

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2013-0376 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 25.04.2013 Einreicher: Bürgermeister	
<b>Stellungnahme der Gemeinde Lübow zum Entwurf der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen", Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	14.05.2013	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
Ö	04.06.2013	Gemeindevertretung Lübow

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt dem Entwurf zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12 /91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 der Hansestadt Wismar zuzustimmen. Die Gemeinde Lübow hat weder Hinweise noch Bedenken.

**Sachverhalt:**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar West. Das Plangebiet befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel dargestellten Fläche. Im Teilbereich 3 wird die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert. Die ursprünglich festgesetzte Zweckbestimmung sollte insbesondere planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung eines Projektes für ein Ausstellungs- und Tagungszentrum (sogenannte „Holzstadt“) schaffen. Nachdem dieses Projekt nicht realisiert wurde, beabsichtigt die Hansestadt Wismar das Plangebiet Alter Hafen als Teil des UNSECO- Welterbe- Bereiches „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ aufgrund der Attraktivität des Standorts für Bewohner und Gäste der Stadt vielfältig zu nutzen und dabei eine hohe gestalterische Qualität der Bebauung und öffentlichen Freiräume anzustreben.

**Anlage/n:**

Übersichtsplan  
Auszug B-Plan- Entwurf  
Auszug Begründung Entwurf

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
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	



HANSESTADT  
**wismar**

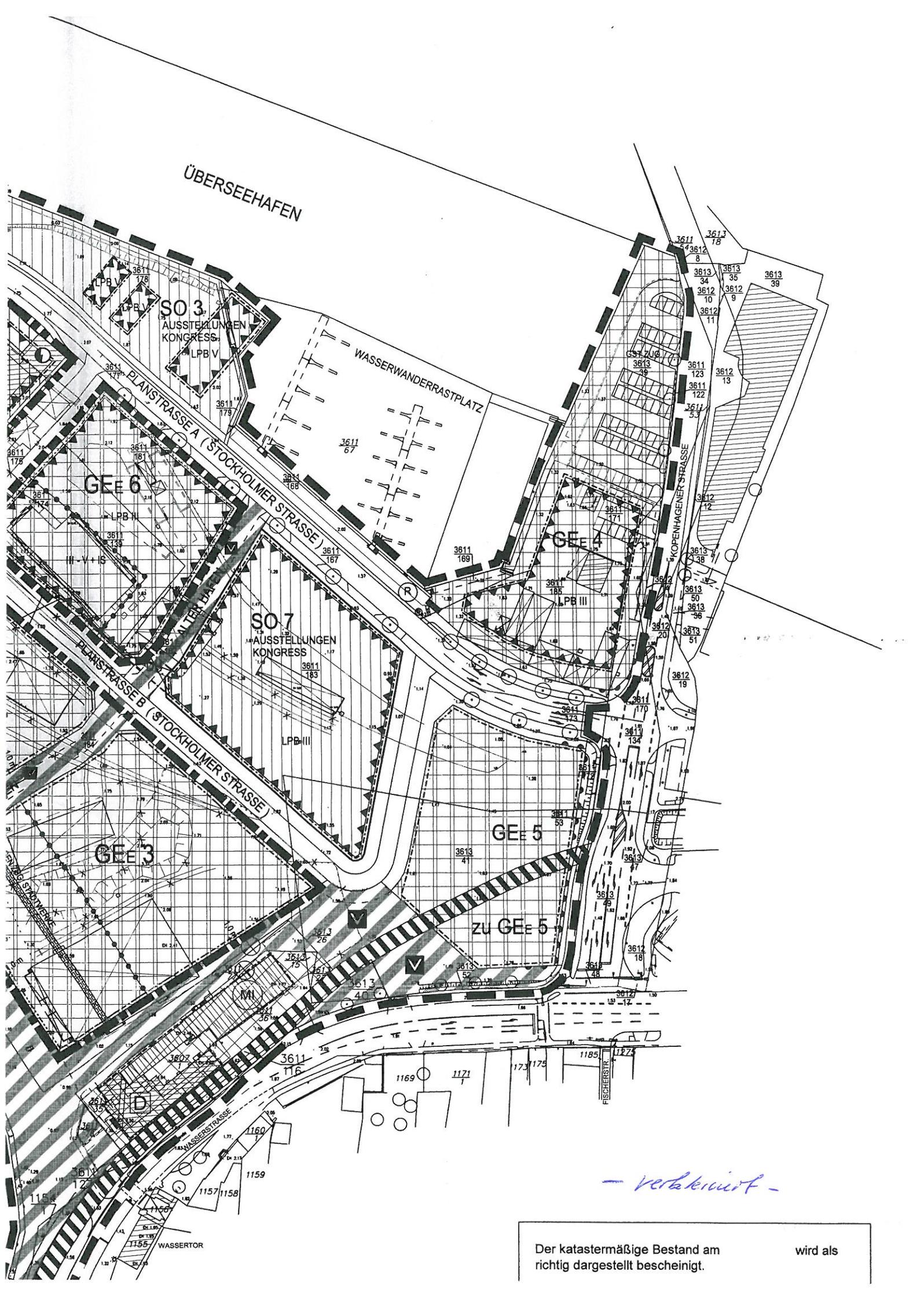
HANSESTADT WISMAR  
BAUAMT, ABT. PLANUNG

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

**EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG,  
TEILBEREICHE 1, 2 und 3**

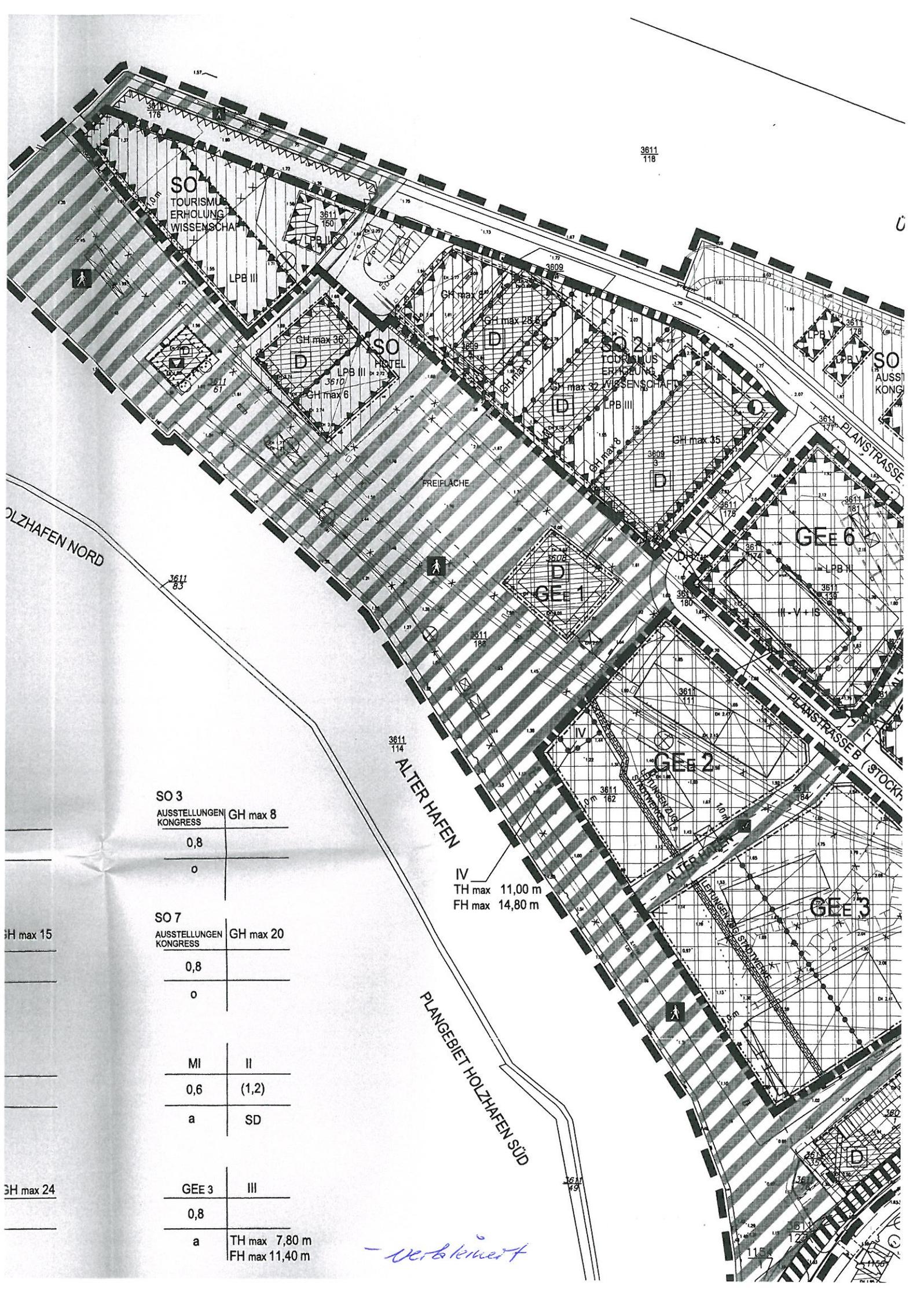
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND  
SONSTIGEN TÖB  
STAND: APRIL 2013

BEARBEITUNG: BAUAMT, ABT. PLANUNG



*- verkehrswert -*

Der katastermäßige Bestand am  
 richtig dargestellt bescheinigt. wird als



SO 3  
 AUSSTELLUNGEN KONGRESS  
 GH max 8

0,8

o

SO 7  
 AUSSTELLUNGEN KONGRESS  
 GH max 20

0,8

o

MI II

0,6 (1,2)

a SD

GEE 3 III

0,8

a TH max 7,80 m  
 FH max 11,40 m

IV  
 TH max 11,00 m  
 FH max 14,80 m

*verbietet*

HOLZHAFEN NORD

ALTER HAFEN

PLANGEBIET HOLZHAFEN SÜD

PLANSTRASSE

PLANSTRASSE B (STOCKH)

3611  
118

3611  
83

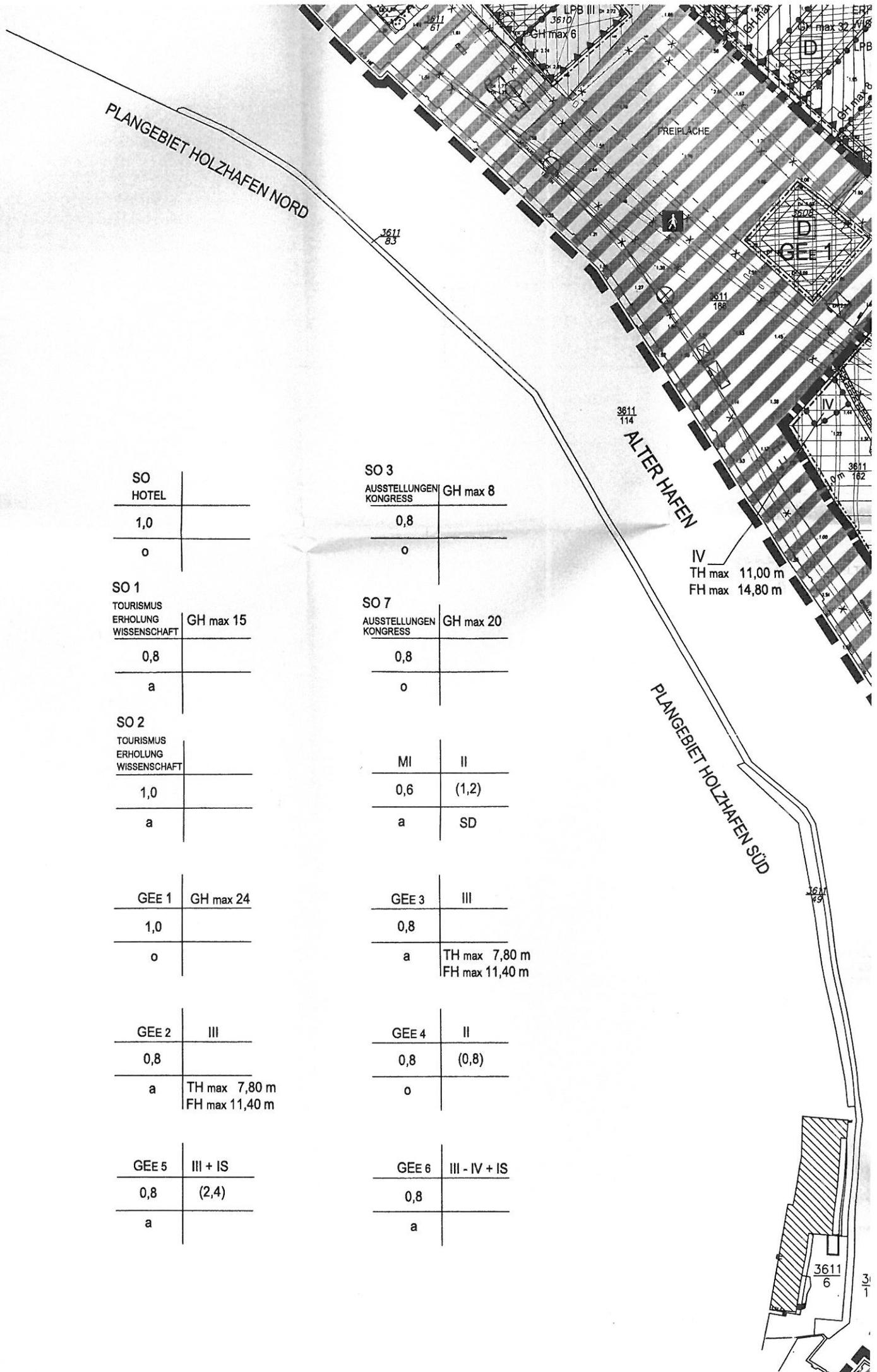
3611  
114

3611  
162

3611  
49

GH max 15

GH max 24



SO	HOTEL
1,0	
o	

SO 1	
TOURISMUS	
ERHOLUNG	GH max 15
WISSENSCHAFT	
0,8	
a	

SO 2	
TOURISMUS	
ERHOLUNG	
WISSENSCHAFT	
1,0	
a	

GEE 1	GH max 24
1,0	
o	

GEE 2	III
0,8	
a	TH max 7,80 m FH max 11,40 m

GEE 5	III + IS
0,8	(2,4)
a	

SO 3	
AUSSTELLUNGEN	GH max 8
KONGRESS	
0,8	
o	

SO 7	
AUSSTELLUNGEN	GH max 20
KONGRESS	
0,8	
o	

MI	II
0,6	(1,2)
a	SD

GEE 3	III
0,8	
a	TH max 7,80 m FH max 11,40 m

GEE 4	II
0,8	(0,8)
o	

GEE 6	III - IV + IS
0,8	
a	

IV  
TH max 11,00 m  
FH max 14,80 m

3611  
6

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

### **1.1 Allgemeines**

Der Teilbauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ ist seit dem 25.06.2006 rechtskräftig.

Der Teilbebauungsplan soll geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes vom 30.10.2008 umfasst den gesamten Geltungsbereich. Die 1. Änderung wird für die jeweiligen Teilbereiche in separaten Verfahren durchgeführt.

Das Änderungsverfahren zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes, Teilbereich 3 erfolgt als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Dies ist zulässig, da unter Beibehaltung der Grundkonzeption nur Einzelheiten der Planung – in diesem Fall ausschließlich auf dem Baufeld GE<sub>E</sub> 6 (ehemals SO 5) – geändert werden sollen. Öffentliche Flächen und Flächennutzungen bleiben in gleichem Umfang wie bisher erhalten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes, Teilbereich 3 umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar West.

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung, Teilbereich 3 entspricht dem Baufeld SO 5 im rechtskräftigen Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ und wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: durch die Stockholmer Straße (Planstraße B)  
im Südwesten: durch die Stockholmer Straße (Planstraße B)  
im Südosten: durch die Straße Alter Hafen (Verkehrsberuhigter Bereich)  
im Nordosten: durch die Stockholmer Straße (Planstraße A)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken:

3611/139, 3611/174, 3611/180 und 3611/181.

### 1.3 Einordnung der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel dargestellten Fläche.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung soll geändert werden. Aufgrund der geringen Größenordnung dieser Änderung (0,37 ha) sowie der ähnlichen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich nicht erforderlich.

### 1.4 Planungsabsichten und Ziele

Aufgrund aktueller Überlegungen zur Nutzung des Gebietes und nach Vorliegen neuer städtebaulicher Konzepte auf Basis der Grundkonzeption sind planungsrechtliche Festsetzungen für einzelne Baufelder zu ändern. Hierbei ist die bereits vorhandene öffentliche Erschließung zu berücksichtigen.

Im Teilbereich 3 wird die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert.

Die ursprünglich festgesetzte Zweckbestimmung sollte insbesondere planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung eines Projektes für ein Ausstellungs- und Tagungszentrum (sogenannte „Holzstadt“) schaffen. Nachdem dieses Projekt nicht realisiert wurde, beabsichtigt die Hansestadt Wismar das Plangebiet Alter Hafen als Teil des UNESCO-Welterbe-Bereiches „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ aufgrund der Attraktivität des Standorts für Bewohner und Gäste der Stadt vielfältig zu nutzen und dabei eine hohe gestalterische Qualität der Bebauung und öffentlichen Freiräume anzustreben.

Für den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 als Baufeld SO 5 festgesetzten Bereich ist in Abstimmung mit dem Eigentümer vorgesehen, diesen als eingeschränktes Gewerbegebiet analog des benachbarten Baufeldes GE<sub>E</sub> 2 zu gestalten. Das vorhandene Gebäude, ein ehemaliger Getreidespeicher soll erhalten und vorwiegend als gewerbliche Einrichtung genutzt werden. In Ergänzung dazu ist die Errichtung weiterer Gebäude als Blockrandbebauung vorgesehen.

## 2. Planinhalt

### 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche im Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Sie erhält die Bezeichnung GE<sub>E</sub> 6.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe  
Ferienwohnungen ab dem 1. Obergeschoss  
Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> bzw. 800 m<sup>2</sup> im Bereich der künftigen Markthalle
- nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen:

- nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche die größer als 400 m<sup>2</sup> ist (mit Ausnahme eines Bereiches, in dem die Markthalle errichtet werden soll)
- nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen)
- nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)

Ausschluss bzw. Zulässigkeit einiger Nutzungen erfolgen gemäß § 3 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO, wobei die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes (Gewerbegebiet) gewahrt bleibt.

Spezielle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus städtebaulichen Gründen zur Strukturierung des Plangebietes getroffen.

Als Hauptnutzung ist eine gewerbliche Nutzung, insbesondere Büronutzung vorgesehen, wobei das Erdgeschoss öffentlichkeitswirksam als kleine Ausstellungs- und Verkaufsfläche im Zusammenhang mit den Produkten des Unternehmens genutzt werden soll.

Untergeordnete Nutzungen wie Ferienwohnungen als Beherbergungsgewerbe sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Gewerbegebiet soll der Einzelhandel entsprechend der Fortschreibung zum Einzelhandelsfachplan der Hansestadt Wismar vom 24.04.2008 (Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar) gesteuert werden.

Einzelhandelseinrichtungen sind nur mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> zulässig. Durch diese Festsetzung wird der Handel in kleineren Einrichtungen ermöglicht, um insbesondere die Attraktivität der Nutzung des Hafengebietes für touristische Zwecke durch entsprechende Angebote an diesem Standort (z.B. Fischwaren, Souvenirs, maritime Ausrüstungen) als Ergänzung zu den Verkaufsstätten innerhalb des historischen Altstadtkerns zu erhöhen. Größere Handelseinrichtungen, wie z.B. Discountmärkte sind an diesem Standort nicht zulässig. Hierfür gibt es im Stadtgebiet, auch im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, andere Möglichkeiten der Ansiedlung.

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.

Vergnügungsstätten sind im Teilbereich 3 ebenfalls nicht zulässig. Diese Art der Nutzung soll bei Bedarf in anderen Bereichen des Gebietes „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ – mit Ausnahme von Spielhallen – vorzugsweise in den Sondergebieten SO 2 TOURISMUS, ERHOLUNG UND WISSENSCHAFT oder SO HOTEL angesiedelt werden.

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind im Gewerbegebiet allgemein nicht zulässig.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Hier ist der Nachweis zu führen, dass die Einrichtung einer derartigen Wohnung im Gewerbegebiet für den Betriebsablauf des Gewerbebetriebes erforderlich ist (beispielsweise für den Wachdienst o.ä.)

Einschränkungen zur Wohnnutzung sind im gesamten Plangebiet erforderlich. Sie erfolgen insbesondere aufgrund der Zulässigkeit der Umschlagstätigkeit durch die Seehafen GmbH im benachbarten Überseehafen und den sich daraus ergebenden erhöhten Immissionswerten innerhalb des Gebietes. Die Geräuschimmissionen mit Hafenbetrieb betragen gemäß der Schalltechnischen Untersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 12/91/2 durch das Ingenieurbüro Goritzka- Akustik von Sept. 2004 an ausgewählten Immissionspunkten im benachbarten SO Hotel beispielsweise 60,9 dB(A) tags und 52,4 dB(A) nachts. (Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts).

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 einzuhaltenen 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 durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Geschossigkeit bestimmt.

Für das Baufeld GE<sub>E</sub> 6 erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8. Das entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

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 Festsetzungen ermöglichen eine optimale Ausnutzung des Baufeldes mit einer angestrebten Blockrandbebauung und die grünordnerische Gestaltung des Freiraumes im Innenhof über einer Tiefgarage.

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

So ist es im GE<sub>E</sub> 6 zulässig, neue Gebäude mit mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zu errichten. Eine moderne, zeitgemäße Formensprache bei der Gestaltung der Baukörper ist zu präferieren.