

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2015-0529 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 01.04.2015 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme zum Entwurf zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	28.04.2015
Gremium Gemeindevertretung Lübow	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt dem Entwurf zur 58. Änderung „Umwandlung des Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie von Teilen des Gewerbegebietes im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel“ der Hansestadt Wismar zuzustimmen.

Die Gemeindevertretung Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Aufgrund des Posteingangs war eine vorherige Beratung im Bauausschuss nicht möglich.

Im wirksamen F-Plan der Hansestadt Wismar ist die Fläche im Bereich Alter Hafen als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie Gewerbegebiet dargestellt. Ziel der Planung ist eine Änderung des Planbereiches in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel. Diese Darstellung entspricht den bereits vorhandenen und auch künftig angestrebten Nutzungen an diesem für die Hansestadt Wismar besonderen Standort im Bereich des UNESCO- Welterbes. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Entwicklung touristischer Angebote einschließlich damit korrespondierender Nutzung wie z.B. Erholung und Einzelhandel zu legen.

Anlage/n:

Auszug Entwurf 58. Änderung F-Plan , Auszug Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

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

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

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

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

Aktuelle Überlegungen zur Entwicklung der Infrastruktur aufgrund des Ausbaus der Kreuzfahrttouristik im Bereich Alter Hafen machen eine erneute Überplanung des Gesamtbereiches erforderlich. Aufgrund der Größe des Vorhabens (ca. 6,93 ha) ist ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar durchzuführen.

1.2. Geltungsbereich

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

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

im Nordwesten: vom Hafen Wismar
im Nordosten: vom Hafenbecken „Überseehafen“
im Südosten: von der Wasserstraße und der Kopenhagener Straße
im Südwesten: vom Hafenbecken „Alter Hafen“

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

1.3. Einordnung der Planung

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

Am 19.12.2013 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar für den Bereich das Bauleitplanverfahren zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung des Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel sowie von Teilen des Gewerbegebietes im Bereich Alter Hafen in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung, Wissenschaft und Einzelhandel“ durchzuführen.

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

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

1.4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I vom 25.11.2014 S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

1.5. Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

„Mittelzentren sollen als

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

gestärkt und weiterentwickelt werden.“

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

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

Ein weiteres Ziel der Raumordnung ist die Sicherung und Entwicklung der Hansestadt Wismar als UNESCO-Welterbe und damit als Kulturstadt „von überregionaler Bedeutung“ (6.2.2 (2) RREP WM). „Die Landeshauptstadt Schwerin, die Hansestadt Wismar und die Stadt Ludwigslust sind durch die historisch wertvollen Gebäude und Ensembles sowie die Konzentration zahlreicher überregional bedeutsamer Veranstaltungen kulturelle Mittelpunkte der Region. Für die Planungsregion Westmecklenburg sind vor allem die Denkmale der norddeutschen Backsteingotik von großer Bedeutung. Die Altstadt von Wismar wurde 2002 in

die Weltkulturerbeliste der UNESCO aufgenommen und zieht jährlich hunderttausende Besucher an“.

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

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a 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 solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Mit der 2. Fortschreibung des ISEK / Rahmenplan Altstadt, die am 26.09.2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen worden ist, wurde ergänzend zum Städtebaulichen Rahmenplan, 1. Fortschreibung 2000 der Bereich Alter Hafen in die Darstellungen wie folgt einbezogen:

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

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

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

1.6. Planungsabsichten und Ziele

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

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

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

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

2. Planinhalt

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

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

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Entwicklung touristischer Angebote einschließlich damit korrespondierender Nutzungen wie z.B. Erholung und Einzelhandel zu legen.

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

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Kongress- und Schulungszentren
- Forschungseinrichtungen
- Gebäude zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume sowie sonstige Einrichtungen zur Beherbergung (außer Einrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung
- Gastronomische Einrichtungen
- Einzelhandel auf ausgewählten Flächen

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

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

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

Hier liegen folgende Untersuchungen vor:

- Faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallschutzgutachten

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

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

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

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

3. Umweltbericht

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

3.1. Einleitung

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

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

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

3.2. Ziele des Umweltschutzes

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

3.3. Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

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

3.4. Planungsvorgaben

3.4.1. Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2005)

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

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

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

3.4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

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

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

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

3.4.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan sind folgende grundsätzlichen Anforderungen und Ziele vermerkt:

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

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

3.4.4. UNESCO-Weltkulturerbe

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

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

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

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

3.4.5. Schutzgebiete

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

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

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

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

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

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

3.5. Alternativen und Nullvarianten

3.5.1. Alternativen

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

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

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

3.5.2. Nullvariante

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

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

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

3.6. Bestand, Bewertung und Prognose der Auswirkungen

3.6.1. Schutzgut Boden

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

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

Vorbelastung / Altlasten

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

Wertigkeit Schutzgut Boden

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

Maßnahmen

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

Auswirkungen

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

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

Erheblichkeit

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

3.6.2. Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

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

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

Wertigkeit Schutzgut Grundwasser

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

Oberflächengewässer

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

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung

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

Auswirkungen

Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

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

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

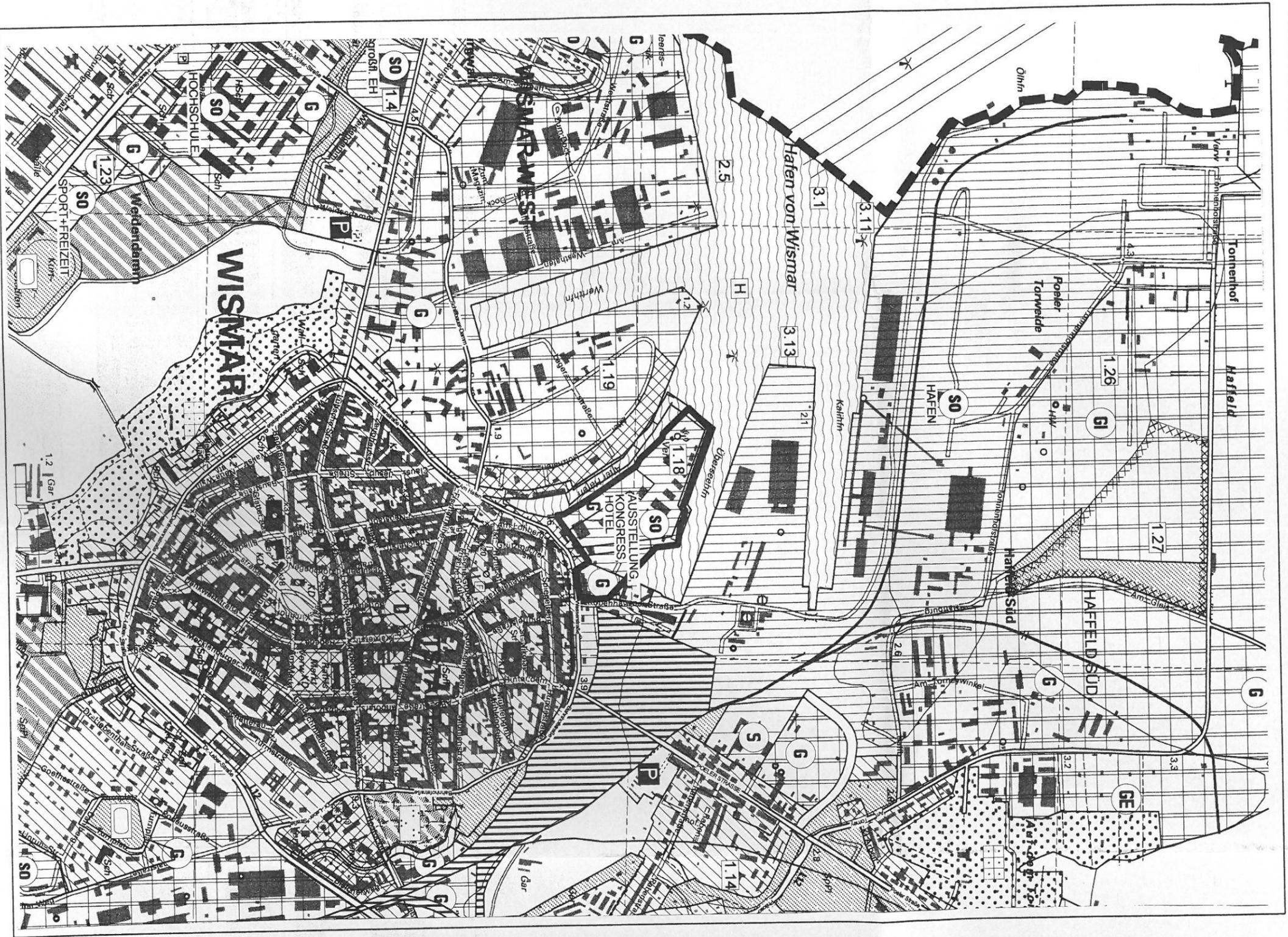
Positiv ist zu bewerten, dass durch Umsetzung der Maßnahme vorhandene Altlasten im Plangebiet fachgerecht entsorgt werden. Dadurch wird die bestehende Gefährdung der Verunreinigung des Grundwassers durch eindringende Schadstoffe beseitigt.

Erheblichkeit

Durch die Versiegelung von insgesamt ca. 5,2 ha fällt abzuführendes Oberflächenwasser an, welches ins Hafenbecken abgeleitet werden kann. Auswirkungen

MIT DEN ZWECKBESTIMMUNGEN SCHAFST UND EINZELHANDEL"

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM OKTOBER 1990 (AKTUALISIERUNG DEZEMBER 2009)
- ALTER HAFEN -



- ZEI**
BES:
1. ART
(§ 5 AE
- SO
 - G
 - S
 - GE
 - P
 - Gar
- SONS**

PLANZEICHNUNG

(§ 5 Abs. 2 BaugB)

" UMWANDLUNG DES SONDERGEBIETES MIT DEN ZWECKBESTIMMUNGEN AUSSTELLUNGEN,
KONGRESS UND HOTEL SOWIE VON TEILEN DES GEWERBEGBIETES IM BEREICH ALTER HAFEN

PLANZEICHNUNG

(§ 5 Abs. 2 BauGB)

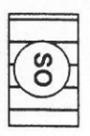
" UMWANDLUNG DES SONDERGEBIETES MIT DEN ZWECKBESTIMMUNGEN AUSSTELLUNGEN, KONGRESS UND HOTEL SOWIE VON TEILEN DES GEWEREGEBIETES IM BEREICH ALTER HAFEN IN SONDERGEBIET MIT DEN ZWECKBESTIMMUNGEN TOURISMUS, ERHOLUNG, WISSENSCHAFT UND EINZELHANDEL "



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNG

1. ART DER BAULICHEN N
(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAU GB)



SONDERGEE

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DE
GELTUNGS

RECH

- Baugesetzbuch (BauGf (BGBl. I S. 2414), zuletzt (BGBl. I vom 25. Novem
- Verordnung über die ba BauNVO) in der Fassung (BGBl. I S. 132), zuletzt Wohnbaulandgesetz vo
- Verordnung über die Au (Planzeichenverordnun
- Kommunalverfassung fü (GVO Bl. M.-V 2011 S. 7