

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2015-0530 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: Einreicher: Bürgermeister
Federführend: Bauamt	
Stellungnahme zum Teilbebauungsplan 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen", 1. Änderung der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	28.04.2015
Gremium Gemeindevertretung Lübow	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt dem Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung der Hansestadt Wismar zuzustimmen. Die Gemeindevertretung Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt auf einer Halbinsel Die genaue Lage und der Umfang ist im Übersichtsplan ersichtlich. Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich auf Flächen, die im wirksamen F-Plan der Hansestadt Wismar als Mischgebiet, Gewerbegebiet, bzw. Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel dargestellt sind. Nähere Beschreibung siehe Begründung in der Anlage.

Anlage/n:

Auszug Begründung, Übersichtsplan, Die Planzeichnung wird aufgrund der Größe zur Sitzung mitgebracht.

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 Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen" ist seit dem 25.06.2006 rechtskräftig.

Nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.10.2008 soll dieser Plan geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss umfasst den gesamten Geltungsbereich.

Bisher erfolgte diese Änderung in Teilbereichen und durch separate Bauleitplanverfahren:

Teilbereich 1, Rechtskraft seit 20.02.2011

Teilbereich 2, Rechtskraft seit 06.05.2012

Teilbereich 3, Rechtskraft seit 20.04.2014

Aufgrund neuer städtebaulicher Zielstellungen, die sich daraus ergebenen umfangreichen Änderungen des Bauleitplanes sowie um eine übersichtliche Darstellung des Planes zu ermöglichen, erfolgt nunmehr die Änderung des Gesamtbereiches. Die Änderungen in den o.g. Teilbereichen sind zu berücksichtigen.

1.2. Geltungsbereich

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

Es wird begrenzt:

im Norden vom Hafenbecken "Überseehafen"

im Osten von der Kopenhagener Straße (Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/1 "Zentraler Omnibusbahnhof")

im Süden von der Wasserstraße

im Westen vom Hafenbecken "Alter Hafen"

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke oder Teile von folgenden Flurstücken: 1154/1, 1154/2, 3607/1, 3608, 3609/3, 3609/4, 3609/5, 3610, 3611/35, 3611/76, 3611/111, 3611/116, 3611/127, 3611/139, 3611/150, 3611/167, 3611/168, 3611/172, 3611/173, 3611/174, 3611/175, 3611/176, 3611/177, 3611/178, 3611/179, 3611/180, 3611/181, 3611/182, 3611/183, 3611/184, 3611/191, 3611/192, 3611/193, 3611/194, 3611/195, 3611/196, 3611/197, 3611/198, 3611/199, 3611/200, 3611/201, 3611/202, 3611/203, 3611/204, 3611/205, 3611/206, 3611/207, 3611/211, 3611/212, 3611/213, 3611/214, 3611/216, 3611/217, 3611/218, 3611/219, 3611/220, 3611/221,

3611/222, 3611/249, 3613/15, 3613/26, 3613/27, 3613/40, 3613/52 und 3613/53.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 8,9 ha.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Mischgebiet, 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.

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. Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

„Mittelzentren sollen als

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

gestärkt und weiterentwickelt werden.“

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

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

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

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

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

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Mit der 2. Fortschreibung des ISEK / Rahmenplan Altstadt, die am 26.09.2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen wor-

den 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

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Mit dem Grundsatzbeschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.06.2013 zur Errichtung eines Kreuzfahrterminals im Bereich Alter Hafen und den sich daraus ergebenden technischen, sicherheitstechnischen und logistischen Anforderungen sind in der Bauleitplanung für das Gebiet folgende Änderungen erforderlich:

- o Festsetzung einer Sicherheitszaunanlage im Bereich SO 2 parallel zur Planstraße A, damit entfällt die bisherige Erschließung dieses Baugebietes und des SO Hotel von der Planstraße A aus
- o Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße im Bereich südwestlich der Speichergebäude (SO 2) als Verlängerung der Planstraße B einschließlich einer Wendeanlage zur Erschließung der Bereiche SO 1, SO 2 und SO Hotel
- o Errichtung einer Stellplatzanlage für Busse im ehemaligen Bereich SO 3
- o Ausweisung eines oder mehrerer Baufelder für Entsorgungsanlagen im Bereich des Kreuzfahrterminals (Nordwestkai zum Überseehafen)
- o Nutzung der Markthalle als Kreuzfahrtabfertigungsgebäude

Weitere Anpassungen des Bebauungsplanes sollen auf Grund bereits erfolgter Verkäufe von Grundstücken innerhalb des Plangebietes und aktueller Rechtsprechungen zu zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten erfolgen.

Zudem sind die Darstellungen und Aussagen im von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar zum Bereich Alter Hafen zu berücksichtigen.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 sowie dessen Änderungen in den Teilbereichen 1, 2 und 3 formulierten Planungsziele sollen weiterhin Gültigkeit haben:

- Überwiegend Ausweisung des Bereiches als Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmungen, die multifunktionale, touristisch orientierte Nutzungen mit hoher Aufenthaltsqualität für Bürger und Gäste einschließlich Kleingewerbe, Service und spezifizierten Einzelhandel ermöglichen
- Ausweisung von kleineren Teilbereichen als eingeschränktes Gewerbegebiet zur Unterbringung beispielsweise wissenschaftlich-technologisch orientierter Unternehmen sowie einer großflächigen Stellplatzanlage (Parkhaus) als ergänzende Funktionen für o.g. Sondergebiete
- Erhalt der das Gebiet städtebaulich prägenden Bausubstanz (Speicher- und Silogebäude) und deren Umnutzung
- Vorgabe von Prämissen zu einer architektonischen Gestaltung des Gebietes, die seinem maritimen Charakter, der künftigen Nutzung sowie der Nähe zur historischen Altstadt gerecht wird
- Sicherung von öffentlich-rechtlichen Flächen im Plangebiet, insbesondere entlang der Kaikanten
- Schaffung interessanter und attraktiver öffentlich nutzbarer Freiräume unter spezifischer Einbeziehung der Hafenanlagen, d.h. der Erlebbarkeit von Hafennähe und dem Bezug zum Wasser
- Schaffung von touristischen Angeboten zur Saisonverlängerung

1.6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 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 Art. 3 Investitions erleichterung- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212)
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S.12)
- Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen
Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft

Der überwiegende Teil des Planbereiches wird als „Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft besteht aus vier Teilbereichen (SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5).

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:

- **Ausstellungen**
(beispielsweise Kunstausstellungen, Ausstellungen zur maritimen und industriellen Entwicklung der Hansestadt Wismar – Schiffbau, Seefahrt, Holzindustrie)
- **Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen**
- **Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**
(außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume**
- **sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung** (z.B. Ferienwohnungen, aber außer Einrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- **sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung**
- **Gastronomische Einrichtungen**
- **Anlagen für sportliche Zwecke**
(beispielsweise Sport- und Fitnesscenter, Indoor-Sporteinrichtungen)
- **Einzelhandel nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion** mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück (z.B. Ausstellungsshops oder Reisebedarf)

In den Teilbereichen SO 2, SO 4 und SO 5 sind zusätzlich folgende Nutzungen zulässig:

- **Gewerbliche Einrichtungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO** (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)
- **Bei Einrichtungen gewerblicher Art kann ausnahmsweise und ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Unternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden.** Hier ist der Nachweis zu führen, dass die Einrichtung einer

derartigen Wohnung für den Betriebsablauf des Unternehmens erforderlich ist.

Darüber hinaus sind im Teilbereich SO 2 folgende Nutzungen zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen.

Die Auswahl der zulässigen Nutzungen entspricht dem städtebaulichen Ziel, den Bereich Alter Hafen als vielfältig nutzbaren, multifunktionalen, vorwiegend auch touristisch orientierten Stadtraum zu etablieren. Gleichzeitig sollen die besonderen attraktiven Standortfaktoren des Gebietes in unmittelbarer Wasser- und Altstadt Nähe für Ansiedlungen ausgewählter Unternehmen aus der Wissenschafts- und Forschungsbranche genutzt werden, um so eine weitere Belebung des Gebietes erreichen zu können.

In Ergänzung zu den zulässigen Nutzungen im Thormann-Speicher (GE_E 1) sowie im SO 2 soll zudem auf den benachbarten Baufeldern SO 4 und SO 5 die Errichtung nichtstörender gewerblicher Einrichtungen im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro, Verwaltungsgebäude) zulässig sein, um hier beispielsweise funktionell erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Nutzung der denkmalgeschützten Speichergebäude schaffen zu können.

Für Einrichtungen zur Beherbergung besteht die Einschränkung, dass jene - außer den untergeordneten Funktionen wie z.B. Rezeption und Lobby - erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird in der Erdgeschosszone die Etablierung vorwiegend öffentlichkeitswirksamer Unternehmen wie gastronomische und kulturelle Einrichtungen gefördert, was zur Belebung des Standortes beitragen kann.

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.

Bei Einrichtungen gewerblicher Art ist ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Diese Festsetzungen mit Einschränkungen zur Wohnnutzung erfolgen insbesondere aufgrund der Zulässigkeit der Umschlagstätigkeit durch die Seehafen GmbH im benachbarten Überseehafen und den sich daraus ergebenden erhöhten Immissionswerten innerhalb des Plangebietes. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung für die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ der Hansestadt Wismar der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG erreichen die Beurteilungspegel für die Immissionsorte im nördlichen Bereich des Plangebietes nachts Werte zwischen 61 und 64 dB(A). Der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) wird also um 11 bis 14 dB(A) überschritten, eine allgemein zulässige Wohnnutzung ist unter diesen Voraussetzungen nicht zu empfehlen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u.a. die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

Nicht explizit untersucht wurden Auswirkungen durch den evtl. zu erwartenden Freizeitlärm aufgrund von Veranstaltungen im Plangebiet (z.B. Hafenfest, Jahrmärkte), da hier keine konkreten Anforderungen und Aussagen der Veranstalter (Art und Dauer der Veranstaltungen) vorliegen und die Aktivitäten nicht klar und abschließend definierbar sind. Entsprechend der einzuhaltenden Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Mecklenburg Vorpommern betragen die Immissionsrichtwerte „Außen“ für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten (analog Sondergebiet Tourismus, Erholung, Wissenschaft) tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Gemäß Pkt. 5.4. dieser Richtlinie ist bei seltenen Veranstaltungen oder nur kurzzeitigen Störereignissen, die sich während eines Kalenderjahres nicht häufiger als an zehn Tagen oder Nächten auf den zu betrachtenden Immissionsort auswirken, im Einzelfall zu prüfen, ob den Betroffenen für diese Zeit eine Belastung zugemutet werden kann, bei der die o.g. Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Auf Einschränkungen der Wohnqualität bei den ausnahmsweise zulässigen sogenannten Betriebswohnungen wie auch bei den Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes aufgrund der zulässigen Ereignisse wird hingewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO 1 und SO 2 durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Letztere orientiert sich an der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz (Kruse-Speicher, ehemaliges Sozialgebäude und Löwe-Speicher), die den Charakter des Plangebietes Alter Hafen prägen. Diese Gebäude sind zu erhalten und in das Nutzungskonzept einzubeziehen. Evtl. erforderliche Ergänzungsbauten sind in geringerer Höhe (max. 8 m) auszuführen.

Im SO 1 ist die Errichtung von Bauten bis zu einer zulässigen Höhe von 15 m zulässig.

Durch diese Differenzierungen der zulässigen Höhen sollen zum einen die Kompaktheit der historischen Bausubstanz und damit das städtebauliche Bild der sogenannten „Speicherstadt“ betont und zum anderen aber auch verschiedene moderne Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die Grundflächenzahl wird im SO 1 mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete.

Eine Überschreitung um 10 % für Nebenanlagen soll gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 zulässig sein. Diese Festsetzung macht sich aufgrund funktionseller Anforderungen zu einer städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Nutzung an der sogenannten „Hafenspitze“ auf kleiner Grundstücksfläche und unter Berücksichtigung des im Baufeld gelegenen und zu erhaltenen ehemaligen Staubturmes erforderlich. Eine mehr als geringfügige Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens am Standort ist durch die Festsetzung wegen der industriellen Vornutzung nicht zu erwarten.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen erfolgt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für den Bereich des SO 2 die Festsetzung der Grundflächenzahl von 1,0. Die bereits vorhandene Hochbausubstanz nimmt eine Fläche von ca. 2.450 m² ein, das entspricht ca. 43 % der Baugebietsfläche (5.700 m²). Unter Berücksichtigung

funktionell bedingter Wege, Stellflächen, Anbauten und künftiger Grundstücksteilungen ist die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl erforderlich, um eine sinnvolle Nutzung der Speicherbauten ermöglichen zu können. Zudem entspricht es dem archaischen Charakter des Hafengebietes und insbesondere dieses einmaligen städtebaulichen Ensembles, wenn hier ein höherer Versiegelungsgrad zulässig ist. Die Überschreitungen werden am Standort bzw. in Standortnähe durch bereits vorhandene und planungsrechtlich gesicherte großzügige öffentliche Frei- und Wasserflächen ausgeglichen (Promenade und Freifläche im Planbereich Alter Hafen, Parkanlage Am Lindengarten sowie Wismarbucht). Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist ausgeschlossen, da die Errichtung von Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion allgemein nicht zulässig ist.

In den Teilbereichen SO 4 und SO 5 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Geschossigkeit bestimmt.

In beiden Bereichen erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8. Dies entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete und soll eine optimale Nutzung der Grundstücke unter Wahrung des Hafencharakters mit vielen befestigten Flächen ermöglichen („steinerne Stadt“).

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird zudem im Bebauungsplan festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgaragen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. (Textliche Festsetzung Nr. 2.1). Diese Festsetzung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Baufelder mit einer angestrebten Blockrandbebauung bei gleichzeitiger grünordnerischer Gestaltung des Freiraumes im Innenhof über einer Tiefgarage. Auch hierdurch ist eine mehr als geringfügige Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens am Standort wegen der industriellen Vornutzung nicht zu erwarten.

Im SO 4 sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zu errichten. Die Bauungsformen auf diesen Baufeldern sollen sich von denen der benachbarten historischen Speichergebäude in ihrer Kubatur unterscheiden. Eine moderne, zeitgemäße Formensprache bei der Gestaltung ist anzustreben.

Im gekennzeichneten Bereich innerhalb des SO 4 ist zur städtebaulichen Akzentuierung der Gebäudezeile die Errichtung eines Gebäudes bzw. Gebäudeteiles mit vier Vollgeschossen zulässig.

Die Bauungsformen im Baufeld SO 5 sollen sich dem vorhandenen Gebäude in seiner Kubatur anpassen, allerdings nicht dessen Höhe von fünf Vollgeschossen und zusätzlichen Aufbauten erreichen.

So ist es im SO 5 zulässig, neue Gebäude mit mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen zu errichten.

Eine moderne, zeitgemäße Formensprache bei der Gestaltung der Baukörper ist zu präferieren.

Als verbindendes Element zwischen den Solitärgebäuden entlang der städtebaulich bedeutsamen Achse von der Kaispitze in Richtung Altstadt (Nikolaikirche) ist

die Errichtung einer Fußwegeverbindung zwischen den Baufeldern SO 2, SO 5, SO 7 und SO 8 sowie zwischen dem Thormann- und Löwe-Speicher bei Einhaltung einer verkehrsbedingt erforderlichen Mindestdurchfahrtshöhe von 5 m möglich. Entsprechende Festsetzungen zum Übergang über die öffentlichen Verkehrsflächen sind deshalb Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1.2. Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Einzelhandel

Das „Sonstige Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Einzelhandel“ besteht aus drei Teilbereichen (SO 6, SO 7 und SO 8). In diesem sind wie im Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- **Ausstellungen**
(beispielsweise Kunstausstellungen, Ausstellungen zur maritimen und industriellen Entwicklung der Hansestadt Wismar – Schiffbau, Seefahrt, Holzindustrie)
- **Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen**
- **Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**
(außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume**
- **sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung** (z.B. Ferienwohnungen, aber außer Einrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- **sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung**
- **Gastronomische Einrichtungen**
- **Anlagen für sportliche Zwecke**
(beispielsweise Sport- und Fitnesscenter, Indoor-Sporteinrichtungen)
- **Einzelhandel nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion** mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück (z.B. Ausstellungsshops oder Reisebedarf)

Wie bereits unter Pkt. 2.1.1. beschrieben sollen die ausgewählten Nutzungen dem städtebaulichen Ziel dienen, den Bereich Alter Hafen als vielfältig nutzbaren, multifunktionalen, vorwiegend auch touristisch orientierten Stadtraum zu etablieren. Gleichzeitig sind die besonderen attraktiven Standortfaktoren des Gebietes in unmittelbarer Wasser- und Altstadt Nähe für Ansiedlungen ausgewählter Unternehmen aus der Wissenschafts- und Forschungsbranche zu berücksichtigen, um so eine weitere Belebung des Gebietes erreichen zu können.

Für Einrichtungen zur Beherbergung besteht auch in den Bereichen SO 6 und SO 7 die Einschränkung, dass diese - außer den untergeordneten Funktionen wie z.B. Rezeption und Lobby - erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Durch die Festsetzung wird - wie schon unter Pkt. 2.1.1. erläutert - in der Erdge-

schozzzone die Etablierung vorwiegend öffentlichkeitswirksamer Unternehmen wie gastronomische und kulturelle Einrichtungen gefördert, was zur Belebung des Standortes beitragen kann.

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind - wie ebenfalls unter Pkt. 2.1.1. erläutert - nicht zulässig.

Zusätzlich zu den genannten Nutzungen sind entsprechend dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK SUR Wismar) in diesem Sondergebiet Einzelhandelseinrichtungen zulässig.

Im REK SUR Wismar ist der Bereich als Ergänzungsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Wismar dargestellt (siehe REK, Karte 11). Dies wird wie folgt begründet: *„Aufgrund der kleinteiligen historischen Strukturen innerhalb der Altstadt und den damit einhergehenden Schwierigkeiten, marktgerechte Einzelhandelsflächen bereitzustellen, sind Ergänzungsf lächen über den Altstadtbereich hinaus als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ausgewiesen worden. Diese Flächen sind als Vorhalteflächen für großformatige Einzelhandelsbausteine zu verstehen. Erhöhte Priorität genießt dabei die definierte Entwicklungsfläche im Bereich Alter Hafen. Bereits heute gehört dieses Areal zu einem der besonderen Zielpunkte im Stadtzentrum und kann eine entsprechende Frequentierung ausweisen. Zur städtebaulichen Zielsetzung einer Attraktivierung des Alten Hafens gehört die Stärkung der Multifunktionalität und somit auch die Möglichkeit, diesen Standort für Einzelhandelsangebote zu nutzen. Bei einer Realisierung einzelhandelsbezogener Bausteine ist auf eine dem Alten Hafen gerecht werdenden gestalterische Qualität zu achten.“*

Des weiteren erfolgte im REK eine Analyse der verschiedenen vorhandenen und ggf. unterrepräsentierten Warengruppen unter Berücksichtigung der Zielzentralitäten (1,1 für Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, 1,5 für Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe - siehe REK, Abb. 1). Hieraus ist für die Hansestadt Wismar ein zusätzlicher Bedarf für die Warengruppen Blumen (Indoor)/ Zoo, PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher, Spielwaren/ Hobbyartikel, Sport/ Freizeit, Wohneinrichtung, Möbel, Elektro/ Leuchten, Elektronik/ Multimedia, Baumarktsortimente und Gartenmarktsortimente ablesbar.

Es war nun zu prüfen, welche dieser innerhalb der Hansestadt Wismar unterrepräsentierten Warengruppen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und wegen ihres Flächenbedarfs bei einer modernen, attraktiven Warenpräsentation in Ergänzung zum Sortiment innerhalb der historischen Altstadt für eine Ansiedlung im Bereich Alter Hafen prädestiniert sind. Hierzu wurde eine entsprechende Vergleichsmatrix erarbeitet (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Entsprechend dieser Matrix konnten die Sortimente ermittelt werden,

- a) die bisher in der Hansestadt Wismar unterrepräsentiert sind, d.h. bei denen ein zusätzlicher Bedarf besteht
- b) bei denen ein Nachholebedarf innerhalb des Zentrums besteht
- c) die den Hauptgeschäftsbereich derzeit nur in vergleichsweise geringem Maße prägen, d.h. die im Zentrum „fehlen“

- d) die verstärkt in flächenintensiven Betriebstypen angeboten werden, d.h. für die eine Ausweisung großflächiger Einzelhandelsflächen (größer als 800 m² Verkaufsraumfläche) erforderlich ist
- e) die gemäß der städtebaulichen Zielstellung für die Entwicklung des Planbereiches zu einem Gebiet mit multifunktionalen, touristisch orientierten Nutzungen und hoher Aufenthaltsqualität für Bürger der Stadt und Gäste empfohlen werden.

Im Ergebnis dieser Vorgaben sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die für Einzelhandelseinrichtungen am Standort Einschränkungen auf folgende Sortimente vorsehen:

- Elektronik-/Multimediaartikel
- Elektroartikel/Leuchten
- Hochwertige Kleinmöbel
- Spielwaren/Hobbyartikel
- Bücher/Zeitschriften

Die Einzelhandelseinrichtungen sind vorzugsweise großformatig anzulegen. Einrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche von mehr als 800 m² sind zulässig, allerdings wird im Bebauungsplan keine Mindestgröße dieser Einrichtungen festgesetzt, um einer wirtschaftlich optimalen Nutzung nicht vorzugreifen.

Einige Warengruppen wie z.B. Baumarkt- und Gartenmarktsortimente werden nicht in die Sortimentsliste aufgenommen, obwohl ein erhöhter Bedarf innerhalb der Hansestadt Wismar und ein Erfordernis zur Unterbringung dieser Sortimente in flächenintensiven Betriebstypen besteht. Allerdings wird hierfür der Planbereich als Teil des historisch gewachsenen Stadthafens (UNESCO-Welterbegebiet) aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen als nicht geeignet erachtet. Diese Warengruppen sind nicht zentrenrelevant, andere Standorte für derartige Nutzungen innerhalb des Stadtgebietes sind vorhanden. Eine Aufnahme in die Sortimentsliste des zentralen Versorgungsbereiches/ Ergänzungsbereich ist somit nicht erforderlich.

Ähnlich verhält es sich mit der Warengruppe Möbel; hier sind der städtebaulichen Ausrichtung des Standorts entsprechend lediglich hochwertige Kleinmöbel, beispielsweise Designerware zulässig.

Für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren besteht lt. REK SUR Wismar trotz ausreichender Versorgung innerhalb der Hansestadt Wismar ein Nachholebedarf für den Zentrumsbereich. Hier ist darauf zu orientieren, dass die Einzelhandelseinrichtungen mit diesen Sortimenten entsprechend ihrer Nahversorgungsfunktion vorzugsweise in der Nähe zur Wohnbebauung innerhalb der historischen Altstadt anzusiedeln sind.

Ein Angebot ausgewählter Waren aus diesen und anderen aufgeführten Warengruppen, das die städtebauliche Zielstellung zur Entwicklung und Attraktivierung des Standorts Alter Hafen für Bürger der Stadt und Gäste insbesondere auch

unter dem Aspekt zur Förderung des Tourismus unterstützt, soll innerhalb der Markthalle und in ergänzenden kleineren Einrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 400 m² Verkaufsraumfläche wie folgt zulässig sein:

- Spezielle hochwertige Lebensmittel einschl. Back- und Fleischwaren
- Glas/Porzellan/Keramik
- Schnittblumen
- Parfümerie/Kosmetikartikel
- Sonnenbrillen
- Sportartikel/-kleingeräte
- Sportbekleidung
- Anglerbedarf
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Uhren/Schmuck

Die Auswahl der entsprechenden Anbieter obliegt der Hansestadt Wismar als der Grundstückseigentümerin. Hier ist durch die Vermarktung eine Auswahl anzustreben, die insbesondere dem touristischen Charakter des Gebietes entspricht und gleichzeitig zur Förderung der einheimischen Wirtschaft beiträgt.

So beinhaltet die Kategorie „Spezielle hochwertige Lebensmittel“ vor allem auch regionale Produkte, Waren aus sogenannten Hofläden, Spezialitäten u.ä. die vorrangig in der Markthalle angeboten werden sollen.

Bei den Angeboten „Glas/Porzellan/Keramik“ sowie „Uhren/Schmuck“ sind vorzugsweise Künstler und Kunsthandwerker zu berücksichtigen, dies ggf. in Zusammenarbeit mit den künstlerischen Fakultäten der Hochschule Wismar.

Die Angebote zu Sportartikeln, -bekleidung und Anglerbedarf sind speziell auf den maritimen Standort abzustimmen (Segeln, Surfen, Angeln).

In den Teilbereichen SO 7 und SO 8 ist des weiteren die Errichtung von Kfz-Stellplätzen – auch in Form eines Parkhauses – zur Deckung des umfangreichen Stellplatzbedarfes für die verschiedenen privaten und öffentlichen Nutzungen im Planbereich zulässig. Damit entfällt die in früheren Planungen vorgesehene explizite Ausweisung als SO Parkhaus. Diese Fläche wird nun als SO 8 bezeichnet und kann zusätzliche Nutzungen aufnehmen.

Bei Errichtung eines Parkhauses sind neben der allgemein zulässigen Nutzungsart Stellplätze auch die zugehörigen Nebenanlagen wie beispielsweise Zufahrten, Rampen, Kassenautomaten, technische Anlagen etc. sowie auch sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung (z.B. Stadtinformations-Bereich) und eine öffentlichen WC-Anlage zulässig und erwünscht. Das ermöglicht einem künftigen Parkhausbetreiber beispielsweise die Schaffung einer Informationsstelle als ersten Anlaufpunkt für Besucher der Stadt und kann zur Erhöhung der Attraktivität des Parkhausstandortes insbesondere für auswärtige Gäste beitragen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Geschossigkeit bestimmt.

Die Grundflächenzahl beträgt in beiden Bereichen 0,8. Dies entspricht der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete und soll analog der anderen Bauflächen im Planbereich ebenfalls eine optimale Nutzung der Grundstücke unter Wahrung des Hafencharakters mit vielen befestigten Flächen ermöglichen.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der der unmittelbar benachbarten Baufelder SO 4 bzw. SO 5 mit ihrer bereits teilweise vorhandenen Bebauung. Durch diese Festsetzungen können entlang der Hafenbecken Alter Hafen mit den Baugebieten SO 4 und SO 6 bzw. Überseehafen mit den Baugebieten SO 5 und SO 7 jeweils relativ abgestimmte städtebauliche Ensembles entstehen.

Die Baugebiete am Überseehafen in Fortsetzung der vorhandenen massiven Speicherbebauung (SO 2) können und sollen kompakter und um ein Vollgeschoss höher als die Bebauung am Alten Hafen ausfallen. Zusätzlich ist hier die Ausbildung eines Staffelgeschosses zulässig.

Zudem wird für die Bereiche SO 5 und SO 7 eine Mindesthöhe festgesetzt (mindestens drei Vollgeschosse), um eine Massivität der zu errichtenden Gebäude als kleines Pendant zu den benachbarten historischen Speichergebäuden ermöglichen zu können. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von vier Vollgeschossen zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses bleibt jedoch gleichsam die überragende Betonung der vorhandenen Speicherbebauung im SO 2 für das Plangebiet Alter Hafen gewahrt.

Diese gestalterischen Ziele werden auch durch die Festsetzungen zur Bauweise und zu den Baulinien/ -grenzen unterstützt (siehe Pkt. 2.3.)

2.1.3. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel

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

Im Sondergebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels) einschließlich Tagungsräume sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen
- Gastronomische Einrichtungen

Schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft, wie z.B. die vorhandene Wohnnutzung im Planbereich Holzhafen (ehem. Speicher) sind zu berücksichtigen.

Des weiteren sind neben einer „klassischen“ Hotelnutzung sonstige Einrichtungen zur Beherbergung zulässig. Das können beispielsweise Gästewohnungen

oder Apartments verschiedener Eigentümer sein. Diese sind jedoch ausschließlich als gewerblicher Betrieb zu bewirtschaften. Folgenden Voraussetzungen sind einzuhalten:

- kurzfristige Vermietung an wechselnde Mieter
- Verwaltung durch eine für die einheitliche Wohnanlage bestehende Feriendienstorganisation
- hotelmäßige Rezeption mit täglich anwesendem Personal bzw. einer täglichen Erreichbarkeit

Wie unter Pkt. 2.1.1. erläutert besteht für die Einrichtungen zur Beherbergung die Einschränkung, dass diese - außer bei den untergeordneten Funktionen wie z.B. Rezeption und Lobby - erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Durch eine solche Festsetzung wird in der Erdgeschosszone die Etablierung vorwiegend öffentlichkeitswirksamer Unternehmen wie gastronomische und kulturelle Einrichtungen gefördert, was zur Belebung des Standortes beitragen kann. Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind auch hier aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zulässig.

Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück als Ergänzung zu den Bedürfnissen, die sich aus der Beherbergung ergeben (z.B. als Hotelshops oder Reisebedarf) zulässig. Verkaufseinrichtungen, die aufgrund ihrer Vielfalt und der angebotenen Sortimente in Konkurrenz zu den Einrichtungen im Kernbereich der Altstadt stehen könnten, sollen hier nicht angesiedelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO Hotel mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für den Bereich des SO HOTEL eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Überbaubarkeit der gesamten Grundstücksfläche unter Betonung des archaischen Charakters des Ensembles ist zulässig.

Das unter Denkmalschutz stehende Silogebäude (Gebäudehöhe 36 m) ist zu erhalten und in die Nutzung einzubeziehen. Als Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist es des weiteren zulässig, im Bereich des vorhandenen Anbaus nach dessen Abbruch einen neues eingeschossiges, maximal 6 m hohes Nebengebäude beispielsweise zur Unterbringung einer gastronomischen Einrichtung zu errichten. In Ergänzung der Baulichkeiten ist zudem die Schaffung einer großzügigen Terrassenanlage um die Gebäude für eine Außengastronomie vorgesehen.

Diese planerischen Aspekte implizieren - auch aufgrund der geringen Fläche des Baufeldes von ca. 0,3 ha - eine vollständige Versiegelung.

Wie bereits unter Pkt. 2.1.1 erläutert werden die Überschreitungen der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO am Standort bzw. in Standortnähe durch bereits vorhandene und planungsrechtlich gesicherte großzügige öffentliche Frei- und Wasserflächen ausgeglichen (Promenade und Freifläche im Planbereich Alter Hafen, Parkanlage Am Lindengarten sowie Wismarbucht). Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn-

verhältnisse ist ausgeschlossen, da die Errichtung von Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion allgemein nicht zulässig ist.

2.1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das eingeschränkte Gewerbegebiet besteht aus drei Teilbereichen (GE_E 1, GE_E 3 und GE_E 4).

Die Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung sind erforderlich wegen der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindenden schützenswerten vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen wie Allgemeines Wohngebiet (Altstadt) und Sondergebiet.

Es sind nur Nutzungsarten zulässig, die die Emissionskontingente in den einzelnen Teilbereichen entsprechend Festsetzung 6.1.4. nicht überschreiten.

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

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

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

Die Errichtung von Spielhallen ist im gesamten Planbereich auszuschließen, da diese Nutzungsart dem anzustrebenden Charakter als attraktiver Standort für Tourismus, Erholung, Wissenschaft bzw. Einzelhandel widerspricht. Außerhalb des Plangebietes sind im Bereich der Hansestadt Wismar Standorte für Spielhallen vorhanden.

Einzelhandelseinrichtungen sind nur mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig. Durch diese Festsetzung soll der Handel in kleineren Einrichtungen ermöglicht werden, um insbesondere die Attraktivität der Nutzung des Hafengebietes für touristische Zwecke durch entsprechende Angebote an diesem Standort (z.B. Fischwaren, Souvenirs, maritime Ausrüstungen) als Ergänzung zu den Verkaufsstätten innerhalb des historischen Altstadt-kerns zu erhöhen. Größere Handelseinrichtungen, wie z.B. Discountmärkte als Nahversorger sind an diesem Standort nicht zulässig. Hierfür gibt es im Stadtgebiet, auch im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, andere Möglichkeiten der Ansiedlung. Zudem ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen entsprechend dem REK SUR Wismar innerhalb des Plangebietes im ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet benachbart zum Gewerbegebiet zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert.

Der Teilbereich GE_E 1 ist vollständig mit dem denkmalgeschützten Thormann-Speicher bebaut. Als ehemaliger Getreidespeicher soll er einer gewerblichen Nutzung, beispielsweise als Technologie- und Forschungszentrum in Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen im SO 2 zugeführt werden.

Das Speichergebäude ist in seiner Grundfläche und Höhe zu erhalten. Die Grundfläche des Gebäudes einschließlich des dazugehörigen Umfeldes (befestigte Rampen) entspricht der Grundstücks- bzw. Baufeldgrenze. Es wird deshalb aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie eine Gebäudehöhe von 24 m festgesetzt.

Der Teilbereich GE_E 3 befindet sich auf einer Teilfläche des im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten SO 3. Dieses entfällt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Fläche wird jetzt als GE_E 3, öffentliche Verkehrsfläche und Wasserfläche festgesetzt.

Im GE_E 3 ist die Errichtung eines eingeschossigen Servicegebäudes für den benachbarten Kreuzfahrtterminal vorgesehen. Die Fläche (ca. 400 m²) ist als Teil der Kaianlage bereits vollständig versiegelt. Auch hier wird deshalb aus besonderen städtebaulichen Gründen eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Wie bereits in der Begründung für derartige Festsetzungen in den Sondergebieten dargelegt, wird darauf verwiesen, dass die Überschreitungen der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO am Standort bzw. in Standortnähe durch bereits vorhandene und planungsrechtlich gesicherte großzügige öffentliche Frei- und Wasserflächen ausgeglichen werden können.

Im Teilbereich GE_E 4 sollen vorwiegend Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, die in Zusammenhang mit der Nutzung des angrenzenden Hafenbeckens stehen. Das sind beispielsweise landseitige Einrichtungen für den Wasserwanderrastplatz sowie für die Anlegestelle für Sport- und Dienstboote. Es werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximal zulässige Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, wobei die Grundflächenzahl der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete entspricht.

Mit Rücksicht auf die städtebauliche Situation in unmittelbarer Nähe der Kaianlage soll in diesem Teilbereich eine Bebauung mit geringer Massivität entstehen, deshalb erfolgt die Festsetzung zur maximal zulässigen Geschossigkeit unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.1.5. Mischgebiet

Innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes ist das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Zollhaus die dominierende Bebauung. Diese ist zu erhalten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden einige Nutzungsarten, die nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

So sind Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe) aus städtebaulichen Gründen an diesem Standort nicht zulässig. Diese Betriebsart benötigt umfangreiche Freiflächen und flächenhafte Gebäudekubaturen, die an diesem Standort bei Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes nicht zu realisieren sind.

Des Weiteren sind Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungsart nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO erfolgt aufgrund der Lage innerhalb eines überflutungsgefährdeten Bereiches (Hochwasserschutz). Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist einzuschränken.

Standorte für Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Bereich der Hansestadt Wismar außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Ein Ausschluss erfolgt auch für Vergnügungsstätten. Hier sind die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungsarten werden im Mischgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung Altstadt (Allgemeines Wohngebiet) als störend empfunden und widersprechen dem Grundsatz gemäß § 6 Nr. 1 BauGB zur Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Aus diesem Grund ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietes auf die Bereiche SO 2 und SO Hotel beschränkt, in deren Nachbarschaft keine dauerhafte Wohnnutzung zulässig ist.

Grund- und Geschossflächenzahl werden im Mischgebiet entsprechend der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 durch Kfz-Stellplätze u.ä. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.1.6. Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Baumhaus. Es wird als kulturelle Einrichtung vorwiegend für Ausstellungen von der Hansestadt Wismar genutzt und ist in seiner Gestalt zu erhalten.

2.2. Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Das Bemessungshochwasser beträgt + 3,15 m über NHN (3,10 m über HN, siehe Anlage 2)

Die Errichtung baulicher Anlagen für eine gewerbliche Nutzung ab + 2,25 m über NHN ist zulässig.

Unter dem Aspekt der Hochwassergefährdung im Planbereich und um gleichzeitig eine optimale städtebauliche Einordnung zu ermöglichen, wird die Mindest-

höhenlage der baulichen Anlagen entsprechend der Nutzung wie folgt festgesetzt:

+ 3,15 m über NHN	für Wohnnutzungen (auch Einrichtungen zur Beherbergung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter)
+ 2,25 m über NHN	für gewerbliche Nutzungen, Sondergebietsnutzungen und Verkehrsflächen.

Bei Errichtung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist der Hochwasserschutz zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer (zulässigen gewerblichen) Nutzung unter + 3,15 m über NHN mit Einschränkungen bzw. erhöhten Auflagen für den Nutzer gerechnet werden muss. Insbesondere die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Heizöl, ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,15 m über NHN zu sichern.

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

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Mindesthöhenlage von + 2,25 m über NHN einzuhalten.

Da die Anfang der 1990er Jahre sanierte Kai am Alten Hafen nur eine Höhe von ca. + 1,50 m bis + 1,60 m über HN (1,65 bis 1,75 m über NHN) aufweist, ist ein Niveausprung erforderlich.

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

Aus denkmalpflegerischen, gestalterischen und funktionalen Gründen verbleibt auch der unmittelbar um das Baumhaus gelegene Teil der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Kaispitze auf dem derzeitigen Höhenniveau von + 1,50 bis + 1,60 m über HN (1,65 bis 1,75 m über NHN). So können zum einen die Sichtachsen seeseitig auf das denkmalgeschützte Baumhaus freigehalten und die Höhenlage des historisch vorhandenen Geländes nachempfunden werden und zum anderen ermöglicht diese Höhenlage eine qualitativ bessere Einbindung des Baumhauses in den öffentlichen Freiraum.

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

In Anbetracht dessen, dass jede Änderung des Umfeldes die Situation des Baumhauses verändert und mehr Risiken birgt als die Beibehaltung der über 200 Jahre „erprobten“ Bedingungen, wird auf eine Erhöhung der Kai und der Verkehrsfläche in diesem Bereich auf die Höhe von + 2,25 m über NHN verzichtet, auch wenn so der Hochwasserschutz für das Baumhaus nicht gegeben ist.

In Abwägung der Belange aus Sicht von Denkmalschutz und Hochwasserschutz konnte allerdings in großen Teilen des Plangebietes der denkmalpflegerischen

Zielsetzung zur Erhaltung der ursprünglichen Höhenlage aufgrund der Hochwassergefährdung nicht gefolgt werden.

So wurde in den vergangenen Jahren aus Gründen des Schutzes vor Hochwasser bereits das Geländeniveau im überwiegenden Bereich des Plangebietes auf + 2,25 m über NHN zu erhöht.

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

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

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen (überbaubare Grundstücksflächen), werden durch Baufenster ausgewiesen, die mit Baugrenzen oder Baulinien entsprechend Nr. 3 PlanZV in der Planzeichnung darzustellen sind. Durch diese Festsetzungen soll die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Plangebiet alle festgesetzten Baugrenzen und Baulinien einen Mindestabstand von 1 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen haben, da bei Errichtung von Hochbauten aufgrund zu erwartender unterschiedlicher Setzungserscheinungen dieser Abstand zur Sicherung der jeweils benachbarten Verkehrsanlage erforderlich ist. Wegen der Baugrundverhältnisse im Hafengebiet war es seinerzeit erforderlich, bei Errichtung der Erschließungsanlagen ein technisches Verfahren zu nutzen, das diesen Mindestabstand zwischen den Verkehrs- und Hochbauten bedingt.

In den bisher unbebauten Teilgebieten SO 7 und SO 8 sowie im GEE 4 werden die Baufenster weiträumig analog der jeweiligen Baufelder ausgewiesen, um eine großzügige Bebauung und eine große Variabilität entsprechend der vorgesehenen Nutzungen ermöglichen zu können.

Als Änderung zu dem seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 werden die Baugrenzen- und Baulinien im SO 1 neu definiert. Zur Freihaltung der Sichtachse Hafenspitze – historische Altstadt (Nikolaikirche) sind Hochbauten nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig. Außerhalb dieser Baugrenzen dürfen ebenerdige Terrassen errichtet werden; in den Obergeschossen sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen möglich. Der oben erläuterte und entsprechend festgesetzte Mindestabstand zwischen Hochbauten und Verkehrsanlagen ist oberhalb der Verkehrsanlage (also

beispielsweise in den oberen Geschossen) aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

Im Baufeld 8 erfolgt eine Zurücksetzung der Baugrenze an der Wasserstraße. Dadurch entsteht eine Fläche, auf der keine Hochbauten errichtet werden dürfen und somit eine „Pufferzone“ zur kompakten Bebauung der benachbarten historischen Altstadt. Diese Fläche kann zur angedachten komplexen Entwicklung und Darstellung des Ringes um die Altstadt (ehemalige Wall- und Festungsanlagen) genutzt werden.

In den zur Gestaltung des öffentlichen Raumes städtebaulich prägnanten Bereichen entlang des Fußgängerbereiches (Promenade) am Alten Hafen (SO 1, SO 4 und SO 6) sowie in den Baugebieten SO 5 (hier mit Ausnahme im Bereich des vorhandenen Gebäudes) und SO 7 werden Baulinien festgesetzt. Dadurch macht sich zwingend die Errichtung von Baukörpern zur räumlichen Begrenzung der Promenade bzw. als Blockrandbebauung erforderlich. Relativ geschlossene, stringente linienführende Baustrukturen sind anzustreben. So werden zum einen die räumliche Gestaltung des Fußgänger- und Kaibereiches Alter Hafen und zum anderen eine Quartiersgestaltung in den Bereichen SO 5 und SO 7 gemäß der städtebaulichen Zielstellungen erreicht.

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

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise sollen die im Plangebiet vorhandenen großräumigen Flächen optimal genutzt werden und so dem speziellen Hafencharakter an diesem historischen Standort mit seinen traditionell bedingten Anforderungen an weite Lager- und Umschlagsflächen entsprechen.

Dies gilt insbesondere für die Sondergebiete. Hier erfordert eine effektive und städtebaulich angestrebte Auslastung der Grundfläche teilweise Baulängen von mehr als 50 m.

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

Das mögliche Aneinanderreihen von vorhandenen und neuen Gebäuden zur Bildung des städtebaulichen Ensembles sowie aus funktionalen Gründen (Verbindung der einzelnen Gebäudeteile) erfordert auch hier die Festsetzung der abweichenden Bauweise.

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

Im Gewerbegebiet wird in allen Teilbereichen die offene Bauweise festgesetzt.

Im GE 1 ist eine zusätzliche Bebauung nicht möglich, da das vorhandene, zu erhaltende Speichergebäude die gesamte Grundfläche des Teilbereiches einnimmt. Die Bebauung (Thormann-Speicher) besteht aus einem Gebäude mit Seitenlängen von ca. 23 – 26 m.

Im Teilbereich GE_E 4, der sich in unmittelbarer Nähe zur Kaianlage befindet, ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen eine etwas kleinteiligere offene Bebauung als auf den Sondergebietsflächen vorzusehen.

2.4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind aufgrund des urbanen Charakters des Standortes und der vorgesehenen Nutzungsarten unzulässig.

Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt aus gestalterischen Gründen:

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hier wird darauf hingewiesen, dass die großräumige Ausweisung der Baufenster eine sinnvolle Anordnung der Nebenanlagen in allen Baugebieten ermöglicht.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (zur technischen Versorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen) sind zulässig.

In den Sonstigen Sondergebieten Tourismus, Erholung und Wissenschaft (Teilbereiche SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5), Tourismus, Erholung, Einzelhandel (Teilbereich SO 6) sowie Hotel (SO_{HOTEL}) sind innerhalb der Bereiche Kfz-Stellplätze nur untergeordnet im Flächenverhältnis (Grundfläche) Bebauung – Stellplätze entsprechend der jeweiligen Nutzung im Teilbereich bzw. im SO_{HOTEL} zulässig. Stellplatzanlagen zugunsten anderer Nutzungen außerhalb des jeweiligen Teilbereiches bzw. des SO Hotel sind nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Unterbringung der Stellplätze in einem bereits vorhandenen Gebäude im SO 2 erfolgt.

Diese Einschränkung zur Errichtung von Stellplätzen wird getroffen, um dem städtebaulichen Ziel zur attraktiven Nutzung des Plangebietes als Tourismus-, Erholungs-, Wissenschaft- bzw. Einzelhandelsstandort einschließlich der Errichtung hochbaulicher Strukturen entsprechen zu können. Die Verwendung der ausgewiesenen Baufelder zur Unterbringung großflächiger Stellplatzanlagen würde an diesem Standort zur Verödung beitragen und das Plangebiet für Bürger und Gäste unattraktiv machen. Aus diesem Grund ist der Bau eines Parkhauses im Bereich Wasserstraße/ Kopenhagener Straße/ Stockholmer Straße vorgesehen, in dem die Kfz-Stellplätze konzentriert angeboten werden.

Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen innerhalb vorhandener Gebäude im SO 2 erfolgt. Hier kann durch die Nutzung als Parkhaus eine Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz erfolgen.

Untergeordnet zu den Flächen der Hochbauten ist die Ausweisung von Stellplätzen als Freianlage zugunsten der eigenen Nutzer auch innerhalb der Baugebiete zulässig.

Des Weiteren sind in allen Baugebieten ein oder mehrere Garagengeschosse sowie Tiefgaragen in allen Baugebieten zulässig (§ 12 (4) BauNVO). Hier ist

auf den Hochwasserschutz zu achten, mit erhöhten Aufwendungen bei der technischen Ausführung ist zu rechnen.

Der durch die Nutzung der Baufelder zusätzlich entstehende private oder öffentliche Bedarf an Kfz-Stellplätzen kann auch durch vertragliche Regelungen mit den Betreibern der in den Teilbereichen SO 7 oder SO 8 zulässigen Kfz-Stellplatzanlagen gedeckt werden.

2.5. Erschließung

2.5.1. Verkehr

Straßenverkehr

Überregionale Anbindung

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 20 / A 241 sowie Bundesfernstraßen) über den Nordostzubringer - Poeler Straße - Wasserstraße - Kopenhagener Straße bzw. Ulmenstraße - Wasserstraße - Kopenhagener Straße angebunden. Diese Verbindung wird in den kommenden Jahren durch den Bau einer Straßenunterführung unter der Gleistrasse Richtung Seehafen, für den derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird, optimiert.

Planstraßen, Verkehrsberuhigter Bereich

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

Die Planstraße B (Stockholmer Straße) sowie die als Mischverkehrsfläche (Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich – Straße Alter Hafen) ausgewiesene Nordost-Südwest-Verbindung sind vorwiegend dem Fußgänger- und unmittelbaren Zielverkehr (Anlieferung der Teilbereiche SO 4 bis SO 8) vorbehalten.

Aufgrund des Ausbaus des Schiffsliegeplatzes am Überseehafen zu einem Kreuzfahrtterminal und den damit verbundenen sicherheitstechnischen Anforderungen ist die Planstraße B – Stockholmer Straße in Richtung Hafenspitze bis zur Wendeanlage vor dem Ohlerich-Speicher zu verlängern. Bei Aufenthalt eines Kreuzfahrtschiffes am Liegeplatz wird ein Teil der Planstraße A - Stockholmer Straße mit einer ISPS-Sicherheitszaunanlage für den öffentlichen Straßenverkehr gesperrt. In diesem Fall erfolgt die Erschließung der Bereiche SO 1, SO 2 und SO Hotel ausschließlich über die Planstraße B.

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

Fußgängerbereich

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

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

KfZ-Stellplätze

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für den gesamten Planbereich sind vorzugsweise im Teilbereich SO 7 bzw. SO 8 nachzuweisen. Lt. Fortschreibung zum Parkplatzkonzept der Hansestadt Wismar ist hier die Errichtung einer großflächigen Stellplatzanlage (ebenerdig oder als Parkhaus) vorgesehen.

In den Sonstigen Sondergebieten Tourismus, Erholung und Wissenschaft (Teilbereiche SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5), Tourismus, Erholung, Einzelhandel (Teilbereich SO 6) sowie Hotel (SO Hotel) sind Kfz-Stellplätze nur untergeordnet im Flächenverhältnis entsprechend der jeweiligen Nutzung zulässig, d.h. die Grundfläche der ausgewiesenen Stellplätze in einem Teilbereich muss geringer sein als die der Bebauung in diesem (Begründung siehe Pkt. 2.4)

Stellplätze für die Nutzungen im Mischgebiet und im GEE 4 sind vorzugsweise innerhalb dieser Bereiche nachzuweisen.

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

Für die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf (Baumhaus) werden in geringer Anzahl Stellplätze in unmittelbarer Nähe auf der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen. Darüber hinaus gehender Bedarf für größere Veranstaltungen wie z.B. bei Ausstellungseröffnungen ist ebenfalls im SO 7 bzw. SO 8 abzusichern.

Hochwasserschutztrasse

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

ÖPNV / Schienenverkehr / Gleisanlagen

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

Die im seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fläche für Bahnanlagen entfällt entsprechend eines Senatsbeschlusses der Hansestadt Wismar vom 26.11.2013 mit dieser Änderung. Es wird darauf hingewiesen, dass somit künftig ein Gleisanschluss für den Bereich Gewerbegebiet West – Industriegebiet Werft/ NordicYards nicht mehr möglich sein wird.

2.5.2. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließungsarbeiten für das Plangebiet in den Jahren 2007 bis 2008 sind die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen im öffentlichen Raum neu errichtet worden.

Baumaßnahmen auf den privaten Baufeldern sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Abwasserentsorgung

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

Bei Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Hafenbecken sind Schwebstoffe und Öle aufzufangen. Eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ist hier zuvor erforderlich.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002.

Für Abwassereinleitungen in das öffentliche Kanalnetz die unter die Abwasserverordnung fallen (z.B. bei gewerblichen Nutzungen) sind Anträge auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des StALU Westmecklenburg zu stellen.

Elektroenergieversorgung

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

Gasversorgung

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

Fernmeldeversorgung

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

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

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar (Abfallsatzung) vom 01.01.2009 und die Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar vom 01.01.2009 in der jeweils gültigen Fassung.

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

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

2.5.3. Brandschutz

1. Zufahrt

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

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

2. Löschwasserversorgung

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

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

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

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das bestehende Hydrantennetz zu

überprüfen und ggf. instand zu setzen. Es muss gewährleistet sein, dass die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zur Löschwasseraufnahme ans offene Gewässer gelangen.

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

2.6. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

2.6.1. Immissionsschutz

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz ist die Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ der Hansestadt Wismar (TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 644742 / 913UBS094) mit Stand vom 11.12.2014 der Geschäftsstelle Rostock der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG. Die Untersuchung ergänzt, aktualisiert und ersetzt das bisherige Schallgutachten vom 09.09.2004 des Ingenieurbüros goritzka akustik.

Auf das Plangebiet wirken relevante Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der Wasserstraße sowie des Seehafens Wismar und des Kreuzschiffahrt-terminals ein. Die hierdurch im Plangebiet bedingten maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechen den Lärmpegelbereichen III bis V nach DIN 4109/11:89. Für Aufenthaltsräume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ergibt sich hieraus die Notwendigkeit eines ausreichenden baulichen Schallschutzes.

Eine Rückwirkung des Plangebietes auf die bestehenden schützenswerten sowie auf die künftigen Nutzungen ist durch die Gewerbe- und Geräuschemissionen anzusiedelnder Betriebe und Anlagen gegeben. Die bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft wurden – neben den Immissionsorten innerhalb des Plangebietes - explizit an neun Immissionsorten an der Kopenhagener Straße, der Wasserstraße, dem Spiegelberg, dem Wassertor sowie an der Straße Alter Holzhafen untersucht. Die genaue Lage der Immissionsorte ist der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

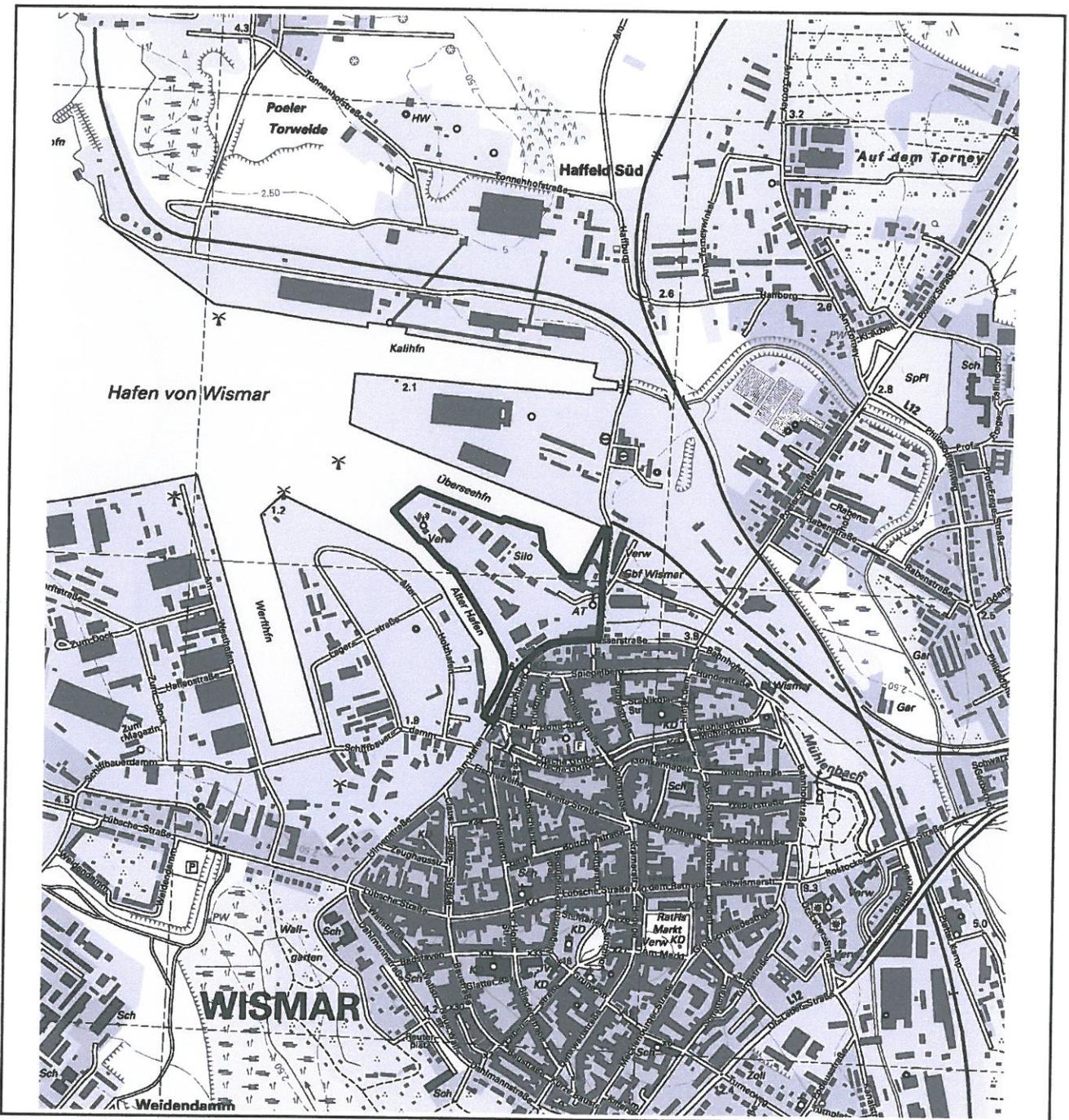
Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen erfolgt eine Begrenzung der maximal möglichen Schallemissionen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten.

Begrenzung der Schallemissionen / Emissionskontingente

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente ($L_{EK,i}$)	
	Tag [dB(A)/m ²]	Nacht [dB(A)/m ²]
MI	60	42
GEE 1	63	49

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

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

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

MÄRZ 2015