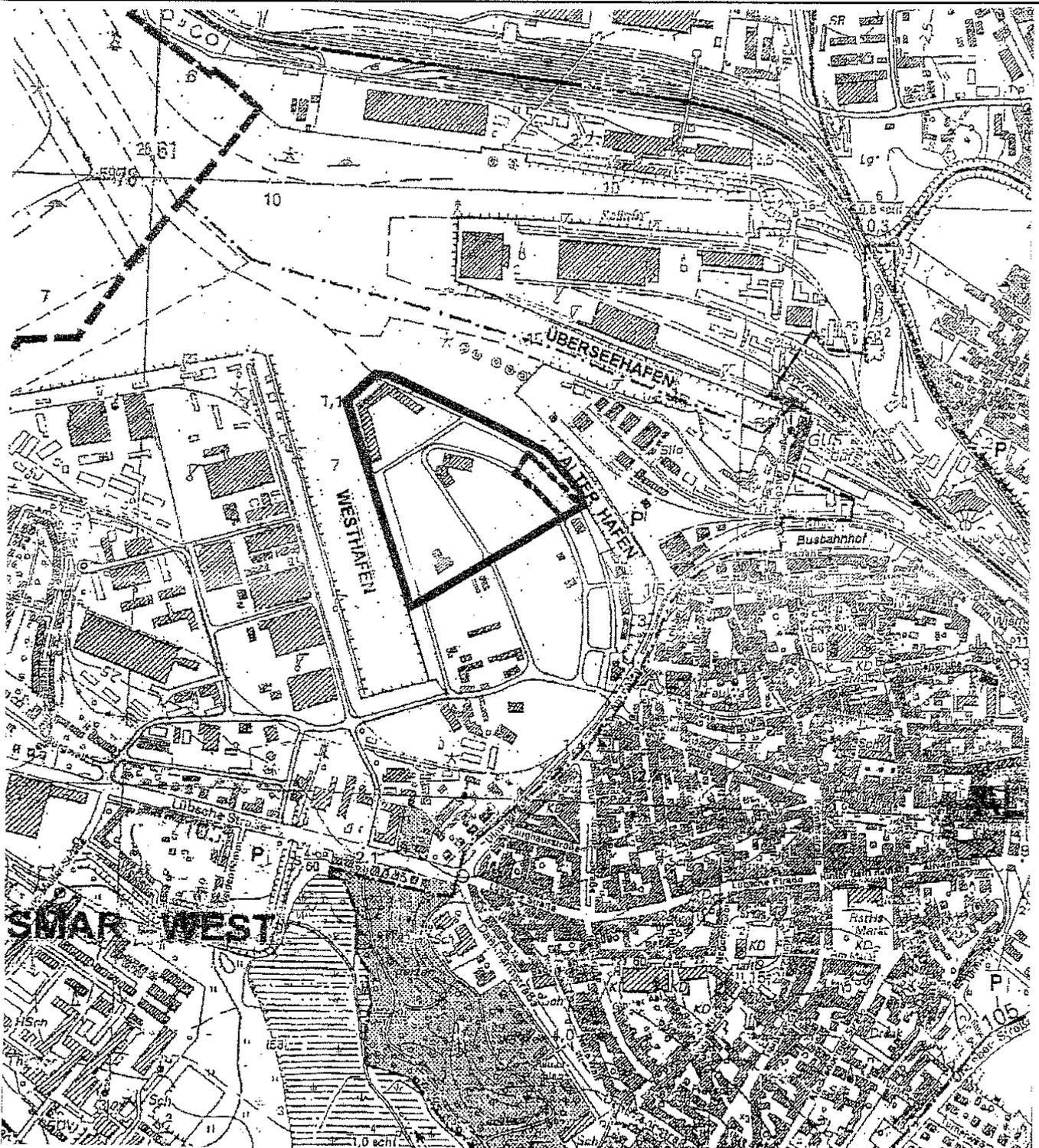


BEGRÜNDUNG
ZUR 2. ÄNDERUNG
ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/5
"GEWERBEGEBIET HOLZHAFEN NORD"

STAND: SEPTEMBER 2004

RECHTSKRAFT



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Der Teilbebauungsplan Nr. 12/91/5 „Gewerbe- und Mischgebiet Holzhafen Nord“ ist seit dem 10.10.1999 rechtswirksam.

Für die erste Änderung des Teilbebauungsplanes wird derzeit ein Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Am 26.02.2004 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung eines Planänderungsverfahrens zur 2. Änderung des o.g. Teilbebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,36 ha.

Auf Grund der Änderung der Art der Nutzung Mischgebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgt eine Änderung der Bezeichnung des Teilbebauungsplanes in „Gewerbegebiet Holzhafen Nord“.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt auf einer Halbinsel.

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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem ursprünglich festgesetzten Baugebiet MI 20.

Er wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: von der Verbindungsstraße Alter Holzhafen – Kaianlage zum Alten Hafen (Planstraße F 4)

im Nordosten: von der Kaianlage zum Alten Hafen / Fußgängerbereich

im Südosten: von der Straße Alte Lagerstraße (Planstraße G)

im Südwesten: von der Straße Alter Holzhafen (Planstraße F)

Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Flurstück 3611/44.

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche.

Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches (kleiner als 0,5 ha) ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes bei Ausweisung der Plangebietsfläche als Gewerbegebiet nicht erforderlich.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens zur 2. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/5 angepasst.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Ziel der 2. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/5 ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes.

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise

Abweichend von der ursprünglich ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) wird die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Entsprechend der bereits im Aufstellungsverfahren zum Teilbebauungsplan Nr. 12/91/5 genannten Planungsabsichten soll das Plangebiet zur Ansiedlung eines Technologie- und Gewerbezentrum (TGZ) dienen. Nach Vorliegen konkreter Planungen des Betreibers des TGZ zur Errichtung eines Multimediazentrums im Baufeld 20 ist die Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich entsprechend festzusetzen. Eine teilweise Wohnnutzung – wie ursprünglich an der Kaikante zum Alten Hafen geplant – ist weiterhin entsprechend § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Auf Grund des städtebaulichen Planungszieles zur Ansiedlung vorwiegend hochtechnologieorientierten Gewerbes werden die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten an diesem Standort ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungsarten ist innerhalb der Hansestadt Wismar in anderen Gewerbe- und Mischgebieten gegeben.

Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl werden mit 0,6 (GRZ) bzw. 1,4 (GFZ) unterhalb der zulässigen Obergrenze festgesetzt. Unter Berücksichtigung dessen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe „Die Historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ befindet, soll auf eine maximale Bebauung des Grundstückes (Verdichtung und Höhenentwicklung) verzichtet werden.

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es gelten entsprechende Grenzabstände und Baulängen bis max. 50,00 m.

2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen / Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Das Bemessungshochwasser beträgt + 3,10 m über HN (siehe Anlage zur Begründung).

Die Errichtung baulicher Anlagen für eine gewerbliche Nutzung ab + 2,10 m über HN ist zulässig.

Unter dem Aspekt der Hochwassergefährdung im Planbereich und um gleichzeitig eine vernünftige städtebauliche Einordnung zu ermöglichen, wurde die Mindesthöhenlage der baulichen Anlagen entsprechend der Nutzung wie folgt festgesetzt:

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf min. + 2,10 m über HN bei
gewerblicher Nutzung

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf min. + 3,10 m über HN bei
Wohnnutzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer gewerblichen Nutzung unter + 3,10 m über HN für den Nutzer mit Einschränkungen bzw. erhöhten Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gerechnet werden muss.

Insbesondere die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Heizöl, ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,10 m über HN zu sichern.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2.3. Erschließung

Verkehr / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet GE_E 20 wird von der bereits vorhandenen Planstraße F (Straße Alter Holzhafen) erschlossen.

Durch die Lage an der hafenwirtschaftlichen Fläche entlang der Kaikante am Alten Hafen ist eine weitere Erschließung für den Fußgänger- und Radverkehr gegeben.

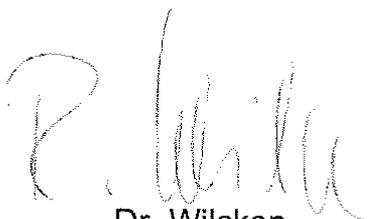
Die erforderlichen privaten Kfz- Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

2.4. Immissionsschutz

Zur Ermittlung erforderlicher Immissionsschutzmaßnahmen im Plangebiet wurden durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten vom 10.10.1997, Nachtrag vom 21.12.1998).

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (Text Teil B, Pkt. 6 Schallschutzmaßnahmen) basieren auf diesen Schalltechnischen Begutachtungen und sind in diesen begründet.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 26.08.2004
ausgefertigt am: 15.09.2004



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



Huschner
Amtsleiter Bauamt
u. Abt.-leiter Planung

Anlage zur Begründung

Auszug aus: „Studie zum Hochwasserschutz der Hansestadt Wismar“
STAUN Rostock Juni 1995

Wasserstände am Pegel Wismar über HN + 1,40 m seit 1872:

| Datum | Pegelstand (cm über HN) |
|------------|-------------------------|
| 13.11.1872 | 270 |
| 25.11.1890 | 157 |
| 19.04.1903 | 142 |
| 31.12.1904 | 218 |
| 30.12.1913 | 198 |
| 09.01.1914 | 147 |
| 07.11.1921 | 186 |
| 02.03.1949 | 164 |
| 11.12.1949 | 154 |
| 04.01.1954 | 200 |
| 14.12.1957 | 146 |
| 14.01.1960 | 145 |
| 12.01.1968 | 145 |
| 15.12.1979 | 149 |
| 12.01.1987 | 159 |

Wiederkehrintervall einzelner Wasserstände auf Basis des Zeitraums von 1913 bis 1994

| Wiederkehrintervall (Jahre) | Wasserstand (1994) (cm HN) | Wasserstand (2070) (cm HN) |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 5 | 138 | 156 |
| 10 | 157 | 157 |
| 20 | 175 | 193 |
| 50 | 198 | 216 |
| 100 | 216 | 234 |
| 200 | 233 | 251 |

Für Wismar wurde vom STAUN Rostock, Dezernat Küste, der dieser Studie zugrunde gelegte Bemessungshochwasserstand mit 3,10 m über HN (entspricht 3,20 m über NN) für das Jahr 2070 festgelegt, der inzwischen in den Generalplan Küstenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern übernommen wurde.