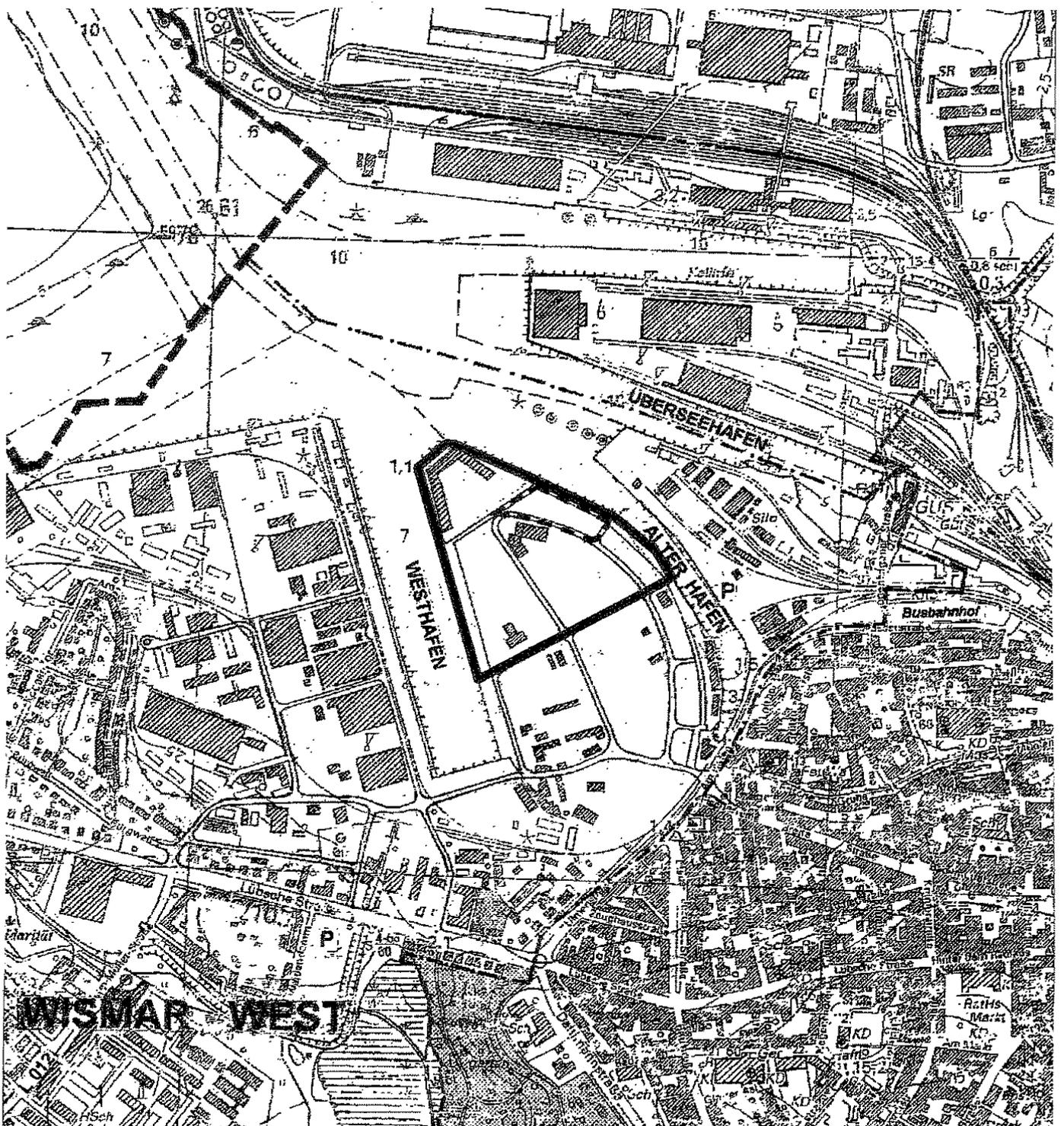


BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG
ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/5
"GEWERBE- UND MISCHGEBIET HOLZHAFEN NORD"

STAND: JUNI 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.

Am 25.09.2003 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung eines Planänderungsverfahrens zur 1. Änderung des o.g. Teilbebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca.0,44 ha.

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 1. Änderung entspricht dem ursprünglich festgesetzten Baugebiet MI 19.

Er wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: vom öffentlichen Fuß- und Radweg zwischen der Straße Alter Holzhafen und der Kaianlage zum Alten Hafen

im Nordosten: von der Kaianlage zum Alten Hafen / Hafenwirtschaftliche Fläche

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

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 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/5 angepasst.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Ziel der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/5 ist die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Änderung der Bauweise 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 19 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 Festsetzung der Grundflächenzahl (0,8) erfolgt entsprechend der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,4 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 Verdichtung und Höhenentwicklung verzichtet werden.

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 ansiedlungswilligen Unternehmen eine hohe Flexibilität bei Planung und Umsetzung ihrer Betriebskonzepte. Die Hansestadt Wismar möchte den Betreiber des TGZ bei der Ausarbeitung seiner Projekte möglichst wenig einschränken. So sollen die Festsetzungen einen flexiblen Handlungsrahmen darstellen.

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 19 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.

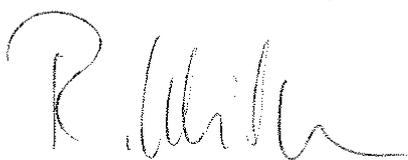
Die erforderlichen privaten Kfz- Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

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: 27.05.2004
ausgefertigt am: 22.06.2004



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.