzlich Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a 83) Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen zulässig.

Die unter Denkmalschutz stehenden Speicher- und Silogebäude sind zu erhalten und in das Nutzungskonzept einzubeziehen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet wird – differenziert nach Teilbereichen – bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Im Sonstigen Sondergebiet erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8. Dies entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Um die Errichtung einer großflächigen Ausstellungshalle zu ermöglichen, wird im Teilbereich SO 4 eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Insbesondere die unterschiedlichen Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen sollen zur städtebaulichen Strukturierung des Gebietes beitragen.

Im Teilbereich SO 2 wird durch diese Festsetzungen die Errichtung neuer Ergänzungsbauten entsprechend der Kubatur der vorhandenen, besonders in ihrer

Höhe und Baumasse prägnanten Speicher- und Silogebäude ermöglicht. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen betragen bis zu 35 m.

Der Bereich SO 2 ist gemeinsam mit dem benachbarten Sondergebiet SO HOTEL aufgrund seiner städtebaulichen und architektonischen Bedeutung als Kern eines künftigen Ausstellungskomplexes anzusehen. Seine Dominanz ist durch differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den verschiedenen Teilbereichen, insbesondere durch die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen nach außen sichtbar zu machen.

In den Teilbereichen SO 1 und SO 4-7 werden deshalb überwiegend geringere Gebäudehöhen von maximal 15 - 20 m festgesetzt. Eine Ausnahme bildet lediglich ein kleinerer Bereich innerhalb des SO 1, in dem die Errichtung eines Turmes mit maximal 40 m Höhe als markanter Auftakt der Achse von der Kaispitze in Richtung Altstadt (Nikolaikirche) ermöglicht werden soll.

Als verbindendes Element zwischen den Solitärgebäuden entlang dieser Achse ist die Errichtung einer Fußwegeverbindung in ca. 11 m bis maximal 15 m Höhe möglich. Entsprechende Festsetzungen zum Übergang über die öffentlichen Verkehrsflächen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Eine Ausnahme in der künftigen klar gegliederten städtebaulichen Struktur des Sondergebietes bildet der Teilbereich SO 3. Aufgrund seiner Randlage direkt am Überseehafen und Wasserwanderrastplatz sollen hier lediglich kleinere Ausstellungsgebäude mit einer Gebäudehöhe bis maximal 8 m errichtet werden.

2.1.2. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel

In Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen Ausstellungen und Kongress wird im Bereich des vorhandenen Silogebäudes (Ohlerich-Speicher) ein „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel“ (SO HOTEL) festgesetzt.

Im Sondergebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Tagungsräume sowie damit in räumlicher Verbindung erforderlicher Schank- und Speisewirtschaft und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen zulässig. Schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft, wie z.B. die vorhandene Wohnnutzung im Planbereich Holzhafen (ehem. Speicher) sind zu berücksichtigen.

Aus städtebaulichen Gründen wird für den Bereich des SO HOTEL eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Überbaubarkeit der gesamten Grundstücksfläche unter Betonung des archaischen Charakters des Ensembles soll zulässig sein.

Das unter Denkmalschutz stehende Silogebäude (Gebäudehöhe 36 m) ist zu erhalten und in die Nutzung einzubeziehen.

Als Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist es zulässig, einen eingeschossigen, maximal 6 m hohen Anbau zu errichten.

In Ergänzung dieser Baulichkeiten ist zudem die Schaffung einer großzügigen Terrassenanlage um die Gebäude vorgesehen.

Eine weitere Ergänzungsmöglichkeit für die Hotelnutzung besteht bei Bedarf im benachbarten Bereich SO AUSTELLUNGEN UND KONGRESS 1.

2.1.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das eingeschränkte Gewerbegebiet besteht aus fünf Teilbereichen (GEE 1-5). Die Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung sind erforderlich wegen der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindenden schützenswerten vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen wie Allgemeines Wohngebiet (Altstadt) und Sondergebiet.

Es sind nur Nutzungsarten zulässig, die die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in den einzelnen Teilbereichen entsprechend Festsetzung 6.1.3. nicht überschreiten.

Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungsart nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO erfolgt aufgrund der Lage innerhalb eines überflutungsgefährdeten Bereiches (Hochwasserschutz). Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist einzuschränken. Standorte für Tankstellen sind im Bereich der Hansestadt Wismar außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Die Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind ausnahmsweise zulässig.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Diese Art der Nutzung soll innerhalb des Plangebietes – mit Ausnahme von Spielhallen – vorzugsweise in den Teilbereichen SO 2 AUSTELLUNGEN UND KONGRESS und SO HOTEL angesiedelt werden.

Die Errichtung von Spielhallen ist im gesamten Planbereich auszuschließen, da diese Nutzungsart dem anzustrebenden Charakter als Ausstellungskomplex (Themenpark) widerspricht. Außerhalb des Plangebietes sind im Bereich der Hansestadt Wismar Standorte für Spielhallen vorhanden.

Einzelhandelseinrichtungen sind nur mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig. Durch diese Festsetzung soll der Handel in kleineren Einrichtungen ermöglicht werden, um insbesondere die Attraktivität der Nutzung des Hafengebietes für touristische Zwecke durch entsprechende Angebote an diesem Standort (z.B. Fischwaren, Souvenirs, maritime Ausrüstungen) als Ergänzung zu den Verkaufsstätten innerhalb des historischen Altstadtkerns zu erhöhen.

Größere Handelseinrichtungen, wie z.B. Discountmärkte sind an diesem Standort nicht zulässig. Hierfür gibt es im Stadtgebiet, auch im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, andere Möglichkeiten der Ansiedlung.

Der Teilbereich GEE 1 ist vollständig mit dem denkmalgeschützten Thormann-Speicher bebaut. Als ehemaliger Getreidespeicher soll er einer gewerblichen Nutzung, beispielsweise als Technologie- und Forschungszentrum in Ergänzung zum benachbarten Ausstellungskomplex zugeführt werden.

Das Speichergebäude ist in seiner Grundfläche und Höhe zu erhalten. Es wird deshalb eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie Gebäudehöhe von 24 m festgesetzt.

Für die Teilbereiche GEE 2-5 erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8. Dies entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Innerhalb der Teilbereiche GEE 2 und GEE 3 ist die Errichtung von Gebäuden für Kleingewerbe und Service im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung des Planbereiches vorgesehen.

Die Gebäudeformen sollen in ihrer Kubatur alten Lagerhallen oder kleineren Baulichkeiten nachempfunden werden, wie sie in der Vergangenheit auf Hafensarealen und auch an diesem Standort typisch und nachweisbar waren. Eine Differenzierung der verschiedenen Baulichkeiten entsprechend ihrer Nutzung ist möglich; eine moderne, zeitgemäße Formensprache bei der Gestaltung ist anzustreben.

Im Teilbereich GEE 4 sollen vorwiegend Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, die in Zusammenhang mit der Nutzung des angrenzenden Hafenbeckens stehen. Das sind beispielsweise landseitige Einrichtungen für den Wasserwanderrastplatz sowie für die Anlegestelle für Sport- und Dienstboote. Es werden eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine maximal zulässige Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Werte liegen unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Geschossflächenzahl. Mit Rücksicht auf die städtebauliche Situation in unmittelbarer Nähe der Kaianlage soll in diesem Teilbereich eine Bebauung mit geringer Massivität entstehen.

Der Teilbereich GEE 5 ist vorzugsweise für die Errichtung eines Parkhauses zur Nutzung als Stellplatzanlage für die Sondergebiete sowie für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1-3 vorgesehen.

Deshalb wurden zusätzlich zu den o.g. Einschränkungen andere großflächige gewerbegebietstypische Nutzungen wie Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,4 entspricht der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Um eine höchstmögliche Anzahl von KfZ-Stellplätzen an diesem Standort schaffen und damit weitere Bodenversiegelungen minimieren zu können, werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Garagen im Kellergeschoss und auf der Dachfläche gemäß § 21 a (4) BauNVO sowie Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss bis zu 66 % der Grundfläche gemäß § 20 (3) BauNVO nicht berücksichtigt (Festsetzung Text Teil B Nr. 2.1).

Eine Überbauung der Bahnanlage in einer Höhe von mindestens 6,15 m über der Schienenoberkante ist entsprechend der technischen Möglichkeiten beispielsweise durch Aufständigung der Parkdecks zulässig. Die festgesetzte Mindesthöhe der Überbauung über der Schienenoberkante entspricht dem Regellaß (Lichttraumprofil, GZ-Profil) für Bahnanlagen mit Oberleitung.

2.1.4. Mischgebiet

Innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes ist das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Zollhaus die dominierende Bebauung. Diese ist zu erhalten. Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (0,6) und die Geschossflächenzahl (1,2) entsprechen den Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

2.1.5. Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Baumhaus. Es wird als kulturelle Einrichtung, vorwiegend für Ausstellungen von der Hansestadt Wismar genutzt.

2.2. Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Das Bemessungshochwasser beträgt + 3,10 m über HN (siehe Anlage zur Begründung).

Die Errichtung baulicher Anlagen für eine gewerbliche Nutzung ab + 2,10 m über HN ist zulässig.

Unter dem Aspekt der Hochwassergefährdung im Planbereich und um gleichzeitig eine optimale städtebauliche Einordnung zu ermöglichen, wurde die Höhenlage der baulichen Anlage entsprechend der Nutzung wie folgt festgesetzt:

Oberkante Fußboden Erdgeschoss + 2,10 m über HN bei gewerblicher Nutzung
Oberkante Fußboden Erdgeschoss + 3,10 m über HN bei Wohnnutzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer (zulässigen gewerblichen) Nutzung unter + 3,10 m über HN mit Einschränkungen bzw. erhöhten Auflagen für den Nutzer gerechnet werden muss. Insbesondere die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Heizöl, ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,10 m über HN zu sichern.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 LBauO.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Mindesthöhenlage von + 2,10 m über HN einzuhalten.

Da die Anfang der 1990er Jahre sanierte Kai am Alten Hafen nur eine Höhe von ca. + 1,50 m bis + 1,60 m über HN aufweist, ist ein Niveausprung erforderlich.

Dieser verläuft in einem Abstand von ca. 8 m parallel zur Kaianlage Alter Hafen und ist adäquat zur gegenüberliegenden Kai (Plangebiet Holzhafen) mit einer Treppen- und Rampenanlage auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus denkmalpflegerischen, gestalterischen und funktionalen Gründen auch der unmittelbar um das Baumhaus gelegene Teil der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Kaispitze auf dem derzeitigen Höhen-

niveau von + 1,50 bis + 1,60 m über HN verbleiben. So können zum einen die Sichtachsen seeseitig auf das denkmalgeschützte Baumhaus freigehalten und die Höhenlage des historisch vorhandenen Geländes nachempfunden werden und zum anderen ermöglicht diese Höhenlage eine qualitativ bessere Einbindung des Baumhauses in den öffentlichen Freiraum.

Eine Erhöhung der Kai und der Verkehrsflächen im Nahbereich des Baumhauses würde hier zu einer unübersichtlichen Situation aus vielen Rampen und Treppen und unregelmäßig geschnittenen tiefer gelegenen Flächen führen und die Verbindung zur Kaispitze erschweren.

In Anbetracht dessen, dass jede Änderung des Umfeldes die Situation des Baumhauses verändert und mehr Risiken birgt als die Beibehaltung der über 200 Jahre „erprobten“ Bedingungen, wird auf eine Erhöhung der Kai und der Verkehrsfläche in diesem Bereich auf die Höhe von + 2,10 m über HN verzichtet, auch wenn so der Hochwasserschutz für das Baumhaus nicht gegeben ist.

In Abwägung der Belange aus Sicht von Denkmalschutz und Hochwasserschutz kann allerdings in großen Teilen des Plangebietes der denkmalpflegerischen Zielsetzung zur Erhaltung der derzeitigen Höhenlage aufgrund der Hochwassergefährdung nicht gefolgt werden:

Die vorhandene Geländehöhe beträgt teilweise unter + 1 m, durchschnittlich + 1,60 m über HN, was in der Vergangenheit wiederholt zu zeitweisen Überflutungen des Bereiches führte. Und auch nach Erneuerung der Kaianlagen am Überseehafen und im Nordwestteil des Alten Hafens und Erhöhung dieser auf + 2,10 m wäre bei Hochwasser mit Überflutungen aus Richtung Altstadt zu rechnen, da der südliche Teil der Kaianlage Alter Hafen und die angrenzenden Wasserstraße nur eine Höhenlage von ca. 1,60 m über HN aufweisen.

Somit ist aus Gründen des Schutzes vor Hochwasser das Geländeniveau von großen Teilen des Plangebietes auf + 2,10 m über HN zu erhöhen.

Für die Gestaltung der Freiflächen um die denkmalgeschützten Solitärgebäude (Speicher), die größtenteils eine geringere Höhenlage der Erdgeschosszonen haben, ergeben sich daraus in der Ausführungsplanung unter Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte spezielle Anforderungen, um qualitativ hochwertige Lösungen für den Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen schaffen zu können.

Die Errichtung einer Hochwasserschutzanlage für die Altstadt ist im öffentlichen Bereich zwischen dem Plangebiet Alter Hafen und der Altstadt planungsrechtlich zulässig. Allerdings können derzeit keine Aussagen zur Realisierung getroffen werden.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen. Durch diese Festsetzung soll die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.

In den bisher unbebauten Teilgebieten SO 1, SO 4–7 sowie GEE 2-5 werden die Baufenster weiträumig analog der jeweiligen Baufelder ausgewiesen, um eine großzügige Bebauung und eine große Variabilität entsprechend der vorgesehenen Nutzungen ermöglichen zu können. Lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist es erforderlich, bei der Errichtung der Hochbauten aufgrund zu erwartender unterschiedlicher Setzungserscheinungen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur jeweils benachbarten Verkehrsanlage einzuhalten,

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt im Plangebiet als offene, geschlossene bzw. abweichende. Bei der letzteren sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise in den Teilbereichen SO 1, SO 4 und SO 6 sollen entlang des Fußgängerbereiches am Alten Hafen relativ geschlossene, stringente linienführende Baustrukturen errichtet werden können, auch als Kontrast zu einer offenen Bebauung in den Teilbereichen SO 5 und SO 7.

Die Errichtung der Gebäude in den GEE 2-3 soll maximal 2-geschossig in geschlossener Bauweise erfolgen, um die Raumkante zum Fußgängerbereich entlang der Kai zu fassen (stringente Linienführung).

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im GEE 5 erfolgt vor allem aus funktionalen Gründen. Wie bereits erwähnt, soll an diesem Standort die Errichtung eines Parkhauses ermöglicht werden. Eine effektive Auslastung der Grundfläche erfordert ggf. Baulängen von mehr als 50 m.

Im Gegensatz dazu ist im benachbarten GEE 4 in unmittelbarer Nähe zur Kaianlage eine etwas kleinteiligere Bebauung vorzusehen.

Im Bereich SO 2 sind die bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Silo- und Speichergebäude Maßstab für eine weitere ergänzende Bebauung.

Hier macht das mögliche Aneinanderreihen von vorhandenen und neuen Gebäuden zur Bildung des städtebaulichen Ensembles sowie aus funktionalen Gründen (Verbindung der einzelnen Gebäudeteile aufgrund der Nutzung als Ausstellungskomplex) die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich.

Im GEE 1 ist eine zusätzliche Bebauung nicht möglich, da das vorhandene, zu erhaltende Speichergebäude die gesamte Grundfläche des Teilbereiches einnimmt.

Im Teilbereich SO 3, der sich in Randlage des Planbereiches unmittelbar an der Kaianlage befindet, sollen ausschließlich kleinere, locker aufgereichte Gebäude als offene Bebauung entstehen.

Die Stellung der Bauten (Aufreihung) ist der der Silo- und Speichergebäude im SO 2 anzupassen.

Es ist zulässig, eines der Gebäude im SO 3 teilweise über der Wasserfläche aufzuständern. In diesem Fall ist die Errichtung von Schutzpfählen (Dalben) im Wasser erforderlich.

Die Festsetzung der Baugrenzen im Mischgebiet erfolgt mit Orientierung auf die vorhandene Bebauung. Das unter Denkmalschutz stehende Zollhaus ist zu erhalten, eventuelle Anbauten dürfen in ähnlicher Form wie die bestehenden errichtet werden. Die sich dann ergebenden Gebäudelänge von mehr als 50 m macht eine Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich.

In den Bereichen SO 2 und 3, SO HOTEL sowie im Mischgebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden.

Entlang der Kaikante zum Überseehafen wurde im nordwestlichen Teilbereich eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Nutzungszweck Hafenwirtschaft) festgesetzt.

Diese Fläche ist bei Bedarf gemeinsam mit der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als Anlandungsfläche für den benachbarten Liegeplatz im Überseehafen zu nutzen und ggf. aus Sicherheitsgründen abzusperren.

Temporär ist zudem die Errichtung transportabler Bauten, die im Zusammenhang mit der Nutzung im benachbarten SO 1 stehen (beispielsweise Tribünen, Gerüste und Absperrungen), zulässig.

2.4. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt und der Lage innerhalb des Denkmalschutzbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbebereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ ist auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume ein besonderes Augenmerk zu richten. Baugestalterische Festsetzungen werden insbesondere zur Verwendung von Materialien getroffen.

Um die Gestaltung des stark öffentlichkeitswirksamen städtischen Raumes nicht zu beeinträchtigen, sind Einfriedungen nicht und Werbeanlagen nur eingeschränkt zulässig.

2.5. Erschließung

2.5.1. Verkehr

Straßenverkehr

Überregionale Anbindung

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

Zur Entlastung des Kreuzungspunktes Wasserstraße – Kopenhagener Straße sind die Errichtung einer zusätzlichen direkten Anbindung an die Poeler Straße

sowie einer Ausfahrt aus dem Bereich Planstraße B / GEE 5 über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf die Wasserstraße vorgesehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Nutzung des Plangebietes als Ausstellungs- und Kongreßzentrum mit der anvisierten Besucherzahl sich langfristig die Schaffung einer direkten Anbindung an das überregionale Straßennetz von der Kopenhagener Straße zum Haffeld erforderlich macht. Andernfalls ist mit Einschränkungen des Verkehrsflusses im innerstädtischen Verkehr, insbesondere auf dem Ring um die historische Altstadt zu rechnen.

Planstraßen, Verkehrsberuhigter Bereich

Die Haupterschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Kopenhagener Straße über eine 6,50 m breite Stichstraße mit paralleler, beidseitiger Fußwegeführung auf der Nordseite des Gebietes entlang der Kaikante des Überseehafens (Planstraße A). Die Straße ist entsprechend ihrer Bedeutung für die Erschließung des Planbereiches auszubauen.

Die Planstraße B sowie die als Mischverkehrsfläche (Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich) ausgewiesene Nordost-Südwest-Verbindung sind vorwiegend dem Fußgänger- und unmittelbaren Zielverkehr (Anlieferung der Teilbereiche SO 4 bis SO 7, GEE 2, GEE 3 sowie Zufahrt zum GEE 5) vorbehalten.

Eine entsprechende Differenzierung in der Straßengestaltung wird durch die Festsetzungen der unterschiedliche Ausbildungen der Planstraßen bzw. Verkehrsberuhigte Bereiche sowie die baugestalterischen Festsetzungen vorgegeben.

Fußgängerbereich

Ein mindestens 20 m breiter Bereich entlang der Kaikante des Alten Hafens ist ausschließlich als Fußgängerpromenade zu nutzen. Dieser wird strukturiert durch eine Treppen- und Rampenanlage, die sich aufgrund des festgesetzten Niveausprunges (Hochwasserschutz) erforderlich macht.

Eine Zufahrt (Überfahrt des Promenadenbereiches) wird lediglich für Schiffsanlieger im Alten Hafen und Nutzer des Baumhauses (Hansestadt Wismar) ermöglicht.

Kfz-Stellplätze

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für den gesamten Planbereich sind vorzugsweise im Teilbereich GEE 5 (Parkhaus) bzw. außerhalb des Planbereiches (Schiffbauerdamm bzw. im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen der DB AG hinter dem Bürohaus Kopenhagener Straße 1) nachzuweisen.

Lt. Fortschreibung zum Parkplatzkonzept der Hansestadt Wismar ist die Errichtung einer großflächigen Stellplatzanlage (ebenerdig oder als Parkhaus) im Teilbereich GEE 5 vorgesehen.

Im Bereich SO_{HOTEL} ist es unter Beachtung des Hochwasserschutzes zulässig, innerhalb des neu zu errichtenden Gebäudes ein Geschoss als Garagengeschoss auszubilden.

Zur Vermeidung der Entstehung großflächiger oberirdischer Stellplatzanlagen im städtebaulich bedeutsamen Raum zwischen den Kaianlagen Alter Hafen und Überseehafen sind innerhalb der Bereiche SO_{AUSSTELLUNGEN UND KONGRESS}, SO_{HOTEL} sowie G_{EE} 2 und G_{EE} 3 Stellplätze nur untergeordnet im Flächenverhältnis entsprechend der jeweiligen Nutzung zulässig. D.h. die Grundfläche der ausgewiesenen Stellplätze in einem Teilbereich muss geringer sein als die der Bebauung in diesem. Stellplätze zugunsten von Nutzungen in anderen Teilbereichen sind nicht zulässig.

Stellplätze für die Nutzungen im Mischgebiet und im G_{EE} 4 sind vorzugsweise innerhalb dieser Bereiche nachzuweisen.

Öffentliche Stellflächen können entsprechend dem konkreten Bedarf entlang der Erschließungsstraße sowie ggf. im verkehrsberuhigten Bereich realisiert werden. Zusätzlich stehen ggf. öffentliche Stellflächen im Parkhaus zur Verfügung.

Die derzeitige, übergangsweise gestattete Nutzung von großen Teilen des Planbereiches als Stellplatzfläche für PKW, Busse und Wohnmobile ist an diesem Standort aus städtebaulichen, denkmalpflegerischen und funktionalen Gründen aufzugeben. Insbesondere die Nutzung als Wohnmobilstandplatz ohne entsprechend vorhandene Infrastruktur (beispielsweise für die Entsorgung von Chemietoiletten) stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Derartige Einrichtungen sind im Randbereich der Stadt oder in der Umgebung anzusiedeln bzw. vorhandene zu nutzen (Campingplätze). Auch Standorte in Altstadtnähe (beispielsweise an der Poeler Straße: ehemalige Gärtnerei bzw. Bahnanlagen) sind aus stadtplanerischer Sicht denkbar.

Für die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf (Baumhaus) werden in geringer Anzahl Stellplätze in unmittelbarer Nähe auf der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen. Darüber hinaus gehender Bedarf für größere Veranstaltungen wie z.B. bei Ausstellungseröffnungen ist ebenfalls im G_{EE} 5 abzusichern.

Hochwasserschutztrasse

In der im südlichen Randbereich (Gleisanlage, Wasserstraße) ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Hochwasserschutztrasse freizuhalten, die bei Bedarf und nach Absprache mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock, Dezernat Küste für entsprechende Schutzmaßnahmen genutzt werden kann. Konkrete Anforderungen dazu bestehen derzeit nicht.

ÖPNV / Schienenverkehr / Gleisanlagen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (ca. 300 m entfernt) befinden sich der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sowie der Bahnhof der Stadt. Der Anschluss an das ÖPNV - Netz ist somit gegeben.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Das bereits größtenteils vorhandene Gleis führt ausgehend von den Anlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnhof) in Richtung Gewerbegebiet West – Industriegebiet Kompaktwerft.

Es wird derzeit nicht genutzt, bietet aber die Möglichkeit des Gleisanschlusses für weitere Bedarfe, die im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet entstehen könnten.

2.5.2. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist erschließungsseitig neu zu überplanen. Vorhandene Leitungen sind in die Planung aufzunehmen und ggf. (nach Prüfung von Kapazität und Zustand) zu nutzen.

Die Baumaßnahmen sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Das anfallende Niederschlagswasser ist - nach Absprache mit der Unteren Wasserbehörde - in das Hafenbecken abzuleiten. Schwebstoffe und Öle sind aufzufangen. Die Aufnahme des gesamten Regenwassers aus den benachbarten Straßen Am Lohberg und Spiegelberg ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Für die Schmutzwasserableitung bestehen südöstlich des Gebietes Anschlussmöglichkeiten an den Mischwassersammler DN 350/525 in der Wasserstraße. Südlich befinden sich in der Straße Am Lohberg zwei Mischwassersammler DN 300 Stz. sowie 400/600.

Eine hydraulische Untersuchung hinsichtlich der Abwasserableitung des geplanten Gebietes an die vorhandene Kanalisation ist erforderlich.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 30.05.2002.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS-Netz) kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH sichergestellt werden.

Gasversorgung

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Erdgas versorgt werden.

Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind bei Bedarf zu erweitern.

Die Fernmeldeversorgung kann durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch einen anderen privaten Anbieter gesichert werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar in der gültigen Fassung, letzte Änderungssatzung vom 08.03.1997 und die Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar vom 01.04.1997 in der gültigen Fassung.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

Im Plangebiet wird an der Planstraße A ein Standort für die Unterbringung von Recycling - Sammelbehältern ausgewiesen. Aus gestalterischen Gründen sind diese im öffentlichen Raum vorzugsweise unterirdisch anzuordnen, wenn hierfür eine technische Lösung unter Berücksichtigung einer möglichen Überflutung des Gebietes bei Hochwasser gefunden wird.

2.5.3. Brandschutz

1. Zufahrt

Die Zugänglichkeiten im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfsleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das bestehende Hydrantennetz zu überprüfen und ggf. instand zu setzen. Es muss gewährleistet sein, dass die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zur Löschwasseraufnahme an offene Gewässer gelangen.

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

2.6. UVP - Vorprüfung

Die UVP-Vorprüfung (Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG) für den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 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 von August 2004 werden der Begründung zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 als Anlage beigelegt.

2.6.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

Altlasten / Abfall

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung des Gebietes bestand für den gesamten Geltungsbereich der Verdacht einer Bodenverunreinigung. Im Auftrag der Hansestadt Wismar, Abt. Umwelt wurden durch das Ingenieurbüro S.I.G. Dr.-Ing. Steffen GmbH, Lühburg im Jahr 2003 Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Das entsprechende Gutachten (Stand Dezember 2003) liegt vor.

Speziell wurden drei derzeit bekannte Altlastflächen in den Bereichen SO 1 (ehem. Bunkerstation), SO 3 (ehem. Polizeibootbetankungsfläche) und SO 7 (ehem. Lokschuppen) untersucht.

Diese Untersuchungen ergaben keine sanierungsbedürftigen Tatbestände. Die im Bereich des ehemaligen Lokschuppens im Boden noch vorhandenen tanktechnischen Anlagen sowie die im Bereich der Bunkerstation möglicherweise noch vorhandenen Tankanlagen sind unter fachtechnischer Begleitung zurückzubauen.

Eine Wohnnutzung ist in den o.g. Bereichen nicht vorgesehen.

Ggf. können bei Tiefbauarbeiten Mehrkosten durch erforderliche beseitigungspflichtige Aushubfraktionen anfallen.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

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

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 43 oder § 46 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes.

Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen

Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

2.6.2. Immissionsschutz

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einschränkung von Schallemissionen sowie von Schallschutzmaßnahmen ist das Schallgutachten vom 09.09.2004, erarbeitet durch das Ingenieurbüro goritzka akustik, Leipzig.

Begrenzung der Schallemissionen / Emissionskontingente

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
SO 1	59,0	50,0
SO 2	56,0	49,0
SO 3	65,0	55,0
SO 4	65,0	55,0
SO 5	65,0	55,0
SO 6	65,0	51,0
SO 7	65,0	51,0
SO _{HOTEL}	56,0	45,0
GEE 1	65,0	55,0
GEE 2	65,0	55,0
GEE 3	65,0	51,0
GEE 4	60,0	48,0
GEE 5	57,0	45,0
MI	60,0	45,0

Das Einhalten der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten, die diesen Emissionskontingenten entsprechen, von Immissionen, die von geplanten Anlagen ausgehen, eingehalten werden.

Durch die berechneten Kontingente werden die Beurteilungswerte (Orientierungsrichtwerte nach DIN 18005) an den gewählten Nachweisorten (schützens-

werte Nachbarschaftsbebauung, beispielsweise Altstadt – Wohngebiet) durchgängig eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen / Schutz vor Immissionen

Lärmpegelbereiche

Aufgrund der vorhandenen Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Seehafen GmbH sind innerhalb des Plangebietes folgende Lärmpegelbereiche darzustellen:

Fläche	Lr,Hafen, Last 1 [dB(A)]	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
SO 1	62	III
SO 2	66	III
SO 3	72	V
SO 4	59	II
SO 5	65	III
SO 6	59	II
SO 7	58	III
SO _{HOTEL}	61	III
GE _E 1	59	II
GE _E 2	59	II
GE _E 3	59	II
GE _E 4	63	III
GE _E 5	60	II
MI	56	II

Die ausgewiesenen Außenpegel beziehen sich auf die zur Seehafen GmbH zugewandten Seiten der möglichen Bebauung. Für die abgewandten Gebäudeseiten darf nach DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel ohne Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Durch die Bebauung der Flächen SO 2, SO 5, SO 7 sowie GE_E 4 und GE_E 5 können sich die Außenlärmpegel an den neu zu errichtenden Gebäuden auf den Flächen SO 4, SO 6, GE_E 1, GE_E 2, GE_E 3 und MI reduzieren.

Auf den Teilflächen ab Lärmpegelbereich III sind in Abhängigkeit von der Nutzung Lärmschutzmaßnahmen unumgänglich.

Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 sind entsprechend des jeweiligen Lärmpegelbereichs auszulegen.

Des Weiteren sind Lärmschutzfenster sowie schallgedämmte Lüftungsanlagen (Dauerlüftungen) nach DIN 4109 einzubauen.

Beurteilungspegel Nachbarschaftslärm „Hafenbetrieb“

Die seit 1990 auf der nördlich des Plangebietes konzentriert ansässige Seehafen GmbH hat lt. Genehmigungsbescheid die Berechtigung in den Beurteilungszeit-

räumen Tag und Nacht Güterumschlag durchzuführen. Nicht genehmigt ist im Beurteilungszeitraum Nacht der Schrottschlag.

Für den **Beurteilungszeitraum Tag** ist festzustellen, dass an den Immissionspunkten die Orientierungsrichtwerte nach der DIN 18005 bei der ermittelten Belastung mit Ausnahme des Bürohauses Kopenhagener Straße 1 (geringfügige Überschreitung 1 dB) eingehalten werden.

Für den **Beurteilungszeitraum Nacht** (ohne Schrottschlag) werden die Orientierungsrichtwerte an drei Immissionspunkten (Bürohaus Kopenhagener Straße sowie an zwei Wohngebäuden an der Wasserstraße – letztere geringfügig 1-2 dB) nicht eingehalten.

Da Überseehäfen nicht zum Geltungsbereich der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gehören, können sie im strengen Sinn auch nicht als gewerbliche Vorbelastung bewertet werden. Die dem Hafenbetrieb zuzuordnenden Immissionen werden somit ermittelt und ausgewiesen, aber nicht als gewerbliche Vorbelastung bei der Ermittlung der Flächenkontingente berücksichtigt.

Ermittlung der Außenlärmpegel am geplanten Hotel

Im Plangebiet (Sonstiges Sondergebiet Hotel) ist die Nutzung als Hotel vorgesehen.

Für diese besonders schützenswerte Nutzung sind auf Grundlage der ermittelten Außenlärmpegel entsprechende Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Der Außenlärmpegel am geplanten Hotel ergibt sich aus den Immissionen durch die Seehafen Wismar GmbH und den Immissionen durch die zulässigen Nutzungen auf den übrigen Bauflächen im Plangebiet (Kontingentierungsflächen SO 1 bis SO 7 sowie GEE 1 bis 5 und MI). Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass alle Flächen ihr Emissionskontingent voll ausschöpfen.

An den Fassaden des geplanten Hotels ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag vorhanden.

Damit ist die erforderliche resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 entsprechend des Lärmpegelbereiches III auszulegen.

2.6.3. Grünflächen / Naturschutz

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Gelände im Planbereich ist größtenteils versiegelt bzw. biologisch wenig wertvoll und durch die bisherige Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet charakterisiert.

Es gibt keinen nennenswerten Baumbestand, der zu erhalten wäre.

Durch die vorgesehene Planung erfolgt keine Aufwertung des Bereiches aus der Sicht von Umwelt- und Naturschutz. Es werden Rasenflächen von ca. 1 ha versiegelt sowie ein letzter Uferstreifen verbaut.

Andererseits entfallen bisherige Beeinträchtigungen vor allem durch Staub und Lärm durch die Umsiedlung vorhandener Unternehmen (Hansesaaten GmbH - Lagerung von Saatgut).

Eine umfangreiche Begrünung des Bereiches ist auf Grund seines Charakters als Hafenbereich mit archaischen Strukturen nicht vorgesehen. Das wichtigste Gestaltungsmittel für die Freiräume soll die Verwendung von steinernen Materialien sein.

Begrünungselemente sind nur untergeordnet zu verwenden. So ist entlang der Planstraße A die Anpflanzung von ca. 14 Bäumen geplant.

Zusätzlich können fensterlose Wandflächen (beispielsweise am Parkhaus) für Begrünungszwecke unterschiedlicher Intensität genutzt werden.

Bepflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung des maritimen Charakters mit hierfür typischen Pflanzenarten erfolgen. Vorrangig bieten sich folgende Pflanzen an:

- Bäume:
Bergahorn, Schwedische Mehlbeere, Esche, Ulme
- Sträucher:
Zwergmispel, Sanddorn, Kartoffelrose
- Ranker:
Efeu, Wilder Wein

Die Anpflanzungen sind dauernd zu erhalten. Zum Schutz der Bäume, insbesondere im öffentlichen Bereich, wird vorgeschlagen, entsprechend der Gesamtgestaltung Baumschutzbügel, Baumroste oder Baumkörbe zu verwenden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der Begründung zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 als Anlage beigelegt.

Ein vollständiger Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt deshalb die Durchführung folgender Kompensationsmaßnahmen:

Waldmantelpflanzung „Pappelwäldchen Wendorf“ (Flurstück 13/2 Flur 12) – vielfältige Baum- und Strauchpflanzungen.

Die Kosten hierfür betragen ca. 5.300,- € (inkl. 16 % MwSt.) und werden anteilmäßig auf die Eigentümer bzw. Nutzer der Bau- und Verkehrsflächen umgelegt.

2.6.4. Bau- und Bodendenkmalpflege

Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalsbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Einzelne Gebäude sind als Baudenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Die Kennzeichnung dieser Gebäude erfolgt nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A.

Bei Baumaßnahmen ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt außerdem die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ vom 09.12.2003. Gemäß §§ 154, 162 und 163 BauGB ist nach Abschluss der Sanierung vom Eigentümer ein Ausgleichsbeitrag zu entrichten. Erschließungs- und Straßenbaubeiträge entfallen gemäß § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sanierungsgebiet.

Des weiteren gelten für den Bereich der Kaianlage Alter Hafen einschließlich Baumhaus die Erhaltungssatzung der Hansestadt Wismar vom 18.03.1992 und die Satzung über die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen vom 25.06.1990.

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen wird:

*Das o.g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

2.6.5. Geologische Situation

Der Geltungsraum liegt im Bereich eines in der Weichselkaltzeit ausgeschürften Beckens. Über die Grundmoräne des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit sedimentierte ein für diesen Raum lokalspezifisches Sediment, das als "Wismarer Ton" bezeichnet wird. Dieses pleistozäne Beckensediment wurde im Holozän von organischen Bildungen bedeckt, die von Aufschüttungsmassen überlagert werden.

Die Sedimentabfolge stellt sich vom Liegenden zum Hangenden wie folgt dar:

> 20 m	Geschiebemergel (Grundmoräne)
bis ca. 8 m	Tone und Schluffe ("Wismarer Ton")
ca. 2 - 7 m	Flachmoortorf und Mudde (Organogen)
ca. 1 - 3 m	Aufschüttung

Es wird darauf hingewiesen, dass in der als "Wismarer Ton" bezeichneten Sedimentsabfolge wassergesättigte Sandlinsen auftreten können, die sich negativ auf die Scherfestigkeit auswirken können. Organische Böden und die inhomogen zusammengesetzten Aufschüttungsmassen sind generell setzungsgefährdet. Besondere Gründungsmaßnahmen sind einzuplanen.

Nach den hydrogeologischen Unterlagen ist der obere Grundwasserleiter gedeckt. Im Anschnitt pegelt sich das Grundwasser auf ca. 1,5 m NN ein. Die Fließrichtung orientiert sich nach Nordosten.

Gegen oberflächlich eindringende Schadstoffe ist das Grundwasser relativ geschützt.

Der Geltungsraum befindet sich nicht im Trinkwasserschutzzonen- sowie in keinem Grundwasservorranggebiet.

2.7. Sonstige Hinweise

2.7.1. Sicherung der Seeschifffahrt

Gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz vom 02.04.1968 (BGBl. II S.173) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Schifffahrtsstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue Lichter noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen etc. sind dem WSA Lübeck sowie dem Hafen- und Seemannsamt der Hansestadt Wismar zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

2.7.2. Sicherung der Zollgrenze

Bauten innerhalb einer Entfernung von 50 m vom deutschen Teil der Zollgrenze der Europäischen Union dürfen nur mit Zustimmung des zuständigen Hauptzollamtes Schwerin errichtet werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie bzw. der Kaikante an. (§ 15 (1) Zollverwaltungsgesetz)

3. Auswirkungen des B - Planes

3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes			
	(Bruttobauland)	8,89 ha	100 %
1.	Nettobauland	4,55 ha	51,2 %
1.1	Mischgebiet (MI)	0,17 ha	1,9 %
1.2.	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	1,25 ha	14,1 %
	GEE 1	0,08 ha	
	GEE 2	0,11 ha	
	GEE 3	0,15 ha	
	GEE 4	0,53 ha	
	GEE 5	0,38 ha	
1.3.	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ausstellungen und Kongress (SO AUSSTELLUNGEN UND KONGRESS)	2,80 ha	31,5 %
	SO 1	0,37 ha	
	SO 2	0,57 ha	
	SO 3	0,28 ha	
	SO 4	0,28 ha	
	SO 5	0,37 ha	
	SO 6	0,50 ha	
	SO 7	0,43 ha	
1.4.	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel (SO HOTEL)	0,30 ha	3,4 %
1.5.	Fläche für den Gemeinbedarf	0,03 ha	0,3 %
2.	Öffentliche Verkehrsfläche	4,34 ha	48,8 %
2.1.	Straßenverkehrsfläche Planstraßen A und B	1,10 ha	12,4 %
2.2.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Fußgängerbereich	3,05 ha	34,3 %
2.3.	Gleisanlage	0,19 ha	2,1 %

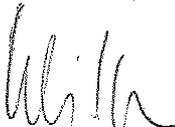
3.2. Erschließungskosten

Für die öffentliche Erschließung des Plangebietes fallen folgende Kosten an:
für Grunderwerb, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Kaianlagen, Straßenbau
sowie Promenaden- und Freiraumgestaltung (einschließlich Verkehrsgrün, Be-
leuchtung und Stadtmobiliar) ca. 12 Mio €.

3.3. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.
Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich
sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Um-
legung (§ 45 - 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 26.01.2006
ausgefertigt am: 02.06.2006


Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



Anlage 1 zur Begründung**Auszug aus:****„Studie zum Hochwasserschutz der Hansestadt Wismar“**

StAUN Rostock, Juni 1995

Wasserstände am Pegel Wismar über HN + 1,40 m seit 1872

Datum	Pegelstand (in cm über HN)
13.11.1872	270
25.11.1890	157
19.04.1903	142
31.12.1904	218
30.12.1913	198
09.01.1914	147
07.11.1921	186
02.03.1949	164
11.12.1949	154
04.01.1954	200
14.12.1957	146
14.01.1960	145
12.01.1968	145
15.12.1979	149
12.01.1987	159

Wiederkehrintervall einzelner Wasserstände auf Basis des Zeitraumes von 1913 bis 1994

Wiederkehrintervall (Jahre)	Wasserstand 1994 (cm über HN)	Wasserstand 2070 (cm über HN)
5	138	156
10	157	157
20	175	193
50	198	216
100	216	234
200	233	251

Für den Bereich Wismar wurde vom StAUN Rostock, Dezernat Küste der dieser Studie zugrunde gelegte **Bemessungshochwasserstand von 3,10 m über HN** (entspricht 3,20 m über NN) für das Jahr 2070 festgelegt.

Dieser ist in den Generalplan Küstenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern übernommen worden.

Anlage 2 zur Begründung**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c UVPG****1.0 Merkmale des Vorhabens**

Geplant ist die Entwicklung des einstmals für den Getreideumschlag genutzten Hafenhalfinsel 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

2.0 Wirkfaktoren

Beeinträchtigung durch Lärm: Plangebiet ist durch östlich benachbarten Schrottumschlag 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.

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 Schrotttumschlag stark gestört ist.

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

BEWERTUNG:**keine erheblichen Umweltauswirkungen****3.0 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

4.0 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.

Anlage 3 zur Begründung

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen 12/91/2**

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompen- sations- faktor	Versiege- lungs- faktor	Beeinträch- tigungs- faktor	Korrigierter Kompen- sations- faktor	Flächen- äquivalent
Industriefläche							
• unversiegelt	15.600	1	1	0,5	0,75	1,125	17.550
• Versieg., bebaut	73.300	0	0			0	0
Gesamtfläche	88.900						
BESTAND Flächenäquivalent							
Gesamt							17.550

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kom- pen- sations- faktor	Entsiege- lungs- faktor	Beeinträch- tigungs- faktor	Korrigierter Kompen- sations- faktor	Fläche- äquivalen m ²
Anpflanzung von 40 Einzelbäumen	1.000		2	0	0,75	1,5	3.000
Bebaute Fläche des Gewerbegebietes	45.500	0	0	0	0,75	0	0
Verkehrsflächen							
• Versiegelung	42.400	0	0	0	0,75	0	0
Gesamtfläche	88.900						
Planung Flächenäquivalent Gesamt							3.000
verbliebener Kompensations- bedarf							14.660

Aufgestellt nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“
des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V ,
Schriftenreihe Heft 3, 1999

Externe Kompensationsmaßnahme Waldmantelpflanzung „Pappelwäldchen Wendorf“

- Flurstück 13/2, Flur 12
- 1.600 m²
- Anpflanzen von 50 % Buche, 50 % Waldmantelgehölze

1. Kostenermittlung

1.600 m ² Bodenvorbereitung	x	0,50 €	800,00 €
1.600 m ² Forstpflanzung (1 Pfl./2 m ²)	x	1,00 €	1.600,00 €
1.600 m ² Entwicklungspflege (3 J. a mind. 3x)	x	1,35 €	2.160,00 €
			<u>4.560,00 €</u>
		16 % MwSt.	730,00 €
		gesamt rd.	<u>5.300,00 €</u>

2. Umlegung der Kosten

2.1. Öffentliche Verkehrsfläche			
	4,34 ha	48,8 %	2.586,40 €
2.2. Nettobauland			
	4,55 ha	51,2 %	2.713,60 €

- aufgeschlüsselt nach Baufeldern:

MI	0,17 ha	1,91 %	101,23 €
GE _E 1	0,08 ha	0,90 %	47,70 €
GE _E 2	0,11 ha	1,24 %	65,72 €
GE _E 3	0,15 ha	1,69 %	89,57 €
GE _E 4	0,53 ha	5,96 %	315,88 €
GE _E 5	0,38 ha	4,27 %	226,31 €
SO 1	0,37 ha	4,16 %	220,48 €
SO 2	0,57 ha	6,41 %	339,73 €
SO 3	0,28 ha	3,15 %	166,95 €
SO 4	0,28 ha	3,15 %	166,95 €
SO 5	0,37 ha	4,16 %	220,48 €
SO 6	0,50 ha	5,62 %	297,86 €
SO 7	0,43 ha	4,84 %	256,52 €
SO HOTEL	0,30 ha	3,37 %	178,61 €
Gemeinbedarf	0,03 ha	0,34 %	18,02 €

Nach den derzeit vorliegenden Planungen betragen die Ausgleichskosten für die Hansestadt Wismar (öffentliche Verkehrsflächen, Fläche für Gemeinbedarf, Gewerbegebiete GE 1-4) ca. 3.130 €.

Der künftige Betreiber des Sondergebietes Ausstellungen und Kongress (SO 1 – 7 sowie GE 5) hat ca. 1.900,00 €, der des Sondergebietes Hotel ca. 180,00 € Ausgleichskosten zu übernehmen. Dies ist vertraglich zu regeln, vorzugsweise bei Erwerb der Grundstücke von der Hansestadt Wismar.