

# **Begründung**

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 85/17

„Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II“



Quelle: Geoportal Hansestadt Wismar, Orthofoto 2014

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### Teil I – Städtebaulicher Teil

1. Erfordernis der Planaufstellung
  - 1.1. Allgemeines
  - 1.2. Geltungsbereich
  - 1.3. Einordnung der Bauleitplanung
  - 1.4. Rechtsgrundlagen
  - 1.5. Übergeordnete Planungen/ Informelle Planungen
  - 1.6. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
  - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 2.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete
    - 2.1.2 Industriegebiet
  - 2.2. Öffentliche Verkehrsflächen
  - 2.3. Öffentliche Grünflächen
  - 2.4. Nebenanlagen und Stellplätze
  - 2.5. Höhenlage baulicher Anlagen/ Hochwasserschutz
3. Baugestalterische/ Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
4. Klimaschutz
5. Technischer Umweltschutz/ Altlasten und Kampfmittel
  - 5.1. Immissionsschutz
  - 5.2. Abfall, Altlasten und Kampfmittel
6. Naturschutzrechtlicher Artenschutz
7. Grünordnung/ Ausgleichsbilanzierung
8. Bau- und Bodendenkmale
9. Erschließung
  - 9.1. Verkehr
  - 9.2. Ver- und Entsorgung
  - 9.3. Brandschutz/ Löschwasser
10. Hinweise
11. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - Städtebauliche Werte und Zahlen
12. Störfallrelevante Aspekte
13. Außer-Kraft-Treten bisheriger Festsetzungen
14. Bodenordnung

Teil II – Umweltbericht

Teil III – Ausfertigung

Teil IV – Hinweis auf Gutachten

## **Teil I – Städtebaulicher Teil**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

#### **1.1. Allgemeines**

Am 27.07.2017 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85/17 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II“.

Mit Entwicklung der Werft zur Kompaktwerft und der Nutzungsaufgabe von Teilen des ehemaligen Werftgeländes entlang des Westhafens (ehem. Werfthafen) entstand in den 1990er Jahren das Gewerbegebiet Wismar West. Voraussetzung hierfür war die öffentlich-rechtliche Erschließung des Bereiches auf Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 37/94 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West“. Ausgehend von den seinerzeit neu errichteten öffentlichen Straßen Schiffbauerdamm und Holzdamm mit Anschluss an das bereits bestehende Verkehrsnetz mit Lübsche Straße – Ulmenstraße – Am Hafen wurden im Gewerbegebiet zur öffentlich-rechtlichen Erschließung der Gewerbegrundstücke weitere Straßen wie Zum Dock, Hallenstraße, Zum Magazin und Am Westhafen geschaffen. Im Gewerbegebiet siedelten sich neben Zulieferbetrieben der Werft auch weitere Unternehmen, wie z.B. Baufirmen an.

Die Werft selbst zog sich auf einen komprimierten Standort zurück. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 16/94 „Werftmodernisierung Wendorfer Weg Projekt Kompaktwerft 2000 MTW Schiffswerft“ errichtete man u.a. die große Schiffbauhalle.

Nach Übernahme der Werft durch die Genting-Gruppe im Jahr 2016 wird diese gegenwärtig als Hauptstandort des Unternehmens MV Werften ausgebaut; zudem sind weitere Partnerfirmen für die Zulieferung zum Schiffbau im Gewerbegebiet West anzusiedeln. Die Arbeitskräftezahlen sollen auf 1.500 – 3.000 (einschl. Zulieferfirmen und zeitweilig Beschäftigte) gesteigert werden.

Dies bedeutet eine zu erwartende starke Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gewerbegebiet und in dessen Nahbereich z.B. durch Zu- und Abtransporte von Material einschließlich Fertigmodulen (Kabinen und andere Elemente von externen Dienstleistern), zwischenbetriebliche Transporte zu den Standorten Warnemünde und Stralsund, Beschäftigtenverkehre (Kfz, ÖPNV, Rad) und den Tourismusverkehr infolge der beabsichtigten Werftbesichtigungsangebote.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes im zentralen Bereich der Stadt und in unmittelbarer Nähe zum UNESCO-Welterbe Historische Altstadt

stellt das wachsende Verkehrsaufkommen eine besondere Herausforderung dar. Es wurde deshalb bereits frühzeitig seitens der Hansestadt Wismar in Abstimmung mit dem Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommerns und dem Unternehmen MV Werften die Erstellung eines Verkehrskonzeptes zur Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandortes Wismar beauftragt. Das von zwei externen Ingenieurbüros erarbeitete Konzept liegt seit November 2017 vor.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass maßgebliche Knotenpunkte im Umfeld der Zufahrt zur Werft (hier insbesondere der Knotenpunkt Lübsche Straße – Am Köppernitztal – Werftstraße, aber auch die Punkte Lübsche Straße – Phillip-Müller-Straße – Schiffbauerdamm (Burgwall), Phillip-Müller-Straße – Bürgermeister-Haupt-Straße – Am Köppernitztal sowie Lübsche Straße – Straße Zum Festplatz) die Verkehre künftig nicht werden abwickeln können. Dies hat gravierende Auswirkungen auf den gesamtstädtischen Verkehrsablauf inklusive den ÖPNV. Eine zusätzliche Anbindung an das Gewerbegebiet West ist daher dringend erforderlich.

Hierzu wurden ebenfalls im Verkehrskonzept mehrere Varianten untersucht. Die Vorzugsvariante ist eine Straßenverbindung ausgehend vom Knotenpunkt Lübsche Straße – Straße An der Lübschen Burg (mit direkter Anbindung an die Westtangente, das Gewerbegebiet Dammhusen (Standort MV Werften Fertigmodule) sowie die Bundesautobahn A 20) über das Kleine Stadtfeld/Lembkenhof zum Gewerbegebiet Wismar West (MV Werften). Die Streckenführung verläuft durch eine Kleingartenanlage, die teilweise bereits brachgefallen ist sowie auf Flächen am Rande des Betriebsgeländes der MV Werften.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85/17 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung dieser Erschließung des Gewerbegebietes Wismar West geschaffen werden.

## **1.2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Stadtteil Wismar-West und teilweise im Stadtteil Wendorf.

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 6,99 ha.

Er wird begrenzt:

im Norden: von der Kleingartenanlage Kleines Stadtfeld/Lembkenhof (Flurstück 3416/3), vom Deponiegelände ehem. Werft (Flurstück 3506/108) sowie vom Betriebsgelände MV Werften

- im Osten: vom Wendorfer Weg und vom Betriebsgelände EVB Wismar sowie von der Kleingartenanlage Kleines Stadtfeld/ Lembkenhof (Flurstücke 3418/4 und 3419/6), dem Grundstück der Sporthalle des Berufsschulzentrums (Flurstück 3421/11) und dem Grundstück Nahversorgungseinrichtung Lidl (Flurstücke 3421/4, 3421/5, 3424/4, 3424/8)
- im Süden: von der Werftstraße, dem Betriebsgrundstück Hagebaumarkt, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Lübsche Straße 165 bis 183, dem Misch- und Gewerbegebiet Lembkenhof (Bebauungsplan Nr. 8/91) sowie von der Straße An der Lübschen Burg und der Lübschen Straße 178 bis 180
- im Westen: von der Bebauung an der Tschaikowskistraße 1 und der Lübschen Straße 207 (Berufsschulzentrum Nord) sowie der Kleingartenanlage Wendorf II (Flurstück 3415/24)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken

aus der Flur 1:

3000/23, 3000/27, 3003/3, 3003/4, 3366/6, 3366/7, 3415/15, 3415/17, 3415/21, 3415/24, 3416/1, 3416/2, 3416/3, 3417/1, 3417/2, 3418/4, 3421/8, 3421/9, 3423/3, 3424/4, 3423/5, 3423/6, 3424/4, 3424/5, 3424/6, 3424/7, 3449, 3454/2, 3454/3, 3454/4, 3455/3, 3455/4, 3455/5, 3455/6, 3455/7, 3465/5, 3465/18, 3466/4, 3466/5, 3466/6, 3506/133 und 3506/203

aus der Flur 11:

48 und 115/1

aus der Flur 26:

14/6 und 17/10

### **1.3. Einordnung der Bauleitplanung**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 85/17 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche (ca. 4,5 ha) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten (ca. 2,4 ha) dargestellt.

Die Fläche der festzusetzenden Straße einschließlich Verkehrsgrün (Dämme, Böschungen, Flächen zwischen Straße und Fuß- und Radweg bzw. Verkehrsberuhigtem Bereich) innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche beträgt mit ca. 8.200 m<sup>2</sup> weniger als 1 ha. Der überwiegende Teil der Grünfläche bleibt in ihrer Größe und

Funktion als Grünfläche mit Dauerkleingärten, nicht genutzten aufgegebenen Kleingärten, die sich zu Streuobstwiesen, Siedlungsgehölz- bzw. naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entwickeln sowie Zuwegungen zu den Kleingärten erhalten. Neue Bauflächen entstehen hier nicht, es ist ausschließlich die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zulässig.

Die ausgewiesenen Fuß- und Radwege sowie der verkehrsberuhigte Bereich dienen zur Erschließung der Dauerkleingärten und somit zur Nutzung entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Das Planvorhaben ist als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt zu betrachten.

Durch diesen Bebauungsplan werden Teile der rechtskräftigen Bauleitplanungen Bebauungsplan Nr. 8/91 „Lembkenhof“ sowie Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16/94 „Werftmodernisierung Wendorfer Weg, Projekt Kompaktwerft 2000 der MTW Schiffswerft GmbH“ überplant. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 85/17 gelten die hier getroffenen Festsetzungen.

#### **1.4. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz - LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V. S. 221), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Hinweise zur Eingriffsregelung – Neufassung (HzE, 2018), Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von schädlichen Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S 502), das zuletzt durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. S 3465) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, § 8 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl I S. 212), das zuletzt durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg Vorpommern (AbfWG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43), letzte berücksichtigte Änderung: § 29 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187)



- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
  - 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Art. 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist
  - 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmeverordnung – 24. BImSchV) vom 04. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), die durch Art. 3 der Verordnung vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329) geändert worden ist
- sowie weitere Verordnungen und anerkannte technische Regeln.

## 1.5. Übergeordnete Planungen / Informelle Planungen

### **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung vom 08.06.2016. Das LEP M-V gibt die Ziele der Landesplanung und Raumordnung vor.

Die Hansestadt Wismar ist im LEP M-V als Mittelzentrum definiert. (LEP M-V 3.2 (3), Abb. 7)

Des Weiteren wird hier ausgeführt: *„Das Mittelzentrum Wismar nimmt in Teilbereichen z.B. als Hochschulstandort, bei der gewerblichen und der Hafenwirtschaft, oberzentrale Funktionen wahr.“* (LEP M-V, S. 29)

Oberzentren sollen lt. LEP MV *„als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden.“* (LEP M-V 3.2 (6))

*„Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Industriestandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.“* (LEP M-V 3.2 (7))

Die Schaffung einer leistungsstarken Erschließung und damit die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Wismar West



mit dem Hauptstandort MV Werften entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern.

### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Eine weitere Grundlage für Planungen in der Hansestadt Wismar 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 (siehe RREP WM S. 31). Stadt-Umland-Räume *„sollen als landesweit bedeutsame Entwicklungsräume weiterhin so gestärkt werden, dass sie einen zunehmenden Beitrag insbesondere zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten“* (RREP WM 3.1.2 (1))

Zudem ist aufgeführt: *„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 (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".*

Das Vorhaben zur Stärkung der Erschließung und damit des Wirtschaftsstandorts Gewerbegebiet West unterstützt die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg.

Zudem ist durch das im Werftbereich vorgesehene Besucherzentrum mit öffentlich nutzbaren Besichtigungsmöglichkeiten der Produktionsstätte eine Stärkung des Städte- und Kulturtourismus zu erwarten, was wiederum einem im RREP WM genannten Grundsatz der Raumordnung entspricht. (RREP WM 3.1.3 (6))

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPlG 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 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Dessen 2. Fortschreibung ist am 26.09.2013 von der Bürgerschaft beschlossen worden, ein Monitoring Stadtentwicklung wurde im Juli 2017 zum Stichtag 31.12.2016 erstellt. Die Erarbeitung der 3. Fortschreibung des ISEK (Beschluss der Bürgerschaft am 23.05.2019) erfolgte zeitgleich mit der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes; Grundlage der nachfolgenden Ausführungen ist deshalb die während der Planerarbeitung gültige 2. Fortschreibung des ISEK einschließlich dem Monitoring Stadtentwicklung vom Juli 2017.

Wichtige Aussagen der 3. Fortschreibung des ISEK, insbesondere Pkt. 6.6 Hafenentwicklung und MV Werften, Pkt. 9.1 Verkehrliche Infrastruktur/ Verkehrliche Anbindung Gewerbegebiete Wismar West und Haffeld sowie Pkt. 12.2 Handlungsfelder und Schwerpunkte sowie Ziele und Maßnahmen unterstützen folgende Darlegungen:

Im ISEK sind die Strategischen Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung dargestellt. (ISEK, 2. Fortschreibung Pkt. 6, S. 90)

So wurden als Strategische Ziele zur langfristigen Stabilisierung der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen, als zentraler Wohn- und Arbeitsort und kultureller und touristischer Schwerpunkt u.a. festgelegt:

- Ausbau der sozialen, verkehrliche und technischen Infrastruktur
- Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandorts Wismar

Im Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr wurden u.a. folgende Schwerpunkte entwickelt:

- weiterer Ausbau als Standort für die maritime Wirtschaft
- weiterer Ausbau der Gewerbegebiete vorrangig für mittelständische Unternehmen
- Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur

Die Umsetzungsprioritäten/ Maßnahmen sind für diese Schwerpunkte wie folgt zu definieren:

- Ausbau maritimer Wirtschaft und Anpassung der seeseitigen Zufahrt von Seehafen und Werft
- Erarbeitung eines integrierten Verkehrskonzeptes

Das Vorhaben zur Erschließung des Gewerbegebietes Wismar West entspricht den im ISEK aufgezeigten Strategien und Maßnahmen.

Basierend auf dem 2017/2018 erstellten umfassenden Verkehrskonzept („Verkehrskonzept zur Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandorts in Wismar“) ist durch die Bauleitplanung eine Erschließung vorzubereiten, die wiederum – gemeinsam mit der lt. Bundesverkehrswegeplan priorisierten Anpassung der seeseitigen Zufahrt (Fahrwasserausbau) – das Gewerbegebiet Wismar West mit dem Hauptstandort MV Werften und ihren vielfältigen Zulieferbetrieben als maritime Wirtschaftsunternehmen stärken wird.

Das wiederum wird zu weiteren sozialen Auswirkungen wie Zuwachs von Einwohnern und Beschäftigten in der Entwicklung der Stadt und ihres Umlands führen. Bereits im o.g. Monitoring 2016 waren in der Hansestadt Wismar abweichend zur Prognose ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl, eine Verringerung der Arbeitslosenzahl sowie ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zu verzeichnen. (Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2016, S. 10, S. 19 ff.).

Durch die Entwicklung der MV Werften ist am Standort mit einer Beschäftigtenzahl von 1.500 bis 3.000 (einschließlich Zulieferer) zu rechnen. Hinzu kommen Arbeitsplätze u.a. im Kabinenbau (MV Werften Fertigmodule am Standort Gewerbegebiet Dammhusen – derzeit ca. 150, geplant 200 Arbeitsplätze).

Der Stadtteil Wismar West ist neben der Prägung durch das maritime Gewerbegebiet auch ein wichtiger Wohnstandort.

Bezüglich der Funktionalität innerhalb des Stadtgebietes ist der Stadtteil auf dem 2. Rang hinter der historischen Altstadt (ISEK, 2. Fortschreibung Tabelle 19). Hierfür sind vor allem die Bewertungen bereits vorhandener Einrichtungen wie Einzelhandel, Sport-/ Freizeiteinrichtungen, Spielplätze, Kindertagesstätte und Gesundheit in überdurchschnittlicher sowie Altersgerechte Wohnformen und Sonderangebote (z.B. ehemaliges Gartenschau Gelände und Tierpark) ausschlaggebend. Im Gesamtergebnis der indikatoren gestützten Stadtteilanalysen (ISEK, 2. Fortschreibung Pkt. 4.4.3) ist festzustellen, dass lt. Ranking der Stadtteile (ISEK, 2. Fortschreibung Tabelle 21) der Stadtteil Wismar West im Bereich Städtebau (Lagequalität der Wohngebiete, Verkehr und Funktionalität) den 1. Rang mit 42,9 Punkten belegt (Durchschnittswert Hansestadt Wismar 35,0).

Diese Vorzüge gilt es zu bewahren und auszubauen. Der zu erwartende Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Materialtransporte, Beschäftigten- und Tourismusverkehre durch die Entwicklung des Gewerbegebietes darf nicht zu Lasten der benachbarten Wohnnutzung erfolgen.

### **Verkehrskonzept zur Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandorts in Wismar**

Aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandorts Wismar wurde durch die Ingenieurbüros IVAS, Dresden und Klaeser, Waren im Auftrag der Hansestadt Wismar mit Unterstützung des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Unternehmen MV Werften ein Verkehrskonzept erarbeitet. Dieses liegt seit dem 02.11.2017 vor. Hier wird folgendes ausgeführt:

*„Die vorhandenen Straßeninfrastrukturen im Umfeld der Werft reichen auch bei günstigen modal-split-Ansätzen und teilweise externer Fahrzeugabstellung (Pendlerparkplatz) nicht aus, die zu erwartenden Verkehrsströme in ausreichender Qualität abzuwickeln. Vielmehr kann es im Umfeld zu gravierenden Störungen mit Auswirkungen auf benachbarte Bereiche kommen. Die bedarfsgerechte Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen wird zwingend erforderlich.“*

*„ Um die zu erwartenden Verkehre abzuwickeln sind insbesondere folgende Ansätze umzusetzen:*

- *Zusätzliche Anbindung des Wirtschaftsstandorts Werftgelände/ Westhafen. [Anmerkung: entspricht dem Gewerbegebiet Wismar West]*

*Die Variante B1 [Anmerkung: entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes] hat keine realistischen Alternativen.*

*Schnellstmögliches Handeln ist geboten – Aufstellung B-Plan!*

- *Schaffung externer Parkplätze für Pendler (Größenordnung 500 bis 800 Stellplätze), potenzieller Standort an der Lübschen Burg/ Wendorf Süd*
- *Schaffung externer Vorstaupläche für die termingerechte Abwicklung der Lieferverkehre (z.B. Kritzowburg/ An der Lübschen Burg) sowie qualifizierter Pufferflächen für LKW im Nahbereich*
- *Frühzeitige leistungsfähige ÖPNV-Anbindung des Standorts – dafür möglichst Nutzbarkeit der werfteigenen Werftstraße sichern*
- *Frühzeitiges Mobilitätsmanagement zur Beeinflussung der Mobilität der Mitarbeiter aufbauen*
- *Weitere punktuelle Ausbauten/ organisatorische Änderungen (insbesondere Kreisverkehr B106/ B208 und Knotenpunkt Lübsche Straße/ Burgwall/ Ph.-Müller-Straße)"*

Das Verkehrskonzept ist eine der Grundlagen für die Erarbeitung der vorliegenden Bauleitplanung und begründet deren Notwendigkeit zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer optimalen verkehrstechnischen Lösung, um die Erschließung des für die Stadt und Region bedeutsamen maritimen Wirtschaftsstandortes Gewerbegebiet Wismar West mit dem Hauptunternehmen MV Werften sichern zu können.

## **1.6. Planungsabsichten und Ziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer direkten Straßenverbindung zwischen der Westtangente und dem Gewerbegebiet Wismar West geschaffen werden.

Hierzu ist ausgehend vom Verkehrsknotenpunkt Lübsche Straße/ Straße An der Lübschen Burg eine neue Verkehrsstraße mit Anbindung an die Straßen Werftstraße und Wendorfer Weg auszuweisen.

Die in dem Bereich durch die Kleingartenanlage führende und zur Erschließung der Dauerkleingärten dienende vorhandene überregional bedeutsame Fuß- und Radwegeverbindung (Schwarzer Weg) als Teil des Ostseeküsten-Radwanderfernweges zwischen dem Knotenpunkt Werftstraße/ Lübsche Straße und dem Seebad Wendorf ist zu erhalten und in die weitere Planung einzubeziehen.

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die nicht für die Errichtung des Straßenkörpers einschließlich seiner Nebenanlagen benötigt und als Verkehrsfläche festgesetzt werden, sind im Bebauungsplan entsprechend der derzeitigen Nutzung (Gewerbegebiet bzw. Grünfläche (Gartenanlage)) festzusetzen.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist im weiteren Planverfahren anzupassen.

## **2. Planinhalt**

### **2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Gewerbe- und Industriegebiete**

Im Plangebiet sind Teile von bestehenden gewerblich genutzten Firmengrundstücken gelegen.

Diese werden entsprechend ihrer Nutzung wie folgt gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Teilbereichen GE<sub>E</sub> 1.1 und GE<sub>E</sub> 1.2 (Berufsschulzentrum Nord)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet GE<sub>E</sub> 2 (Wismarer Werkstätten GmbH)
- Industriegebiet GI (MV Werften GmbH)

#### **2.1.1. Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE<sub>E</sub>)** (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Zu den Gewerbegebieten werden folgende Festsetzungen getroffen:

*„In den Gewerbegebieten ist die Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art) nur eingeschränkt zulässig. Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.“*

*Einzelhandelseinrichtungen als Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind allgemein nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit zugeordneter Produktion und mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 m<sup>2</sup> zugelassen werden.*

*Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig. Die Errichtung von Elektro-Ladestationen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist zulässig.*

*Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude ausnahmsweise zulässig.*

*Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind im Gewerbegebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig*

*Zusätzlich gilt:*

*- für das Gewerbegebiet GE<sub>E</sub> 1:*

*Das Gewerbegebiet GE<sub>E</sub>1 besteht aus zwei Teilbereichen (GE<sub>E</sub> 1.1 und GE<sub>E</sub> 1.2).*

*Im Teilbereich GE<sub>E</sub> 1.2 ist die Errichtung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage zugunsten der Nutzungen im Teilbereich GE<sub>E</sub> 1.1 (Berufsschule) zulässig.*

*- für das Gewerbegebiet GE<sub>E</sub> 2:*

*Im Gewerbegebiet GE<sub>E</sub> 2 sind ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören analog § 6 BauNVO zulässig. Vor Errichtung bzw. Umnutzung baulicher Anlagen ist eine Schallemissions/-immissionsprognose im Hinblick auf wesentliche Immissionsorte im benachbarten Wohngebiet durchzuführen und vorzulegen (Einzelfallprüfung)"*

#### GE<sub>E</sub> 1

Die festgesetzten Flächen sollen als Außenfläche für die bereits bestehenden zum Plangebiet benachbarten Gebäude des Berufsschulzentrums Nord genutzt werden. Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen ist hier nicht vorgesehen, eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO erfolgt deshalb nicht.

Vorrangig dienen die Flächen zur Aufnahme der zum Betrieb der Berufsschule erforderlichen Stellplatzanlagen. Sie werden entsprechend als „Nebenanlage (Gemeinschaftsstellplatzanlage) zugunsten Berufsschule“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt; diese wird mit 0,8 festgesetzt. Das entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und soll so eine optimale Ausnutzung der Bodenfläche an diesem gewerblich geprägten Standort ermöglichen.

#### GE<sub>E</sub> 2

Der Bereich GE<sub>E</sub> 2 befindet sich auf dem Grundstück der Wismarer Werkstätten GmbH, einer gemeinnützigen Einrichtung für Menschen



mit Behinderung. Die dort aktuell zulässigen Nutzungen (Produktionsstätte, Verwaltung) sollen unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung am Wendorfer Weg auch künftig zulässig sein. Entsprechend erfolgen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO insbesondere durch Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) und der zulässigen Anzahl der Geschosse bestimmt. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,8 und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Auch hier soll eine optimale Ausnutzung der Bodenfläche an diesem bereits gewerblich geprägten Standort ermöglicht werden. Die Zahl der maximal zulässigen Geschosse entspricht in seiner Kubatur dem Bestand und der benachbarten Wohnbebauung (drei einschließlich Dachgeschoss), so dass sich die Baukörper harmonisch in das städtebauliche Bild einfügen.

Weitere Festsetzungen erfolgen gemäß § 22 BauNVO zur Bauweise und gemäß § 23 BauNVO zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Bauweise wird wie im Bestand und in der Umgebung (Verwaltungsgebäude der MV Werften und Wohnbebauung) als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Diese umfassen im Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche das gesamte Grundstück. Die Erweiterung der bestehenden Gebäude soll so bei Bedarf ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 einige gemäß § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig sind bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

So erfolgt auf Grund der schützenswerten Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnbebauung, Berufsschule) ein Ausschluss von Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden.

Des Weiteren sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) auf Grund der für diese Nutzungsart ungünstigen städtebaulichen Bedingungen am Standort (Lage zu Hauptverkehrsstraßen, Wohnbebauung in der Nachbarschaft) nicht zulässig. Für diese Nutzungsart sind innerhalb des Stadtgebietes und sogar in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Lübsche Straße/Werftstraße) ausreichend Angebote vorhanden.

Die Errichtung von Elektro-Ladestationen als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO soll im Planbereich zulässig

sein, da hier (anders als bei Tankstellen als Verkaufsstellen für Kraftstoff – Brennstoffe) nicht von schädlichen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung ausgegangen wird. Bei Elektro-Ladestationen für Elektrofahrzeuge handelt es sich um eine nicht störende Anlage im Sinne der BauNVO. Voraussetzung ist, dass die Nebenanlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der im jeweiligen Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke oder dem Nutzungszweck des Gewerbegebietes sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen wird präzisiert: Entsprechend dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar ist im Bereich des Bebauungsplanes kein Standort für den Einzelhandel vorgesehen. Ein Bedarf an zusätzlichen Nahversorgungseinrichtungen besteht nicht. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird hier festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe allgemein nicht zulässig sind.

Es soll jedoch die Möglichkeit eröffnet werden, beispielsweise auf dem Grundstück der Wismarer Werkstätten GmbH bei Bedarf kleinere Einzelhandelseinrichtungen bis max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche im Zusammenhang mit der Produktion zu errichten. Somit erfolgt – ebenfalls auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO – die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen.

Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind auf Grund der o.g. städtebaulichen Bedingungen und damit zu erwartenden Konflikten dieser Nutzungsart mit der angrenzenden Wohnnutzung auch ausnahmsweise nicht zulässig. Für diese Nutzungsart sind innerhalb des Stadtgebietes ausreichend Angebote an städtebaulich besser geeigneten Standorten vorhanden.

Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung ausschließlich einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Unternehmen. Durch diese Festsetzung erfolgt eine Präzisierung der durch § 8 Abs. 3 BauNVO ermöglichten ausnahmsweise zulässigen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“

Durch die Begrenzung auf eine Wohnung soll zum einen der Charakter als Gewerbegebiet erhalten bleiben (vorrangig Gewerbe) und gleichzeitig für das Unternehmen bei Bedarf und Nachweis der Erforderlichkeit

(bspw. Sicherheitsaspekt durch ständige bzw. häufige Anwesenheit von Personen) die Möglichkeit bestehen, eine Wohnung für o.g. Personen-Gruppe zu nutzen. Die Notwendigkeit für die Errichtung von mehreren Wohnungen für mehrere Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird auch auf Grund der geringen Fläche des Gewerbegebietes und daraus sich ergebenden Sicherheitsanforderungen für Unternehmen an diesem Standort nicht gesehen.

### **2.1.2. Industriegebiet (GI)**

(§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Für den Teil des Industriegebietes der sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85/17 befindet werden folgende Festsetzungen getroffen:

*„Innerhalb des festgesetzten Baufensters ist im Industriegebiet die Errichtung eines Gebäudes für den Sicherheits- und Wachdienst einschließlich Büronutzung zulässig.“*

*Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig. Die Errichtung von Elektro-Ladestationen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist zulässig.*

*Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) sind im Industriegebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).“*

Auf der im Planbereich gelegenen Teilfläche des Industriegebietes soll als Ersatz für das derzeitige Gebäude für den Sicherheits- und Wachdienst („Pförtnerhaus“), das sich im Bereich der im Bebauungsplan festzusetzenden öffentlichen Verkehrsfläche befindet, ein neues Gebäude errichtet werden. In diesem Zusammenhang wird der Eingang bzw. die Einfahrt in das Unternehmen MV Werften umgestaltet. Dem entsprechend erfolgen die Festsetzungen gemäß § 22 BauNVO zur Bauweise als offene Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen. Die weiteren Betriebseinrichtungen befinden sich im Industriegebiet außerhalb des Plangeltungsbereiches und sind deshalb hier nicht zu berücksichtigen.

Wie auch im Gewerbegebiet sind Tankstellen auf Grund der für diese Nutzungsart ungünstigen städtebaulichen Bedingungen (Lage zu Hauptverkehrsstraßen, Wohnbebauung in der Nachbarschaft) am Standort nicht zulässig.

Die Errichtung von Elektro-Ladestationen als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO soll im Planbereich zulässig sein, da hier (anders als bei Tankstellen als Verkaufsstellen für Kraftstoff – Brennstoffe) nicht von schädlichen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung ausgegangen wird. Bei Elektro-Ladestationen für Elektrofahrzeuge handelt es sich um eine nicht störende Anlage im Sinne der BauNVO. Voraussetzung ist, dass die Nebenanlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der im jeweiligen Industriegebiet gelegenen Grundstücke oder dem Nutzungszweck des Industriegebietes sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Standort ist geprägt durch die industrielle Nutzung, die auch weiterhin uneingeschränkt entsprechend der erteilten Betriebsgenehmigung für genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zulässig sein soll. Auch ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen als schützenswerte Nutzung könnten ggf. zu Restriktionen der Hauptnutzungsart führen und sollen deshalb hier nicht ermöglicht werden. Die Sicherheit des Unternehmens wird durch einen 24ständigen Wach- und Sicherheitsdienst gewährleistet, der nicht innerhalb des Betriebsgeländes wohnen muss; somit ist eine Zulässigkeit der Nutzungsart Wohnen nicht erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauGB durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Vollgeschosse definiert. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,8 und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Industriegebiete. So soll eine optimale Ausnutzung der Bodenfläche an diesem bereits seit vielen Jahren gewerblich bzw. industriell geprägten Standort ermöglicht werden.

Neben dem Gebäude für den Sicherheits- und Wachdienst und der dazugehörigen Schrankenanlage ist im Bereich GI die Errichtung von Kfz-Stellplätzen (bspw. Parkplätze für Besucher während des Anmeldevorgangs) und/oder Fahrradabstellanlagen einschließlich Elektro-Ladestationen zulässig. (siehe auch Pkt. 2.4. Nebenanlage und Stellplätze).

Die festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (zwei) ermöglicht bei Bedarf die Errichtung eines etwas größeren „Pförtnerhauses“ als im Bestand bspw. mit zusätzlichen Räumen für den Sicherheitsdienst und damit eine städtebaulich ansprechende Gestaltung des

Eingangsbereiches unter Berücksichtigung der höheren benachbarten Firmengebäude.

## **2.2. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85/17 erfolgt mit dem wichtigen Planungsziel: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung einer direkten leistungsfähigen Straßenverbindung zwischen der Westtangente (Bundesautobahnen A 20 und A 14) und dem Gewerbegebiet Wismar West.

Die Notwendigkeit zur Schaffung dieser Straßenverbindung ergibt sich aus dem „Verkehrskonzept zur Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandorts Wismar“ vom 02.11.2017.

Die Verbindung ist schnellstmöglich herzustellen um die Entwicklungen im Gewerbegebiet Wismar West infrastrukturell abzusichern.

Ausgehend vom Verkehrsknotenpunkt Lübsche Straße/ Straße An der Lübschen Burg wird in der Planzeichnung die Planstraße mit Anbindung an die Straßen Werftstraße und Wendorfer Weg einschließlich erforderlicher Abbiegespuren und Nebenanlagen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Trasse hat eine Baulänge von ca. 1,2 km. Aufgrund der topografischen Situation wird die Straße Längsneigungen von ca. 6 bis 8 % aufweisen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der technischen Anforderungen (RASt) auszubauen. Bei der Planung bzw. nach der durchgeführten Erschließung ist zudem das Datensammelblatt „Technische Bedingungen zur Gewährleistung der Entsorgung und Straßenreinigung“ zu berücksichtigen.

In Knotenpunktsbereichen (Einmündungen und Kreuzungen) sind Zu- und Abfahrten auf private Grundstücke aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen auszuschließen.

Die zu erwartende Verkehrsbelegung der Erschließungsstraße wurde im Rahmen eines Verkehrsmodells ermittelt. Folgende Belastungen sind mit Bezug auf den mittleren Verkehr der Werkzeuge Montag bis Freitag zu erwarten:

DTV W5: 3.300 KfZ/24 h

DTV-SV W%: 230 KfZ/24 h

Bedingt durch den hohen Schwerverkehrsanteil ist für die Straße eine Belastungsklasse Bk10 nach RStO 12 erforderlich.

Die Planstraße erhält einen zweistreifigen Querschnitt mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m. Damit soll dem hohen Schwerverkehrsanteil Rechnung getragen werden.

Die in dem Bereich vorhandene überregional bedeutsame Fuß- und Radwegeverbindung (Schwarzer Weg) als Teil des Ostseeküsten-Radwanderfernweges zwischen dem Knotenpunkt Werftstraße/ Lübsche Straße und dem Seebad Wendorf, die gleichzeitig zur Erschließung der Dauerkleingärten dient, ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Um die von Fußgängern und Radfahrern als direkte Verbindung vom Stadtzentrum zu den Kleingärten und dem Stadtteil Wendorf stark genutzte Trasse niveaufrei und damit für die Nutzer komfortabel und sicher anbieten zu können, wird ein Brückenbauwerk mit ca. 31,60 m Länge als Querung über die Planstraße errichtet, davon ca. 17 m direkt über der Planstraße. Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt mindestens 4,75 m über der Fahrbahn der Planstraße.

Ausgehend vom Brückenbauwerk erfolgt die Anbindung an den vorhandenen Fuß- und Radweg.

An der nordwestlichen Gabelung des Weges im Bereich der Kleingartenanlage ist die Errichtung eines kleinen Rastplatzes ggf. mit Bänken und Informationstafeln vorgesehen.

Ein weiterer Fuß- und Radweg zur Erschließung der Dauerkleingärten in der Kleingartenanlage „Wendorf II“ wird ausgehend vom Verkehrsknotenpunkt Lübsche Straße/ Straße An der Lübschen Burg in Richtung Norden zunächst als Nebenanlage der Planstraße, dann in die Kleingartenanlage geführt und mit dem Fuß- und Radweg Schwarzer Weg verbunden, so dass eine zusätzliche angenehm zu nutzende Fuß- und Radwegeverbindung von den südwestlich gelegenen Stadtgebieten wie Wendorf Süd, Lübsche Burg, Friedenshof und Dammlusen zu den Kleingärten, nach Seebad Wendorf und darüber hinaus entlang der Ostseeküste geschaffen werden kann.

Bis zur Einfahrt in die Kfz-Stellplatzanlage der Dauerkleingärten wird diese Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche ausgebaut und danach Richtung Norden ausschließlich als Fuß- und Radweg weitergeführt. Hier ist die Nutzung für den allgemeinen Kfz-Verkehr mit Ausnahme von Sonderfahrzeugen (Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Wartungsfahrzeuge für die Kleingartenanlage) nicht zulässig.

### **2.3. Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet werden entsprechend ihrer Nutzung mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Der nach Auflösung von ca. 50 Gärten der Kleingartenanlagen „Kleines Stadtfeld/ Lembkenhof“ e.V. bzw. „Wendorf II“ e.V. im Plangebiet verbliebende Teil der beiden Dauerkleingartenanlagen wird Grünflächen mit diversen Nutzungen aufnehmen:

Im Bereich mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ist die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) sowie in dem in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich die Schaffung von KfZ-Stellplätzen auf Schotterterrassen zulässig.

Die Nutzung eines Teils der Kleingartenanlage als Stellplatzanlage entspricht dem Bedarf vieler Kleingärtner, die häufig ihre Gärten mit dem Kraftfahrzeug aufsuchen. Im Sinne der ökologischen Gestaltung soll die Ausführung wasserdurchlässig mit Schotterterrassen vorgenommen werden. Die Zuwegung erfolgt ausgehend von der Kreuzung Planstraße – Straße Am Lembkenhof über einen Verkehrsberuhigten Bereich (Mischverkehr) im nordwestlichen Planbereich bis zur Einfahrt in die Stellplatzanlage. Anschließend wird diese Verkehrsfläche Richtung Norden als Fuß- und Radweg weitergeführt und ist –außer für Sonderfahrzeuge– nicht für den Kfz-Verkehr freizugeben, so dass der Erholungs- und Ruhecharakter in den Kleingartenanlagen gewahrt bleibt.

Flächen, die sich innerhalb der Pachtflächen der o.g. Kleingartenvereine befinden und nicht kleingärtnerisch genutzt werden sind als Wiese bzw. Streuobstwiese anzulegen.

Für weitere öffentliche Grünflächen außerhalb der Pachtflächen werden in der Planzeichnung folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Ausgleichsfläche 1
- Ausgleichsfläche 2
- Ausgleichsfläche 3
- Siedlungsgehölzfläche
- Wiese

Die Ausgleichsflächen dienen zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, die im Text Teil B Nr. I 4. wie folgt festgesetzt werden:

#### „Ausgleichsfläche AGF 1

*Im Zuge der Umsetzung der Planinhalte wird auf der Gesamtfläche (2.238 m<sup>2</sup>) nach Rückbau der baulichen Anlagen der ehemaligen Kleingartenanlage (124,2 m<sup>2</sup>) technisch bedingt eine Geländemodellierung durchgeführt.*

*Unter Beachtung der standörtlichen Verhältnisse und der Nordexposition des Geländes erfolgt ein Auftrag von lehmigem Oberboden und die Ansaat entsprechend geeigneter Regiosaatgutmischungen (RSM) des Ursprungsgebietes (UG) 3 Nordostdeutsches Tiefland, mit einer Saatstärke von 7 g/m<sup>2</sup> und einem Anteil von 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, hier: a.) Regiosaatgutmischung Böschung oder b.) Regiosaatgutmischung Frischwiese / Grundmischung, 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen.*

*Auf der Fläche sind acht Obstbäume (alternativ: heimische Laubbäume) der Qualität StU 10/12 Hochstamm zu pflanzen und mittels Dreibock zu sichern. Die Mindestfläche pro Baum beträgt 8 m x 10 m. Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Dreiböcke mit Maschendraht zu sichern, alternativ ist eine Einzäunung der Fläche AGF 1 mittels Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,75 m) möglich. Die im Umweltbericht aufgeführten weiteren Anforderungen und Hinweise zur Anlage und Pflege der AGF 1 sind zu beachten.*

*Kompensationswert: 4.693 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent.*

#### Ausgleichsfläche AGF 2

*Im Zuge der Umsetzung der Planinhalte wird auf der Gesamtfläche (2.546 m<sup>2</sup>) nach Rückbau der baulichen Anlagen der ehemaligen Kleingartenanlage (40 m<sup>2</sup>) und der alten Trasse des „Schwarzen Weges“ (350 m<sup>2</sup>) technisch bedingt eine Geländemodellierung durchgeführt.*

*Unter Beachtung der standörtlichen Verhältnisse und der Südexposition des Geländes erfolgt ein Auftrag von sandigem Oberboden und die Ansaat entsprechend geeigneter Regiosaatgutmischungen (RSM) des Ursprungsgebietes (UG) 3 Nordostdeutsches Tiefland, mit einer Saatstärke von 7 g/m<sup>2</sup> und einem Anteil von 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, hier: Regiosaatgutmischung Magerrasen sauer, 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen.*

*Auf der Fläche sind 14 Obstbäume (alternativ: heimische Laubbäume) der Qualität StU 10/12 Hochstamm zu pflanzen und mittels Dreibock zu sichern. Die Mindestfläche pro Baum beträgt 8 m x 10 m. Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Dreiböcke mit Maschendraht zu sichern, alternativ ist eine Einzäunung der Fläche AGF 2 mittels Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,75 m) möglich. Die im Umweltbericht aufgeführten weiteren Anforderungen und Hinweise zur Anlage und Pflege der AGF 2 sind zu beachten.*

*Kompensationswert: 5.338 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent.*



Auf den Ausgleichsflächen 1 und 2 ist u.a. das Anpflanzen von Obstbäumen, wie im Umweltbericht empfohlen, vorgesehen. Die Anlage soll öffentlich nutzbar sein und zum Kennenlernen verschiedener Obstsorten im räumlichen Zusammenhang mit den Kleingärten anregen. Falls sich die Anlage jedoch als nicht praktikabel erweist, beispielsweise auf Grund der Gefahr des „Anlockens“ von Wildtieren, ist es auch zulässig, anstatt der Obstbäume auf den Flächen kleinwüchsige heimische Laubbäume wie z.B. Feldahorn zu pflanzen, die den gleichen Kompensationswert lt. HZE MV 2018 haben.

### Ausgleichsfläche AGF 3

*Im Zuge der Umsetzung der Planinhalte wird auf der Gesamtfläche (3.927 m<sup>2</sup>) nach Rückbau der baulichen Anlagen der ehemaligen Kleingartenanlage (170 m<sup>2</sup>) technisch bedingt eine Geländemodellierung durchgeführt.*

*Unter Beachtung der standörtlichen Verhältnisse und der Südexposition des Geländes erfolgt ein Auftrag von sandigem Oberboden und die Ansaat entsprechend geeigneter Regiosaatgutmischungen (RSM) des Ursprungsgebietes (UG) 3 Nordostdeutsches Tiefland, mit einer Saatstärke von 7 g/m<sup>2</sup> und einem Anteil von 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, hier: Regiosaatgutmischung Magerrasen sauer, 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen.*

*Auf der Fläche sind in Anlehnung an den umgebenden Bestand vollumfänglich Sträucher und Überhälter zu pflanzen:*

*Sträucher, Qualität 30/100, 2 x verpflanzt, Wurzelware:*

- Schlehe (*Prunus spinosa*) 20 %
- Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus spec.*) 10 %
- Strauchhasel (*Corylus avellana*) 10 %
- Hundsrose (*Rosa canina*) 10 %
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) 10 %
- Blut-Hartriegel (*Cornus sanguineum*) 10 %
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) 10 %
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 5 %.

*Kompensationswert: 8.234 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent."*

Auf der Siedlungsgehölzfläche ist bereits Siedlungsgehölz vorhanden. Dieses ist zu erhalten und artengleich zu ergänzen. Die Wiese ist als Extensivwiese anzulegen.

## **2.4. Nebenanlagen und Stellplätze**

*„Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.“*

Diese Anlagen widersprechen dem urbanen Charakter dieses gewerblich geprägten Gebietes und sollen deshalb an diesem Standort ausgeschlossen werden.

*„Andere untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind in allen Baugebieten auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Der Abstand dieser Nebenanlagen zu allen öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3 m betragen.*

*Überdachte und nichtüberdachte Fahrradabstellanlagen sowie nichtüberdachte Kfz-Stellplätze einschließlich Elektro-Ladestationen sind als Nebenanlagen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.*

*Der Abstand dieser Nebenanlagen zu allen öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3 m betragen.*

*Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie auf den in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Stellplatzflächen als Gemeinschaftsanlage mit gleichem Erscheinungsbild zulässig. An der Einfahrtseite ist hier ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Abstand zu allen öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3 m betragen.“*

Die Festsetzungen zur Ausführung und zum Abstand der Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden aus stadtgestalterischen (Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes) und verkehrssicherheitstechnischen Gründen (Sichtfelder) getroffen.

## **2.5. Höhenlage baulicher Anlagen/ Hochwasserschutz**

Die Festsetzung der Mindesthöhenlage baulicher Anlagen erfolgt auf Grund der Hochwassergefährdung in manchen Teilen des Plangebietes. Eine entsprechende nachrichtliche Darstellung der Überschwemmungsflächen erfolgt in der Planzeichnung Teil A.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m über NHN, zusätzlich Wellenlauf. Höhere Wasserstände sind möglich.

Da sich einige der überplanten Gebiete in einer Höhenlage von rund 3 m NHN befinden, kann das Gelände durch Hochwasserereignisse und damit verbundenen erhöhten Grundwasserständen beeinträchtigt werden. Für diesen Fall sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Die Mindesthöhenlage von 3,20 m über NHN ist bei der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung im Gewerbegebiet und für Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in den Gewerbe- und Industriegebieten einzuhalten. Sonstige gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche und private Verkehrsflächen sind hier auf Grund der wenig wahrscheinlichen Gefährdung von Leben (man kann diese Flächen bei Gefahr schnell verlassen und sich in Gebäude mit höherem Hochwasserschutz zurückziehen) mit einer geringeren Mindesthöhenlage von 2,25 m über NHN zulässig.

Der Planbereich befindet sich lt. Hochwassergefahrenkarten/ Hochwasserrisikokarten, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern in einem Teilbereich nördlich des Baumarktes/ Anbindung der Planstraße an die Werftstraße - Wendorfer Weg auf den Überflutungsflächen der Ostsee bei Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (200-jähriges Ereignis) sowie bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis (BHW).

Weitere Informationen findet man im Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Stand August 2012.

### **3. Baugestalterische/ bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume, die in den öffentlichen Raum hineinwirken, also direkt an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, ist ein besonderes Augenmerk zu richten.

Festsetzungen für die Gebäudegestaltung werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen. Durch diese Vorgaben soll ein städtebaulich ansprechendes Siedlungsbild geschaffen werden.

So werden angepasst an die vorhandene Umgebungsbebauung Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft vorgenommen. Im Allgemeinen sind an diesem gewerblich geprägten Standort flache bzw. flachgeneigte Dächer vorzusehen.

Im Bereich GE<sub>E</sub> 2 ist in Fortsetzung der Wohnbebauung am Wendorfer Weg auch die Errichtung von Steildächern zulässig. Da Steildächer stärker in den öffentlichen Raum wirken, werden für diese Vorgaben zur Gestaltung getroffen. Sie sind als symmetrische Sattel- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Harddacheindeckung (unglasiert) zu decken. Letztere Festsetzung erfolgt zur Minimierung der Blendwirkungen.

Für die Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Kombinationen mit Holz und Glas sind möglich.

Hochglänzende Baustoffe werden ausgeschlossen, um unangenehme Blendwirkungen zu vermeiden. Imitationen, die andere Baustoffe vortäuschen, sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Als wichtiges Kriterium zur Gestaltung des öffentlichen Raumes erwies sich in der Vergangenheit die Einhaltung von Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen. Auch sogenannte Schutzwände können analog der Grundstückseinfriedungen das Bild des angrenzenden öffentlichen Raumes prägen und ggf. beeinträchtigen. Es werden deshalb Festsetzungen zur maximalen Höhe, Materialwahl und Ausführung dieser Elemente getroffen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Festsetzungen, die Einschränkungen zur Gestaltung der Anlagen aufgrund der Lage an öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten, in allen Bereichen gelten, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, also auch an Straßen, die nicht zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes dienen (z.B. bei Eckgrundstücken).

Zur Zulässigkeit von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) werden spezielle Festsetzungen getroffen. Unter Berücksichtigung mit den Zielen des Klimaschutzes und zur Förderung erneuerbarer Energien soll die Errichtung derartiger Anlagen auf den Gebäuden an diesem Standort zulässig sein. Allerdings sind Belästigungen durch Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke auszuschließen.

#### **4. Klimaschutz**

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

Für das Klima oder den Lufthaushalt entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Neuversiegelung führt zu mikroklimatischen Änderungen, die sich jedoch auf den unmittelbaren Nahbereich beschränken. Es besteht weiterhin ein günstiges Klima. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden.

Durch die angrenzenden sowie die im Plangebiet vorhandenen naturbelassenen Flächen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind im Plangebiet zusätzliche Anpflanzungen von Gehölzen festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz jedoch nicht aus oder erschwert diese. Hier wird vorwiegend auf die Nutzung von Solar-energie orientiert.

Die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) ist dagegen kein städtebauliches Ziel. Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg nicht in einem Windeignungsgebiet, raumordnerisch bedeutsame WEA sind somit unzulässig.

Eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung ist im Plangebiet möglich.

Es gibt Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von ursprünglich als Kleingärten genutzten Flächen sowie unversiegelten Flächen auf dem Werftgelände, die teilweise einen Gehölzbestand aufweisen.

Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf die gesamtklimatische Situation ergeben. So werden adäquat Ausgleichs- und Ersatzflächen innerhalb des Plangebietes und eventuell (bei Zustimmung durch die zuständigen Fachbehörden Untere Naturschutzbehörde und Forstbehörde nach etwaiger Änderung methodischer und/ oder rechtlicher Grundlagen) auch auf externen Flächen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet im Köppernitztal dargestellt und gesichert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

## **5. Technischer Umweltschutz/ Altlasten und Munition**

### **5.1. Immissionsschutz**

Um mögliche schädliche Geräuschemissionen ausgehend von der geplanten Erschließungsstraße erkennen bzw. gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nachweisen zu können, war es notwendig, qualifizierte schalltechnische Berechnungen durchzuführen und die Immissionssituation anhand der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ (16. BImSchV) zu beurteilen. Diese Schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro Umweltplan GmbH Stralsund geleistet und im Oktober 2018 fertiggestellt. Als Ergebnis ist hier formuliert:

*„Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass es ausschließlich an der Berufsschule ... zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kommt. Für diese ist der Anspruch auf Lärmvorsorge gegeben. Auf Grund der städtebaulichen Situation in diesem Bereich sind aktive Schallschutzmaßnahmen auszuschließen, was einen Anspruch dem Grunde nach auf baulichen Schallschutz am Gebäude bedeutet. Für die Ermittlung notwendiger passiver Schallschutzmaßnahmen und Entschädigungen muss ein gesondertes Verfahren durchgeführt werden.*

*An den restlichen Immissionsorten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Somit ergeben sich hier keine Ansprüche auf Lärmvorsorge.*

*Ferner werden durch den geplanten Parkplatz die Immissionsrichtwerte der TA Lärm soweit unterschritten, dass die Immissionsbeiträge als nicht relevant einzustufen sind.“*

Basierend auf den Schalltechnischen Untersuchungen ist zu bemerken, dass die Festsetzung von schallschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich ist.

Zur Ermittlung ob und welche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude der Berufsschule (Einbau von Schallschutzfenstern) erforderlich sind erfolgte im April 2019 als Teil der Erschließungsplanung die „Schalltechnische Begutachtung im Rahmen der Lärmvorsorge für den Berufsschulstandort Lübsche Straße 207“ nach VLärmSchR 97 und 24. BImSchV durch die UmweltPlan GmbH Stralsund. Hier ist festzustellen, dass die vorhandenen baulichen Gegebenheiten bereits die jeweils zulässigen Innenraumpegel für die Nutzung gewährleisten.

Aus diesem Grund besteht kein Erfordernis baulicher Verbesserungsmaßnahmen an den Außenbauteilen des Gebäudes der Berufsschule.

## **5.2. Abfall, Altlasten und Kampfmittel**

Im Plangebiet sind weder Altlasten- noch Kampfmittelverdachtsflächen auf Grund früherer Nutzungen bzw. Kampfhandlungen bekannt.

Hinweise zum Umgang mit Auffälligkeiten und Funden sowie zur Abfallentsorgung sind unter Text Teil B Nr. III 2. Bodenschutz / Abfall und Nr. III 3. Munitionsfunde im Bebauungsplan enthalten.

### **Altlasten/ Abfall**

In der Altlastenkarte der Hansestadt Wismar ist das Plangebiet nicht als Altlastenfläche dargestellt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

Im Umfeld befinden sich allerdings Altlasten bzw. Verdachtsflächen, deren ursprüngliche Ausdehnung und der Umfang der Sanierung in den 1990er Jahren nicht sicher dokumentiert sind. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Planungsgebiet von der ehemaligen Busstellfläche des Kraftverkehrs (auf etwa 200 m Länge am östlichen Bauende; AS\_Z\_74\_0236 (alt AS 185) tangiert ist. Darüber hinaus sind im angrenzenden Werftbereich diffus verteilte Schadstoffbelastungen (auch aus Aufschüttungen) möglich: AS\_Z\_74\_0141 (alt AS077) und AS\_Z\_74-0142 (alt AS078).

Für vormalige Kleingärten besteht grundsätzlich die Besorgnis erhöhter Schadstoffkonzentrationen insbesondere für Schwermetalle, Pestizide und PAK. Bei anthropogenen Aufschüttungen ist ebenfalls von erhöhter Altlastenwahrscheinlichkeit auszugehen.

Die Beteiligung eines Gutachters für Bodenschutz und Altlasten zur Planung, Steuerung und Dokumentierung des Bodenmanagements wird daher empfohlen.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

#### **1. Abfallentsorgung**

##### **1.1 Entsorgung von Boden und anderen Abfällen der Baustelle**

Bei Bodenabfuhr besteht abfallrechtliche Deklarationspflicht. Die LAGA M20 TR Boden 2004 und die DIN 19731 sind anzuwenden.

Bauabfälle (Baustellenabfälle, Materialreste, Bauschutt, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Anlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung entsprechend de § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV - Änderung am 01.08.2017 in Kraft getreten) vorbereitet werden.

Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind jeweils

zu separieren und so schnell wie sinnvoll möglich durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

### 1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten von Gartenlauben, anderen baulichen Anlagen in Kleingärten, auch Abgrenzungen und Rückbauarbeiten im Werftbereich ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes und konstruktives Holz). Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial) aus. Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens sieben Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Ein Sachverständiger sollte ein Schadstoffkataster anfertigen sowie den Ausbau oder Abbruch planen, begleiten und dokumentieren.

Der Grundbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteter Materialien verpflichtet.

### 2. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von unbelastetem Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Sollten in Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes Maßnahmen erforderlich werden, sollen diese zur Vermeidung unnötiger Bodenschäden und Vermischungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

### 3. Mitteilungspflichten bei Altlastenfunden

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.



Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Verfärbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein.

### **Kampfmittelbelastung**

Das Plangebiet ist entsprechend dem Geoportal Mecklenburg-Vorpommern nicht als kampfmittelbelastet gekennzeichnet. Eine Kampfmittelbelastung des Standortes ist nicht bekannt.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

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 stets 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 des LPBK zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## **6. Naturschutzrechtlicher Artenschutz**

Grundlage für die Festsetzungen erforderlicher Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist der „Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 85/17“, erstellt durch das Ingenieurbüro STADT LAND FLUSS, Rabenhorst vom 11.12.2018.

Wie im Fachbeitrag empfohlen und erläutert werden im Bebauungsplan dazu folgende Festlegungen getroffen:

*„Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber europarechtlich geschützten Tierarten sind Gehölzbeseitigungen sowie der Rückbau von Gebäuden grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase bzw. der Wochenstubenzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.“*

*Eine Erweiterung dieses Zeitraums ist nur in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage eines vorhergehenden Nachweises der Nichtbetroffenheit der Arten(gruppen) durch Erfassung und Dokumentation des jeweils abzureißenden Gebäudes durch eine geeignete Fachkraft möglich (ökologische Baubegleitung).*

*Vor Beginn der Baumaßnahmen zur Planstraße sind als CEF-Maßnahme vorsorglich in bestehenden Großbäumen innerhalb des Waldparks Köppernitztal, vorrangig in der Naturwaldentwicklungsfläche folgende Nisthilfen für Höhlen-, Nischen- und Fassadenbrüter bzw. für Fledermäuse zu errichten:*

- Fünf Halbhöhlen (für z.B. Hausrotschwanz, Rotkehlchen) in unterschiedlichen Höhen (zum Schutz vor Prädatoren in mindestens 3 m Höhe über Oberfläche Gelände)*
- Fünf Höhlen-Nistkästen (für z.B. Haussperling, Meisen) in unterschiedlichen Höhen (zum Schutz vor Prädatoren in mindestens 3 m Höhe über Oberfläche Gelände)*
- Fünf Mehlschwalben-Kunsthöhlen (zum Schutz vor Prädatoren in mindestens 3 m Höhe über Oberfläche Gelände)*
- Fünf wartungsfreie Fledermaus-Flachkästen (z.B. Schwegler 1FF) an geeigneter, d.h. für Prädatoren und Menschen unzugänglicher Stelle in mindestens 3 m Höhe über Oberfläche Gelände"*

## **7. Grünordnung / Ausgleichsbilanzierung**

Die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A und im Text Teil B Nr. I 4 zu den Ausgleichsflächen AGF 1, AGF 2 und AGF 3 (siehe auch Begründung Pkt. 2.3. Öffentliche Grünflächen) sowie der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes (externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) werden im Teil 2 Umweltbericht, ursprünglich erstellt durch das Ingenieurbüro STADT LAND FLUSS, Rabenhorst am 11.12.2018, Endfassung vom 28.05.2019 erläutert:

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Vorhabens ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von 79.829 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) sowie zusätzlich als Kompensation für den Verlust von sechs Bäumen elf neue Bäume (Ermittlung siehe Umweltbericht Punkt 4.4.)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85/17 stehen ca. 7.801 m<sup>2</sup> für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Die geplante Ausgleichsfläche teilt sich in drei Bereiche nördlich, westlich und südlich der geplanten Verkehrsstrasse (AGF 1, AGF 2 und AGF 3). Ziel ist hier eine naturnahe, landschaftsbildwirksame Entwicklung der Fläche im Kontrast zum Eingriffsbereich sowie die (teilweise) Wiederherstellung der Lebensraum- und Habitatfunktionen, die durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen entstanden sind.

Innerhalb der insgesamt 7.801 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche sollen bauliche Anlagen der Kleingärten (334 m<sup>2</sup>) sowie ein Teilbereich der alten Trasse des Schwarzen Weges (Fuß- und Radweg – 350 m<sup>2</sup> entsiegelt werden. Nach der in weiten Teilen der Ausgleichsfläche technisch bedingten Geländemodellierung und Auftrag von Oberboden kann die Anlage einer parkartigen Grünfläche erfolgen. Genauere Darstellungen zur Gestaltung der einzelnen Teilbereiche erfolgen im Umweltbericht unter Punkt 4.5.2.

Die im Bebauungsplan festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen generieren einen Kompensationswert von 18.265 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ – Ermittlung siehe Umweltbericht Punkt 4.5.2.). Zudem wird durch die Entsiegelung mit anschließender Parkentwicklung im Köppernitztal (ehem. Freilichtbühne) ein KFÄ von 263 m<sup>2</sup> ersetzt. D.h. insgesamt erfolgt ein Ausgleich von 18.528 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent.

Der Baumverlust soll im Rahmen der Obstbaumpflanzung (alternativ: heimische Laubbäume) in den Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Da weitere Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85/17 nicht zur Verfügung stehen, sind zusätzliche Maßnahmen als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf externen Kompensationsflächen erforderlich, um das verbleibende Kompensationsdefizit von 61.301 m<sup>2</sup> auszugleichen. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird vorrangig auf Flächen angestrebt, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen.

Solche Flächen sind aus Sicht der Hansestadt Wismar in ca. 400 bis 1.200 m Entfernung zum Plangebiet im Köppernitztal innerhalb der Flurstücke 2892/3, 2892/46 und 2996/8 vorhanden. Grundeigentümerin ist die Hansestadt Wismar:



Standort der Maßnahmen im Köppernitztal:

rot = Parkgestaltung, blau = Naturwaldentwicklung, weiß = 50 m Wirkzone

Kartengrundlage: GAIA-MV

Hier wären folgende Maßnahmen durchzuführen:

Auf der insgesamt ca. 80.700 m<sup>2</sup> großen Fläche sollen die Maßnahmen

a.) „Anlage parkartiger Grünflächen“ auf ca. 36.500 m<sup>2</sup> (Abbildung rote Fläche)

und

b.) „Dauerhafter Nutzungsverzicht mittelalter Laubwälder (Bestandsalter mind. 50 Jahre) auf Mineralstandorten“ auf ca. 44.200 m<sup>2</sup> (Abbildung blaue Fläche)

umgesetzt werden.

Zu a.): Die hier stehenden, aber durch den Aufwuchs bedrängten älteren Parkbäume sollen freigestellt, Freiflächen wieder hergestellt und zwischenzeitlich versiegelte Flächen entsiegelt werden. Die so wieder hergestellte Parkfläche ist anschließend mittels regelmäßiger Pflege zu erhalten. Angesichts des hierfür verfügbaren Gesamtbudgets von 300.000 Euro für alle festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ist diese zeitlich auf einige Jahre begrenzt.

Kompensationswert: 24.935 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent.

Zu b.) Der dauerhafte Verzicht auf eine forstwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich wird zur kurz- bis mittelfristigen Entwicklung eines naturnahen Altholzbestandes mit natürlichen Baumabgängen, respektive wachsendem Totholzanteil führen. Durch die bedingt durch die Nutzungsaufgabe dichter werdende Strauchschicht wird die derzeit noch gegebene Zugänglichkeit der Köppernitz kurz- bis mittelfristig stark eingeschränkt und langfristig unterbunden. Die Erholungsfunktion des Waldes bleibt im Sinne einer wirksamen Besucherlenkung allein auf die hangparallele Wegeführung beschränkt. In der Folge unzugängliche Bereiche des Hangwaldes bilden dann ungestörte und ausreichend große Habitate für Fledermäuse und Insekten (Totholz) sowie Klein- und Spechtvögel (z.B. Gartenbaumläufer, Kleiber, Zaunkönig, Schwarz- und Buntspecht).

Kompensationswert: 51.893 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent.

Informationen und Darstellungen zum Bereich Köppernitztal, in dem Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind, sind als Hinweise Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Durchführung der Maßnahmen wäre durch die Hansestadt Wismar abzusichern.

Den Vorschlägen der Hansestadt Wismar wurde durch die zuständigen Fachbehörden Untere Naturschutzbehörde (Landkreis Nordwestmecklenburg) sowie Untere Forstbehörde (Forstamt Grevesmühlen) nicht zugestimmt. Die Hansestadt Wismar behält sich die Umsetzung vorbehaltlich einer Änderung der methodischen bzw. rechtlichen Rahmenbedingungen weiter vor.

Alternativ ist zur Sicherung der Kompensation (verbleibendes Kompensationsdefizit unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ca. 61.301 m<sup>2</sup> KFÄ - Eingriffsbilanz siehe Umweltbericht Punkt 5.) die Beanspruchung eines geeigneten Ökokontos in der Landschaftszone Ostseeküstenland erforderlich.

Die Entscheidung, welche externe Kompensationsmaßnahme durchgeführt wird, ist unter Berücksichtigung der o.g. rechtlichen Vorgaben vor Umsetzung der Planung (Eingriff durch Erschließungsarbeiten) zu treffen.

## 8. Bau- und Bodendenkmale

In der Nähe des Plangebietes befinden sich drei Bodendenkmale:

- im Bereich der Straße An der Lübschen Burg, südlich des Plangelungsbereiches
- im Bereich Lembkenhof, südlich des Plangelungsbereiches
- im Bereich der Werftstraße, südlich des Plangelungsbereiches

Innerhalb des Plangebietes sind jedoch weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt.

Es werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Baudenkmalpflege

*Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.*

### Bodendenkmalpflege

*Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt.*

*Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:*

*Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).*

## 9. Erschließung

### 9.1. Verkehr

#### **Straßenverkehr**

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahnen A 20 und A 14 sowie Bundesstraßen) über die Straße An der Lübschen Burg - Bundesstraße 106 (Westtangente) sowie über die Werft-

straße – Lübsche Straße bzw. Werftstraße – Straße Am Köppernitztal – Bürgermeister-Haupt-Straße – Schweriner Straße angebunden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt ausgehend vom Verkehrsknotenpunkt Lübsche Straße/ Straße An der Lübschen Burg bzw. von den bereits vorhandenen Straßen Werftstraße/ Wendorfer Weg.

### **Fuß- und Radverkehr**

Die in dem Bereich vorhandene überregional bedeutsame Fuß- und Radwegeverbindung (Schwarzer Weg) zwischen dem Knotenpunkt Werftstraße/ Lübsche Straße und dem Seebad Wendorf ist zu erhalten und wird bei der Planung berücksichtigt. Sie ist Teil des Ostseeküsten-Radwanderfernweges und dient zur Erschließung der Dauerkleingärten.

## **9.2. Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet ist die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen nicht vorgesehen. Die technische Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete und des Industriegebietes ist bereits über bestehende Leitungssysteme gesichert.

Die Errichtung der Planstraße macht die Umverlegung einiger Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der technischen Nebenanlagen (bspw. Trafostation) erforderlich. Diese Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen Stadtwerke Wismar GmbH, Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) und der Telekom Deutschland GmbH. Die öffentlichen Leitungen und Anlagen sind auf öffentlichen Flächen bzw. Flächen im Eigentum der Ver- und Entsorgungsträger zu verlegen, die Leitungen und Anlagen im Eigentum der MV Werften auf dem Firmengelände. Die Standorte der technischen Nebenanlagen (außer Leitungen) werden in der Planzeichnung festgesetzt.

### Oberflächenentwässerung der Planstraße

Die Oberflächenentwässerung der Planstraße (Regenentwässerung) erfolgt über das Gelände der MV Werften direkt in die Ostsee. Hierzu wurden bereits entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Behörden sowie der MV Werften Property GmbH als Grundstückseigentümerin getroffen, die Einleitung ist vertraglich gesichert.

Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten.



#### Elektroenergieversorgung/ Straßenbeleuchtung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann aus dem bestehenden Mittelspannungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH (Stadtwerke) erfolgen.

#### Telekommunikation

Die sich im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien entlang der Lübschen Straße und der Werftstraße sind ggf. im Zuge der Baumaßnahmen umzulegen. Die genaue Lage des künftigen Leitungsverlaufs ist durch den Straßenbaulastträger mit den Eigentümern der Telekommunikationslinien (Telekom Deutschland GmbH und Vodafone Kabel Deutschland GmbH) abzustimmen.

### **9.3. Brandschutz/ Löschwasser**

Die Zugänglichkeiten im Plangebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E – Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr – sowie DIN 14090 gewährleistet sein.

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden. Abstimmungen hierzu sind mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Wismar (EVB) zu führen.

Gemäß § 2 Abs.1c des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14.11.1991, geändert durch Gesetz vom 11.02.2002 (GVObI. S.43) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m<sup>3</sup>/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.

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



## 10. Hinweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Nähe der Bundeswasserstraße „Wismarbucht“ wird folgender textlicher Hinweis zur Sicherung der Seeschifffahrt in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem zuständigen WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.“*

## 11. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85/17 ändern sich die Grundzüge des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes nicht. Es entsteht eine neue zusätzliche Straßenverbindung, die eingepasst in das städtische Straßenverkehrssystem zur Entlastung von überbeanspruchten Straßen führen wird. Zudem wird das Fuß- und Radwegenetz weiter ergänzt.

Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist die Durchführung von umfangreichen naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Diese könnten zum großen Teil in unmittelbarer Nähe des Plangebietes im Bereich Köppernitztal vorgesehen werden und würden hier zu einer Aufwertung des innerstädtischen Natur- und Erholungsraumes führen.

Die Anforderungen an Arten- und Biotopschutz können bei Einhaltung der Vorgaben gemäß Gutachten und Darlegung in der Begründung gewährleistet werden. Eine engere Vernetzung des Bereiches Köppernitztal mit dem unmittelbaren Plangebiet und hier insbesondere mit der auch der Naherholung dienenden Kleingartenanlage wird durch den geplanten Ausbau des Fuß- und Radwegesystems angestrebt.

Bei alternativer Nutzung eines Ökokontos des Landes Mecklenburg-Vorpommern entfällt die angestrebte engere Vernetzung des Bereiches Köppernitztal mit dem Plangebiet, positive Effekte werden in diesem Fall für die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Stadt-/ Kreisgebietes erwartet.

## **Städtebauliche Zahlen und Werte**

### **Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6,99 ha** (Bruttobauland)

|                                                 |                       |                |
|-------------------------------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>1. Nettobauland</b>                          | <b>0,68 ha</b>        | <b>9,72 %</b>  |
| 1.1. Eingeschränkte Gewerbegebiete              | 0,58 ha               |                |
| GE <sub>E</sub> 1.1                             | 1.475 m <sup>2</sup>  |                |
| GE <sub>E</sub> 1.1                             | 901 m <sup>2</sup>    |                |
| GE <sub>E</sub> 2                               | 3.205 m <sup>2</sup>  |                |
| 1.2. Industriegebiet                            | 0,10 ha               |                |
| GI                                              | 972 m <sup>2</sup>    |                |
| <b>2. Öffentliche Verkehrsflächen</b>           | <b>4,74 ha</b>        | <b>67,78 %</b> |
| 2.1. Straßenverkehrsflächen                     | 3,70 ha               |                |
| Planstraße                                      | 29.703 m <sup>2</sup> |                |
| An der Lübschen Burg                            | 3.920 m <sup>2</sup>  |                |
| Werftstraße                                     | 2.662 m <sup>2</sup>  |                |
| Wendorfer Weg                                   | 697 m <sup>2</sup>    |                |
| 2.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 1,04 ha               |                |
| <u>Verkehrsberuhigter Bereich</u>               |                       |                |
| An der Lübschen Burg                            | 1.766 m <sup>2</sup>  |                |

Fuß- und Radwege  
 Schwarzer Weg  
 7.675 m<sup>2</sup>

An der Lübschen Burg  
 939 m<sup>2</sup>

**3. Öffentliche Grünflächen 1,54 ha 22,05 %**

3.1. Grünfläche mit der Zweckbestimmung  
 Dauerkleingärten  
 1.139 m<sup>2</sup>

3.2. Grünfläche mit der Zweckbestimmung  
 Ausgleichsfläche 1  
 2.132 m<sup>2</sup>

3.2. Grünfläche mit der Zweckbestimmung  
 Ausgleichsfläche 2  
 2.463 m<sup>2</sup>

3.3. Grünfläche mit der Zweckbestimmung  
 Ausgleichsfläche 3  
 3.206 m<sup>2</sup>

3.4. Grünfläche mit der Zweckbestimmung  
 Siedlungsgehölz  
 6.104 m<sup>2</sup>

3.5. Grünfläche mit der Zweckbestimmung  
 Wiese 367 m<sup>2</sup>

**4. Flächen Versorgungsträger 0,03 ha 0,45 %**

Gas 293 m<sup>2</sup>  
 Elektro 21 m<sup>2</sup>

## 12. Störfallrelevante Aspekte

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 13 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließender Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABI. L 197/1 vom 24.Juli 2012 (Seveso-III-Richtlinie) angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicherzustellen. Die Richtlinie 2012/18/EU wurde am 07.12.2016 mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließender Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 30.11.2016 in deutsches Recht umgesetzt.

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist folgende Anlage des Anlagenbetreibers MV Werften Wismar GmbH bekannt, die nach BImSchG genehmigt wurde:

„Anlage zur Selektion-Konservierung/ Anlage zur Herstellung von Schiffskörpern“ auf den Flurstücken 5326 und 3506/203 der Gemarkung Wismar, Flur 1.

Nach Artikel 13 Abs. 1 (c) der o.g. Richtlinie sind u.a. neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu prüfen. Grundlage für diese Prüfung ist bis zum Inkrafttreten der in Aufstellung befindlichen Technischen Anleitung TA-Abstand der von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebene Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ KAS-18:

**Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine neuen schutzbedürftigen Gebiete i.S. des § 50 Satz 1 BImSchG wie z.B. Baugebiete mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen (Wohngebiete) oder wichtige Verkehrswege festgesetzt und damit zulässig.**

Als wichtige Verkehrswege werden lt. o.g. Leitfaden z.B. Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen definiert, Orientierungswerte zur Einstufung

von Verkehrswegen finden sich in Ref. Nr. B 18 der Fragen und Antworten zur Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie): „andere Straßen (zulässige Höchstgeschwindigkeit < 100 km/h) mit mehr als 100.000 PKW in 24 Stunden oder mehr als 4.000 PKW in der verkehrsreichsten Stunde“

Für die geplante Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird diese Verkehrsmenge bei weitem nicht erreicht. Hier ist ein Verkehrsaufkommen von 3.000 PKW und 300 LKW in 24 Stunden zu erwarten (zum Vergleich: im Bereich der vorhandenen Kreuzung Lübsche Straße/ Lembkenhof 18.000 PKW und LKW in 24 Stunden).

### **13. Außer-Kraft-Treten bisheriger Festsetzungen**

Teile der bestehenden Bauleitpläne

- Bebauungsplan Nr. 8/91 „Lembkenhof“ und
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16/94 „Werftmodernisierung Wendorfer Weg, Projekt Kompaktwerft 2000 der MTW Schiffswerft GmbH“

werden durch den neuen Bebauungsplan Nr. 85/17 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II“ überlagert, ohne dass gleichzeitig die bestehenden Bauleitpläne ausdrücklich aufgehoben werden. Die alten Bauleitplanungen verlieren entsprechend dem allgemeinen Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdränge („lex posterior derogat legi priori“) ihre rechtliche Wirkung mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes Nr. 85/17.

Maßgeblich für Bauvorhaben ist dann alleine der neue Bebauungsplan, alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, treten außer Kraft.

### **14. Bodenordnung**

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

## **Teil II – Umweltbericht**

Siehe Anhang

## **Teil III – Ausfertigung**

### **1. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 85/17 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II“ wurde in der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 28.11.2019 gebilligt.

ausgefertigt am: 11.12.2019

  
Thomas Beyer  
Bürgermeister  
Hansestadt Wismar



### **2. Arbeitsvermerke**

Der Bebauungsplan mit der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B und der Begründung wurde erstellt durch das Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung.

Der Umweltbericht als Anhang zur Begründung wurde erstellt durch das Planungsbüro Stadt Land Fluss, Partnerschaft MBB Hellweg & Höpfner, Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst.

#### **Teil IV - Hinweis auf Gutachten**

Als Grundlage zur Erstellung der Planunterlagen für die vorliegende Bauleitplanung wurden folgende Fachgutachten verwendet:

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 85/17, erstellt durch die UmweltPlan GmbH Stralsund, Projekt-Nr. 27645-00, Fertigstellung Oktober 2018
2. Schalltechnische Begutachtung im Rahmen der Lärmvorsorge zum Berufsschulstandort Lübsche Straße 207 in Wismar, erstellt durch die UmweltPlan GmbH Stralsund, Projekt-Nr. 27645-10, Fertigstellung April 2019
3. Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 85/17 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II“, erstellt durch das Planungsbüro Stadt Land Fluss, Rabenhorst vom 11.12.2018

