

**BEGRÜNDUNG**  
( § 9 (8) BauGB

**ZUR 1. ÄNDERUNG**  
**DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46/97**  
**„ GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET HAFFELD SÜD III“**

## **1. Erfordernis der Planung**

### **1.1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ ist seit dem 05.12.1999 rechtskräftig.

Am 30.06.2005 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/91 „Gewerbegebiet Haffeld Nord“. Der Geltungsbereich des B- Planes Nr. 21/91 bezieht Flächen mit ein, die bereits planungsrechtlich im B – Plan 46/97 gesichert sind.

Demzufolge wird der Geltungsbereich des B- Planes Nr. 46/97 mit der 1. Änderung um 6,13 ha reduziert, er umfasst dann 55,35 ha. Diese 6,13 ha werden Bestandteil des B- Planes Nr. 21/91 "Gewerbegebiet Haffeld Nord".

### **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 46/97 und des B-Planes Nr. 21/91

Im Osten: durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 46/97

Im Süden: durch den Nordostzubringer

Im Westen: durch die Linie zwischen ehemaliger Ruderalfläche und gewerblicher Baufläche im B-Plan Nr. 46/97

### **1.3 Einordnung der Planung**

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 1. Änderung wurden mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche und gewerbliche Baufläche in Grünfläche im Bereich Haffeld“ ( Abschließender Beschluss vom 27.04.2006; Genehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung vom 01.08.2006 ) geschaffen. Somit entspricht die 1. Änderung zum B- Plan Nr.46/97 den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

### **1.4 Planungsabsichten und Ziele**

Ziel der 1. Änderung ist die Anpassung des Geltungsbereiches an die Planung des B-Planes Nr. 21/91 „Gewerbegebiet Haffeld Nord“.

Die bereits im B-Plan Nr. 46/97 vorhandene gewerblichen Ansiedlungen sollen in östliche Richtung erweitert werden, damit wird ein vorhandener Standort für produzierendes Gewerbe weiter gefestigt.

## **2. Planinhalt**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Gegenstand der 1. Änderung ist die Umwandlung von Grünfläche ( Ruderalfläche ) in eine gewerbliche Baufläche, um die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung in östliche Richtung weiterzuführen. Diese Weiterführung wird planungsrechtlich mit der Satzung zum B- Plan 21/91 „Gewerbegebiet Haffeld Nord“ abgesichert.

Der Bereich der Grünfläche westlich der Wohnbebauung Eiserne Hand wird vergrößert und ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Für die verbleibende Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46/97 erfolgt keine Änderung der Art und des Masses der baulichen Nutzung.

Die 1. Änderung beinhaltet somit nur die Verringerung der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches.

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung**

##### **3.1.a) Kurzdarstellung Bestand**

Bei der aus dem Geltungsbereich herausgelösten Fläche handelt es sich um eine Ruderaffläche und um Teile einer gewerbliche Baufläche.

##### **3.1.b) Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Aufstellung**

LNatG-MV 2002, § 1:

(1) Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges der verschiedenen Umweltfaktoren und ihrer Bedeutung für einen intakten Naturhaushalt.

1. Boden und Wasser, Luft und Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

nachhaltig gesichert sind.

(2) Die sich aus Absatz 1 ergebenden Anforderungen sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Dabei soll für einen intakten Naturhaushalt Vorsorge getroffen und nachteilige Auswirkungen durch Anforderungen der Allgemeinheit soweit wie möglich vermieden werden.

Die Erfordernisse zur Zielerreichung für diesen Bereich sind im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 21/91 umfassend erläutert und dokumentiert.

#### **3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S.1):**

- a) **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.**

Eine exakte und differenzierte Bestandsaufnahme für den Bereich der geänderten und aus dem B-Plan Nr. 46/96 herausgelösten Fläche erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für den B-Plan Nr. 21/91.

Der dafür erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad (Scoping) wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB am 14.07.2005 im Bauamt der Hansestadt Wismar abgestimmt.

**b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Umweltauswirkungen auf Mensch, Tier, Wasser, Boden, Pflanzen, Luft, Klima, Landschaft und sonstige Sachgüter wurde umfassend im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 21/91 untersucht und zu erwartende negative Umwelteinwirkungen durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen minimiert.

**c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.**

Nach § 1a Abs.3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit in seinen Bestandteilen ( Tiere, pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt) in der Abwägung nach § 1Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Diese entsprechenden Maßnahmen wurden im B-Plan Nr. 21/91 festgesetzt, dinglich gesichert bzw. Flächen für die Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs durch die Hansestadt Wismar gekauft.

**3.3. Zusätzliche Angaben:**

**a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)**

keine vorhanden

**b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umwelteinwirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Die Monitoring – Maßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 21/91 dargelegt.

## b) Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 4. Städtebauliche Zahlen

Geltungsbereich des B-Planes Nr. 46/97	61,48 ha
Geltungsbereich der Änderung	6,13 ha
-davon Grünfläche ( Ruderalfläche)	3,28 ha
Gewerbefläche	2,85 ha
Geltungsbereich des B-Planes Nr. 46/97 – neu -	55,35 ha

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 28.09.2006



Dr. Wilcken  
Bürgermeisterin  
Hansestadt Wismar

