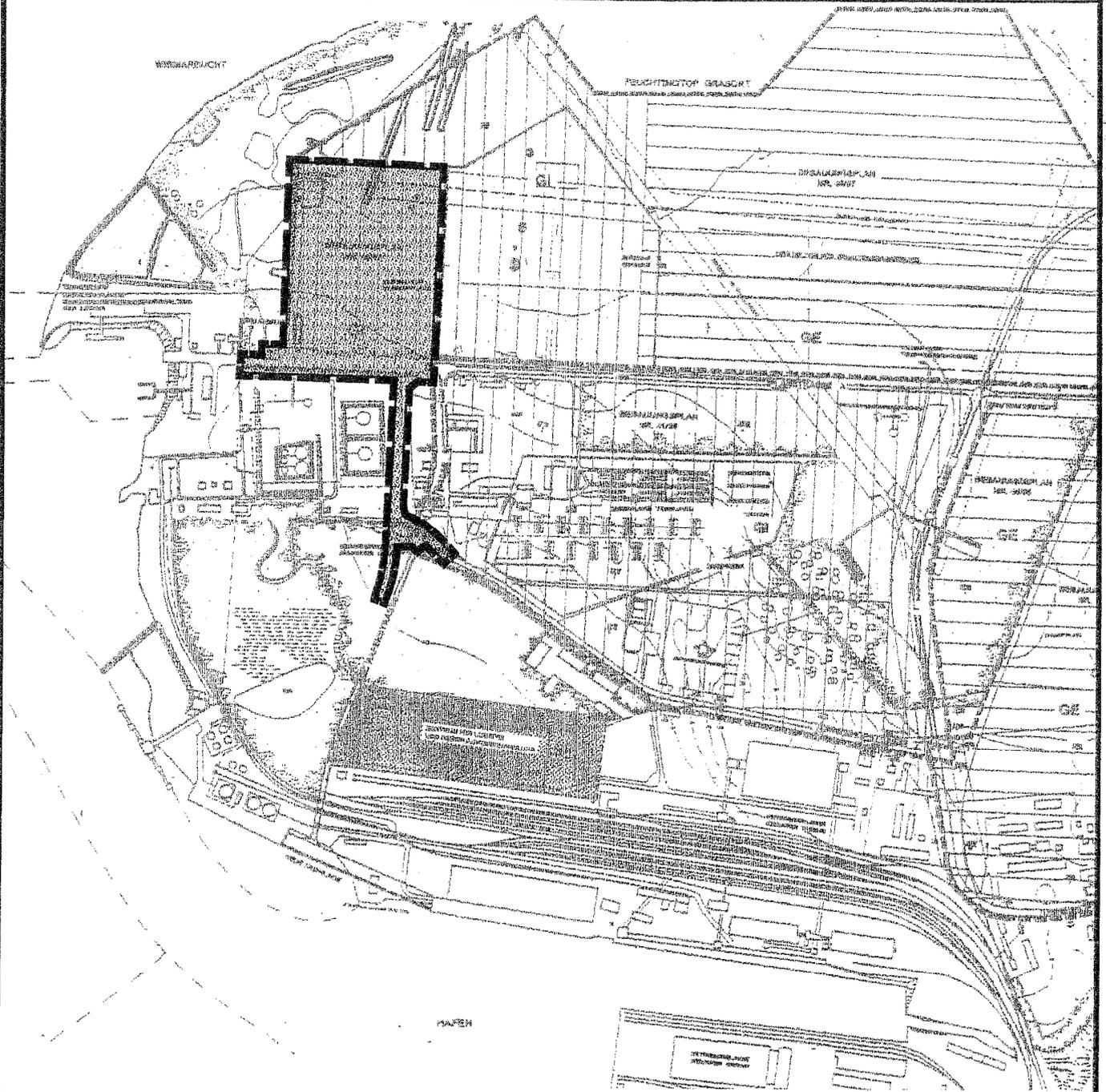
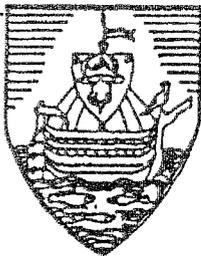


ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45/97 INDUSTRIEGEBIET HAFFELD SUD II

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar für das Industriegebiet Haffeld Süd II

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	<u>Allgemeines</u>	3
1.1	Lage und Bedeutung der Hansestadt Wismar	3
1.2	Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.3	Einordnung der Planung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4	Kartengrundlage	4
1.5	Rechtsgrundlagen	4
1.6	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.	<u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	5
3.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	5
4.	<u>Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u>	6
5.	<u>Planungsziele</u>	7
6.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
6.4	Sichtflächen	11
6.5	Flächennutzungen	11
6.6	Flächennachweis	12
7.	<u>Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	12
8.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	13
8.1	Öffentliche und private Verkehrsflächen	13
8.2	Ruhender Verkehr	14

9.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung</u>	14
10.	<u>Ver- und Entsorgung des Baugebietes</u>	18
10.1	Wasserversorgung	19
10.2	Abwasserentsorgung	19
10.3	Elektroenergieversorgung	20
10.4	Gasversorgung	20
10.5	Wärmeversorgung	20
10.6	Fernmeldeversorgung	21
10.7	Abfallentsorgung	21
10.8	Feuerschutzeinrichtungen	21
11.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	21
12.	<u>Bodenordnung</u>	23
13.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	23
14.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	24
14.1	Belange der Bodendenkmalpflege	24
14.1.1	Verhaltensweisen bei archäologischen Funden	24
14.1.2	Anzeige der Erdarbeiten bzw. des Baubeginns	24
14.2	Abstimmung mit dem Munitionsbergungsdienst	24
14.3	Anzeige von Altlasten	25
14.4	Sicherung der Schifffahrt	25
14.5	Abstände zu Vorflutanlagen	26
14.6	Hinweise zum Leitungsbestand	26
14.7	Munitionsfunde	26
14.8	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	27
15.	<u>Beschluß über die Begründung</u>	27

1. Allgemeines

1.1 Lage und Bedeutung der Hansestadt Wismar

Die kreisfreie Hansestadt Wismar - gemäß Landesraumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum eingestuft - befindet sich im Nordwesten des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Über die nördlich gelegene Wismar-Bucht besteht der direkte Zugang zur Ostsee.

Die Hansestadt Wismar wird durch die Hafenwirtschaft, die Werftindustrie sowie die Hochschule geprägt und ist zugleich Zentrum für Gewerbe, Dienstleistung, Bildung, Kultur und Tourismus.

Im Umland von Wismar ist die Landwirtschaft überwiegender Wirtschaftszweig. Der Nahbereich von Wismar - und hier insbesondere die an der Ostsee gelegenen Orte - sind bevorzugte Fremdenverkehrs- und Erholungsräume.

Das Mittelzentrum Wismar ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Der Hafen, der elektrifizierte Eisenbahnanschluß, Bundes- und Landesstraßen kennzeichnen die Verkehrsinfrastruktur der Hansestadt Wismar.

1.2 **Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr.45/97 aufzustellen. Vorrangiges Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Industriebetrieben am nordöstlichen Stadtrand von Wismar zu schaffen.

Der Plan stellt den nordwestlichen Abschluß an Industrie- und Gewerbeflächen auf dem Gebiet des ehemaligen GUS-Geländes (Haffeld Süd) dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Industriegebiet Haffeld Süd II wird begrenzt:

- | | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| - im Norden und Osten | durch den B-Plan 46/97 |
| - im Südosten | durch den B-Plan 41/96 Haffeld Süd 1 |
| - im Westen | durch Spülfelder. |

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfaßt Teile der Flurstücke 2, 6/1, 7/2, 1 der Flur 14 der Gemarkung Wismar und tangiert das Flurstück 7/1 der Flur 14 der Gemarkung Wismar. Für die im südlichen Bereich verlaufende Straße werden zusätzlich Flächenanteile der Flurstücke 3.717/4 und 3.717/12 der Flur 1 der Gemarkung Wismar in Anspruch genommen. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt incl. der Straßenanbindung ca. 7,1 ha.

1.3 **Einordnung der Planung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Sowohl der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, als auch der Rahmenplan zur Nutzung des GUS-Geländes sehen eine Entwicklung der Plangebietsfläche als Industriegebiet vor. Die Anbindung an die angrenzenden Plangebiete ist durch geeignete Straßenführungen abzusichern. Mit der Erstellung dieses B-Planes sollen die o.g. Zielvorstellungen realisiert werden. Auch naturräumliche Aspekte sollen vor Realisierung des Gebietes beachtet werden. Zu diesem Zweck wird parallel zum B-Plan ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan wird Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan für das Industriegebiet Haffeld Süd II der Hansestadt Wismar wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die von der Planung betroffenen Flächen sind innerhalb des Flächennutzungsplanes für industrielle bzw. gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Nördliche Bereiche des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen. Damit stehen die mit dem B-Plan beabsichtigten Ziele in Übereinstimmung mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsabsichten für das gesamte Stadtgebiet. Es kann davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Im nördlichen Übergangsbereich zwischen dem Industriegebiet und den vorgelagerten Grünflächen sind geringfügige Abweichungen – im Vergleich des vorbereitenden Bauleitplans mit dem verbindlichen Bauleitplan - zu verzeichnen. Diese geringfügigen Abweichungen werden als hinnehmbar beurteilt. Eine parzellenscharfe Abgrenzung soll mit diesem Bebauungsplan erfolgen. Eine Überarbeitung und Anpassung des Flächennutzungsplanes wird aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht als notwendig erachtet, da grundsätzliche Planungsziele nicht berührt werden.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr.45/97 der Hansestadt Wismar für das Industrie- und Gewerbegebiet Haffeld Süd II dient die amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1 : 1.000, mit der Bezugshöhe HN, die durch das Vermessungsbüro Döring, Wismar, im Mai 1997 unter Zuhilfenahme einer Luftbildauswertung erstellt wurde.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes 45/97 für das Industriegebiet „Haffeld Süd II“ liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2142).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. S. 468, ber. in GVO Bl. S. 612)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29).

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der

- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt; die Begründung wird durch den Grünordnungsplan, der dieser beigelegt wird, ergänzt.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Hansestadt Wismar stellt den Bebauungsplan für das Industriegebiet auf, um nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Bebauung, einen weiteren attraktiven Industriestandort zur Abdeckung des Bedarfs an Industrie- und Gewerbestandorten im Bereich Wismar anbieten zu können.

Mit der Ausweisung und planungsrechtlichen Vorbereitung von Industriegebieten wird die Stadt Wismar ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum gerecht. Zum anderen wird eine ehemalige militärische Liegenschaft saniert.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 1993 gelten neben den unter 1.1 dieser Begründung genannten Punkten für die Stadt Wismar folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Im Bereich der Ostsee befinden sich Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Das Plangebiet grenzt an einen Fremdenverkehrsentwicklungsraum.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung.

Zu dem Bebauungsplan liegt die vorläufige landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 29.01.1998 vor. Die angezeigten Planungsabsichten wurden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Erstem Landesraumordnungsprogramm (LROP) für M-V und Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg beurteilt. Die Entscheidung lautete wie folgt:

„Der B-Plan Nr. 45/97 kann zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gebracht werden, wenn die nachfolgenden Maßgaben und Hinweise beachtet werden:

Maßgabe:

Windenergieanlagen sind im Industriegebiet auszuschließen.

Hinweise:

Insbesondere sind die Aspekte:

- Küstenschutz, Landschafts- und Naturschutz
- Landschaftsverbrauch durch Siedlungstätigkeit
- Stärkung des Mittelzentrums Hansestadt Wismar
- Revitalisierung von ehemals gewerblich oder militärisch genutzten Flächen in der weiteren Planung zu betrachten.“

Um Erfüllung bzw. Vereinbarkeit mit der Maßgabe und den Hinweisen zu erreichen, setzte sich die Hansestadt Wismar damit bei der Formulierung der Festsetzungen für den B-Plan und dessen Begründung auseinander.

4. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Wismar - auf dem ehemaligen GUS-Gelände. Die Fläche ist derzeit der natürlichen Sukzession überlassen und wird größtenteils durch Ruderalarten geprägt.

Im Plangebiet befinden sich nur drei kleine Gebäude mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 50 m². Es handelt sich hierbei um Beobachtungstürme der ehemaligen Schießanlagen. Diese werden in Realisierung der Planung abgebrochen.

Am südlichen Rand des Bearbeitungsgebietes verläuft eine Straße mit Nebenflächen. Die Befestigungen bestehen aus Asphalt und Beton. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.800 m². Im Südostteil des Geltungsbereiches befindet sich außerdem eine 8 – 10 m breite Betonfläche mit einer Länge von ca. 100 m. Im Nordostteil liegt ein kleiner Teil des ehemaligen Rollfeldes. Da diese ehemalige Flächenversiegelung im Laufe der Zeit vollständig überwachsen ist, wird sie als Ruderalfläche betrachtet.

An der vorhandenen Straße stehen sieben Pappeln. Der Stammdurchmesser beträgt ca. 0,40 m und der Kronendurchmesser ist 3,00 bis 4,00 m angegeben. Desweiteren befinden sich im Nordwesten des Plangebietes sowie an der Grenze der Erweiterung für Verkehrsflächen im Westen des Gebietes Gehölzbestände und Verbuschungsflächen. Diese setzen sich außerhalb des Geltungsbereiches fort.

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird von Ruderalflächen eingenommen. Diese stellt sich meistens auf frischen Standorten als Glatthaferwiese verschiedener Ausprägungen dar. Auf ehemals versiegelten Flächen haben sich trockene Ruderalflächen eingestellt. Die Pflanzenbestände setzen sich hauptsächlich aus Pionier- und Trockenrasenpflanzen zusammen. In Teilbereichen weisen diese Flächen keine oder nur eine geringe Bodenauflage auf und werden von Flechten und Moosen besiedelt. Aufgrund der mit der Versiegelung verbundenen Beeinträchtigungen des Bodenlebens und des natürlichen Wasserhaushaltes werden diesen Flächen in der Bewertung zurückgestuft.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine Röhrichfläche, die als schutzwürdiger Biotop nicht durch Eingriffe beeinträchtigt werden darf. Dies wird in der Planung berücksichtigt.

Auf vorkommende Fauna wird im Gründordnungsplan eingegangen. Ebenso wird ausführlich auf die natürlichen Ressourcen Boden und Wasser eingegangen.

Eine ausführliche Bestandsbeschreibung und Bewertung ist im Zusammenhang mit der Erstellung des Grünordnungsplanes durch das Landschaftsarchitekturbüro Krija, Rostock, erfolgt.

Die Aussagen aus der Zusammenfassung der Bestandserfassung des Grünordnungsplanes werden in die Begründung zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

„Mit der fachlichen Bewertung (faunistisches Fachgutachten und Biotopkartierung) wurde die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne der Naturschutzgesetzgebung in ihrem Zustand vor dem Eingriff beurteilt und bewertet. Im Rahmen dieser Bestandserhebung erhielt das Planungsgebiet eine Wertigkeit, die es auf Grund des Eingriffes durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ersetzen gilt. Durch die Nutzung als Schießplatz und die Bombardierung im II. Weltkrieg ist aus Gründen der öffentlichen Sicherheit eine Munitionsberäumung notwendig. Die Sicherstellung der Munitionsfunde erfolgt flächendeckend und ist verbunden mit einer Beeinträchtigung der Bodenstruktur und des Bodens als Lebensraumfunktion. Die betroffenen Flächen werden in ihrer Bewertung erheblich zurückgestuft. Eine Bebauung der betroffenen Flächen ist auf Grund der geringeren Wertigkeit gerechtfertigt.“

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erhielt die Stadt Wismar Hinweise zum Baugrund und zur Hydrogeologie durch das Geologische Landesamt, die als Bestandteil in die Begründung aufgenommen werden:

„ - Baugrund

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

- Hydrogeologie

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 zusammenhängenden Gewässerleiters beträgt nach der HK 50 < 2 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen.“

5. Planungsziele

Die Hansestadt Wismar bereitet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einen weiteren Industriestandort vor. Neben der Ausweisung von Flächen für die Industrie sollen in den nördlichen Teilbereichen auch Grünflächen erhalten bleiben, um somit den Zielen der Erhaltung und Entwicklung für vorgenannte Vorsorgegebiete für Naturschutz und Landschaftspflege zu entsprechen.

Die Lage des Plangebietes in der Nähe der Ostsee und damit in einem naturräumlich empfindlichen Bereich ist bei der Planung gebührend zu berücksichtigen. Der Grünordnungsplan setzt sich konkret mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auseinander.

Die Hansestadt Wismar folgt der Maßgabe des Amtes für Raumordnung und Landesplanung. Windenergieanlagen werden innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Eine entsprechende Begründung wird dargestellt. Die Windenergieanlagen sind auf die Eignungsräume, die im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesen sind, zu beschränken. Da hier keine Eignungsräume ausgewiesen sind, ist auf die Errichtung von Windenergieanlagen zu verzichten.

Hinsichtlich der Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wird durch die Hansestadt Wismar betrachtet, daß mit dieser Planung eine einvernehmliche Regelung bzw. Entwicklung zwischen/von Siedlungstätigkeit und Landschaftspflege und Naturschutz vorbereitet wird.

Wichtig ist bei der Betrachtung des Standortes und dessen Bewertung, daß es sich um eine Revitalisierung von ehemals gewerblich oder militärisch genutzten

Flächen handelt. Diese Flächen sollen der industriellen Nutzung zugeführt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich der Industriegebietsfläche Haffeld. Das B-Planverfahren wurde aufgrund der Bedeutung des Industrie- und Gewerbegebietes Haffeld Süd für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Wismar und des großen Interesses verschiedener Unternehmen zur Ansiedlung in diesem Bereich eingeleitet.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden hinsichtlich der Art baulicher Nutzung Industriegebiete (nach § 9 BauNVO) festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel).

Mit dieser Festsetzung soll ausgeschlossen werden, daß sich innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ansiedeln können. Die Revitalisierung der Innenstadt soll durch weiteres Ausweichen des Einzelhandels auf periphere Stadtbereiche nicht geschwächt werden. Der Bebauungsplan läßt somit nur die Ansiedlung von Handel im Zusammenhang mit der im Gebiet ansässigen Produktion zu. Die Ansiedlungsstrategie geht eindeutig auf die Besiedlung des Gebietes durch produktive Unternehmen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Windenergieanlagen unzulässig.

Auch im Bescheid des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde die Maßgabe erteilt, daß Windenergieanlagen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes auszuschließen sind. Die Errichtung von Windenergieanlagen ist auf die in der Karte des Regionalen Raumordnungsprogrammes ausgewiesenen Eignungsräume für Windenergieanlagen zu beschränken. Außerhalb dieser Eignungsräume sind Windenergieanlagen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Planungen und Maßnahmen in den Eignungsräumen sollen die ausgewiesene Funktion möglichst nicht beeinträchtigen. Im Hinblick auf die Windenergienutzung sind in der Karte des Regionalen Raumordnungsprogrammes Eignungsräume für Windenergieanlagen ausgewiesen. Damit soll die Winderzeugung durch Windenergieanlagen überall dort gefördert werden, wo sowohl ein wirtschaftliches Betreiben als auch eine Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet sind. Die konzentrierte Ansiedlung von Windenergieanlagen in Eignungsräumen soll Nutzungskonflikte mit den Belangen des Naturschutzes, des Fremdenverkehrs und ähnliches vermindern und eine technische Überformung der Landschaft verhindern. Im Bereich der Hansestadt Wismar ist kein Eignungsraum für Windenergieanlagen ausgewiesen. Deshalb sollen auch im Bebauungsplangebiet Windenergieanlagen ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet ist die Errichtung von Müllverbrennungsanlagen aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Entfernung zur Wohnbebauung auszuschließen.

Die Errichtung von Müllverbrennungsanlagen ist auf die im Land Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich vorgesehenen Standorte für Müllverbrennungsanlagen bei Rostock und Neubrandenburg zu beschränken. Darüber hinaus sollen keine weiteren Müllverbrennungsanlagen entstehen.

Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude ausnahmsweise zulässig.

Das Bestreben der Hansestadt Wismar geht eindeutig auf die Ansiedlung produktiver Unternehmen im Gebiet. Um dem Verlangen der Unternehmen nach ausreichender Sicherheit für Betriebsgrundstück und Betriebsanlagen ausreichend Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen auf den gewerblich genutzten Grundstücken getroffen. Bei sämtlichen Ansiedlungsbegehren wurde gegenüber der Hansestadt Wismar der Wunsch geäußert, neben der Errichtung von Betriebsanlagen auch eine Wohnung zu o.g. Zwecken zu errichten. Die Hansestadt Wismar möchte sich diesem Wunsch nicht verschließen und läßt deshalb ausnahmsweise – nach Prüfung – die Errichtung von Wohnungen zu. Die produzierenden Gewerbe sind innerhalb des Plangebietes vorrangig anzusiedeln.

Die Ausweisung des Industriegebietes ist planerisches Ziel der Hansestadt Wismar. Die Wohnnutzung soll nur ausnahmsweise zugelassen werden, um Einschränkungen bei der Ansiedlung von Industriebetrieben auszuschließen. Da die Möglichkeiten für die Ausweisung von Industriegebieten in der Hansestadt Wismar stark eingeschränkt sind, sollen diejenigen Gebiete, die planerisch möglich sind, maximal für eine uneingeschränkte Industrieansiedlung nutzbar gemacht werden.

Die Anordnung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, Wohngebäuden auf dem Betriebsgelände, ist nach dem Vorliegen des Betriebskonzeptes und der Berücksichtigung technologischer Erfordernisse im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Aufgrund § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil den produzierenden Gewerben bei der Ansiedlung Vorrang einzuräumen ist. Insbesondere die Ansiedlung von Industriebetrieben soll unterstützt werden; deshalb sollen Tankstellen hier ausgeschlossen werden.

Unter Bezug auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Auch diese Anlagen werden ausgeschlossen, um die Ansiedlung produktiver und produzierender Unternehmen zu fördern und zu unterstützen. Die innerhalb des Gebietes zulässigen Ansiedlungen von Industriebetrieben sollen vorrangig erfolgen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil es hier maßgeblich um die Ansiedlung von produzierenden Industrie- und Gewerbeunternehmen geht. Die Flächen für Ansiedlungen von Industrie- und Gewerbegebieten sind in der Stadt Wismar stark beschränkt. Deshalb sollen anderweitige Nutzungen hier grundsätzlich ausgeschlossen werden bzw. auf ein Minimum reduziert werden.

Die Festsetzungen werden getroffen, weil für das Gebiet der Hansestadt Wismar nur beschränkt Flächen für die Ansiedlung von Industrie zur Verfügung stehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl,
- die Angabe der max. Gebäudeoberkante, bestimmt.

Die Angaben über die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt ist die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Straße des Plangebietes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlagen zu betrachten. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen - innen und außen - Silo) auf einer Fläche, die 5 % des überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 20,00 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Nach Norden und Westen werden geringere Bauhöhen festgesetzt, um einen allmählichen Übergang in den Landschaftsraum zu bewirken.

Die Zulässigkeit höherer Gebäude wird für einen untergeordneten Bereich des Plangebietes - nach Norden hin - ausgeschlossen. Hier geht es der Stadt darum, einen allmählichen Übergang von der Bebauung in die offene Landschaft zu erreichen. Die Möglichkeiten der baulichen Ausnutzung für die innerhalb des GI 2 – Gebietes liegenden Flächen werden als gut erachtet, um den Ansiedlungen produzierender und industrieller Unternehmen Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Für einen untergeordneten Teil des Plangebietes – für das GI 1 - Gebiet - wird auch die Errichtung niedrigerer Gebäude oder Gebäudeteile als zumutbar möglich erachtet. Der überwiegende Teil der Bebauung soll im Bereich nördlich der Planstraße im GI 2 – Gebiet erfolgen. Darüber hinaus lassen die formulierten Höhenüberschreitungen einen weiteren Spielraum für die Ansiedlung zu, um notwendigen technischen Anforderungen ausreichend Rechnung tragen zu können.

Die Höhenlage für Erdgeschoßfußböden von Gebäuden wird innerhalb des Plangebietes mit 3,10 m über HN festgesetzt. Die Geländehöhen innerhalb des Plangebietes schwanken zwischen 5,00 im unmittelbaren Straßenbereich und ca. 2,50 m am nordwestlichen Rand des Industriegebietes. Die innerhalb der Baugrenzen gelegenen Flächen liegen fast ausschließlich über 3,10 m. Um ausreichenden Schutz vor Hochwasser sicherzustellen, wird die Höhenfestsetzung mit 3,10 m über HN für Erdgeschoßfußböden getroffen. Diese Höhe entspricht dem Bemessungshochwasserstand (BHW) für die Ostseeküste um die Wismar-Bucht. Die Hansestadt Wismar geht bei Beachtung dieser Festsetzungen davon aus, daß die Belange des Hochwasserschutzes ausreichend Berücksichtigung gefunden haben.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig. Die Zulässigkeit von Baulängen von mehr als 50,00 m läßt den ansiedlungswilligen Unternehmen mehr Freiheit bei der Planung ihrer Industrieunternehmen. Die heutigen Anforderungen an moderne Industrieunternehmen verlangen überwiegend nach großen überdachten Hallen. Es ist Ziel der Hansestadt Wismar, die ansiedlungswilligen Unternehmen bei Ausarbeitung ihrer Projekte nicht einzuschränken. Die Festsetzungen sollen einen flexiblen Gestaltungsrahmen darstellen. Darüber hinaus ist die Hansestadt Wismar der Auffassung, daß im Bereich am Haffeld große überdachte Hallen keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind von diesen aus zu erschließen. Gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung werden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Diese Festsetzungen dienen dazu, die Ansiedlung produzierender Unternehmen zu unterstützen. Anderweitige und von der Hauptnutzung abweichende Nutzungen sollen mit dieser Festsetzung ausgeschlossen werden.

6.4 Sichtflächen

Innerhalb von als von der Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen (S) ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. In Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m. Innerhalb des Plangebietes sind keine Sichtflächen festgesetzt. An der Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A ist ein Sichtdreieck dargestellt. Da sich das Sichtdreieck für die Flächen des Plangebietes sämtlich innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befindet, wird auf eine Festsetzung von Flächen verzichtet. In einem Teilbereich außerhalb des Geltungsbereiches wird ein anderes Grundstück betroffen. Hierfür werden keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

6.5 Flächennutzungen

Über die unter 6.1 beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weiteren flächenhaften Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsfläche als Straße (einschließlich Straßenbegleitgrün)
- Grünflächen als öffentliche Grünfläche – Ausgleichsfläche/ Ruderalfläche
- Flächen für die Entsorgung als Regenwasserrückhaltebecken.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Nutzung werden gegeneinander abgegrenzt.

6.6 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 7,125 ha:

- Industriegebiete	ca. 4,680 ha
- Verkehrsflächen	ca. 1,266 ha
- Grünflächen	ca. 1,059 ha
- Regenwasserrückhaltebecken	ca. 0,120 ha
S u m m e	ca. 7,125 ha

7. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,70 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m sind straßenseitig nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist gärtnerisch zu gestalten.

Innerhalb des Vorgartenbereiches ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig.

Die Maßnahmen für die Ausgestaltung der Vorgartenbereiche werden festgesetzt, um den Eingriffsumfang zu reduzieren.

Fassaden und die Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien - ausgenommen davon sind Glasflächen - hergestellt werden.

Maßgeblich für diese Festsetzung dafür sind die Auflagen des Wasser- und Schifffahrtsamtes, die als Bestandteil in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen sind. Hier geht es um die Belange der Sicherung der Schifffahrt. Ausführliche Darlegungen sind dafür unter Gliederungspunkt 14. dieser Begründung Nachrichtliche Übernahme und Hinweise enthalten.

Werbeanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen - Straßenbegleitgrün, auf den öffentlichen Grünflächen und in den privaten Vorgartenbereichen unzulässig. Die Höhen von Werbeanlagen dürfen die Traufe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Diese Festsetzung für die Errichtung von Werbeanlagen werden getroffen, um eine Vorgabe für die Ausgestaltung des Straßenraumes zu geben.

8. Verkehrliche Erschließung

8.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an die anderen Industrie- und Gewerbegebiete des Haffeldes sowie an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die südlich im Plangebiet verlaufende Planstraße, die aus östlicher Richtung an das Gebiet herangeführt wird. Mit der Aufstellung dieses Planes wird die Straßenführung entsprechend den Erfordernissen dieses Industriestandortes und benachbarter Standorte festgesetzt. Die neu auszubauende Straßen Am Haffeld, Tonnenhofstraße und Hafensstraße werden gemäß Vorgaben der Technischen Planer festgesetzt. Nach Fertigstellung der Straßen sind die Voraussetzungen für eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur gegeben.

Die für das Plangebiet südlich des Industriegebietes festgesetzte Planstraße A - erhält eine Ausbaubreite von 22,00 m. Davon entfallen auf die Fahrbahnbreite 6,50 m. Begleitend ist jeweils ein Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m vorzusehen. Einseitig ist jeweils ein Grünstreifen von 2,50 m Breite und eine Vorbehaltsfläche in einer Breite von 7,00 m festgesetzt. Außerdem sind noch Sicherheitsabstände und Bankette vorzusehen. Eine genaue Darstellung ist Teil der Planzeichnung. Entlang der Planstraße A bleibt die Vorbehaltsfläche für die mögliche Ausführung eines Grabens erhalten. In jedem Falle ist hier – auch wenn der Graben nicht notwendig ist - eine straßenbegleitende Grünpflanzung vorgesehen. Hinsichtlich der tatsächlichen Ausbaubreite ist zu beachten, daß die Darstellungen in der Planzeichnung, die oben beschrieben werden, lediglich als Empfehlung gelten. Eine konkrete Abstimmung zum Ausbau der Straße erfolgt im Rahmen der technischen Planung. Ziel des Bebauungsplanes ist eine ausreichende Flächenreservierung.

Die Planstraße A mündet am Ende des Industriegebietes in eine Wendeanlage. Die Wendeanlage ist mit einem Wendekreis von 25 m bemessen. Bei der weiteren Planung und Ausgestaltung ist zu berücksichtigen, daß die Möglichkeiten für die Errichtung einer Haltestelle des Nahverkehrs erhalten bleibt. Auf Anforderung der Abteilung Verkehrsanlagen ist sowohl eine Ein- als auch eine Ausstiegshaltestelle zu berücksichtigen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde das Plangebiet um die Planstraße B ergänzt. Die Planstraße B wurde nachrichtlich aufgrund vorliegender technischer Ausbauplanungen übernommen. Der Querschnitt für die Planstraße B ist in der Planzeichnung dargestellt. Es ist beabsichtigt, eine 6,50 m breite Fahrbahn auszubauen. Einseitig soll ein Grünstreifen mit einer Breite von 2,50 m angelegt und hergestellt werden. Darüber hinaus sind begleitend zur Straße Flächen für kombinierte Geh- und Radwege in einer Breite von maximal 2,50 m vorgesehen. Darüber hinaus ist der Straßenabschluß jeweils mit Sicherheitsstreifen in einer Breite von 0,25 m vorgegeben. Zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg, der von dieser nicht durch einen Grünstreifen getrennt ist, ist ein Bankett in einer Breite von 0,50 m vorgesehen. Diese Planstraße B ist zur Aufwertung der verkehrlichen Infrastruktur und zur Erschließung der vorhandenen und geplanten industriellen und gewerblichen Ansiedlungen

notwendig. Es handelt sich um die Tonnenhofstraße, die nach Südosten weiterläuft bzw. in die Hafenstraße nach Süden bzw. Südwesten übergeht.

Grundstückszu- und -abfahrten sind nur von der öffentlichen Straße aus zulässig. Nur für Grundstückszufahrten darf der Vorgartenbereich, Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unterbrochen werden.

Am westlichen Rand des Plangebietes wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche Fläche für einen Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser Geh- und Radweg soll in nördliche Richtung weitergeführt werden. Er soll Teil des Rad- und Wanderwegenetzes werden.

Im Rahmen der Stellungnahme des Bauamtes, Abt. Verkehrsanlagen, wurde gefordert, daß Einfahrtstor zur Seehafen GmbH darzustellen. Auf eine Darstellung wurde jedoch verzichtet, weil dies als nicht notwendig erachtet wird, weil es sich außerhalb des Planbereiches befindet und die Anordnung dem privaten Nutzer (Seehafen GmbH) in Abstimmung mit der Abt. Verkehrsanlagen (als Grundstückszufahrt) obliegt.

8.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern sind die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Eine flächenhafte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen ist nicht vorgesehen.

9. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung

Eine detaillierte Untersuchung des Landschafts- und Naturraumpotentials erfolgt im parallel zu diesem B-Plan entwickelten Grünordnungsplan vom Landschaftsarchitekturbüro Krija. Nach Erfassung und Bewertung des Flächenzustandes wurden im Grünordnungsplan unter Berücksichtigung der gewonnenen Erkenntnisse eine Formulierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen. Im Grünordnungsplan wurde der Ausgleichsumfang ermittelt und im Ergebnis werden grünordnerische Maßnahmen empfohlen. Letztere sind größtenteils – sofern es eine gesetzliche Grundlage gemäß § 9 BauGB gibt - als textliche Festsetzungen in den Text (Teil B) dieses B-Planes übernommen worden. Ausgleichsmaßnahmen wurden in Abhängigkeit von dem beeinträchtigten Naturgut festgesetzt.

Zur Grünflächengestaltung wurden folgende Zielsetzungen herausgearbeitet:

- Neben den Vorgaben zur baulichen Gestaltung der Baukörper wird Fassadenbegrünung für fensterlose Wände oder Wandbereiche mit großen Öffnungsabständen vorgesehen. Es sind Kletter- oder Schlingpflanzen zu verwenden. Entsprechende Rankhilfen sind zu berücksichtigen.
- Die Dachbegrünung hat hinsichtlich Ausgleichs- und Ersatzanforderungen bei zu erwartenden großen flach geneigten oder wenig geneigten Dachflächen eine große Bedeutung. Sie stellt eine nicht zu unterschätzende Ausgleichsmöglichkeit für die durch die Versiegelung verlorengegangenen Trockenrasenstandorte dar. Auf Dachflächen können sich gleiche oder ähnliche Arten der zerstörten Flächen des Bestandes ansiedeln. Es ist jedoch zu beachten, daß sich nicht die gleichen Lebensbedingungen wie am Boden einstellen. Dies begründet sich aufgrund der neuen Höhenlage und der fehlenden Verbindung zu umliegenden Flächen. Darüber hinaus vergeht Zeit von der verursachten Zerstörung des Bestandes bis zur Herstellung

- und Entwicklung einer intakten Begrünung. In dieser Zeit ist mit einem Rückgang von Tierarten zu rechnen. Der Eingriff ist verbunden mit einer Beeinträchtigung des Bodenlebens sowie des Wasserhaushaltes.
- Entlang der Straße soll eine Vervollständigung der Baumreihe vorgenommen werden. Grünflächen zwischen Fahrbahn und Gehweg sind dauerhaft zu bepflanzen. Eine Sträucherunterpflanzung ist herzustellen.
 - Für die Außenbeleuchtung sollen nur Lampen verwendet werden, von denen eine minimale Leuchtwirkung für Insekten ausgeht.
 - Hinsichtlich der Flächenversiegelung ist eine Minimierung der befestigten Flächen von den zulässigen 80 % der Gewerbeflächen auf das technologisch bedingte Maß erstrebenswert. Sollte es aufgrund des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen notwendig sein, Flächen vollständig zu versiegeln, ist deren Größe auf ein Minimum zu beschränken. Belastete Abwässer sind über geeignete Abscheidesysteme zu reinigen und geordnet und fachgerecht zu entsorgen.
 - In der Planzeichnung festgesetzte Grünflächen sind gemäß Vorgabe des Planes zu entwickeln. Die so festgesetzten Flächen sind grundsätzlich im Bestand zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur eingeschränkt möglich. Röhrichtbestände und Sölle sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

In Abhängigkeit vom beeinträchtigten Naturgut wurden sachgerechte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Dies ist nach Erfassung und Bewertung des Flächenzustandes erfolgt. Die Festsetzung der einzelnen Maßnahmen wird unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen entsprechend begründet.

Im Einzelnen werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

1. In als Grünfläche festgesetzten Bereichen sind Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Grundfläche von mehr als 20 qm unzulässig, soweit sie nicht zu Zwecken von Ausgleichsmaßnahmen (Herstellung von Senken zur Röhrichtansiedelung) oder zum Bau von natürlichen Regenwasserrückhaltungs- und Reinigungsanlagen notwendig sind.

Diese Festsetzung wird getroffen, um diese Flächen, in denen weder eine Bebauung noch eine Versiegelung zulässig ist, in ihrem Bestand zu erhalten und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten.

2. Die Straßenbäume an der Planstraße sind als Spitz-Ahorn oder Winter-Linde 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 Arten Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Heckenkirsche, Liguster, Traubenkirsche, Schlehe, Rosen, Mahonie, Geißblatt, Weiden, Holunder, Schneeball zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist als Rasenfläche mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuterbeimischung anzusäen und dauernd zu erhalten.

Die Anpflanzung von Straßenbäumen an den Planstraßen wird vorgenommen, um den Eingriff zu minimieren. Die industriellen und gewerblichen Ansiedlungen sollen durch Bepflanzungen umsäumt werden. Damit soll ein harmonischer Gesamteindruck entstehen. Sämtlich wird auf die Anpflanzung heimisch standortgerechter Gehölzarten orientiert.

3. Auf Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 35 Sträucher (min. 60-100 cm) und 8 Heister (min. 150-200 cm) in den Arten Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Mahonie, Geißblatt, Stechpalme, Heckenkirsche, Liguster, Traubenkirsche, Schlehe, Rosen, Weiden, Holunder, Schneeball zu pflanzen sowie je 1 Baum I. und II. Ordnung (min. StU 16-18 cm) der Arten Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gem. Roßkastanie, Gem. Esche, Pappel, Stiel-Eiche, Rot-Eiche, Winder-Linde oder Feld-Ahorn, Hainbuche, Weißdorn, Vogel-Kirsche, Birne je 50 qm Anpflanzfläche zu pflanzen.

Während die Anpflanzung von Einzelbäumen am Straßenbereich zur harmonischen Einbindung des Gebietes dienen sollen, dienen die flächenhaften Anpflanzgebote am Rand des Industriegebietes – am nördlichen und westlichen Rand – zur besseren Einbindung baulich genutzter Flächen in die umgebende Landschaft. Durch Pflanzung heimischer standortgerechter Gehölze auf den dafür festgesetzten Flächen soll ein weicher, allmählicher Übergang in die offene Landschaft ausgestaltet werden. Der harmonische Übergang wird durch die sich daran anschließenden Grünflächen noch verstärkt. Von der Seeseite betrachtet, soll ein begrünter Ortsrandbereich, durch die das Industriegebiet umfassenden Gehölzanpflanzungen, gestaltet werden.

4. Die von Flächenbelägen freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Als Leitarten sind Gehölze der Arten Mahonie, Geißblatt, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Heckenkirsche, Liguster, Traubenkirsche, Schlehe, Rosen, Weide, Holunder, Schneeball 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. Der Rasen ist als Landschaftsrasenmischung mit Kräuterbeimischung anzusäen und dauernd zu erhalten.

Diese Festsetzung dient als Vorgabe für die Ausgestaltung privater Grundstücksfreiflächen. Die Stadt schätzt ein, daß damit die Ansiedlungsbegehren von Unternehmen nicht eingeschränkt werden. Die Vorgabe zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen dient dazu, einen Teil des Eingriffs auf den Privatgrundstücken auszugleichen.

5. Auf Stellflächen sind je 5 Pkw-Stellplätze ein Baum in der Mindestqualität StU 18 – 20 cm zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind Bäume folgender Arten zu verwenden: Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gem. Roßkastanie, Gem. Esche, Pappel, Stiel-Eiche oder Winterlinde.

Diese Festsetzung wird unter dem gleichen Gesichtspunkt wie für vorgenannte Festsetzung getroffen. Ziel ist es, einen Teil des mit der Realisierung verbundenen Eingriffs auf den Ansiedlungsflächen selbst auszugleichen bzw. den Eingriff zu minimieren. Zudem erhöht dies die gestalterische und funktionelle Qualität der Kfz.-Stellplätze (Schattenbildung durch Baumpflanzung).

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

Die Zielsetzung für Bepflanzungen besteht im wesentlichen darin, heimische standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Diese Arten sind am ehesten geeignet, Eingriffe im Zusammenhang mit Baumaßnahmen auszugleichen. Um jedoch Begehren der ansiedlungswilligen Unternehmen nicht einzuschränken, soll auch ein geringfügiger Anteil nicht heimischer Gehölze bzw. Nadelgehölze zulässig sein. Erfahrungen haben gezeigt, daß vielfach für die Gestaltung von Vorgartenbereichen nicht heimische Gehölze bzw. Nadelgehölze verwendet

werden sollen. Mit der Festsetzung soll nun eine konkrete Vorgabe für den Umfang dieser Arten gegeben werden.

7. 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 m Wandlänge in den Arten Scheinrebe, Jasmintrumpete, Efeu, Kletter-Hortensie, Jungfernebe, Wilder-Wein und/oder Schling-Knöterich zu begrünen.

Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung werden getroffen, um neben einer gestalterischen Absicht zur harmonischen Einbindung von Gebäuden in die Landschaft Einfluß auf die Verbesserung des Mikroklimas am Standort zu nehmen.

8. Flachdächer von Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäuden sind als Extensivgründach auszubilden. Es ist ein fachgerechter, mindestens zweischichtiger Aufbau nach DIN 4095, DDV und FFL-Richtlinien mit einer dauerhaften Begrünung mit Pflanzen der folgenden Arten anzulegen: Heide-Nelke, Feder-Nelke, Regenbogen-Schwingel, Habichtskraut, Schillergras, Felsennelke, Weißer Mauerpfeffer, Tripmadam, Teppich-Sedum, Dachwurz.

Für das Plangebiet ist davon auszugehen, daß auch Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude entstehen, die über ungeneigte bzw. flachgeneigte Dachflächen verfügen. Da mit Realisierung des Plangebietes durch die Versiegelung Trockenrasenstandorte verlorengehen, stellt sich die Maßnahme zur Dachbegrünung als geeignete Ausgleichsmöglichkeit dar. Durch Festsetzungen zur Dachbegrünung kann ein wesentlicher Beitrag für den Ausgleich erfolgen. Bei der positiven Bewertung ist jedoch auch zu berücksichtigen, daß sich aufgrund der neuen Höhenlage, der fehlenden Verbindungen zu umliegenden Flächen und damit verbundener Standortverhältnisse (insbesondere Wind) nicht die gleichen Lebensbedingungen wie am Boden einstellen. Von der durch Versiegelung verursachten Zerstörung des Bestandes bis zur Herstellung und Entwicklung einer intakten Begrünung vergeht Zeit, in der mit einem Rückgang vorhandener Tierarten zu rechnen ist. Der Eingriff beeinträchtigt ebenfalls das Bodenleben sowie den Wasserhaushalt. Diese Aspekte können durch eine Dachbegrünung nicht ausgeglichen werden. Optische Aspekte einer Begrünung spielen bei den zulässigen Traufhöhen eine untergeordnete Rolle. Wenigstens ein Teil des Ausgleichs soll im Eingriffsgebiet durch die Dachflächenbegrünung erfolgen. Externe Ausgleichsanforderungen können reduziert werden.

9. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist eine Unterbrechung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf maximal 12,00 m zu begrenzen.

Die Stadt geht bei dieser Festsetzung davon aus, daß die technologischen Erfordernisse von Unternehmen ausreichend berücksichtigt sind. Eine größere Unterbrechung ist aus Sicht der Stadt nicht erforderlich. Diese Vorgabe dient insbesondere auch dazu, die Eingriffsfläche, Reduzierung der Versiegelung für Grundstückszufahrt, zu reduzieren.

In der ursprünglichen Vermessung waren im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zwei Kleingewässer verzeichnet. Die Biotope als solche sind in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde auf der Grundlage der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Bundeslandes Hessen vorgenommen. Es ergibt sich eine Biotopwertdifferenz zwischen den Biotopwerten vor und nach dem Eingriff. Ohne zusätzliche Maßnahmen liegt der Biotopwert nach dem Eingriff etwa 1/3 unter dem Niveau vor dem Eingriff. Positiv ist bei der Betrachtung von Ausgleich und Ersatz aus Sicht der Hansestadt Wismar hervorzuheben, daß eine kostenaufwendige Munitionsberäumung erfolgte.

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bleibt festzustellen, daß allein auf den Flächen des Plangebietes ein Ausgleich nicht möglich ist. Deshalb wurden weitere Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz im Rahmen des Planverfahrens bestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar steht in engem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar, der sich nördlich bzw. östlich anschließt. Für Eingriffe mit den genannten Bebauungsplänen wird ein Ausgleichsbauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 51/98 – Grünfläche Redentiner Hufen). In diesem Bebauungsplan werden auf Flächen, die sich im Eigentum der Hansestadt Wismar befinden, Ersatzmaßnahmen für naturschutzrechtliche Eingriffe in den genannten Planbereichen der Bebauungspläne als Selbstbindung der Stadt festgesetzt. Durch die Festsetzungen innerhalb der Plangebiete Nr. 45/97 sowie Nr. 51/98 wird kein vollständiger Ausgleich sichergestellt. Die Hansestadt Wismar ist nach Abwägung sämtlicher Belange jedoch davon ausgegangen, daß sie sich mit den Belangen von Ausgleich und Ersatz hinreichend beschäftigt hat. Umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ausgeführt. Ein Biotopwertdefizit zwischen dem Eingriffswert und dem Ausgleichswert besteht aufgrund der Standortbeschaffenheit. Umfangreiche Aufwendungen wurden für die Munitionsfreiheit des Plangebietes betrieben. Die Munitionsberäumung war unabhängig von den Bauvorhaben aus Gründen der öffentlichen Sicherheit durch die Stadt erforderlich. Bei den Maßnahmen zur Herstellung der Munitionsfreiheit wurden bestehende naturräumliche Strukturen zerstört. Die Bilanzierung des Eingriffsflächenwertes ist jedoch vor Realisierung der Maßnahmen zur Munitionsfreiheit erfolgt. Wäre die Eingriffsbewertung nach Herstellung der Munitionsfreiheit erfolgt, hätte sich der Eingriffswert aufgrund der umfangreichen Bodenbewegung, bereits stark reduziert.

Die Stadt Wismar geht davon aus, daß mit der Aufstellung des gesonderten Ausgleichsbauungsplanes Nr. 51/98 ausreichend Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz auch außerhalb des Plangebietes bestimmt werden, die geeignet sind, den Eingriff auszugleichen. Es wird zwar kein punktwertmäßiger vollständiger Ausgleich erreicht, jedoch ist die Stadt der Auffassung, daß den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in hinreichendem Umfang Rechnung getragen wird; nur ursprünglich munitionsbelastete Flächen werden für die Gewerbe- und Industrieansiedlung vorbereitet. Andere, bisher unbelastete Flächen, können somit von Eingriffen freigehalten werden.

10. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Sämtliche Erschließungsanlagen werden z.Zt. im Rahmen der Gesamterschließung für das Haffeld neu hergestellt. Der Bebauungsplan Nr. 45/97 soll zur Absicherung einer ordnungsgemäßen Abwasser- und Regenwasserableitung und -entsorgung unmittelbar mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 46/97 koordiniert und realisiert werden. Beide Gebiete grenzen unmittelbar aneinander.

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist möglich. Sie erfolgt über die Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Die Wasserversorgung wurde im Auftrag der Stadtwerke Wismar GmbH durch Sellin & Häcker Ingenieure im Januar 1998 geplant. Die Ausführungsplanung wird aufgestellt. Bei der Entwurfs- und Genehmigungsplanung wurde der Bedarf der B-Pläne Nr. 45/97 und 46/97 bereits berücksichtigt. Die entlang der Planstraße A verlegte Trinkwasserleitung wird als Gußleitung GG DN 200 ausgeführt. Die Stadt Wismar wurde durch die Stadtwerke Wismar GmbH darauf hingewiesen, daß sich im Plangebiet Versorgungsanlagen für Wasser befinden. Es wurde darauf hingewiesen, daß die Mindestabstände und Forderungen gemäß DIN 1998, DIN 19630 und DVGW-Regelwerk GW 315 einzuhalten sind.

10.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutzwasser ist der städtischen Kläranlage zuzuleiten. Der Anschluß an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt grundsätzlich gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 26.09.1996. In Auswertung der Stellungnahme des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes, Bereich Investitionsvorbereitung, werden die Darlegungen zur Schmutzwasserbeseitigung ergänzt. Die Schmutzwasserableitung des Plangebietes ist nur über Abwasserdruckleitungen und Abwasserpumpwerk möglich. In der Planstraße A verläuft entsprechend den Planungsunterlagen von 02/98 (Erschließung Haffeld Süd, Lageplan Entwässerung Anlage 7, BL. 1) eine Abwasserdruckleitung DN 140 PE bzw. 75 PE.

Die Stadt Wismar hat nach Angaben des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes, Bereich Investitionsvorbereitung, die Angaben zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers präzisiert. Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein neues Entwässerungssystem in westliche Richtung der Ostsee zugeführt. Über die südöstlich angrenzenden Bebauungsplangebiete Nr. 39/96, Nr. 40/96 und Nr. 41/96 ist keine Ableitung des anfallenden Regenwassers möglich. Das Plangebiet Nr. 45/97 befindet sich außerhalb des Regenwasser-einzugsbereiches für die o.g. südlich anschließenden Plangebiete.

Für die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchzuführen. Bei dem Genehmigungsverfahren ist der Wasser- und Bodenverband zu beteiligen. Eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in den Wolfsburger Graben ist nicht beabsichtigt.

Soweit möglich, soll unbelastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert werden. Grundlage für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers stellt das Erschließungskonzept für den Bereich des Haffeldes dar. Innerhalb des Erschließungskonzeptes ist weiterhin die Möglichkeit dargestellt, das B-Plangebiet Nr. 45/97 über einen Regenwassersammler an der Planstraße A (Zufahrtsstraße des Wasser- und Schifffahrtsamtes) und weiterführend über das WSA-Gelände in die Ostsee zu entwässern. Im Konzept ist weiterhin dargestellt, daß die Planstraße A über die Bankette über eine Mulde entwässert werden kann und diese Mulde über Straßenabläufe an den Sammler angeschlossen werden kann. In der Konzeption ist dargestellt, daß dies bei hohem Schmutzanfall den Vorteil hat, daß Abläufe und Kanäle in den Straßen nicht so häufig gewartet werden müssen, weil Schmutzstoffe in der Mulde bereits zurückgehalten werden. Es

wird jedoch auch dargestellt, daß bei einem um ca. 90 m verlängerten Straßensammler DN 300 die Straße direkt über Abläufe entwässern könnte.

10.3 Elektroenergieversorgung

Die Hansestadt Wismar wird durch die e.dis (ehemals HEVAG) mit Elektroenergie versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch die e.dis sichergestellt werden. Aussagen zu technischen Anschlußbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorlage konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.

Die Hansestadt Wismar ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens darauf hingewiesen worden, daß sich im Baubereich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens befinden. Eine Überprüfung der Leitungen hat ergeben, daß diese im öffentlichen Bereich vorhanden sind. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Es wurde darauf hingewiesen, daß gegebenenfalls eine Einweisung durch den Netzmeister notwendig wird. Das Energieversorgungsunternehmen hat deshalb um rechtzeitige Information vor Baubeginn gebeten.

Die Hansestadt Wismar geht davon aus, daß im Straßenraum ausreichend Flächen für Anlagen der Elektroenergieversorgung zur Verfügung stehen. Weitere Flächen werden deshalb nicht ausgewiesen. Konkrete Bedarfsanforderungen wurden durch das Energieversorgungsunternehmen nicht angemeldet. Eine Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen ist aus Sicht der Stadt möglich.

10.4 Gasversorgung

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Gas versorgt werden. Im Bereich der Straße „Am Torney“ liegt eine Gasleitung der Stadtwerke, welche gegebenenfalls als Zuleitung für die Versorgung mit Erdgas genutzt werden kann. Die konkreten Versorgungs- und Anschlußbedingungen sind im Rahmen der Technischen Planung abzustimmen.

Die Gasversorgung wurde im Auftrag der Stadtwerke Wismar GmbH durch Sellin & Häcker Ingenieure im Januar 1998 geplant. Die Ausführungsplanung wird derzeit erstellt. Die Entwurfs- und Genehmigungsplanung hat den prognostizierten Bedarf der B-Pläne Nr. 45/97 und 46/97 bereits berücksichtigt. Die entlang der Planstraße A verlegte Gasleitung wird als PEHD-Leitung 160 mm ausgeführt.

Die Hansestadt Wismar wurde durch die Stadtwerke Wismar GmbH darauf hingewiesen, daß sich im Plangebiet Versorgungsanlagen für Gas befinden. Die Mindestabstände und Forderungen gemäß DIN 1998, DIN 19630 und DVGW-Regelwerk GW 315 sind einzuhalten.

10.5 Wärmeversorgung

Im Bereich des benachbarten B-Planes Nr. 41/96 befindet sich ein Versorgungsbetrieb. Mit diesem sind konkrete Anschlußbedingungen zu klären, sofern ein Anschluß beabsichtigt ist.

10.6 Fernmeldeversorgung

Zur Fernmeldeversorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Durch die Telekom AG kann die Verlegung von Fernmeldeanlagen gewährleistet werden. Die Telekom AG bzw. ein anderer privater Anbieter für die Fernmeldeversorgung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten.

10.7 Abfallentsorgung

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 nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

10.8 Feuerschutzeinrichtungen

In der Hansestadt Wismar wird der Feuerschutz durch die Städtische Feuerwehr gewährleistet.

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 Planungsgebiet 192 m³ Löschwasser je Stunde für die Bemessungszeit von 2 Stunden bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Für die Löschwasserbereitstellung kann auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen werden. Das Regenwasserrückhaltebecken, das im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes teilweise ausgewiesen ist, und im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar seinen maßgeblichen Ausbau erhält, ist für die Abdeckung des Bedarfs an Löschwasser geeignet. Darüber hinaus kann Wasser aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung herangezogen werden. Die Hansestadt Wismar hat bereits Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung des Gebietes geschaffen. Die Grundstücke sind an das Netz der öffentlichen Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Zugänglichkeit innerhalb des Plangebietes sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet werden.

11. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Um die Orientierungswerte für benachbarte Gebiete einhalten zu können, wurde durch ein Schallschutzgutachten Emissionskontingente für die einzelnen Plangebiete im Bereich des Haffeldes ermittelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind nur Betriebe zulässig, deren immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel, die in der folgenden Tabelle angegebenen Werte nicht überschreiten.

Maximal zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel

Teilfläche für für Kontingentierung des flächenbezogenen Schalleistungspegels	Maximal zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel	
	tags	nachts
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
GI 1 / GI 2	75	63

Zur Kontrolle der Einhaltung der vorgegebenen Emissionskontingente sind ausgehend von den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln (ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflektionen) für die Immissionshöhe von 4,00 m Emissionskennlinien zu berechnen. Die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind eingehalten, wenn die durch eine Immissionsprognose zu bestimmenden Isophonen des Geräusches der vorgesehenen Anlagen die Emissionskennlinien flächendeckend unterschreiten.

Im unmittelbaren westlichen Anschluß an das Plangebiet bzw. die Wendeanlage des Plangebietes grenzt ein Wohnhaus des Wasser- und Schiffsamtes. Das Wohnhaus des Wasser- und Schiffsamtes beherbergt Betriebswohnungen. Der Abstand zur nächstgelegenen Baugrenze beträgt etwa 100 m. Innerhalb des Gebäudes sind Betriebswohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Das Wohnhaus liegt gemäß Flächennutzungsplan im Sondergebiet Hafen. Da in diesen Gebieten die einschlägige VDI-Richtlinie 2058 keine spezielle Regelung über Lärmimmissionswerte enthält, ist für die Einstufung des Immissionsortes von der tatsächlichen baulichen Nutzung in der Umgebung auszugehen. Da die Nutzung in der Umgebung des Wohnhauses am Tonnenhof zur Zeit gewerblich ist, sind die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet anzuwenden. Es gelten somit für den Außenwohnbereich dieses Wohnhauses für den Beurteilungspegel die im folgenden benannten Richtwerte, die nicht überschritten werden dürfen:

- tags 65,0 dB(A)
- nachts 50,0 dB(A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen:

- tags 95,0 dB(A)
- nachts 70,0 dB(A)

nicht überschreiten.

Das Schallschutzgutachten, das für die Hansestadt Wismar durch das Ingenieurbüro Goritzka und Partner erstellt wurde, hat für die Zeit nach Inbetriebnahme der Industrie- und Gewerbeflächen in Nachbarschaft des Wohnhauses folgende Lärmkontingente ermittelt:

- tags 66,0 dB(A)
- nachts 56,3 dB(A).

Somit läßt sich aus dem Vergleich feststellen, daß der Immissionsrichtwert am Tage somit um 1,0 dB(A) und der Nachtwert um 6,3 dB(A) überschritten wird. Da eine Pegelerhöhung um 6,0 dB(A) als Lautstärkeverdoppelung empfunden wird, liegt somit eine erhebliche Überschreitung der einschlägigen Richtwerte vor.

Zum Schutz der Wohnnutzung sind im Gebäude Schallschutzfenster und schallgedämpfte Lüftungen (Abminderung auf 25 dB innen) erforderlich. Diese

Maßnahmen werden erforderlich, um Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung auszuschließen bzw. für den Innenraum zu mindern.

Die Maßnahmen zum Schallschutz und Aussagen zur Kostenübernahme sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Wasser- und Schiffsamt Lübeck geregelt.

Es verbleibt jedoch eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für den Außenwohnbereich des innerhalb des Sondergebietes Hafen (mit Anforderungen analog Gewerbegebiet) gelegenen Wohngebäudes. Laut Baunutzungsverordnung ist eine Wohnnutzung in Industrie- und Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. Die Orientierungswerte für Industriegebiete betragen tags und nachts 70 dB(A), in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) und nachts 55 bzw. 50 dB(A). Die Stadt geht deshalb davon aus, daß eine Wohnnutzung bei den für das Wohngebäude des Wasser- und Schiffsamtes prognostizierten Werten bei Ausführung der genannten Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Innenraumes zumutbar ist. Zum Schutz der gesundheitlichen Belange (Nachtruhe) sind Schallschutzfenster und schallgedämpfte Lüftungen einzusetzen. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. zum Schutz des Außenwohnbereiches) sind nicht erforderlich, da sich das Gebäude nicht in einem Wohngebiet, sondern im Sondergebiet Hafen (mit Anforderungen analog Gewerbegebiet) gemäß Flächennutzungsplan befindet. Bei Nutzung des Außenwohnbereiches kann die Überschreitung des Tagrichtwertes um 1 dB vernachlässigt werden, da akustisch kaum wahrnehmbar. Nachts besteht für den Außenwohnbereich kein Ruheanspruch. Es wird als ausreichend erachtet, Schutzmaßnahmen für die Nachtzeit, durch entsprechende Nachrüstung von Fenstern, vorzunehmen.

In Abstimmung mit dem Wasser- und Schiffsamt Lübeck erfolgt der Einbau der Schallschutzfenster und schallgedämpften Lüftungen erst bei Nachweis einer tatsächlichen Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau. Die rechtliche Regelung und Absichtung für diese Vorgehensweise erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Wasser- und Schiffsamt Lübeck, der zwischen den Partnern abgeschlossen wurde.

12. Bodenordnung

Da die Stadt Eigentümer sämtlicher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen ist, sind Maßnahmen zur Ordnung des Eigentums an Grund und Boden nicht erforderlich.

13. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar für das Industriegebiet Haffeld Süd II soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Es sollen ggf. alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden. Der vorzeitige Beginn der Erschließungsarbeiten ist nach § 125 BauGB in Verbindung mit § 127 BauGB beabsichtigt.

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

14.1 Belange der Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für den Bereich des Bebauungsplangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Jedoch können jederzeit archäologische Fundstelle entdeckt werden. Da davon auszugehen ist, daß im Planungsgebiet mit vorstädtischen Siedlungstätigkeiten zu rechnen ist, sollten auf Anregung der Abteilung Bodendenkmalpflege, Museum, bei den Erschließungsarbeiten baubegleitende bodendenkmalpflegerische Maßnahmen durch die Hansestadt Wismar abgesichert werden. Da ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen nicht vorliegt, ist eine ständige bodendenkmalpflegerische Baubegleitung auch aufgrund des unverhältnismäßig hohen Aufwandes aus Sicht der Stadt nicht erforderlich und nicht vertretbar. Die Stadt geht darüberhinaus davon aus, daß der Umgang mit Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen im § 1 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern ausreichend und hinreichend geregelt ist. Um die Belange der Bodendenkmalpflege hinreichend zu berücksichtigen, werden folgende nachrichtliche Übernahmen auf Anregung der dafür zuständigen Behörden und Stellen als Bestandteil in die Begründung und den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen. Bei Beachtung dieser nachfolgenden Hinweise kann die Stadt davon ausgehen, daß die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden.

14.1.1 Verhaltensweise bei archäologischen Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVO Bl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff., ber. in GVO Bl. S. 247) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

14.1.2 Anzeige der Erdarbeiten bzw. des Baubeginns

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

14.2 Abstimmung mit dem Munitionsbergungsdienst

Aufgrund der militärischen Vornutzung des B-Plangebietes war im gesamten Geltungsbereich mit einer Belastung des Bodens durch Schadstoffe und Kampfmittel zu rechnen.

Da zunächst keine konkreten Verdachtsmomente und keine Untersuchungsergebnisse vorlagen, war es im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erforderlich, das Plangebiet auf Altlastverdachte und Munitionsfunde zu untersuchen.

Im größten Teil des Plangebietes ist die Kampfmittelberäumung erfolgt. Im Zusammenhang mit der Kampfmittelberäumung erfolgte bei entsprechenden Auffälligkeiten eine Fachbegleitung durch den Altlastensachverständigen.

Nach Abschluß der Untersuchung durch den Munitionsbergungsdienst – entsprechend der Mitteilung vom 19.08.1999 – kann die Kennzeichnung der Ansiedlungsfläche als Altlastenverdachtsfläche entfallen. Im Bereich der öffentlichen Straße ist die Darstellung als Altlastenverdachtsfläche zu erhalten. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme ist deshalb unter dem Gliederungspunkt 5 der „Nachrichtlichen Übernahmen“ des Text (Teil B) enthalten. Auszugsweise wird der Bezug für die als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnete Fläche unter Punkt 14.7 der Begründung „Munitionsfunde“ dargestellt.

14.3 Anzeige von Altlasten

Ausgehend vom vorstehend dargestellten Erkenntnisstand zu den möglichen Munitionsfunden war zunächst der gesamte Geltungsbereich des B-Planes als Altlastverdachtsfläche ausgewiesen worden.

Da nach der Kampfmittelberäumung im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes kein konkreter Altlastenverdacht mehr besteht, hat die Stadt auf eine Kennzeichnung dieser Fläche als Altlastenverdachtsfläche verzichtet. Nur noch der südliche Teil, für den keine Munitionsfreigabe durch den Munitionsbergungsdienst erfolgt ist, wird als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Folgender Hinweis wird zu den Pflichten, die beim Antreffen von Anzeichen für Kontamination des Bodens einzuhalten sind, gegeben:

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

14.4 Sicherung der Schifffahrt

Zur Sicherung der Belange der Schifffahrt wird auf Anregung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck und unter Berücksichtigung der benannten gesetzlichen Grundlagen folgende nachrichtliche Übernahme in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 (BGBl. II S. 173) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue Lichter noch mit Natriumdampflampen direkt beleuchtete oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

14.5 Abstände zu Vorflutanlagen

Zwischen wasserwirtschaftlichen Anlagen und baulichen Anlagen bzw. Pflanzungen sind gemäß Landeswassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern Mindestabstände einzuhalten. Um die Einhaltung dieser Mindestabstände zu gewährleisten, wird nach nachfolgender Hinweis als Bestandteil in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu Anlagen, die der Vorflut dienen, sind Mindestabstände für Bepflanzungen und für die Errichtung von gegebenenfalls notwendigen Regenwasserrückhaltebecken und Reinigungsbecken von 7,00 m einzuhalten.

14.6 Hinweise zum Leitungsbestand

Die Hansestadt Wismar hatte im Rahmen des Planverfahrens Kenntnis darüber erhalten, daß sich vorhandene Leitungen der Gas- und Wasserversorgung sowie der Elektroenergieversorgung aufgrund der übergebenen Bestandsrisse innerhalb des öffentlichen Bereiches befinden. Auf eine Darstellung des Leitungsbestandes wird deshalb verzichtet.

14.7 Munitionsfunde

Gemäß Mitteilung des Landesamtes für Katastrophenschutz vom 19.08.1999 ist die nördliche Fläche des B-Planes, des B-Planes Nr. 45/97, kampfmittelfrei nach dem Stand der Technik. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes Mecklenburg-Vorpommern gibt es keinerlei Einschränkungen bezüglich einer weiteren Nutzung., Diese Fläche wird deshalb nicht mehr als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Nur noch der südliche Teil des Plangebietes, südlich der Ansiedlungsfläche, ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es handelt sich hier um die Plan als Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz SOG MV, §§ 68 ff., ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS M-V Gl. Nr. 2011-1-1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmittel gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem Munitionsbergungsdienst.

Der südliche Zipfel des B-Planes Nr. 45/97 (Tonnenhofstraße / Hafenstraße) sowie die Planstraße A selbst im Bereich des B-Planes Nr. 45/97 wurde nicht beräumt. Diese Teilfläche liegt innerhalb des Bombenabwurfgebietes der Luftangriffe auf die Dornier-Werke. Aufgrund der Nutzung nach dem Krieg ist davon auszugehen, daß kleinere Kampfmittel (z.B. Brandbomben, Flak-

Munition) bei Bauarbeiten entdeckt und beseitigt wurden. allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich größere Bombenblindgänger noch im Erdreich befinden. Dieser Bereich ist als wahrscheinlich kampfmittelbelastet eingestuft. Die Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Vor Baumaßnahmen, insbesondere Tiefbauarbeiten ist der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern in die Planung und Ausführung einzubeziehen. Die Regelung hierzu erfolgte durch städtebauliche Verträge zwischen der Hansestadt Wismar und dem Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern sowie zwischen der Seehafen Wismar GmbH und der Hansestadt Wismar.

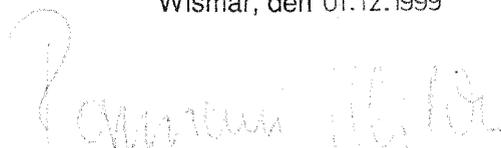
14.8 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für naturschutzrechtliche Eingriffe im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 45/97 (und des Bebauungsplanes Nr. 46/97) werden im Bebauungsplan Nr. 51/98 „Grünfläche Redentiner Hufe“ Ausgleichsflächen festgesetzt, die sich im Eigentum der Hansestadt Wismar befinden (Flurstück 4137/12 der Redentiner Hufen). Auf der Ausgleichsfläche ist die Aufwertung einer Intensivackerfläche in eine Wiesenbrache mit einem Flächenumfang von 25.743 m² vorgesehen.

15. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar für das Industriegebiet Haffeld Süd II wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar 25.11.1999.

Wismar, den 01.12.1999


Bürgermeisterin

(Siegel)

