

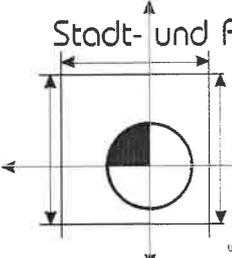
## **SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR**

über die

### **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64/04 "Molkereiviertel"**

begrenzt im Norden durch die Rostocker Straße, im Osten durch die Kleingartenanlage am Exerzierplatz, im Süden durch den Flöter Weg und im Westen durch die Wohnbebauung der Heinrich-Heine-Straße sowie der Kastanienallee

**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB**



**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Alker Holzhofen 17b  
23966 Wismar  
Tel. 0384 1 470640-0  
Fax 0384 1 470640-9  
[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de), [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)

# **Satzung der Hansestadt Wismar**

## **über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ am 24.10.2015 beschlossen.

Anlass der Planung sind vorgesehene weitere Baumaßnahmen auf dem Betriebsgelände aufgrund geänderter, moderner technologischer Abläufe in der Produktion der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH, die im Rahmen einer Bauleitplanung planungsrechtlich vorzubereiten sind. Ohne die mit der Planung verfolgten Änderungsziele wäre eine Umstellung auf neue technologische Abläufe in der Produktion an diesem Standort nicht möglich und die wirtschaftliche Entwicklung der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH begrenzt.

Die Stadt legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 wurde auf der Basis einer detaillierten Bestandserfassung und eines Schalltechnischen Berichtes ein Umweltbericht erarbeitet. Die aufgrund dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange wurden in der Begründung im Teil 2 - Umweltbericht dargelegt.

Im Rahmen der 1. Änderung werden die grundsätzlichen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Es ist weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) festgesetzt.

Als Mittelzentrum stellt die Hansestadt Wismar einen regionalbedeutsamen Wirtschaftsstandort mit einem vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot sowie Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs dar.

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung wird der Betriebsstandort der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH gesichert. Ein anderer Standort außerhalb des Betriebsgeländes ist aus logistischer und wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Die Wahl einer Standortalternative erfordert einen hohen logistischen Aufwand. Der Transport, der zur Herstellung benötigter Rohstoffe zwischen dem vorhandenen Molkereistandort und einer Standortalternative erforderlich wäre, führt unnötige und vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt herbei.

Innerhalb sowie im Umfeld des Änderungsbereiches sind keine Schutzgebiete des NATURA 2000-Schutzgebietssystems vorhanden. Auf nationaler Ebene grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“ südlich an den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04. Dieses umfasst das Naturschutzgebiet „Teichgebiet Wismar-Kluß“. Das Naturschutzgebiet liegt ca. 770 m vom Änderungsbereich entfernt. Darüber hinaus ist nordöstlich des Plangebietes das Flächennatur-

denkmal „Doorstein“ vorhanden. Die Entfernung zwischen dem Flächennaturdenkmal und dem Änderungsbereich beträgt ca. 660 m. Vorbelastungen der im Umfeld zum Änderungsbereich vorhandenen Schutzgebiete ergeben sich aus den Wirkungen der vorhandenen Siedlungs-, Gewerbe- und Erholungsnutzung.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden innerhalb des Bebauungsplanes unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet.

Mit Realisierung der Planung hervorgerufene, erhebliche Eingriffe wurden für die Schutzgüter Boden, Biotope und Fauna festgestellt. Die Beeinträchtigungen ergeben sich durch die künftige Flächeninanspruchnahme mit einhergehendem Verlust der Boden-, Biotop- und Habitatfunktion. Der Funktionsverlust wurde im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Diese umfasst die naturschutzfachliche sowie gestalterische Aufwertung des Bürgerparks am Köppernitztal im Westen der Hansestadt Wismar.

Eine in der Ursprungsplanung festgesetzte private Ausgleichsfläche wird durch die Inhalte der 1. Änderung teilweise überplant. Der Verlust der Ausgleichsfläche wird gleichwertig innerhalb der zuvor genannten externen Ausgleichsfläche kompensiert.

Mögliche Beeinträchtigungen der potentiell im Plangebiet vorkommenden Fauna wurden im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse geprüft. Im Ergebnis konnte aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen eine Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel durch Habitatverlust festgestellt werden. Die Habitatfunktion bleibt jedoch aufgrund gleichwertiger Strukturen im Plangebiet und angrenzender Bereiche räumlich gewahrt.

Mit der Änderung erfolgt zudem eine Erhöhung bzw. Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in den einzelnen eingeschränkten Gewerbegebieten. Insgesamt wird aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet, insbesondere durch die bereits jetzt wirkenden hohen Vertikalstrukturen und zu Gunsten der Entwicklung eines bedeutsamen Gewerbestandortes, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering eingestuft.

Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine erheblichen Umweltwirkungen durch das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ der Hansestadt Wismar hervorgerufen.

Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung wurden Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Schutz vor gewerblichen Geräuschemissionen sowie vor Verkehrslärmemissionen aufgenommen. Diese haben weiterhin Bestand und sind zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Lärmemissionen wurde mit Datum vom 30.06.2016 der aktuelle Schalltechnische Bericht durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet. Dazu liegt eine Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg mit Datum vom 05.09.2016 vor. Der überarbeitete Schalltechnische Bericht wurde dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M-V zur Prüfung und zur Abgabe einer abschließenden fachtechnischen Stellungnahme übergeben. Darin wird ausgeführt, dass die akustische Plausibilität der Unter-

lage (Bericht vom 30.06.2016) bestätigt wird. Das Erreichen des vom LUNG angezeigten Sanierungsziels, d.h. die Einhaltung eines Beurteilungspegels von  $L_r$  (nachts) = 46,4 dB(A) an der Wohnbebauung Heinrich-Heine-Straße (maßgeblicher Immissionsort) bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlage, kann unter der Voraussetzung als belastbar angenommen werden, wenn auch die auf Seite 22 des Berichtes vom 30.06.2016 angezeigte Optimierung der logistischen Situation dauerhaft umgesetzt wird.

Die Optimierung der logistischen Situation sieht vor, dass innerhalb einer vollen Stunde im Beurteilungszeitraum „nachts maximal 4 Milchsammelfahrzeuge gleich verteilt auf die Annahmepositionen 1/2 (innerhalb der Durchfahrt) sowie auf die Annahmeposition 3 geleitet werden.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg als Genehmigungs- und Überwachungsbehörde schließt sich dieser Auffassung an.“

Damit ist im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis zum ausreichenden Schutz der angrenzenden Bebauung vor Lärmbeeinträchtigungen aufgrund des derzeitigen baulichen Bestandes erbracht.

Um auch künftige Änderungen bei den baulichen Anlagen bzw. im Betriebskonzept mit der 1. Änderung abbilden zu können, wird darüber hinaus festgesetzt, dass zwischen der Wohnbebauung (Heinrich-Heine-Straße) und dem Gewerbegebiet (Molke-rei) innerhalb der privaten Grünflächen „Abschirmgrün“ über die festgesetzte Lärmschutzwand hinaus, die Errichtung weiterer Lärmschutzeinrichtungen zulässig ist.

Im Rahmen von baulichen Erweiterungsmaßnahmen und Änderungen innerhalb des Betriebsablaufes ist im Zuge des Bauantrages der Nachweis zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange zu erbringen. Mit der Änderung der technologischen Abläufe ist kein zusätzlicher Verkehr zu erwarten.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.02.2017 bis zum 31.03.2017 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitlich parallel nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit im Rahmen dieser Beteiligung eine Stellungnahmen abgegeben. Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden in den Planunterlagen zum Entwurf aufgenommen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden im Januar/Februar 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Nachbargemeinden wurde mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Anregungen zur Planung bestehen bzw. keine wahrzunehmenden nachbarschaftlichen Belange berührt werden. Es ergeben sich nach Auswertung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine wesentlichen Änderungen für die Planung. Die gegebenen Hinweise und Anregungen wurden in den Planunterlagen beachtet.

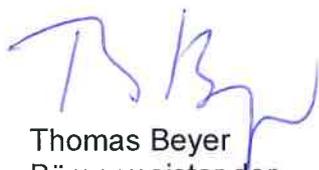
Dem Vorhaben stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB, der am 31.05.2018 durch die Bürgerschaft gebilligt wurde, hat in der Zeit vom 02.07.2018 bis zum 07.08.2018 stattgefunden. Hinweise von Seiten der Öffentlichkeit wurden zur Kenntnis genommen und in der Abwägung behandelt.

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ hat die Hansestadt Wismar ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar entspricht.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29.11.2018 nach Abwägung der geäußerten Belange den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ gefasst. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, den 10.12.2018

  
Thomas Beyer  
Bürgermeister der  
Hansestadt Wismar