

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 "Molkereiviertel"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Unverbindliche Planerläuterung

- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ werden folgende Planungsziele verfolgt und ergeben sich folgende Änderungen im Vergleich zur Ursprungsplanung:
- Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie Erweiterung der Baufläche um 4,0 m in westliche Richtung und damit Umwidmung einer Grünfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet.
 - Teilung des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE) in drei Teilbereiche (GE1 bis GE3).
 - Erweiterung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE2 von 15,0 m auf 18,0 m.
 - Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE1 und GE3 von 15,0 m auf 12,0 m.
 - Anpassung der Straßenerkerhöhe an den aktuellen Katasterbestand.
 - Anpassung der Lage der Lärmschutz- und Sichtschutzwände gemäß tatsächlichem Bestand (Bestimmung von Abschnitten) sowie Festsetzungen zu deren Höhe und Begrünung.
 - teilweise Aufhebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen bepflanzten Flächen (geplante Heckenstrukturen) aufgrund von Leitungsverlegungen und realisierten Pkw-Stellplätzen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sowie redaktionelle Anpassung der Festsetzung.
 - Aufnahme der vorhandenen Entsorgungsanlagen – Abwasser.
 - geringfügige Reduzierung der südlich gelegenen Grünfläche zur Berücksichtigung von Straßenverkehrsflächen für einen möglichen Ausbau des Flöter Weges.
 - Entfall der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und einer Wartungsterrasse im Bereich der Baugruben und Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der südlichen Grünfläche.
 - keine Anrechnung der südlich gelegenen Grünfläche aufgrund des Leitungsbestandes als Ausgleichsmaßnahme, Festsetzungen von zwei abschirmenden Heckenanpflanzungen als Minderungsmaßnahme und dadurch erforderliche Festlegung einer externen Ausgleichsmaßnahme.
 - Regelung der zulässigen Breite der Feuerwehrruhmfahrt innerhalb der Grünfläche.
 - Aufnahme einer textuellen Festsetzung zur Erhaltung von Einzelbäumen.
 - Entfall von Festsetzungen für Gemeinschaftsstellplätze.
 - nachrichtliche Übernahme der aktuellen Trinkwasserschutzgebietsweisung.
 - redaktionelle Aufnahme der Bußgeldvorschrift.

Teil B - Text

- Es gilt die Bauanzuordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768).
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
 - Ausschluss und Einschränkungen von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5, 9 und 9 BauNVO)
 - In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandels-einrichtungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandels-einrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen – des Betriebes steht (Handwerkhandelt).
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist die Nutzung nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsgestalten) auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Inhaltlich des Bebauungsgebietes sind Windenergieanlagen nicht zulässig.
 - Zulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
 - Inhaltlich des Bebauungsgebietes sind ausschließlich eine Wohnung für Aufwärtler- und Betriebspersonal oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude gemäß § 8 Abs. Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes. Als Gebäudehöhe (GH) wird der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Antikla bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt.
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Bei abweichender Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.
 - Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig und von dieser zu erschließen. Ebenendrige Lagerplätze und Umfahrlinien sind auf Flächen ohne Festsetzungen einer Pflanzbindung auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
 - Bei straßenparallelen Bepflanzungen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (7) sind folgende Gehölze zu verwenden (zu pflanzende Größe: Heister 125/150 bzw. Straucher 80/100, Pflanzenabstand 1x1 m):
 - Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 - Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
 - Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*),
 - Silb-Weide (*Salix caprea*),
 - Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 - Inhaltlich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist grenzübergreifend festzusetzen, dass die Pflanzfläche eine 2 m breite vierreihige Hecke aus heimischen Straucharten der Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ebenfalls ist zur südlichen Plangebietsgrenze hin eine 8 m breite und insgesamt 150 m lange vierreihige Hecke aus heimischen Straucharten der Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Zufahrt ist ausnahmsweise eine Untereicherung für die Erschließung zulässig. Die konkrete Lage der Heckenanpflanzung ist unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes zu bestimmen. Die Gehölze sind im Verbund 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. In beiden Hecken sind in einer der mittleren Reihen im 10 m Abstand Bäume der Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Entwicklungslänge beträgt drei Jahre. Vorhandener Baum- oder Strauchbestand sind in die Hecke einzubeziehen (11).
 - An den Lärmschutzwänden sind die Abschnitte A, B und C jeweils auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite zu begrünen. Der Abschnitt D ist beidseitig zu begrünen (6). Für die Lärmschutz- und Fassadenwände sind folgende Kleinst- und Rankenpflanzen zu verwenden:
 - Efeu (*Hedera helix*)
 - Weißer Wein (*Vitis vinifera*)
 - Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
 - Waldrebe (*Vitis rotundifolia*)
 - Schlingensort (Polygnum Aubert)
 - Das Anlegen einer unbefestigten Feuerwehrruhmfahrt mit maximal 5 m Breite ist auch innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ zulässig (12).
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, feuchterrechtlich zu schützen. Pflegeschritte sind zulässig und zur Erhaltung der Verbleibenden sorgfältig feuchterrechtlich auszuführen. Beschädigte oder abgabarig Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen (13).

Verkehrsmittel

- Die Planstraße A ist gemäß RISWag (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu errichten.
- Die Planstraße A einschließlich sämtlicher Nebenanlagen ist durch eine Beschotterung wasserundurchlässig auszubauen.
- Die Randbereiche der Straße sind in ausreichender Breite zu versiegeln. In diesem Straßenbereich sind Schutzplanken innerhalb des Sicherheitsbereichs der Fahrbahn anzubringen.
- Im Straßenbereich anfallende Flüssigkeiten sind komplett zu fassen und über ein geschlossenes Rührsystem aus dem unmittelbaren Einzugsbereich der Wasserentnahmestellen herauszulassen.
- Das Überreten von Flüssigkeiten auf unversiegelte Bereiche ist durch Verwendung ausreichend hoher Borde zu unterbinden.
- Fuß- und Radweg**
 - Der geplante Fuß- und Radweg ist teilbefestigt herzustellen.
 - Dabei ist die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien, wie Bauschutt, Müllverbrennungsrückständen, Schlacken, Rückständen des Bergbaus unzulässig.

Schallschutzmaßnahmen

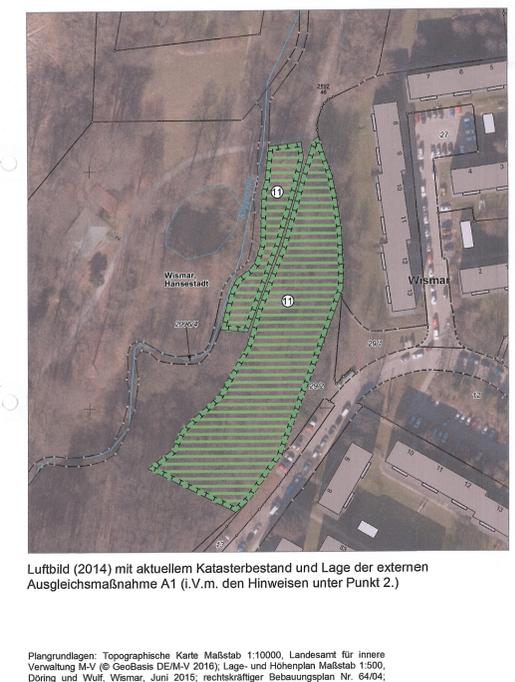
- Festsetzungen zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen:
 - Zwischen der Wohnbebauung (Heinrich-Heine-Straße, Kastanienallee und Rosstoker Straße) und dem Gewerbegebiet (Molkerei) sind absorbierende (alpha > 0,3) Lärmschutzwände mit einer Höhe von 13,0 m über OK Gelände im Abschnitt A sowie mit einer Höhe von 5,0 m über OK Gelände in den Abschnitten B und C (6) zu errichten.
 - Das Kühlagger der Molkerei ist als abschirmende Maßnahme für die Geräusche der Kühlaggregate/Verdampfer als auch aus dem Versandbereich anzurorden.
- Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen:
 - Entlang der Planstraße A ist eine Sichtschutzwand (Abschnitte D und E (6)) mit einer Höhe von 2 Meter über OK Gelände zu errichten. Die Einfüßungslänge der Wand (Mündung der Verkehrsfläche der Planstraße A in Richtung Kleingarten, Bezugshöhe: 1,8 m) muss mindestens 2,8 betragen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Einfriedungen
 - Einfriedungen sind innerhalb des Gewerbegebietes außer auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
 - Einfriedungen auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ihre Höhen dürfen die Traufe des jeweils am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten.
 - An den in der textuellen Festsetzung Nr. 1,4 genannten Betriebs-einrichtungen und Anlagen zur Ausübung der gewerblichen Nutzung sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- Bußgeld**
 - Es wird auf § 84 der LBAuM-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuM-M.V. erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld bestraft werden (16).

Hinweise

- Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftige Wohnsiedlung**
 - Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Lärmsanierung für die direkt angrenzende schutzbedürftige Wohnsiedlung beauftragt. Die Lärmsanierung bezieht sich sowohl auf die bereits vorhandenen Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen (hier Molkerei) als auch auf die Geräuschimmissionen aus öffentlichen Straßenverkehr.
 - Das Lärmsanierungskonzept bezüglich gewerblicher Geräuschimmissionen beinhaltet einen Stufenplan mit zeitlich gestaffelten Immissionszielen, die durch Schallschutzmaßnahmen am Altbauwerk als auch bei den Neuanlagen der Molkerei erreicht werden müssen. Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist ein kontinuierliches Monitoring vorzunehmen.
 - Die Umsetzung des Stufenplans zur Erreichung der Immissionsziele ist in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhaben-träger zu vereinbaren.
- Externe Ausgleichsmaßnahme (A1)**
 - Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf zwei externen Kompensationsflächen innerhalb des Flurstückes 282/24, Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Die Maßnahme ist auf diesen Flächen mit einer Gesamtgröße von insgesamt 5.262 m² durchzuführen. Innerhalb der Flächen ist der vorhandene Altbaubestand freizustellen. Dazu sind der aufkommende Jungwuchs aus Ahorn und die sich ausbreitende Brombeere zu entfernen. Zur Entwicklung eines naturnahen Buchenwaldes ist der vorhandene Gehölzbestand durch die Pflanzung von Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) zu ergänzen. In den entstehenden Freiflächen ist eine typische Krautschicht des Waldstreu-Buchenwaldes (*Hordeum-Regulus*) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind Initialpflanzungen der unten aufgeführten Arten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind ein- bis zweijährige Entwicklungsstufen durch den Eingriffsvorwahrer zu unterziehen. Es sind folgende Stauden zu verwenden:
 - Gewöhnliche Goldnessel (*Lamium galeobdolon*)
 - Einblütiges Pflanzkraut (*Melica uniflora*)
 - Schäufelblume (*Prunella elatior*)
 - Waldmeister (*Galium odoratum*)
 - Wald-Weilchen (*Viola reichenbachiana*) (11)
- Verhalten bei Auffinden von Bodendenkmälern**
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSO-G Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Vorwichtig sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällig Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Altlasten/Abfall**
 - Für das gesamte Plangebiet gilt: Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie auffälliger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Risse alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
 - Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.
- Kampfmittelbeseitigung**
 - Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverderbliche Gegenstände oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
 - Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.
- Sonstiges**
 - Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23986 Wismar, während der Dienststunden eingesehen werden.
 - Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
GE1 Eingeschränktes Gewerbegebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 21 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
GH max Gebäudehöhe in m als Höchstmaß im Regelfall (s. Teil B Pkt. 1.4)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrt
Geh- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Gas
Zweckbestimmung: Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Regenwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Abschirmgrün, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Abs. 1a BauGB)

Sonstige Pflanzen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionskontrollgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmschutz-, Sichtschutzwand z.B. Abschnitt A i.V.m. Teil B - Text unter Punkt 7.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
Bäume, außerhalb des Plangebietes
Bäume, künftig entfallend
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i.V.m. den Hinweisen unter Punkt 2.)
Kennzeichnung der Planungsinhalte der 1. Änderung in Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text (siehe unverbindl. Planerläuterung), mit lfd. Nummerierung

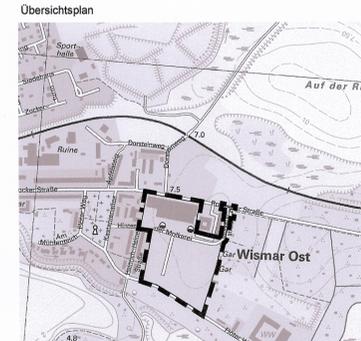
3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiet für Grundwasser
Trinkwasserschutzzone II
Trinkwasserschutzzone III

Preamble

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 2 Abs. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuM-V) in der Fassung der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M.V. S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOB. M.V. S. 31), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“, begrenzt im Norden durch die Rosstoker Straße, im Osten durch die Kleingartenanlage am Exerzierplatz, im Süden durch den Flöter Weg und im Westen durch die Wohnbebauung der Heinrich-Heine-Straße sowie der Kastanienallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 24.09.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.10.2015 durch Veröffentlichung im Stadanzeiger erfolgt.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2017 zur Aufklärung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpflicht aufgefordert worden.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 27.02.2017 bis einschließlich 31.03.2017 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr sowie durch ein Informationsgespräch am 09.03.2017 im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, beteiligt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist am 18.02.2017 durch Veröffentlichung im Stadanzeiger erfolgt.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 16.02.2017 beteiligt worden.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2017, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, das Stellungnahmentermin und die Auslegungsfrist angegeben werden können und dass nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlossenung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Stadanzeiger bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert worden.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurden am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 wurde gemäß § 8 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die Übernimmensstellung des vorliegenden Satzungsplanes mit dem Satzungsbeschluss vom wird bestätigt. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie aus den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem man angeschaut werden kann, sind am durch Veröffentlichung im Stadanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Falligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Wismar, den Der Bürgermeister



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR über die 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64/04 "Molkereiviertel"

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

ENTWURF
Bearbeitungsstand 20.12.2017

Plangrundlagen: Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für Innere Verwaltung (© GeoBasis DE/M-V 2016), Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, Döring und Wulf, Wismar, Juni 2015, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 64/04, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Februar 2016; eigene Erhebungen.

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 "Molkereiviertel"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



- Planzeichenerklärung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1. Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
GE 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 21 BauNVO)
 GRZ Grundflächenzahl
 GH_{max} Gebäudehöhe in m als Höchstmaß im Regelfall (s. Teil B Pkt. 1.4)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 a abweichende Bauweise
 Baugrenze
Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Ein- und Ausfahrt
 Geh- und Radweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung: Gas
 Zweckbestimmung: Abwasser
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Regenwasserleitung, unterirdisch
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Grünflächen
 Ausgleichsfläche, privat
 Straßenbegrenzung, öffentlich
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Abs. 1a BauGB)
 Erhaltung von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (GFLR) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Lärmschutz, Sichtschutzwand z.B. Abschnitt A i.V.m. Teil B - Text unter Punkt 7.
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2. Darstellungen ohne Normcharakter
 vorhandene bauliche Anlagen
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 Bäume, künftig entfallend
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i.V.m. den Hinweisen unter Punkt 2.)
 Bezugspunkt in m ü. HN
3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Flächen für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Schutzgebiet für Grundwasser - Trinkwasserschutzzone II

- Unverbindliche Planerläuterung**
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie Erweiterung der Baugrenze um 4,0 m in westliche Richtung und damit Umwidmung einer Grünfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet,
 - Teilung des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE1) in drei Teilbereiche (GE 1 bis GE 3),
 - Erweiterung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE 2 von 15,0 m auf 18,0 m,
 - Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE 1 und GE 3 von 15,0 m auf 12,0 m,
 - Anpassung der Straßenverkehrsfläche an den aktuellen Katasterbestand,
 - Anpassung der Lage der Lärmschutz- und Sichtschutzwände gemäß tatsächlichen Bestand,
 - teilweise Aufhebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (geplante Heckenstrukturen) aufgrund von Leitungsverlegungen und realisierten Pkw-Stellplätzen,
 - Aufnahme der vorhandenen Entsorgungsanlagen – Abwasser,
 - Anpassung der südlich gelegenen Grünfläche an den aktuellen Katasterbestand, damit verbunden ist die Umwandlung einer privaten Ausgleichsfläche in Straßenverkehrsfläche,
 - Entfall der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der Baugrenze und Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der südlichen Grünfläche,
 - Bestimmung von externen Ausgleichsmaßnahmen,
 - nachrichtliche Übernahme der aktuellen Trinkwasserschutzgebietsausweisung.

Teil B - Text
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
 1.1 Ausschluss und Einschränkungen von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
 1.1.1 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandels-einrichtungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkhandeln). In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise nicht zulässig.
 1.1.2 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Windenergieanlagen nicht zulässig.
 1.2 Zulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete ist ausschließlich eine Wohnung für Aufwuchs- und Betriebszwecke oder für Betriebszwecke oder für Betriebszwecke der Unternehmer ja Unternehmen im Betriebsgebäude gemäß § 8 Abs. Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt der im Baunutzungsverordnung festgesetzte Bezugspunkt mit einer Höhe von 11,0 m ü.H.N. Als Gebäudehöhe (GH) wird der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt.
 1.3 Ausnahmen
 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ausnahmsweise auf einer Fläche von max. 10% der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von max. 30 m über dem Bezugspunkt zulässig.
 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
 Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.
 3. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig und von dieser zu erschließen. Ebenerdige Lagerplätze und Einfahrten sind auf Flächen ohne Festsetzungen einer Pflanzbindung auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
 4.1 Bei straßenartigen Bepflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hain-Buche Hestier 25/150
 Corylus avellana Haselnuss bzw. Sträucher 60/100
 Salix caprea Sal-Weide Pflanzenabstand 1x1 m
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 4.2 Lärmschutzwände und Fassadenwände sind mit Kletter- und Rankenpflanzen zu begrünen:
 Hedera helix Efeu
 Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
 Parthenocissus tricuspidata Efeu
 Polygnum aversifolium Schlingkletterholz
 4.3 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche, privat (A1)“ sind alle Gebäude einseitig der Fundament- und Verriegelungen zu entfernen. Die jeweiligen Flächen sind mit Oberboden aufzufüllen. Die Grünfläche ist unter Berücksichtigung von vorhandenen Leitungsstrassen vollständig zu bepflanzen mit:
 Bäume (Hochstämme SU 16 - 18):
 6 Stk. Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Silber-Weide
 13 Stk. Salix alba Salix alba
 Bäume (Hestier 125/150), Anteil 30%, davon:
 Acer campestre Feld-Ahorn 5 %
 Carpinus betulus Hain-Buche 10 %
 Quercus robur Stiel-Eiche 5 %
 Sorbus aucuparia Vogelbeere 10 %
 Sträucher (Str. 60/100), Anteil 70 % davon:
 Cornus sanguinea Rot-Heidekraut 10 %
 Corylus avellana Haselnuss 10 %
 Crataegus monogyna Weißdorn 10 %
 Ligustrum vulgare Liguster 5 %
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche 5 %
 Prunus spinosa Schlehe 5 %
 Ribes alpinum Alpenhainbuche 5 %
 Salix caprea Salweide 10 %
 Die Maßnahme ist in der dem Baubeginn folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Pflanzabstand 1 x 1 m.
 4.4 Erforderliche Entwicklungspflege: 3 Jahre
 Das Anlegen einer unbefestigten Feuerwehrrampe ist auch innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche zulässig.
 4.5 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegebene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 4.6 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegrenzung, öffentlich (G1)“ ist als Landschaftsrasenfläche mit Kräuterteil (Typ RSM 7.1) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist durch Mahd regelmäßig zu pflegen.
 Hinweis:
 Für die Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind die Festlegungen des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger einzuhalten.
 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die im Flangebiet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind für den Erhalt von Bestandsanlagen der Ver- und Entsorgungsträger zu sichern. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden.
 6. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 Das gesamte Flangebiet befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone II und somit im Bereich von wasserrechtlichen Festsetzungen. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.
 6.1 Gewerbegebiet
 - Für die Produktions- und Verkehrsflächen ist das Versickern von Niederschlagswasser oder anderen Flüssigkeiten durch technische oder bauliche Maßnahmen insbesondere durch eine saure- und laugenbeständige Versiegelung vollständig und dauerhaft zu unterbinden.
 - Das Regenwasser ist aus der Schutzzone herauszuleiten.
 - Die Flanstraße sind austretende Schadstoffe durch technische oder bauliche Maßnahmen zurückzuhalten. Das Abfließen über die Anlagen zur Regen- bzw. Schmutzwasserabteilung oder das Versickern von Flüssigkeiten ist auszuschließen. Es ist sicherzustellen, dass die gesamte Schadstoffmenge unter Berücksichtigung zusätzlicher Starkregenereignisse für mindestens 24 Stunden zurückgehalten wird.
 - Eine Befahrung von Baumaschinen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist unzulässig.
 Es ist nach Inbetriebnahme der Erweiterungsfähige Grundwassermonitoring durchzuführen. Nördlich und südlich der B-Planfläche ist je eine Grundwassermessstelle einzurichten. Die Festlegung der Standorte sowie die Beprobungsintervalle und das Analysespektrum haben in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erfolgen.
 - Bei Gründungsarbeiten der Gebäude über 2 m Tiefe ist der Nachweis zum hydrologischen Schutz des Grundwassers der Stadtwerke Wismar GmbH zur Zustimmung vorzulegen.
 - Bodenauffüllungen haben nur mit Böden, die in Trinkwasserschutzgebieten zugelassen sind und von denen keine Wassergefährdung ausgeht, zu erfolgen.
 Hinweis:
 Für die Sicherung der Durchführung des Grundwassermonitorings sind die Festlegungen des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger einzuhalten.
 6.2 Grünfläche
 Auf der ausgewiesenen Grünfläche ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und -schutzmitteln sowie von Düngemitteln unzulässig.
 6.3 Verkehrsfläche
 - Die Planstraße A ist gemäß RStWeg (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu errichten.
 - Die Planstraße A einschließlich sämtlicher Nebenanlagen ist durch eine Betonschicht wasserundurchlässig auszubauen.
 - Die Randbereiche der Straße sind in ausreichender Breite zu versiegeln.
 - In diesem Straßenbereich sind Schutzplanken innerhalb des Sicherheitsstreifens der Fahrbahn anzubringen.
 - Im Straßenbereich anfallende Flüssigkeiten sind komplett zu fassen und über Fuß- und Radweg ist teilbefestigt herzustellen.
 Dabei ist die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien, wie Baustoffe, Müllverbrennungsrückständen, Schlacken, Rückständen des Bergbaus unzulässig.
 7. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 Festsetzungen zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen:
 Zwischen der Wohnbebauung (Heinrich-Helms-Straße, Kastanienallee und Rostocker Straße) und dem Gewerbegebiet (Molkerei) sind absorbierende (alpha > 0,3) Lärmschutzwände mit einer Höhe von 13,0 m über OK Gelände im Abschnitt A sowie mit einer Höhe von 5,0 m über OK Gelände in den Abschnitten B und C zu errichten.
 - Das Kühllager der Molkerei ist als abschirmende Maßnahme für die Geräusche der Kühlaggregate/Verdampfer als auch aus dem Versandbereich anzuordnen.
 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen:
 Entlang der Planstraße A ist eine Sichtschutzwand (Abschnitte D und E) mit einer Höhe von 2 Meter über OK Gelände zu errichten. Die Einfüßungsdämpfung der Wand (Minderung der Verkehrslärmschallenergie der Planstraße A in Richtung Kleingarten, Bezugshöhe 1,6 m) muss mindestens 2 dB betragen.
 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBAuO M-V)
 8.1 Einfriedungen
 Einfriedungen sind innerhalb des Gewerbegebietes außer auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
 Einfriedungen auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.
 8.2 Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ihre Höhen dürfen die Traufe des jeweils am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten.
 An den in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 genannten Betriebsanlagen und Anlagen zur Ausübung der gewerblichen Nutzung sind Werbeanlagen nicht zulässig.
 8.3 Büldge
 Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

- Präambel**
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller nachträglichen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Neufassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller nachträglichen Änderungen, wird nach Beschließung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“, begrenzt im Norden durch die Rostocker Straße, im Osten durch die Kleingartenanlage am Exerzierplatz, im Süden durch den Fidler Weg und im Westen durch die Wohnbebauung der H.-Helms-Straße sowie der Kastanienallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 24.09.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.10.2015 durch Veröffentlichung im Stadanzeiger erfolgt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache aufgefordert worden.
 - Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom bis einschließlich während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr sowie durch ein Informationsgespräch am im Baumarkt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, beteiligt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist am durch Veröffentlichung im Stadanzeiger erfolgt.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
 - Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Baumarkt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Stadanzeiger bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert worden.
 - Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie aus den örtlichen Bauvorschriften, wurden am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
 - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 wurde gemäß § 8 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.
 - Die Übereinstimmung des vorliegenden Satzungsplanes mit dem Satzungsbeschluss vom wird bestätigt. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie aus den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgeteilt.
 - Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Stadanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Übersichtsplan**
Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016
- SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR über die 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64/04 "Molkereiviertel"**
begrenzt im Norden durch die Rostocker Straße, im Osten durch die Kleingartenanlage am Exerzierplatz, im Süden durch den Fidler Weg und im Westen durch die Wohnbebauung der H.-Helms-Straße sowie der Kastanienallee
- VORENTWURF
Bearbeitungsstand 23.01.2017



Luftbild (2014) mit aktuellem Katasterbestand und Lage der externen Ausgleichsmaßnahme A2 (i.V.m. den Hinweisen unter Punkt 2.)

- Hinweise**
- Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftige Wohnnachbarschaft**
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Lärmsanierung für die direkt angrenzende schutzbedürftige Wohnnachbarschaft herbeigeführt. Die Lärmsanierung bezieht sich sowohl auf die bereits vorhandenen Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen (hier Molkerei) als auch auf die Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr. Das Lärmsanierungskonzept bezüglich gewerblicher Geräuschimmissionen beinhaltet einen Stufenplan mit zeitlich gestaffelten Immissionszielen, die durch Schallschutzmaßnahmen am Altbestand als auch bei den Neuanlagen der Molkerei erreicht werden müssen. Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist ein schalltechnisches Monitoring vorzunehmen. Die Umsetzung des Stufenplans zur Erreichung der Immissionsziele ist in einem Städtebaulichen Vertrag planungsrechtlich geregelt.
 - Externe Ausgleichsmaßnahme (A2)**
Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf einer externen Kompensationsfläche innerhalb des Flurstücks 2892/46, Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Die Maßnahme ist auf einer Fläche von insgesamt 2.850 m² durchzuführen. Innerhalb der Fläche ist der vorhandene Altbaubestand freizustellen. Dazu sind der aufkommende Jungwuchs aus Ahorn und die sich ausbreitende Brombeere zu entfernen. Zur Entwicklung eines naturnahen Buchenwaldes ist der vorhandene Gehölzbestand durch die Pflanzung von Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*) zu ergänzen. In den entstehenden Freiflächen ist eine typische Krautschicht des Waldstein-Buchenwaldes (*Hordelymo-Fagetum*) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind Initiativpflanzungen der unten aufgeführten Arten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind einer 2-jährigen Entwicklungsphase durch den Eingriffsverursacher zu unterziehen. Es sind folgende Stauden zu verwenden:
 Gewöhnliche Goldnessel (*Lamium galicabdoium*)
 Gewöhnlicher Seidelbast (*Daphne mezereum*)
 Stängeliges Pringels (*Melissa uniflora*)
 Schlüsselblume (*Primula elatior*)
 Waldmeister (*Galium odoratum*)
 Wald-Veilchen (*Viola rostrata*)
 - Verhalten bei Auffinden von Bodenschadstoffen**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStMG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Altlasten / Abfall**
Für das gesamte Flangebiet gilt: Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie auffälliger Geruch, normale Färbung, Ausritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.
 - Kampfmittelauskunt**
Das Flangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nöfingfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
 - Sonstiges**
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumarkt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23666 Wismar, während der Dienststunden eingesehen werden.
Dieser Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsschäfte, die auf der Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



Plangrundlagen: Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (GeoBasis DE/M-V 2016), Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, Döring und Wulf, Wismar, Juni 2015; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 64/04; Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Februar 2016; eigene Erhebungen.