

Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar

- Bauamt, Abteilung Stadtplanung -

Begründung

zur Festsetzung

des

**Bebauungsplanes Nr. 46/97
"Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III"**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46/97 "Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld - Süd III"

I.	Planungsgegenstand	3
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2	Plangebiet	3
I.2.1	Bestand	4
I.2.2	Planerische Ausgangssituation	5
II.	Planinhalt	5
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
II.2	Intention des Planes	6
II.3	Wesentlicher Planinhalt	6
II.3.1	Art der baulichen Nutzung	6
II.3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
II.3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	8
II.3.4	Verkehrsfläche	8
II.3.5	Ver- und Entsorgung	9
II.3.6	Immissionsschutz	10
II.3.7	Altlasten	11
II.3.8	Eingriffe in Natur und Landschaft	11
II.3.9	Vorkehrungen zum Hochwasserschutz	13
II.3.10	Entwicklung aus dem FNP	14
II.4	Abwägung, Begründung der Festsetzungen	14
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
IV.	Verfahren	20
V.	Rechtsgrundlagen	21
	Grundstücksverzeichnis	21
	Aufteilung der Flächen	22

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Bedeutung von Industrie- und Gewerbegebieten für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Wismar und das große Interesse verschiedener Unternehmen zur Ansiedlung in diesem Bereich machte es erforderlich, für diese Nutzungen Flächen bereitzustellen. Des weiteren befinden sich im Norden der Hansestadt Wismar ehemalige Flächen der GUS, die seit dem Abzug der russischen Streitkräfte brachliegen. Diese Situation erforderte eine städtebauliche Ordnung des Plangebietes und eine zügige Realisierung.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der konkrete Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46/97 ergibt sich aus der steigenden Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet. Auch der Rahmenplan "GUS-Gelände" sieht die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie in diesem Gebiet vor, die Ansiedlung solcher Unternehmen ist vorrangiges Entwicklungsziel der Hansestadt Wismar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46/97 ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von Gewerbe- und Industriegebiet zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde gegenüber der Fassung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (27.02.1997) um Flächen im Nordosten mit einer Größe von ca. 15 ha erweitert (28.08.1997). Mit Beschluß der öffentlichen Auslegung wird die Gesamtfläche auf 61,4 ha erweitert.

I.2 Plangebiet

Die kreisfreie Hansestadt Wismar ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg als Mittelzentrum eingestuft und befindet sich im Nordwesten des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im Norden der Stadt besteht über die Wismarbucht ein direkter Zugang zur Ostsee.

Wismar hat ca. 50.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 40 km². Die Stadt wird durch die Hafenwirtschaft, die Werftindustrie und die Hochschule geprägt. Sie ist aber auch Zentrum für Gewerbe, Dienstleistung, Bildung, Kultur und Tourismus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/97 Haffeld Süd III befindet sich im Norden des Stadtgebietes der Hansestadt ca. 500 m nördlich des Kalihafens, er umfaßt eine Fläche von ca. 60 Hektar.

I.2.1 Bestand

Zum Standort

Bis 1945 wurde das Gelände durch die Dornierwerke als Flughafen genutzt. Von 1947 bis 1993 erfolgte die Nutzung des Geländes als Truppenübungsplatz. Seit Abzug der GUS-Truppen liegt das Gelände brach.

Nutzung Das Gelände wird zur Zeit nicht genutzt. Es ist als Brachland einzuordnen.

Eigentum Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Wismar.

Technische

Infrastruktur Im Planbereich befinden sich keine Anlagen der technischen Infrastruktur.

Baugrund Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Diese Ablagerungen können stellenweise von setzungsgefährdeten Aufschüttungsmassen überlagert werden

Hydrologie Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrologischen Karte (HK50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt danach $< 2\text{m}$. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen.

Verkehrser- schließung

Das Plangebiet ist durch die Straße "Am Haffeld", die im Geltungsbereich der B-Pläne Nr. 40/96 und 41/96 liegt, an das öffentliche Straßennetz der Stadt angeschlossen.

Flora und Fauna

Der größte Teil des Plangebietes wird von einer Ruderalfläche eingenommen. Es finden sich großflächige trockene Ruderalbereiche auf ehemaligen Rollfeldflächen ebenso wie ausgedehnter Röhrichtbestand, u.a. in Verbindung mit einer temporären Wasserfläche. Der faunistische Bestand ist teilweise als wertvoll einzustufen.

Eine ausführliche Beschreibung des Bestandes von Flora und Fauna und dessen Bewertung erfolgt durch den Grünordnungsplan, der vom Landschaftsarchitekturbüro Krija, Rostock erarbeitet wurde (s. a. II.4.9 Eingriffe in Natur und Landschaft).

I.2.2 Planerische Ausgangssituation

Rahmenplan Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für den Bereich des Haffeldes ließ die Hansestadt Wismar einen Rahmenplan erarbeiten. Er ist die Grundlage für die Erstellung und Aufstellung von vier Bebauungsplänen im Haffeld Süd. Er beinhaltet im wesentlichen ein Nutzungs-, Verkehrs- und Gestaltungskonzept. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat den Rahmenplan am 26.10.1995 beschlossen.

FNP Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bebauungsplanbereich als gewerbliche Baufläche und im Nordwesten des Plangebietes sowie im Nordosten kleine Bereiche als Grünfläche dar.

RROP Zu dem Bebauungsplan liegt die positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 10. Juli 1998 vor. Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, erstem Landesraumordnungsprogramm (LROP) für M-V und Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg beurteilt:
"Der B-Plan Nr. 46/97 ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar."

Die raumordnerische Bewertung stellt fest:

Die für die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung benannten Maßgaben und Hinweise sind in die Planung eingeflossen, den in der erneuten Vorlage enthaltenen Änderungen stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen, die Anpassungspflicht nach dem BauGB (§ 1 Abs. 4) ist erfüllt.

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit dem Abzug der GUS-Truppen im Jahre 1993 stand die Stadt Wismar vor der Frage nach der Verwertung der frei gewordenen Flächen. Der Entwurf des FNP sah diesbezüglich bereits eine zivile Nutzung vor.

Die Unterversorgung der Stadt mit Gewerbeflächen führte zu der Überlegung, ein Gewerbe- und Industriegebiet zu entwickeln. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bot sich diese Nutzung an aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung in der näheren Umgebung.

Diese Überlegungen wurden durch die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) bestätigt.

Hier wird ausgeführt, daß Zentrale Orte als Versorgungs-, Wirtschafts- und Siedlungszentrum ihrer Verflechtungsbereiche entsprechend ihrer Einstufung so zu entwickeln sind, daß sie

- "eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern innerhalb ihres Einzugsbereiches gewährleisten,
- als Wirtschaftsstandort durch die Sicherung und Neuschaffung vielfältiger Arbeits- und Ausbildungsplätze Entwicklungsimpulse in das schwach strukturierte Umland geben,
- einen räumlichen Schwerpunkt für die über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung bilden." (2.1. RROP)

Ein solcher zentraler Ort bzw. Wirtschaftsstandort ist die Hansestadt Wismar. Die Hansestadt beabsichtigt, auf dem ehemals überwiegend militärisch geprägten Hafffeld Süd ein Gewerbe- und Industriegebiet zu entwickeln, das geeignet ist, die Wirtschaftsstruktur zu verbessern und Arbeitsplätze, möglichst auf dem produktiven Sektor, zu schaffen.

II.2 Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 46/97 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Neuordnung eines zur Zeit brachliegenden, ehemals militärisch genutzten Gebietes geschaffen werden. Die grundsätzliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielvorstellungen der übergeordneten Planungen.

Durch den Bebauungsplan soll ein attraktives Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt werden, welches die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art ermöglichen soll. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Schaffung neuer Arbeitsplätze in einem Gewerbegebiet mit hoher Gestalt- und Arbeitsqualität. Derzeit sind die Anlagen eines Faserplattenwerkes, welches enge funktionale Beziehungen zum benachbarten Sägewerk (s. B-Plan Nr. 41/96) hat, beabsichtigt.

II.3 Wesentlicher Planinhalt

II.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird als überwiegende Nutzung Gewerbe- und Industriegebiet sowie öffentliche Grünfläche verschiedener Zweckbestimmung, Straßenverkehrsfläche, Bahnanlagen und Versorgungsfläche (Abwasserbeseitigung) festgesetzt. Sowohl das Industriegebiet als auch das Gewerbegebiet werden in Abschnitte unterteilt.

Im Westen schließt das GI1 an das im benachbarten B-Plan Nr. 45/96 ausgewiesene Industriegebiet an. Das GI1 hat eine Größe von ca. 10 ha, das GI2 eine Größe von ca. 1 ha, das GI3 umfaßt etwa 11 ha. Die Flächen für die Nutzung als Gewerbegebiet sind ebenfalls dreifach unterteilt: GE1 umfaßt ca. 3 ha, GE2 hat eine Größe von ca. 8 ha und GE3 15 Hektar.

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünfläche "Uferbegleitgrün" (1,5 ha) und ausgedehnte Grünflächen als Ruderalflächen (10,5 ha) festgesetzt. Innerhalb der westlichen Ruderalfläche ist ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) vorgesehen.

Das Uferbegleitgrün befindet sich entlang des Wolfsburger Grabens, der seit dem 2. Weltkrieg verrohrt war und seit kurzer Zeit renaturiert ist. Es bildet die Grenze zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Verlauf des Grabens wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (Wasserfläche ca. 0,7 ha).

Die Straßenverkehrsfläche des Nordostzubringers beträgt ca. 1 ha, die sich westlich anschließende Fläche für Bahnanlagen beträgt etwa 2.000 m².

II.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die GRZ und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

a. GRZ Die Grundflächenzahl (GRZ) für alle bebaubaren Flächen im Geltungsbereich beträgt 0,8.

b. Gebäudehöhe

Zur Festlegung der maximal erlaubten Baumasse wird eine Gebäudehöhenbeschränkung (GH) angegeben. Im Zusammenhang mit der GRZ ist dieses für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet eine hinreichende Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage des dazugehörigen Straßenabschnittes.

Ausgenommen von dieser Begrenzung sind technische Anlagen z. B. Schornsteine, sowie Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind z. B. Krahnbahnen, Silos und Hochregallager auf einer Fläche, die 5 % des überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten darf.

II.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufensterausweisung mit Baugrenzen festgesetzt. Es wird eine abweichende Bauweise festgelegt und Gebäudelängen über 50 m ermöglicht. Die Abstandflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind gemäß der Landesbauordnung M-V einzuhalten.

II.3.4 Verkehrsfläche

Straßen Die Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete erfolgt durch die im Süden angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Am Hafffeld), die sich außerhalb des Plangebietes befindet (Bebauungsplan Nr. 41/96). Das Planfeststellungsverfahren für den Nordostzubringer wird für den im Geltungsbereich liegenden Abschnitt durch den Bebauungsplan 46/97 ersetzt.

Die Straßenverkehrserschließung des GE3 erfolgt von dem Nordostzubringer aus. Um eine Verbindung vom GE3 zum GI3 zu ermöglichen, wurde die Errichtung einer Brücke über den Wolfsburger Graben zugelassen. Der Graben muß in diesem Bereich offen gehalten werden (vergl. TF Nr. 26).

Gleisanlagen Auf der nordwestlichen Seite des Nordostzubringers ist eine Fläche für Gleisanlagen ausgewiesen. Sie hat eine Breite von 9,50 Metern und soll die Verlängerung des vorhandenen Ver- und Entladegleises, welches die südlichen Gewerbegebiete mit der vorhandenen Gleisanlage am Seehafen verbindet, aufnehmen.

Auf diese Weise wird der Abschnitt GE3 des vorliegenden Bebauungsplanes ebenfalls an das Gleisnetz angeschlossen. Um eine gegenseitige Behinderung von Straßen- und Schienenverkehr auszuschließen, wird die Errichtung einer Sicherheitsanlage erforderlich.

**Geh- und
Radwege**

Entsprechend dem Verkehrsentwicklungsplan der Hansestadt Wismar ist innerhalb der Stadt ein dichtes Radwegehauptnetz geplant bzw. in Teilen bereits vorhanden. Eine Hauptverbindung ist auch nach Norden zu den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten vorgesehen. Für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen Am Hafffeld und Nordostzubringer (geplant bzw. befinden sich im Bau) sind ebenfalls straßenbegleitend Radwege geplant.

Die östliche Anbindung des öffentlichen Weges, vorgesehen im Bebauungsplan Nr. 45/97, mündet in der öffentlichen Grünfläche "Ruderalfläche". Von hier aus ist die Streckenführung in der öffentlichen Grünfläche nicht mehr festgelegt.

II.3.5 Ver- und Entsorgung

- Wasser** Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Das Projekt befindet sich in der Phase der Realisierung, so daß die für die Bahnanlagen erforderliche Verlängerung bereits verlegter Rohre noch möglich ist. Eine Versorgungsleitung ist in der Straße Am Haffeld geplant.
- Abwasser** Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers wurde durch das Büro Sellin & Häcker¹ eine Erschließungskonzeption erarbeitet. Hiernach soll die Ableitung im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser soll der städtischen Kläranlage zugeleitet werden.
- Regenwasser** Das Plangebiet liegt im Mittel nur zwischen 1,0 und 3,0 m über HN. Selbst nach Aufschüttung des Gebietes auf 2,1 m über HN ist es nicht möglich, die ca. 250 m tiefen Grundstücke über Rohrleitungen der vorhandenen Leitung in der Straße Am Haffeld zuzuführen und weiter das Regenwasser über eine Strecke von ca. 750 m zum Gelände des Wasser- und Schiffsamtes Lübeck (WSA) abzuleiten.
- Zur Ableitung des anfallenden Regenwassers sind verschiedene Maßnahmen aufgrund eines Regenwasserkonzeptes vorgesehen. Im Bebauungsplan wird hierzu das Regenwasserrückhaltebecken im Nordwesten, innerhalb der Ruderflähe festgesetzt, eine Genehmigung hierzu ist erfolgt. Der nördlich der überbaubaren Flächen vorgesehene neue Vorflutgraben zur Ableitung des Regenwassers in Richtung Ostsee wird nachrichtlich als Wasserfläche dargestellt.
- Elektrizität** Die Hansestadt wird durch die "e.dis" mit Elektroenergie versorgt. Erforderliche Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorlage konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.
- Gas** Das Plangebiet kann bei Bedarf durch die Stadtwerke Wismar GmbH mit Gas versorgt werden. Die Gasversorgung wurde im Auftrag der Stadtwerke durch das Büro Sellin & Häcker Ingenieure geplant. Die Gasleitung ist in der Straße Am Haffeld vorgesehen.
- Wärme** Ein diesbezüglicher Versorgungsbetrieb befindet sich im südlich angrenzenden Bebauungsplan 41/96. Die Anschlußmöglichkeit ist vorhanden.
- Fernmelde-
wesen** Die Verlegung von Fernmeldeanlagen ist möglich.

¹ Sellin & Häcker Ing.: "Erschließungskonzeption Nordhälfte Haffeld Süd", 13.03.1998

Abfall Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger zu entsorgen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).

Feuerschutz-
einrichtungen Der Feuerschutz wird durch die städtische Feuerwehr gewährleistet. Die Sicherung der Löschwasserversorgung für das Baugebiet ist sowohl durch die Anlage der Regenwasserrückhaltebecken, eines sog. "Multifunktionalbeckens" als auch herkömmlich mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und ausreichenden Anzahl von Hydranten möglich.

II.3.6 Immissionsschutz

Für die Gewerbe- und Industriegebiete Haffeld Süd sind in einem Schallgutachten² Emissionskontingente ermittelt worden. Die Kontingentierungsberechnung hierzu erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Industrie- und Gewerbegebiete, zu berücksichtigen war die Vorbelastung der bereits bestehenden Betriebe Am Torney. Aufgrund der ermittelten Werte wurde eine Zonierung für die Gewerbe- und Industriegebiete vorgenommen. Im Bebauungsplan werden für die einzelnen Zonen Emissionskontingente Werte festgesetzt.

Das Lärmschutzgutachten wurde nach der ersten Fassung mehrfach überarbeitet. Nach Aussage der Schallimmissionsprognose, Stand 07/98 können bei Einhaltung dieser Emissionswerte die Orientierungswerte³ der DIN 18005 an den Immissionspunkten Wohnbebauung "Am Torney" und "Eiserne Hand" am Tag mit 55 dB(A) eingehalten werden, der Summenpegel überschreitet nachts um 0,9 dB(A) den anzustrebenden Pegelwert von 45 dB(A).

Es sollen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nur solche Betriebe zulässig sein, deren immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel die Werte von 75-69 dB tagsüber und 63-57 dB nachts nicht überschreiten. Die Werte vermindern sich von West nach Ost auf dem Gelände, vergl. textl. Festsetzung Nr. 8.

² Manfred Goritzka und Partner: Schallgutachten 854/97. Schallimmissionsprognose durch Ermittlung der gewerblichen Immissionen, Vorbelastungen/ Kontingentierungen, Gewerbe- und Industriegebiet "Haffeld - Süd, 17.11.1997, sowie Schallgutachten 854E1/98 Neukontingentierung vom 22.07.98.

³ Orientierungswerte gemäß DIN 18005: allgemeines Wohngebiet, tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)

Die Umgebung des vorhandenen WSA-Dienstwohngebäudes am Tonnenhof auf dem WSA-Gelände wird z. Zt. gewerblich genutzt. Dadurch sind hier gemäß DIN 18005 die Orientierungswerte⁴ für Gewerbegebiete maßgebend.

Zum Schutz des Hauses am Tonnenhof wurde von der Hansestadt Wismar und dem WSA eine vertragliche Regelung (Städtebaulicher Vertrag vom 29.10.1998) getroffen, in welcher Schallschutzmaßnahmen im erforderlichen Umfang vereinbart sind.

II.3.7 Altlasten / Kampfmittel

Bei dem Plangebiet handelte es sich infolge der militärischen Nutzung um eine Altlastenverdachtsfläche. Der Verdacht stand im Zusammenhang mit den Verdachtsstandorten in Mecklenburg-Vorpommern gemäß der erfaßten Rüstungsaltlastenverdachtsstandorte.

Im Laufe des Planverfahrens wurde die vollständige Munitionsberäumung abgeschlossen. Daher ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" zu kennzeichnen, wie dies noch zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung aufgrund des Kampfmittelverdachtes erforderlich war. Andere konkrete Altlastenverdachte im Plangebiet bestehen nicht. Auf das Verhalten beim Auftreten unbekannter Belastungen wird unter Nr. 3 der Hinweise auf der Planzeichnung Bezug genommen.

II.3.8 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die bei Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 46/97 zu erwarten sind, wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag⁵ zugrunde gelegt. Die für die Inanspruchnahme von Biotopflächen erforderliche Genehmigung wurde erteilt.

Auf dem Bebauungsplan wurden nachrichtlich die Grenzen der bisher bestehenden Biotope eingetragen. Dieser Eintrag erfolgte zum besseren Verständnis des Planinhaltes in Bezug auf den durchgeführten Eingriff. Als Signatur wurde die für die schwarz-weiß-Fassung vorgesehene Darstellung für Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gewählt, die - dem tatsächlichen Zustand entsprechend - durchgestrichen ist.

⁴ Orientierungswerte gemäß DIN 18005: Gewerbegebiet, tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A)

⁵ Dipl.-Ing. Petra-Christiane Krija : Grünordnungsplan Entwurf, Bebauungsplan Nr. 46/97 Gewerbegebiet Haffeld Süd III, 28.11.1997

Vermeidung des Eingriffs

Die Vermeidung einer Bebauung des betreffenden Areals ist nicht gegeben. Es ist erklärtes und festgelegtes Ziel der Hansestadt Wismar, dieses Gelände als Industrie- und Gewerbestandort zu entwickeln, so auch im Flächennutzungsplan dargestellt.

Minderung des Eingriffs

Eine Minderung des Eingriffs wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan in der Form erreicht, als Freiflächen, die nicht unmittelbar für den Betrieb der sich ansiedelnden Unternehmen erforderlich sind, mit grünordnerischen Festsetzungen belegt werden.

Ausgleich

In der Bilanz Eingriff/Ausgleich wird deutlich, daß ein auch nur annähernder Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich ist. Daher wurde beschlossen, eigens zu dem Zweck des Ausgleichs einen weiteren Bebauungsplan (Ausgleichsplan) aufzustellen, in welchem Maßnahmen festgesetzt und verwirklicht werden, die den größten Teil des Defizits ausgleichen können.

In dieser Begründung wird nur der Anteil der grünordnerischen Festsetzungen behandelt, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46/97 niederschlagen sollen.

Nach den übergeordneten Zielen der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs des Eingriffs werden die Themen:

- Versiegelungsbilanz
 - Verlust von Vegetationsflächen
 - visuelle Wirkung der Bebauung auf den Landschaftsraum
- in der Begründung zum B-Plan kurz beschrieben.

Versiegelungsbilanz

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden findet durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes statt, da der Planbereich heute fast vollständig unversiegelt ist. Lediglich Reste vom ehemaligen Flugfeld und von Gebäuden sind, unter einer dünnen Bodenschicht, versiegelt. Es ist mit einer erheblichen Zunahme der Versiegelung im Gewerbe- und Industriegebiet zu rechnen.

Vegetationsflächen

Der größte Teil des Planbereiches wird von einer Ruderalfläche eingenommen, die sich als Glatthaferwiesen darstellt. Weiterhin befinden sich großflächige trockene Ruderalbereiche auf den ehemaligen Rollfeldern. Die Pflanzenbestände sind hauptsächlich Pionier- und Trockenrasenpflanzen.

Im Norden befindet sich ein ausgedehnter Röhrichbestand. Im Süden sind ebenfalls Schilfröhrichbestände, im Osten im Zusammenhang mit Wasser. Ein Kernbereich ist ständig überflutet, so daß sich die Schutzwürdigkeit erhöht (Laichgewässer). Im Westen des Geltungsbereiches, an der Nord-Ost-Grenze zum Bebauungsplan 45/97 befindet sich eine Frischwiesenfläche mit einem ausgeprägten Zittergrasbestand.

In der aktuellen Vegetationserfassung wurden 10 Arten als stark gefährdet und 15 Arten als gefährdet nach Rote Liste M-V erfaßt; insgesamt 33 Arten, die nach verschiedenen Bestimmungen geschützt sind. Damit wird deutlich, daß Bestandsflächen, soweit sie nicht unmittelbar benötigt werden, vor Beeinträchtigungen geschützt werden müssen.

Landschaftsbild

Der Bebauungsplan bewirkt einen Eingriff in das Landschaftsbild. Diese Beeinträchtigung kann nicht ausgeglichen werden.

Die Größe und Flächigkeit der geplanten Hallen, die Höhe der technischen Anlagen sowie die Anlage von Hochregallagern wirkt sich nachhaltig auf das Bild der Küstenlandschaft aus, anstelle der flächigen, weiten Wiesenlandschaft tritt eine deutlich geprägte Industrielandschaft.

Fazit:

Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a BNatSchG findet statt. Bei der Frage der Vermeidbarkeit des Eingriffs ist in Betracht zu ziehen, daß die Ziele des Bebauungsplanes -Herstellung gewerblicher Bauflächen- eine vordringliche Aufgabe der Stadtentwicklung darstellen. Insofern ist der Eingriff nicht vermeidbar.

Infolge der Übereinstimmung mit dem Grundsatz -Innenentwicklung vor Außenentwicklung- wird der Eingriff relativiert. Eine weitere Minimierung des Eingriffs über die im Planentwurf vorgesehenen Maßnahmen hinaus ist bei Beibehaltung der angestrebten Größe der gewerblichen Bauflächen nicht möglich.

II.3.9 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz

Entsprechend dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V liegt die Wismarbucht in einem Gebiet mit einem Bemessungshochwasserstand von 3,10 m über HN.

Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 14 wird die Mindesthöhenlage baulicher Anlagen über HN festgesetzt.

Diese Festlegung schafft nicht nur langfristig eine höhere Sicherheit bei Außenhochwasser, sondern ist gleichzeitig das bisher von der Stadt angestrebte Mindestniveau aller Gewerbegebiete im unmittelbaren Küstenbereich.

II.3.10 Entwicklung aus dem FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche des Bebauungsplanes zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich im Nordwesten sowie im Nordosten wird eine kleine Fläche des Plangebietes als Grünfläche dargestellt.

Diese Darstellungen finden sich im Bebauungsplan wieder. Damit stehen die Ziele des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit den Inhalten des FNP und der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II.4. Abwägung, Begründung der textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Nr. 1

"Im Gewerbe- und Industriegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig, sofern sie der öffentlichen Versorgung dienen."

Von den gem. § 8 bzw. § 9 BauNVO vorgesehenen zulässigen Nutzungen sollen Tankstellen nicht zulässig sein. Durch den Ausschluß soll insbesondere die zur Verfügung stehende Fläche ausschließlich gewerblichen Unternehmen aus dem Produktionssektor, zur Verfügung stehen. Betriebstankstellen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Nr. 2

"Im Gewerbe- und Industriegebiet ist nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen in Betriebsgebäuden ausnahmsweise zulässig. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig."

Es sollen nur die tatsächlich zu diesen Zwecken erforderlichen Wohnungen errichtet werden dürfen, einer möglichen Durchmischung mit Wohnen im GE- oder GI-Gebiet soll vorgebeugt werden.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 8 und § 9 Abs. 3) und Anlagen für Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3) sollen nicht zugelassen werden. Diese Nutzungen sind in ausreichendem Maß in Wismar vorhanden und ihr Ausschluß in den noch benötigten Gewerbeflächen begründet.

Nr. 3

"Im GE1 sind ausnahmsweise Anlagen zulässig, die wegen ihres notwendigen technischen Zusammenhanges mit Anlagen des Industriegebietes als Industrieanlagen zu beurteilen sind. "

Ziel dieser Festsetzung ist die Vermeidung der Emissionen eines GI-Gebietes bei Aufrechterhaltung der technisch erforderlichen Abläufe.

Nr. 4

"Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig; ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf im Zusammenhang mit der Produktion bzw. der Dienstleistung des Betriebes steht."

Hiermit sollen grundsätzlich Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden, es soll unerwünschten Entwicklungen, die der Revitalisierung der Innenstadt entgegenwirken, vorgebeugt werden. Mit den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelseinrichtungen im Zusammenhang mit der Produktion bzw. den Dienstleistungen der Betriebe soll diesen Betrieben am Standort neben der Herstellung von Produkten auch deren Verkauf ermöglicht werden.

Nr. 5

"Im Gewerbe- und Industriegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Windenergieanlagen unzulässig."

Das Aufstellen von Windenergieanlagen ist nicht zulässig. Das Regionale Raumordnungsprogramm weist Eignungsräume von Windenergieanlagen aus. Damit sollen Windenergieanlagen überall dort gefördert werden, wo sowohl ein wirtschaftliches Betreiben als auch eine Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet sind. Die Konzentrierung der Ansiedlung von Windenergieanlagen in diesen Eignungsräumen soll Nutzungskonflikte mit den Belangen des Naturschutzes und des Fremdenverkehrs u. ä. vermindern und eine technische Überformung der Landschaft verhindern. Im Bereich der Hansestadt Wismar ist kein Eignungsraum für Windenergieanlagen ausgewiesen, deshalb sollen auch im Bebauungsplan 46/97 Windenergieanlagen ausgeschlossen werden.

Nr. 6

"Im Gewerbe- und Industriegebiet ist gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Errichtung von Müllverbrennungsanlagen (Anlagen gem. Nr. 8.1 des Anhangs zur 4. BImSchV) unzulässig".

Das Errichten von Müllverbrennungsanlagen ist nicht zulässig. Der Ausschluß erfolgt zum einen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und zum anderen, weil für die Errichtung von Müllverbrennungsanlagen in Mecklenburg-Vorpommern bereits zwei Standorte vorgesehen sind, weitere Standorte sind nicht vorgesehen.

Nr. 7

"Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für Kleintierhaltung werden nach § 14 BauNVO innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen".

Der Ausschluß dieser Anlagen erfolgt aus städtebaulichen Gründen und dient der Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von genehmigungsfreien Anlagen. Garagen und Stellplätze sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich sein. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, die in einem 5 m Abstand zur Baugebietsgrenze liegen, ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend Fläche für die Einrichtungen von solchen Anlagen vorhanden. Kleintierhaltungen sollen ausgeschlossen werden. Sie würden dem Charakter der Gewerbe- und Industriegebiete widersprechen.

Nr. 8

"Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission auf den Industrie- bzw. Gewerbeflächen so zu begrenzen, daß die folgenden ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden:

<u>Fläche</u>	<u>IFSP(dB(A)/m²)</u>
	<u>tags / nachts</u>
Fläche ABCDEA	75,0 / 63,0
Fläche EDFGHE	73,0 / 59,0
Fläche JKLMJ	72,0 / 58,0
Fläche MLNOM	69,0 / 57,0

Die Kontrolle über das Einhalten der vorgegebenen Emissionskontingente erfolgt dadurch, daß die sich aus den flächendeckenden Prognoserechnungen ergebenden Isophone (Immissionshöhe $h_i = 4,0$ m) die pegelgleichen Emissionskennlinien flächendeckend unterschreiten müssen."

Diese Festsetzung erfolgt aufgrund des Schallgutachtens bzw. der Neukontingentierung der Schallimmissionsprognose 07/98.

Bauweise

Nr. 9

"Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen können 50 m überschreiten. Die Abstandflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gemäß Bauordnung sind einzuhalten."

Diese Möglichkeit der Bauweise entspricht dem individuellen Bedarf für Gebäude der gewerblichen und industriellen Produktion, eine Einschränkung in herkömmliche Bauweisen würde eine solche Ansiedlung behindern.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 10

"An der Straße "Am Haffeld" sind Einfriedungen straßenseitig zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Höhere Einfriedungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen."

Die Höhenfestlegung für Einfriedungen soll aus Gründen des Stadtbildes einheitlich mit dem angrenzenden Bebauungsplan 45/97 festgesetzt werden.

Nr. 11

"Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ihre Höhen dürfen die Traufe des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten. An den in der textlichen Festsetzung Nr. 13 genannten Betriebseinrichtungen und Anlagen zur gewerblichen Nutzung sind Werbeanlagen unzulässig."

Diese Festsetzung erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen.

Höhenangaben und Höhenlage baulicher Anlagen

Nr. 12

"Die Angaben über die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf den dazugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt ist für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 sowie für die Industriegebiete GI1, GI2 und GI3 die Höhe der Oberfläche der Straße "Am Haffeld" außerhalb des Plangebietes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage zu betrachten. Für das GE3 gilt als Bezugspunkt die Höhe der Straßenoberfläche des Nordostzubringers."

Höhenangaben sind Bestandteil der Begrenzung des Maßes der Nutzung sowie maßgebend für das Landschaftsbild.

Nr. 13

"Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe sind für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) zulässig. Weiterhin sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager, Silo) auf einer Fläche, die 5% des überbaubaren Grundstücks nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 65,0 m über dem Bezugspunkt zulässig."

Für gewerbliche Anlagen müssen aus funktionellen Gründen in kleineren Teilbereichen Ausnahmen der allgemeinen Höhenbeschränkung zulässig sein.

Nr. 14

"Die Mindesthöhenlage OK Erdgeschoß beträgt bei gewerblicher Nutzung 2,10 m über HN, bei Wohnnutzung 3,10 m über HN."

Diese Festsetzung sichert das angestrebte Minestniveau der Höhenlage aller Gewerbegebiete im unmittelbaren Küstenbereich.

Festsetzungen nach dem Grünordnungsplan

Die folgenden Festsetzungen sind aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan übernommen; sie dienen entweder als Ausgleichsmaßnahme selbst oder als deren Sicherung.

Nr. 15

"In als Grünflächen ausgewiesenen Bereichen sind Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² unzulässig, soweit sie nicht zu Zwecken von Ausgleichsmaßnahmen oder zur Einrichtung von natürlichen Regenrückhalteanlagen notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)."

Nr. 16

"Auf den Stellflächen sind je 5 PKW-Stellplätzen 1 Baum in der Mindestqualität StU 18-20 cm entsprechend Pflanzenliste 1a zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)."

Nr. 17

"Nicht heimische Gehölze bzw. Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10% der gesamten Baum- bzw. Strauchanteile betragen."

Nr. 18

"Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebotsflächen) sind wie folgt zu bepflanzen: Als Leitarten sind Gehölze der Pflanzenliste 3 in der Mindestgröße 60-100 cm je nach Art mit 1 Stück pro 1,0 bis 1,5 m² zu pflanzen. Pro 50 m² Pflanzgebotsfläche ist mindestens ein großkroniger Baum und ein kleinkroniger Baum in der Mindestqualität StU 16-18 cm der Pflanzenliste 1a zu pflanzen. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)."

Nr. 19

"Flachdächer von Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäuden sind als Extensivdächer auszuführen. Es ist ein fachgerechter, mindestens zweischichtiger Aufbau nach DIN 4095, DDV und FFL-Richtlinien mit einer dauerhaften Begrünung mit Pflanzen der Liste 4 anzulegen."

Nr. 20

"Die den Grundstücksgrenzen zugewandten Außenwandflächen von mehr als 30 m² (fensterlos oder mit einem Fensteröffnungsabstand von mehr als 5,0 m) sind mit mindestens einer Kletterpflanze je 1,0 Meter Wandlänge zu begrünen. Es sind Schling- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste 5 zu verwenden (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)."

Nr. 21

"Regenwasser ist innerhalb der Bauflächen einer Vorklärung zu unterziehen und im Zusammenhang mit einem natürlichen Rückhaltebecken über die Feuchtbereiche in die Ostsee zu leiten."

Nr. 22

"Im Bereich der Grundstückszufahrten und der Brückenkonstruktion ist eine Unterbrechung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bis zu einer Länge von maximal 12,0 m zulässig."

Nr. 23

"Die Bäume entlang des Nordostzubringers sind als Straßenbegleitgrün laut Pflanzenliste 1b in einer Mindestqualität StU 18-20 cm zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 14 Meter nicht überschreiten. Mindestens 60% der Grünstreifenfläche sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuterbeimischung (RSM 7.1.2) anzusähen und 2mal jährlich zu mähen."

Nr. 24

"Die nicht überbaubaren Flächen sind zu bepflanzen. Als Leitarten sind Gehölze der Pflanzliste 3 in der Mindestgröße 60-100 cm je nach Art mit 1 Stück pro 1,0 bis 1,5m² zu pflanzen. Der Rasenanteil darf 40% der Flächen nicht übersteigen und ist als Landschaftsrasenmischung (RSM 7.1.2) mit Kräuterbeimischung anzusähen und 2mal jährlich zu mähen."

Weitere Festsetzungen

Nr. 25

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans."

Nr. 26

"Als Verbindung zwischen den überbaubaren Flächen des GE3 und GI3 ist eine Brückenkonstruktion in einer Breite von max. 10 Metern zulässig. Die Konstruktion muß den darunter verlaufenden Graben freigehalten."

Der Stand der Planung erlaubt noch keine Verortung der Brücke auf dem Plan, daher wird die Möglichkeit zum Brückenbau textlich festgesetzt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Sozioökonomische Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 46/97 hat positive Auswirkungen auf das soziale und ökonomische Gefüge der Stadt, indem er den rechtlichen Rahmen zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben schafft. Durch die Ansiedlung eines großen Holzverarbeitungsbetriebes werden z.B. bis zu 300 Arbeitsplätze geschaffen. Der Materialtransport erfolgt auf dem Wasserweg, so daß auch Arbeitsplätze in der Hafenwirtschaft geschaffen bzw. vorhandene gesichert werden.

Negative sozialökonomische Auswirkungen sind nicht gegeben. Verlagerungen von Wohn- oder Arbeitsstätten sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Nr. 46/97 bewirkt entsprechend der Eingriffsbewertung einen nicht unerheblichen Eingriff in die Natur im Sinne des § 8a BNatSchG, auch das Landschaftsbild wird verändert. Der Eingriff kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden.

Das vormalig als Altlastenverdachtsfläche einzustufende Areal wurden im Zuge der Bauvorbereitung durch entsprechende Maßnahmen saniert bzw. gesichert. Dadurch wurde die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

Stadtstrukturelle Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es möglich, eine zusammenhängende Struktur gewerblicher bzw. industrieller Bauflächen im Kontext mit den westlich und südlich angrenzenden Bebauungsplänen geschaffen.

Erschließungs- aufwendungen

Zur Funktionsfähigkeit des Bebauungsplangebietes ist es erforderlich, das Gebiet komplett zu erschließen. Bestandteil der Erschließung ist die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Versorgung mit Frischwasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Gas sowie die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers.

Zur Ableitung des Regenwassers ist die Anlage eines natürlichen Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen, welches zum Teil im Geltungsbereich des B-Plans 45/97 liegt. Ebenso ein neuer Graben (Vorfluter) in Ost-West Richtung zur Entlastung des Wolfsburger Grabens.

IV. Verfahren

- Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.46/97 und zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 27. Februar 1997.
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 8.03.1997.
- Beschluß zur Änderung des räumlichen Geltungsbereiches am 28. August 1997

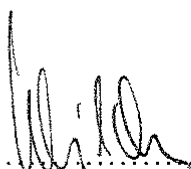
- Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 7.2.1998,
- Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 16. bis 23. Februar 1998,
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 30.4. bis 8.6. und vom 6.7. bis 10.8.1998,
- Beschluß zur öffentlichen Auslegung am 24.09.1998
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 03.10.1998
- Öffentliche Auslegung vom 12. Oktober bis 13. November 1998
- Eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Änderung
- Beschluß der Abwägung und Satzung durch die Bürgerschaft
- Veröffentlichung als Satzung

V. Rechtsgrundlagen

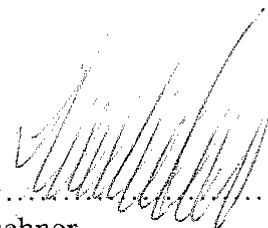
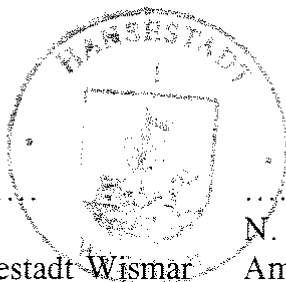
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6.5.1998
- Landesnaturschutzgesetz M-V vom 21.7.1998

Aufgestellt:

Wismar, den 01.12.1999.....



Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin der Hansestadt Wismar



N. Huschner
Amtsleiter Bauamt

Grundstücksverzeichnis Bebauungsplan Nr. 46/97

1.	Aus Flur 14	Flurstück 2	teilweise
2.	Aus Flur 14	Flurstück 9	teilweise
3.	Aus Flur 14	Flurstück 3718/2	teilweise
4.	Aus Flur 14	Flurstück 6/1	teilweise

Aufteilung der Flächen

Geltungsbereich	61,45 ha
Gewerbegebiet	25,71 ha
Industriegebiet	21,93 ha
Ruderalfläche	9,26 ha
Uferbegleitgrün	1,34 ha
Graben	0,23 ha
Vorfluter	0,11 ha
Rückhaltebecken	1,28 ha
Nordostzubringer	1,20 ha
Gleisfläche	0,39 ha

Anhang:

1. Textliche Festsetzungen
2. In Aussicht genommenes Straßenprofil NOZ

wismar-beg-fest

Art der baulichen Nutzung

Nr. 1

"Im Gewerbe- und Industriegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig, sofern sie der öffentlichen Versorgung dienen."

Nr. 2

„Im Gewerbe- und Industriegebiet ist nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen in Betriebsgebäuden ausnahmsweise zulässig. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Nr. 3

"Im GE1 sind ausnahmsweise Anlagen zulässig, die wegen ihres notwendigen technischen Zusammenhanges mit Anlagen des Industriegebietes als Industrieanlagen zu beurteilen sind. "

Nr. 4

"Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig; ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf im Zusammenhang mit der Produktion bzw. der Dienstleistung des Betriebes steht."

Nr. 5

"Im Gewerbe- und Industriegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Windenergieanlagen unzulässig."

Nr. 6

"Im Gewerbe- und Industriegebiet ist gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Errichtung von Müllverbrennungsanlagen (Anlagen gem. Nr. 8.1 des Anhangs zur 4. BImSchV) unzulässig".

Nr. 7

"Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für Kleintierhaltung werden nach § 14 BauNVO innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen".

Nr. 8

„Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission auf den Industrie- bzw. Gewerbeflächen so zu begrenzen, dass die folgenden ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden.

<u>Fläche</u>	IFSP(dB(A)/m ²) <u>tags / nachts</u>
Fläche ABCDEA	75,0 / 63,0
Fläche EDFGHE	73,0 / 59,0
Fläche JKLMJ	72,0 / 58,0
Fläche MLNOM	69,0 / 57,0

Die Kontrolle über das Einhalten der vorgegebenen Emissionskontingente erfolgt dadurch, daß die sich aus den flächendeckenden Prognoserechnungen ergebenden Isophone (Immissionshöhe $h_i = 4,0$ m) die pegelgleichen Emissionskennlinien flächendeckend unterschreiten müssen."

Bauweise

Nr. 9

"Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen können 50 m überschreiten. Die Abstandflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gemäß Bauordnung sind einzuhalten."

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 10

"An der Straße "Am Haffeld" sind Einfriedungen straßenseitig zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Höhere Einfriedungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen."

Nr. 11

"Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; ihre Höhen dürfen die Traufe des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten. An den in der textlichen Festsetzung Nr. 13 genannten Betriebs-einrichtungen und Anlagen zur Ausübung der gewerblichen Nutzung sind Werbeanlagen nicht zulässig."

Höhenangaben und Höhenlage baulicher Anlagen

Nr. 12

"Die Angaben über die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf den dazugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt ist für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 sowie für die Industriegebiete GI1, GI2 und GI3 die Höhe der Oberfläche der Straße "Am Haffeld" außerhalb des Plangebietes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage zu betrachten. Für das GE3 gilt als Bezugspunkt die Höhe der Straßenoberfläche des Nordostzubringers."

Nr. 13

"Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe sind für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäude- decke notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.), zulässig. Weiter- hin sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager, Silo) auf einer Fläche, die 5% des überbaubaren Grundstücks nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 65,0 m über dem Bezugs- punkt zulässig."

Nr. 14

"Die Mindesthöhenlage OK Erdgeschoß beträgt bei gewerblicher Nutzung 2,10 m über HN, bei Wohnnutzung 3,10 m über HN."

Festsetzungen nach dem Grünordnungsplan

(§ 9 Abs. 25 BauGB)

Nr. 15

"In als Grünflächen ausgewiesenen Bereichen sind Aufschüttungen und Abgrabun- gen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² unzulässig, soweit sie nicht zu Zwecken von Ausgleichsmaßnahmen oder zur Einrichtung von natürlichen Regen- rückhalteanlagen notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)."

Nr. 16

"Auf den Stellflächen sind je 5 PKW-Stellplätzen 1 Baum in der Mindestqualität StU 18-20 cm entsprechend Pflanzenliste 1a zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)."

Nr. 17

"Nicht heimische Gehölze bzw. Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10% der gesamten Baum- bzw. Strauchanteile betragen."

Nr. 18

"Die Pflanzgebotsflächen sind wie folgt zu bepflanzen: Als Leitarten sind Gehölze der Pflanzenliste 3 in der Mindestgröße 60-100 cm je nach Art mit 1 Stück pro 1,0 bis 1,5 m² zu pflanzen. Pro 50 m² Pflanzgebotsfläche ist mindestens ein großkroniger Baum und ein kleinkroniger Baum in der Mindestqualität StU 16-18 cm der Pflanzenliste 1a zu pflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)."

Nr. 19

"Flachdächer von Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäuden sind als Extensivdächer auszuführen. Es ist ein fachgerechter, mindestens zweischichtiger Aufbau nach DIN 4095, DDV und FFL-Richtlinien mit einer dauerhaften Begrünung mit Pflanzen der Liste 4 anzulegen."

Nr. 20

"Die den Grundstücksgrenzen zugewandten Außenwandflächen von mehr als 30 m² (fensterlos oder mit einem Fensteröffnungsabstand von mehr als 5,0 m) sind mit mindestens einer Kletterpflanze je 1,0 Meter Wandlänge zu begrünen. Es sind Schling- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste 5 zu verwenden (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)."

Nr. 21

"Regenwasser ist innerhalb der Bauflächen einer Vorklärung zu unterziehen und im Zusammenhang mit einem natürlichen Rückhaltebecken über die Feuchtbereiche in die Ostsee zu leiten."

Nr. 22

"Im Bereich der Grundstückszufahrten und der Brückenkonstruktion ist eine Unterbrechung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bis zu einer Länge von maximal 12,0 m zulässig."

Nr. 23

"Die Bäume entlang des Nordostzubringers sind als Straßenbegleitgrün laut Pflanzenliste 1b in einer Mindestqualität StU 18-20 cm zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 14 m nicht überschreiten. Mindestens 60% der Grünstreifenfläche sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuterbeimischung (RSM 7.1.2) anzusähen und 2mal jährlich zu mähen."

Nr. 24

Die nicht überbaubaren Flächen sind zu bepflanzen. Als Leitarten sind Gehölze der Pflanzenliste 3 in der Mindestgröße 60 - 100 cm je nach Art mit 1 Stück pro 1,0 bis 1,5 m² zu pflanzen. Der Rasenanteil darf 40% der Flächen nicht übersteigen und ist als Landschaftsrasenmischung mit Kräuterbeimischung (RSM 7.1.2) anzusähen und 2mal jährlich zu mähen."

Weitere Festsetzungen

Nr. 25

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans."

Nr. 26

"Als Verbindung zwischen den überbaubaren Flächen des GE3 und GI3 ist eine Brückenkonstruktion in einer Breite von max. 10 Metern zulässig. Die Konstruktion muß den darunter verlaufenden Graben freihalten."

