

Hansestadt Wismar

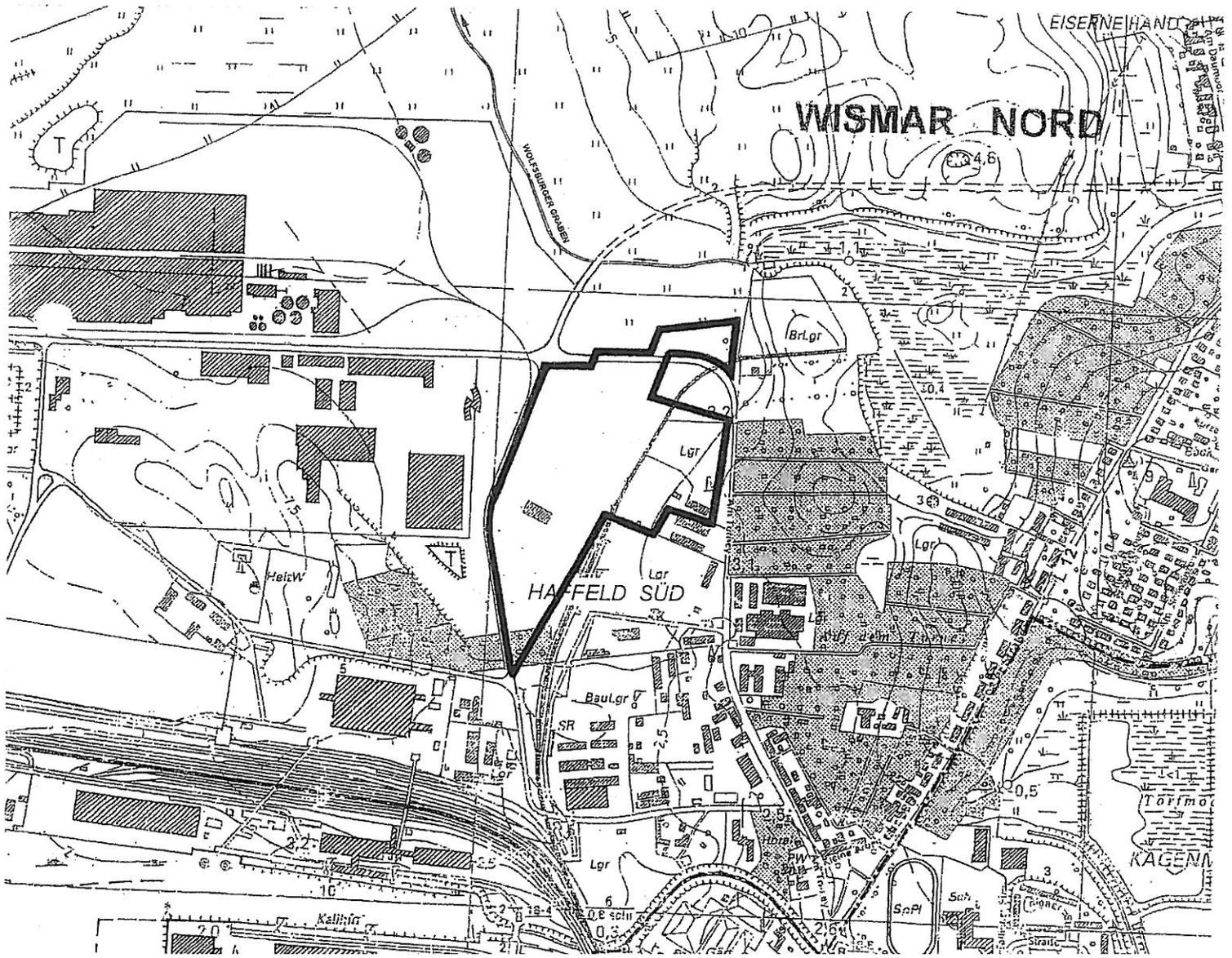
## Begründung

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 40/96

- Gewerbegebiet Haffeld Süd II -

Lageplanausschnitt



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
  - 1.1. Allgemeines
  - 1.2. Geltungsbereich
  - 1.3. Einordnung der Planung
  - 1.4. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
  - 2.1. Art der baulichen Nutzung
  - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
  - 2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen/Hochwasserschutz
  - 2.5. Baugestalterische und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.6. Erschließung
    - 2.6.1. Verkehr
    - 2.6.2. Ver- und Entsorgung
    - 2.6.3 Brandschutz
  - 2.7. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
  - 2.8. Immissionsschutz
  - 2.9. Grünflächen/Naturschutz/Eingriffe in Natur und Landschaft
  - 2.10. Geologische Situation
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
  - 3.2. Bodenordnung

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

### **1.1. Allgemeines**

Die Bürgerschaft hat am 28.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40/96 „Gewerbegebiet Haffeld Süd II“ beschlossen.

Nach Beschlüssen zur Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfaßt dieser ca.10,77 ha.

### **1.2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar.

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

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch das ehemalige GUS-Gelände Haffeld; im Mittel 200 m südlich des Wolfsburger Grabens und 50 m nördlich der Verlängerung der Straße Am Torney

im Osten: durch die Verlängerung der Straße Am Torney und die an dieser Straße befindliche Kleingartenanlage sowie das Gewerbegebiet Haffeld Süd I - Am Torney (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/96)

im Süden: durch das Gewerbegebiet Haffeld Süd I - Am Torney

im Westen: durch die Straße Am Gleis (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41/96) im Abstand von ca. 40 m östlich des Betriebsgeländes der Firma KNT

Der Geltungsbereich umfaßt Teile der Flurstücke 8 und 9/4 (Flur 14) sowie 3720/25, 3720/3, 3708/3, 3707/7 und 3707/6 (Flur 1).

#### Standorthistorie und derzeitige Nutzung

Bis 1945 wurde das Gelände durch die Dornierwerke (Flugzeugbau) genutzt. Von 1947-1993 war es Truppenübungsplatz der GUS-Streitkräfte sowie in einem Teilbereich Betriebsgelände der jetzigen Baugesellschaft Wismar mbH.

Derzeit wird das Gelände nicht genutzt und ist als Brachland einzuordnen.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Wismar sowie der Firma Hüttemann Holz GmbH.

### **1.3. Einordnung der Planung**

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich auf einer im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche.

### **1.4. Planungsabsichten und Ziele**

Mit dem Abzug der GUS-Truppen im Jahr 1993 stand vor der Hansestadt Wismar die Frage nach der Verwertung der frei gewordenen Flächen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sah diesbezüglich bereits eine zivile Nutzung vor.

Der Bestand der näheren Umgebung mit gewerblicher bzw. industrieller Nutzung richtet die Planungsüberlegung auf eine gewerbliche Nutzung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40/96 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Neuordnung eines z.Zt. brach liegenden, ehemals größtenteils militärisch genutzten Gebietes geschaffen werden. Die grundsätzliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Flächennutzungsplan sowie dem am 26.10.1995 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar verabschiedeten Rahmenplan für das Plangebiet Haffeld Süd.

Durch den Bebauungsplan soll ein attraktives Gewerbegebiet entwickelt werden, welches die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ermöglichen soll. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Als Leitbild dient die Schaffung eines Plangebietes mit hoher Gestalt- und Arbeitsqualität. Die Nutzungsdichte soll sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung orientieren und gesunde Arbeitsbedingungen gewährleisten.

Auf Grund der zwischenzeitlich in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits erfolgten Ansiedlungen von Holzverarbeiteten Unternehmen und des weiteren Flächenbedarfes für die Erweiterung dieses Gewerbebezuges machte sich eine Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40/96 einschließlich einer teilweisen Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 39/96 erforderlich.

## **2. Planinhalt**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40/96 werden als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der größte Teil des Plangebietes erhält eine Ausweisung als Gewerbegebiet.

Diese Festsetzung ist vor dem Hintergrund der weiterhin vorhandenen allgemeinen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, insbesondere auch unter dem Aspekt der besonderen Standortvorteile des Gebietes Haffeld Süd (Anbindung Straße, Schiene und seeseitig sowie die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung) zu sehen.

Im Gewerbegebiet soll vorrangig produzierendes, arbeitskräfteintensives Gewerbe angesiedelt werden, da hierfür bei einer Arbeitslosigkeit in der Region Wismar von derzeit ca. 24 % größter Bedarf besteht. Die Ansiedlungsstrategie zielt eindeutig auf die Besiedelung des Gebietes durch produktive Unternehmen.

So werden einige lt. § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen oder eingeschränkt:

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich Einzelhandelseinrichtungen auszuschließen.

Mit dieser Festsetzung soll unerwünschten Entwicklungen, die der Revitalisierung der Innenstadt entgegenwirken, wie sie beispielsweise durch das Ausweichen des Einzelhandels in periphere Stadtbereiche entstehen, vorgebeugt werden.

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Zusammenhang mit der Produktion bzw. den Dienstleistungen der Betriebe werden diesen Unternehmen Rahmenbedingungen ermöglicht, die den Verkauf der hergestellten Produkte auch direkt am Ort der Produktion einschließen (Direktvertrieb).

Öffentliche Tankstellen werden ausgeschlossen, weil den produzierenden Gewerben bei der Ansiedlung unbedingt Vorrang einzuräumen ist. Tankstellen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden und wenn erforderlich entlang der Haupterschließungsstraßen anzusiedeln, um keine zusätzlichen Verkehre zu schaffen. Ein Erfordernis zur Errichtung von öffentlichen Tankstellen im Plangebiet besteht somit nicht. Betriebstankstellen für den internen Bedarf sind zulässig.

Der Ausschluß von Anlagen für die in § 8 (2) Nr. 4 BauNVO sowie in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten erfolgt ebenfalls, um dem städtebaulichen Planungsziel für den Bereich Haffeld Süd zu entsprechen und die Ansiedlung produktiver und produzierender Unternehmen zu fördern und zu unterstützen. Die Zulässigkeit dieser ausgeschlossenen Nutzungsarten ist innerhalb der Hansestadt Wismar in anderen Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten gegeben.

Ebenso wird die Errichtung von Windenergieanlagen ausgeschlossen. Diese ist auf die im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Eignungsräume zu beschränken, um Nutzungskonflikte mit den Belangen des Naturschutzes, des Fremdenverkehrs und ähnliches auszuschließen und eine technische Überformung der Landschaft zu verhindern.

Im Bereich der Hansestadt Wismar ist kein Eignungsraum für Windenergieanlagen ausgewiesen. Deshalb sollen diese auch im Plangebiet ausgeschlossen sein.

Die Festsetzung zur Einschränkung der zulässigen Nutzungen in einem Teilbereich (Gewerbegebiet GE<sub>E</sub>) macht sich erforderlich auf Grund der bestehenden Wohnbebauung sowie der Kleingartenanlage auf der östlichen Seite der Straße Am Torney. In diesem Bereich sind tagsüber die von den betrieblichen Anlagen ausgehenden Emissionswerte analog der zulässigen Werte in einem Mischgebiet einzuhalten.

Im Plangebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude ausnahmsweise zulässig.

Um dem Wunsch der Unternehmen nach ausreichender Sicherheit für Betriebsgrundstück und Betriebsanlagen Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen auf den gewerblich genutzten Grundstücken getroffen. Es muß aber sichergestellt sein, daß auch nach Errichtung von Wohnungen der Charakter des Gewerbegebietes erhalten bleibt und die Wohnnutzung zu keinerlei Einschränkungen der in Gewerbegebieten zulässigen Produktion führt. Deshalb wird die Zulässigkeit von Wohnungen auf eine je Unternehmen und ausnahmsweise, d.h. nach Prüfung eingeschränkt. Die Wohnung ist innerhalb eines Betriebsgebäudes zu errichten.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl sowie der Angabe der maximalen Gebäudeoberkanten bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die Ausweisung der höchstmöglichen Grundflächenzahl erfolgt im Hinblick auf eine gewünschte Konzentration der Gewerbeansiedlungen auf wenige Standorte im Stadtgebiet und deren maximale Auslastung. Durch diese Strategie wird insgesamt gesehen in der Hansestadt Wismar eine geringere Versiegelung erreicht, als wenn viele Gewerbegebiete mit einer geringeren Grundflächenzahl ausgewiesen werden würden (größere, weiträumige Flächen, die durch gewerbliche Nutzungen beeinträchtigt wären sowie höheres Verkehrsaufkommen).

Die Baumassenzahl wird mit 8 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung unterhalb der Obergrenze gemäß BauNVO wird berücksichtigt, daß sich das Gebiet in einem Übergangsbereich zur freien Landschaft befindet und deshalb aus städtebaulichen Gründen eine reduzierte Dichte der Bebauung angemessen ist.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll höchstens 12 m betragen. Durch die Festsetzung dieser maximalen Gebäudehöhe erfolgt im wesentlichen eine Anpassung an die bereits vorhandene bzw. kürzlich entstandene Umgebungsbebauung in den benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 39/96 und 41/96.

Ausgenommen von dieser Begrenzung sind technische Anlagen oder z.B. Schornsteine, die zur Betreibung der anzusiedelnden gewerblichen Unternehmen erforderlich sind.

Zur Konkretisierung der textlichen Festsetzung Höhe baulicher Anlagen werden Bezugspunkte definiert.

## **2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufensterausweisung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung von Hochbauten, auch Nebenanlagen und ebenerdigen Kfz-Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich.

Ebenerdige Lagerplätze und betriebstechnologisch bedingte Umfahrten sind dagegen auf Flächen ohne Festsetzung einer Pflanzbindung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

Diese Festsetzungen ermöglichen den ansiedlungswilligen Unternehmen eine hohe Flexibilität bei der Planung und Umsetzung ihrer Betriebskonzepte. Die heutigen Anforderungen an moderne Unternehmen verlangen überwiegend große, überdachte Hallen. Die Hansestadt Wismar möchte die ansiedlungswilligen Firmen bei der Ausarbeitung der Projekte möglichst wenig einschränken. So sollen die Festsetzungen einen flexiblen Handlungsrahmen darstellen.

Auch auf Grund der bereits in der Nachbarschaft entstandenen Bauten stellen Gebäude, die entsprechend der Festsetzungen errichtet werden, keine weiteren Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes dar.

#### **2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen / Hochwasserschutz**

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Das Bemessungshochwasser für die Wismar-Bucht beträgt + 3,10 m über HN (Anlage 1 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.

## **2.5. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Werbeanlagen werden getroffen, da diese unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken und damit Vorgaben zur Gestaltung des öffentlichen Raumes gegeben werden sollen.

Desweiteren haben die Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche neben der Funktion, den naturschutzrechtlichen Eingriffsumfang zu reduzieren bzw. einen entsprechenden Ausgleich zu schaffen, auch eine gestalterische Bedeutung.

## **2.6. Erschließung**

### **2.6.1. Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Gesamterschließung des Gewerbe- und Industriegebietes Haffeld Süd. Dieses wird z.Zt. ausgehend vom Philosophenweg / Poeler Straße über die Straßen Am Torney / Tonnenhofstraße erschlossen.

In Vorbereitung ist die direkte Anbindung des Haffeldes an die Autobahnen A 20 / A 241 sowie die Bundesstraße B 105 über den Nordostzubringer.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40/96 wird z.Zt. von der vorhandenen Straße Am Torney (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/96) sowie künftig zusätzlich von der sich im Bau befindlichen Straße Am Gleis (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41/96) - dann auch direkt an den Nordostzubringer bzw. den Seehafen - verkehrlich angebunden.

Ein Teil der Straße Am Torney, 2. BA befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40/96. Analog der Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr.39/96 und 41/96 wird eine Ausbaubreite von 15,00 m festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nachrichtlich dargestellt und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Grundstückszu- und -abfahrten sind nur von der öffentlichen Straße aus zulässig. Ausschließlich für Grundstückszufahrten darf der festgesetzte Pflanzstreifen zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche unterbrochen werden.

Die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Nach LBauO M-V erforderliche private Kfz- Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über die Straße Am Torney und ggf. über den Nordostzubringer geführt werden. Haltestellen sind hierfür am Fahrbahnrand einzurichten.

## **2.6.2 Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen der Gesamterschließung für das Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd wurden und werden z. Zt. sämtliche Erschließungsanlagen für das Plangebiet neu erstellt. Grundlage sind eine Erschließungskonzeption, erarbeitet vom Büro Sellin & Häcker sowie die Satzungen über die Bebauungspläne Nr. 39/96 sowie 41/96.

Die Erschließung erfolgt durch den Straßenbaulastträger in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem EVB sowie den Versorgungsträgern Stadtwerke Wismar GmbH, Energie Nord AG (ehem. HEVAG) und Telekom AG.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

### Abwasserentsorgung

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

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Der Anschluß an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 26.09.1996.

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend dem Erschließungskonzept vom Plangebiet ausgehend über ein Regenrückhaltebecken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39/96 und eine Vorflut in die Ostsee geleitet.

Die evtl. erforderliche Reinigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers obliegt vor Einleitung in das Regenrückhaltebecken den gewerblichen Unternehmen.

### Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS-Netz) kann durch die Energie Nord AG (e.dis) sichergestellt werden.

Eine 110 kV-Leitung Rüggow - Haffeld befindet sich im Bau.

Aussagen zu technischen Anschlußbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorliegen konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.

#### Gasversorgung

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

#### Wärmeversorgung

Im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 41/96 befindet sich ein Versorgungsbetrieb. Falls der Anschluß beabsichtigt wird, sind die konkreten Anschlußbedingungen mit diesem Betrieb zu klären.

#### Fernmeldeversorgung

Durch die Telekom AG oder einen anderen privaten Anbieter kann die Fernmeldeversorgung gesichert werden.

Der konkrete Bedarf ist durch die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen mitzuteilen.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar.

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

### **2.6.3 Brandschutz**

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das Baugebiet mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten auszustatten. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Plangebiet 192 m<sup>3</sup> Löschwasser/Stunde bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein.

### **2.7. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition**

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40/96 lt. Aufstellungsbeschluß vom 23.03.1996 (Fläche westlich der vorhandenen Gleisanlage) wurde in den Jahren 1997/1998 großräumig durch den Munitionsbergungsdienst untersucht und beräumt. Gleichzeitig erfolgte auf diesem Gelände westlich des Gleises die Beseitigung kleinerer Ab-

fallverkipungen sowie der Abriß kleinerer Baukörper ohne Umweltrelevanz. Anzeichen für weitere Verdachtsflächen wurden dabei nicht festgestellt.

Mit Schreiben vom 08.02.1999 sowie vom 16.09.1999 bestätigte das Landesamt für Katastrophenschutz M-V für diesen Teilbereich die Kampfmittelfreiheit nach dem Stand der Technik mit folgendem Hinweis: „Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß Einzel-funde auftreten können. Sollten bei den weiteren 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.“

Die Fläche östlich des Gleises ist in der Planzeichnung als Altlastenverdachtsfläche (Munitionsverdacht) gekennzeichnet, da sie durch das Landesamt für Katastrophenschutz - MBD M-V - als „wahrscheinlich kampfmittelbelastet“ eingeschätzt wird.

Es wurde zwar mit Schreiben vom 18.11.1999 durch den MBD M-V mitgeteilt, dass bei der Auswertung der vorhandenen Luftbilder des östlichen Bereiches keine konkreten Hinweise auf Bombenblindgänger-Verdachtspunkte entdeckt wurden und sich keine Anhaltspunkte für Bombenverdachtspunkte ableiten lassen, allerdings ist eine flächendeckende Sondierung nicht erfolgt.

Deshalb kann durch den MBD M-V nicht bestätigt werden, dass der Planbereich kampfmittelfrei ist.

In Anbetracht des unverhältnismäßig hohen Aufwandes für eine flächendeckende Sondierung und der äußerst geringen Wahrscheinlichkeit eines Fundes erfolgen in Abstimmung mit dem MBD M-V keine weiteren Untersuchungen im Vorfeld von Baumaßnahmen.

Mit dem Eigentümer der gewerblichen Baufläche wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem er sich verpflichtet, bei allen Baumaßnahmen im gekennzeichneten Bereich den MBD M-V in die Planung und Ausführung einzubeziehen. Somit werden baubegleitende Untersuchungen sowie ggf. Kampfmittelberäumungen durch den MBD M-V gesichert.

Auf der Fläche östlich des Gleises wurden 1999 umfangreiche Abriss-, Tiefenenttrümmerungs- und Bodenregulierungsarbeiten durchgeführt und im Zuge dessen eine kleinflächige Mineralölkontamination beseitigt. Weitere Verdachtsmomente für Altlasten liegen nicht vor.

Somit besteht für das gesamte Plangebiet kein konkreter Altlastenverdacht.

Allgemein gilt:

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

## **2.8. Immissionsschutz**

Um die Einhaltung der nach DIN zulässigen Orientierungswerte für die benachbarte Gebiete (Wohngebiet Am Torney und Kleingartenanlage) abzusichern, wurden im Rahmen eines vom Ingenieurbüro goritzka akustik erarbeiteten Schallgutachtens für das Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd Emissionskontingente der einzelnen Plangebiete ermittelt.

Daraus ergibt sich, daß im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40/96 ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel von maximal 70 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts einzuhalten ist.

Der an der Straße Am Torney und damit in unmittelbarer Nähe der bestehenden Kleingartenanlage sowie etwas entfernt von Wohngebäuden gelegene Teilbereich ist aufgrund dieser sensiblen Lage als eingeschränktes Gewerbegebiet zu betrachten (GE<sub>E</sub>).

Zum Schutz der Kleingarten- und Wohnnutzung sollen im Bereich GE<sub>E</sub> nur Betriebe und Anlagen angesiedelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist sicherzustellen, daß bei der Gewerbeneuansiedlung keine Überschreitung der vorgegebenen Richtwerte und keine Belästigungen durch weitere Emissionen (Abgase, Staub u.ä.m.) erfolgen können.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur Kleingartenanlage tags nur 60 dB (A) / m<sup>2</sup> betragen. Nachts erfolgt keine zusätzliche Einschränkung, da in dieser Zeit innerhalb der Kleingartenanlage kein Nutzungsanspruch besteht.

## **2.9. Grünflächen/Naturschutz Eingriffe in Natur und Landschaft**

Für das Plangebiet wurden durch das Büro Krija ein grünordnerischer Fachbeitrag sowie durch das Büro bioplan ein Fachgutachten zum Vorkommen ausgewählter Tiergruppen erarbeitet.

Bestandteil des grünordnerischen Fachbeitrages sind die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs auf Grundlage der Bestandsermittlung und das Erarbeiten von Vorschlägen für Ausgleichsmaßnahmen. Entsprechend dieser Vorschläge werden - sofern es eine gesetzliche Grundlage gemäß § 9 BauGB gibt - im Plangebiet Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Erläuterung dieser Festsetzungen wird der grünordnerische Fachbeitrag dieser Begründung beigelegt (Anlage 2 zur Begründung).

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist neben der o.e. Eingriffsermittlung (Untersuchungen zum Verlust von Vegetationsflächen und zum Verlust von Bäumen und Gehölzen) auch eine Einschätzung zu den Kriterien Versiegelung sowie visuelle Wirkungen der Bebauung auf den Landschaftsraum erforderlich.

#### Versiegelungsbilanz

Ein Eingriff in das Schutzgebiet Boden findet durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes statt, da der Planbereich heute fast vollständig unversiegelt ist. Lediglich Reste des ehemaligen Flugfeldes und von Garagen sowie eine kleine befestigte Straßenfläche sind versiegelt. Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu einer erheblichen Zunahme der Versiegelung.

#### Landschaftsbild

Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird das Landschaftsbild verändert. Allerdings ist eine visuelle Beeinträchtigung angesichts des schon durch die gewerblichen Nutzung in der Umgebung geprägten Zustandes als Folge der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie auch zur Gestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Straßen Am Torney und Am Gleis werden in Bereichen der Gewerbegebiete, die in diesen öffentlichen Raum hineinwirken, zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen zur Anlage von bepflanzten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen auch Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

Diese entsprechen den Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Haffeld Süd. Damit soll ein für die Öffentlichkeit erlebbarer homogener Raum geschaffen werden

## **2.10. Geologische Situation**

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte HK 50 luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Der Flurabstand des oberen Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50  $\leq 2$  m.

Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Nordwesten.

### 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b> (Bruttobauland)	<b>107.700 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>	<b>%</b>
1. <b>Nettobauland</b> <b>GE- Bereich</b>	<b>92.555 m<sup>2</sup></b>	<b>85,9</b>	<b>%</b>
2. <b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>12.234 m<sup>2</sup></b>	<b>11,4</b>	<b>%</b>
3. <b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>2.651 m<sup>2</sup></b>	<b>2,5</b>	<b>%</b>
4. <b>Gleisanlage</b>	<b>260 m<sup>2</sup></b>	<b>0,2</b>	<b>%</b>

#### 3.2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung (§ 45 - 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft am: 29.06.2000  
ausgefertigt am: 26.09.2000



Dr. Wilcken  
Bürgermeisterin  
Hansestadt Wismar



Huschner  
Amtsleiter Bauamt  
u. Abt.-leiter Stadtplanung