

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1/90

Gewerbegebiet Hoher Damm
der Hansestadt Wismar

Geändert gemäß Genehmigungserlaß des Innenministeriums
des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20. 02. 1992,
Az. II 650-512.113-0310300 zur Erfüllung der Auflagen.

Die Änderungen in der Begründung sind durch senkrechte,
beiderseits der betreffenden Textpassagen stehende schwarze
Balken, wie unten dargestellt, kenntlich gemacht.

| Änderungen in der Begründung |

1. Aufgabenstellung -----

Seitens der Kommune ist der Auftrag erteilt, fuer das Gebiet Hoher Damm ein Gewerbegebiet auszuweisen und im Bebauungsplan zu bearbeiten. Dieses Gewerbegebiet faellt unter die Wirtschaftsfoerderung fuer grenznahe Gebiete, welche zur Haelfte vom Bund finanziert wird. Der Bebauungs- und Erschliessungsplan unterliegt der Begutachtung einer BRD-Projektierungsfirma und wird von dieser als finanzierungswuerdig empfohlen.

Bei der Bearbeitung flossen Erfahrungen und Praktiken bundesdeutschen Know Hows ein. Der Bebauungsplan entstand in Zusammenarbeit mit dem Buero fuer Stadtplanung, dem Baudezernat und der Verkehrsplanung.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes. -----

Fuer die Bearbeitung des Gesamtgebietes stand ein Aufmasz der Geodaesie zur Verfuegung, welches vom Maszstab 1 : 500 auf 1 : 1000 verkleinert wurde. Daneben existieren Teilgeodaesieplaene und Liegenschaftskarten, aus denen die Bebauung entnommen wurde. Fuer die Gesamteinordnung lag ein Flaechennutzungsplan, der die Erholungszonen und die Verkehrsanbindung beinhaltet, vor. Zum Zeitpunkt der Aktualisierung des B-Planes konnten die Praemissen aus der Tiefbauplanung (Schmutz-, Regenwasser, Druckrohrleitung) und die Ergebnisse der Stellungnahmen der Traeger des oeffentlichen Bedarfs eingearbeitet werden. Im B-Plan sind alle Liegenschaftsgrenzen als Ergebnis der Arbeit der Geodaesie eingetragen.

3. Wahl des Standortes -----

Das Gelaende ist teils durch Nutzer belegt, die definierte Grundstuecke beanspruchen. Weite Teile sind unbebaut und ungenutzt. Das Gelaende ist stark gegliedert und hoechenmaeszig gestaffelt. Es wird durch die Tatsache gepraeagt, dasz die ehemalige Ziegelei auf dem Gelaende, des heutigen Betonwerkes seinen Rohstoff aus Ton aus dem jetzt zu bebauenden Gelaende entnommen hat. Tongruben und Abraumhuegel charakterisieren das Gelaende.

Das Gebiet im Bereich BDVP und Dewenter KG ist unberuehrt und wird durch Niederungen und Hecken gestaltet. Fuer eine Bebauung ist speziell im ersteren Falle ein groeszere Gelaenderegulierungsaufwand zu betreiben. Das Gewerbegebiet wird im Osten durch die Strasze nach Redentin, im Westen durch einen

Gruenguertel um den Faulen See, im Sueden durch eine vorh. Einfamilienhaussiedlung und im Norden durch einen Baumstreifen mit einer angeschlossenen landwirtschaftlichen Nutzflaeche begrenzt. Im Bereich Schweinemast/Saatgut existiert eine vorh. 3 m breite Betonstrasse, die in schlechtem Zustand bis zur PGH Metall und als unvollendete Baumasznahme entlang der BDVP fuehrt.

4. Eigentumsverhaeltnisse

Die meisten zu bebauenden Flaechen stellen Stadteigentum dar. Fuer die folgenden Flaechen ist seitens des Baudezernats zugesichert worden, dass das private Land aufgekauft wurde.

- westlich BDVP:

3963/25

3969

3970

3971

3972

- noerdlich BDVP:

3963/24 Dieses Gebaeude gehoerte der ZV und wurde von dieser zurueckgegeben

3963/23 Das Gebaeude stellt einen Reparaturstuetzpunkt der Polizei dar. Im B-Plan wird der noerdl. ungenutzte 14 m Sicherheitsstreifen dem kuenftig hier angrenzenden Gewerbetreibenden zugeschlagen. Seitens der Abt. kommunale Liegenschaften und der Polizei erfolgte bisher keine Reaktion. Der 14 m Streifen ist fuer den avisierten Bauwilligen von groszer Wichtigkeit, da ansonsten das Grundstueck zu klein wird.

- noerdlich Lagerhalle/Saatzucht:

Der Platz war urspruenglich einer 2. Lagerhalle vorbehalten. Lt. der Stadtverwaltung verzichtet der Betrieb auf die Erweiterung.

- fuer Hauptzufuehrungsstrasse des Gewerbegebietes:

3975 wurde angekauft

- Gelaende Dewenter KG:

noerdlich - das Gelaende der Dewenter KG reicht bis an die Zufahrtsstrasse heran. Im Bereich der Kreuzung und deren Spuraufweitungen bleibt das Gelaende der KG unberuehrt.

5. Erläuterung der Kennziffern

Alle Gewerbeflächen sind durch Kennzahlen und eine Symbolik charakterisiert. Das Bauland wird mit dieser Symbolik verkauft. Eine anderweitige Nutzung darf nur mit Zustimmung der Bürgerschaft erfolgen.

GE - Einstufung in Gewerbegebiet

Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und Lagerhäuser, Lagerplätze, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Sportanlagen und Wohnungen für Betriebsinhaber. Gemäß § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Anlagen, die im besonderen Maße schädliche Umwelteinwirkungen verursachen, genehmigungspflichtig und dürfen in einem Gewerbegebiet nicht angesiedelt werden. Ausgeschlossen sind weiterhin Betriebe, die als abwasser-technisch gefährlich gelten oder deren sichere Entsorgung nicht nachgewiesen werden kann.

MI - ENTFÄLLT

GRZ- Grundflächenzahl, gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche ist die Fläche, die von baulichen Anlagen eingenommen wird. (Garagen und Stellflächen, Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdische bauliche Anlagen).

GFZ- Geschosflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschosfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (Geschosfläche = Außenmasse des Gebäudes, Vollgeschosse).

- g - die Höhe der baulichen Anlagen ist mit der Traufe definiert
- a - abweichende Bauweise

6. Aufteilung der Gewerbegrundstücke

Die Rechtsträgerschaft des Betriebsgeländes endet am Straßenkörper; das heißt, der "Vorgartenstreifen" bis zur Bebauungsgrenze ist durch den Betrieb zu pflegen. Die Vergabe und Aufteilung der Grundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern wird durch die Bürgerschaft geregelt. Der Bebauungsplan regelt nur die Erschließung des Geländes, die örtlichen Zufahrten plant und finanziert der Gewerbetreibende.

- Spuraufweitung fuer Kreuzung: hierfuer musz Gelaende der GPG aufgekauft werden

- das Gelaende zwischen Schweinemast und der Strasse nach Poel/Redentin wird von der Schweinemast als Eigentuerer freigegeben und kann als Flaechе zur Entwicklung der Natur genutzt werden.

- Ausbau der Zufahrt SDS: 3959/11 Eigentum SDS
3955 Eigentum der Stadt

Die ehemalige SDS hat sich in die Stadtdirektion und die METUS GmbH aufgespalten. Gemaesz einer Abstimmung zwischen der METUS GmbH und der Stadtverwaltung, wird das Betriebsgelaende dieser erweitert. Fuer die METUS GmbH und auch fuer das neu dahinter westlich gelegene Gewerbegeelaende, ist ein Gleiszugang moeglich. Dem Landverlust durch die Verlaengerung der Stichstrasse wurde seitens SDS/METUS zugestimmt.

- mit dem Betonwerk musz ein Flaechenausgleich fuer eine kleinere Flaechе vorgenommen werden, da hiermit fuer beide Anlieger vernuenftig nutzbare Flaechen entstehen.

3963/13 westlicher Zipfel

- Landstreifen westlich der Tongrube

3866.

Dieser Streifen wurde aus privater Hand aufgekauft, so dasz es in diesem Bereich fuer die Fuehrung der Strasse weniger Iwaenge gibt.

- Gelaende der Deutschen Post

3959/13

Der Deutschen Post wurde ein Austauschgelaende angeboten. Das vorh. Gelaende soll zur Bildung eines Gruenstreifens zwischen Gewerbegebiet und Kleinsiedlungsgebiet dienen.

- perspektivische Fuehrung der Strasse in suedlicher Richtung:

fuer die Anbindung an den Autobahnzubringer (Seehafen) sind die Grundstuecke:

3871

3872

3873

3875

3876

aus privater Hand aufzukaufen.

7. Folgende Gewerbetreibende sind fuer die jetzige Ansiedlung angedacht:

- Fertigung von Schalungssystemen
- Tiefbauunternehmen
- Gartenbaufirma
- Bauunternehmen fuer Gebaeudesanierung
- Glasvertrieb und Industrieverglasung
- Zulieferer Moebelindustrie - Glasbearbeitung
- Rohrleitungsbau
- Lagerwirtschaft und Stammsitz Dienstleistung
- Hydraulikanlagenvertrieb und Service

8. Begrenzung des Betriebsgelaendes

Zaeune unmittelbar neben dem Gehweg sollten nur in Ausnahmefaellen aufgestellt werden. Die Regel sollte darin bestehen, im Anschluss an den Gehweg eine Begrueenung aus Bueschen und Baeumen vorzunehmen.

Gruen, welches in der Rechtstraegerschaft nicht den Betrieben zugeordnet werden kann, ist oeffentliches Gruen, welches auch von der Stadt gepflegt werden muss. Fuer die Gestaltung des Gruens im Vorgartenstreifen, ist das Gruenordnungsamt und der Gruenordnungsplan heranzuziehen.

9. Freiraum und Grünflächen

Die östlich des Faulen Sees festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage stellt eine grünordnungsplanerische Ausgleichsmaßnahme für diejenigen Bereiche dar, die als festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen planerische Voraussetzungen für eine Versiegelung bzw. Veränderung des Bodens sind und damit im Falle einer Bebauung zu einem Eingriff in Natur und Landschaft führen. Der Zweck der Festsetzung zielt im wesentlichen auf einen Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Plangebietes ab. Daher ist an dieser räumlich peripher gelegenen Fläche innerhalb des Plangebietes eine Erholungsfunktion weder planerische Intention noch durch die Lage im unmittelbaren Nahbereich mehrerer geplanter Gewerbegebiete (Hoher Damm/Haffeld-Nörd) zukünftig zu erwarten. Aus den dargelegten Gründen ist eine Einschränkung der angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht erforderlich.

ZU 9.

Gleiches gilt auch für die übrigen festgesetzten öffentlichen Grünflächen, deren Funktion im wesentlichen auf Pausengrün ausgerichtet ist, also insbesondere der Kurzzeiterholung der Betriebsbeschäftigten des Gewerbegebietes zugute kommen soll. Darüber hinaus werden die Niederungsgebiete im Bereich der Dewenter KG und der BDVP zusammen mit dem angrenzenden Baumstreifen erhalten. Das gleiche trifft für die Fläche zwischen Gewerbegebiet und der Siedlung Eiserne Hand zu. Alle vorhandenen Büsche, die im Bereich der späteren Grundstücksgrenzen stehen und alle weiteren Pflanzungen, die in die spätere Gewerbebebauung passen, sind zu erhalten und zu pflegen. Die detaillierten Grünordnungsmaßnahmen und Begrünungsziele regelt der Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

10. Auswertung der Stellungnahme des Umweltschutzes

- die oellastverdächtige Fläche auf dem Gelände der METUS GmbH, ist vor einer weiteren Bebauung zu untersuchen und zu sanieren.
- Bestätigung der ausgewiesenen neuen und vorh. Grünflächen einschliesslich ihrer wegemaessigen Anbindungen,
- Sanierung der Tongrube erforderlich,
- Aufstellung eines Landschaftsplanes fuer dieses Gebiet, wobei der B-Plan diesem entsprechen muss,
- Bewirtschaftung der Gruenguertel von der Kommune gegen Zahlung durch die ausgleichswilligen Eigentuerer,
- Beachtung des Abstandserlasses
- ENTFÄLLT
- die lt. Umweltvertraeglichkeitspruefungsgesetz in der Anlage aufgefuehrten Vorhaben, werden fuer die Ansiedlung ausgeschlossen.

10.1. Hinweise zum Abstandserlass

Das im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 8 Bau NVO festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Bau NVO nach den zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert, um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen. Grundlage für diese Gliederung ist der sogenannte Abstandserlass Nordrhein-Westfalen (Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Min. Bl. NW 1990 S. 504). Unter der Beachtung der Betriebsartenliste 1990 erfolgte die Einstufung der zulässigen Betriebe nach ihrem Störgrad. Die zugrunde gelegten Schutzabstände beziehen sich auf die an das Gebiet angrenzende Wohnnutzung im Osten (Hoher Damm) und die Wohnbebauung Am Baumfeld im Süden. Die Zonen unterschiedlicher zulässiger Störgrade für anzusiedelnde Betriebe sind in der Planzeichnung gebietsbezogen - im einzelnen - festgesetzt. Gemäß § 31 Abs. 1 Bau GB zur Regelung möglicher Ausnahmen bleiben Ausnahmen für Betriebe und Anlagen der nächstniedrigen Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) zulässig, wenn nachweislich der Immissionsschutz sichergestellt wird (vgl. textl. Festsetzung Nr. 3.5.). Die Abstandsliste 1990 liegt der Begründung als Anhang bei.

10.2. Nutzungsbeschränkungen

Im B-Plan ist auf dem Gelände der Dewenter KG eine Fläche eingezeichnet, die dieser unterworfen ist. Im südlichen Grundstücksbereich dürfen entsprechende der eingetragenen Grenzen keine durchgehenden Oberflächenversiegelungen vorgenommen werden. Das anfallende Niederschlagswasser muß frei im Boden versickern können und dient laut den Aussagen des Grünordnungsplanes der Wasserversorgung der Luchswiese.

11. Grünordnungsplan

Für das gesamte Gewerbegebiet und die damit in Verbindung stehenden Landschaftsteile ist ein Projekt zum Grünordnungsplan erarbeitet worden. Dieses Projekt wurde zum Zwecke der Durchsetzung dem Grünordnungsamt, dem Umweltamt und der Stadtplanung übergeben. Die Auflagen aus diesem Projekt sind im B-Plan eingearbeitet worden. Die detaillierten Anweisungen zur Bepflanzung und Landschaftsgestaltung sind diesem Projekt zu entnehmen. Die stichwortartigen Auflagen sind als Wortleiste dem B-Plan angefügt worden.

12. Gelände vor METUS GmbH Richtung Mergelgrube

Das Grundstück ist zur Zeit unbebaut. Es ist als Gewerbefläche vorgesehen. Da die Fläche sehr tief liegt, kann sie nicht an das Schmutz- und Regenwassernetz des Gewerbegebietes angeschlossen werden. Dazu sind als Vorleistungen erst neue Leitungssysteme entlang des Hohen Dammes zu legen. Bis zum Wirksamwerden dieser Maßnahme, kann die geplante Gewerbefläche nicht vergeben werden.

13. Oekonomie

Fuer die Effizienz der Erschliessung eines Gewerbegebietes ist immer massgebend, wieviel nutzbare Flaechen an die notwendigen Strassen- und Tiefbauleistungen angeschlossen werden kann.

Durch die Gruengebiete am Faulen See koennen nur einseitig Gewerbegebiete an die Strasse gelegt werden. Damit verteuert sich der m2-Preis der Gewerbegebiete.

14. Perspektivische Entwicklung

An eine Erweiterung in noerdliche Richtung ist zur Zeit nicht gedacht. Diese soll nur in suedwestliche Richtung unterhalb der Einfamilienhaussiedlung erfolgen.

In naher Zukunft soll die Erschliessung des Gewerbegebietes Redentin in Angriff genommen werden. Dieses Gebiet liegt jenseits der Strasse in nordoestlicher Richtung und hat einen Umfang von ca. 35 ha.

Bedingungen, die sich aus dieser Tatsache ergeben, werden bei der Bearbeitung des tiefbautechnischen Teils spaeter beachtet.

15. Verkehrskonzeption

Die Hauptzufahrt des Gewerbegebietes liegt an der Strasse nach Redentin/Ecke Dewanter KG. Dazu muss eine Linksabbiegerspur angeordnet werden. Der Kreuzungsbereich muss vollkommen neu gestaltet werden. Es wird vorgeschlagen, einen Flaechenaustausch bis an die neu zu bebauende Einfahrtsstrasse vorzunehmen. Perspektivisch muss die Kreuzung so ausgelegt werden, dass das Gewerbegebiet Redentin mit angeschlossen wird. Fuer den Kreuzungsbereich ist die Installation einer Ampelanlage zu erwarten. Die Kreuzung muss grosszuegig ausgebaut werden, da das Redentiner Gewerbegebiet nur ueber diese eine Kreuzung erschlossen wird. Alle Hauptstrassen sind 6,50 m und die Stichstrassen 6 m breit. Die Stichstrassen enden in einem Wendehammer.

Die vorh. Zubringerstrasse zwischen Saatgut und Schweinemast wird von 3,0 m auf 5,5 m verbreitert und ist nur fuer die Anlieger als Einbahnstrasse passierbar. An der Einmuendung an die Strasse nach Redentin, ist nur ein Rechtsabbiegen gestattet.

Ein Wenden auf den Anliegergrundstuecken und damit der notwendige zweispurige Ausbau der Strasse ist nicht moeglich, da dafuer die Platzverhaeltnisse nicht gegeben sind.

Die oeffentlichen Strassen erhalten ueber das Gewerbegebiet gestreut Parkplaetze. Vor der wassergefuellten Grube wird ein LKW-Parkplatz angeordnet.

In Beziehung dazu steht das geplante Anschlussgleis, das zum Kohleumschlagplatz fuehrt. Dieses Gleis soll dem Anschluss des Betonwerkes, der Polstermoebelfabrik und einem weiteren Groszbetrieb dienen. Am Anschlussgleis im Bereich des LKW-Parkplatzes befindet sich eine oeffentliche Verladeplaetze fuer die uebrigen Gewerbetreibenden. Diese Flaechen kann gleichzeitig als Containerstellplaechen genutzt werden. Fuer die Fuehrung des Gleises muessen weitere Untersuchungen getaetigt werden, da die Gelaenderegulierung, die zul. Schienenneigung und die Grundstuecksgrenzen infolge von Boeschungen eine Einheit bilden.

Das Gleis kann kaum weiter auf das Gelaende des Betonwerkes gezogen werden, da die Hoehenunterschiede zu gross werden.

Das Gelaende der SDS und des angrenzenden Gewerbegebietes werden vom Hohen Damm aus erschlossen. Die zweite Zufahrt der SDS ist damit hinfaelig.

Das Gesamtstrassennetz soll einerseits an den Autobahnzubringer des Seehafens und nordwaerts an die Wismarer Bucht getuehrt werden.

16. Situation um wassergefuehlte Tongrube

Diese Grube soll ca. 8 m tief sein. Ein Auffuellen einschliesslich der notwendigen Verdichtung waeren im Verhaeltnis zur gewonnenen Flaechen zu kostenaufwendig. Deshalb soll die Wasserflaechen, bei notwendigen Begradigungen erhalten bleiben.

In die Grube sind Abwaesser und Faekalien aus der Schweinemast eingeleitet worden. Diesbezaeuend ist der Umfang und der Grad der Verunreinigung durch geeignete Methoden festzustellen (Wasserproben, Tiefenmessung, verantwortlich Stadt). Ein verschmutztes Gewaesser dieses Ausmasses ist in einem Gewerbegebiet nicht statthaft. Als Sanierung wird das Abpumpen und Aufbringen auf die Felder vorgeschlagen. Die Kosten hierfuer sind zu beruecksichtigen.

Die Boeschungen der Grube werden bepflanzt, die Uferzonen erhalten oeffentliches Gruen.

17. Gelaende suedlich des Anschlussgleises

Dieses besitzt zwei Niveauhoeen und wird durch die natuerlich begruente Mergelgrube getrennt. Ein Zusammenfassen beider Gelaende wurde ausgeschlossen, da fuer ein einheitliches Gelaendeniveau und fuer das Zuschuetten der Mergelgrube zu hohe Kosten entstehen.

18. Ausblick auf Gelaenderegulierung

Gemaessz bundesdeutschen Gepflogenheiten, musz der Rechtstraeger des Grundstuecks die Gelaenderegulierung seines Bodens finanzieren.

Infolge des stark zerkluefteten Gelaendes, der damit verbundenen Bodenbewegungen (Massenausgleich), der Gleiseinbindung und der moeglichst zu vermeidenden Boeschungen (verlorene Gewerbeflaeche) empfiehlt es sich, hier eine gemeinsame Loesung zu finden, die kostenguenstiger ist.

19. Baugrund

Seitens der Stadt ist eine flaechendeckende Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben worden. Damit werden entscheidende Hinweise fuer die Bewertung des Baulandes gegeben.

20. Laermschutz

Im Bereich SDS - Eigenheimsiedlung wird ein Laermschutzwall von 3 m Hoehe, der bepflanzt wird, angelegt. Der Wall besteht aus einer Erdaufschuettung mit natuerlichen Boeschungen. Das Gelaende zwischen Wall und der Siedlung wird mit Baeumen und Buetschen abgepflanzt.

20.1. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung:

Das gesamte Gewerbegebiet wird ueber das Trinkwassernetz der Stadt Wismar versorgt. Fuer die abschnittsweise wasserversorgungsseitige Erschliessung des Gewerbegebietes, steht als Anschlusspunkt die Versorgungsleitung DN 150 im Bereich der BDVP zur Verfuegung. Westlich der BDVP ist eine geplante Weiterfuehrung in noerdliche Richtung ausgewiesen. Der noerdliche Teil ist im Ringschluss an die Transportleitung DN 200 Redentin - Poel zu erschliessen.

b) Beseitigung von Schmutzwasser

Die Abwasserableitung zur zentralen Schmutzwasseranlage in Wendorf ist abhaengig von der Realisierung der biologischen Ausbaustufe, die im Zeitraum bis 1995 vorgenommen werden soll. Dem Anschluss des Gewerbegebietes wurde zugestimmt. Die Abwasserableitung wird ueber das geplante Abwasserpumpwerk

Daumoor (Eiserne Hand) realisiert. Die Schmutzwasserableitung im Gewerbegebiet erfolgt ueber Freispiegelleitungen zu einer geplanten Pumpstation im Bereich Fauler See, um von hier ueber eine Druckrohrleitung mit dem Leitungsverlauf lt. B-Plan (ueber Daumoor) zum APW Daumoor gepumpt zu werden.

Die tieferliegenden Bereich (vor Schweinemast, Betonwerk, SDS und METUS GmbH) entlang der Strasse Hoher Damm, sind an einen gesonderten Schmutzwassersammler ueber den Mueggenburger Weg zum APW Daumoor zu entwaessern.

c) Beseitigung von Oberflaechenwasser

Das im Baugebiet anfallende Oberflaechenwasser soll ueber Sielleitungen abgeleitet und dem westlich des Baugebietes liegenden Faulen See zugeleitet werden.

Zur Reinigung des anfallenden Oberflaechenwassers von Verkehrsflaechen und befestigten Grundstuecken sowie Dachflaechen, ist die Errichtung einer Delsperre vor dem Einlauf in den See vorzusehen. Es ist das Trennsystem anzuwenden. Im Bereich Hoher Damm besteht ein Regenwassersammler der Anliegerbetriebe und der WWD.

d) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz des Gewerbegebietes wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Wismar" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer entsprechend dimensionierten Leitung und einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

e) Gasversorgung

Die Gasversorgung wird ueber das zustaeendige Energieversorgungsunternehmen gewaehrleistet. Eine entsprechende Versorgung des gesamten Gebietes ist moeglich und wird angestrebt.

f) Fernwaerme

Fuer den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Versorgung mit Fernwaerme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Die Stadt behaelt sich jedoch entsprechende Untersuchungen vor.

g) Versorgung mit elektrischer Energie

Das Gewerbegebiet Wismar Hoher Damm wird durch das EVU Wismar mit elektrischer Energie versorgt, Flaechen fuer notwendige Einrichtungen (Trafostation) zum Anschluss des Erschliessungsgebietes muessen zwischen dem Erschlieszer und dem Versorgungstraeger direkt entsprechend dem Bedarf abgestimmt und oertlich festgelegt werden.

h) Fernsprechversorgung

Die Deutsche Post plant die fernmeldetechnische Versorgung bis 1993 zu realisieren. Es wird angestrebt fuer den Fernseh- und Rundfunkempfang im gesamten Baugebiet Breitbandkabel zu verlegen.

i) Zusammenfassung zur Versorgung mit Gas, Elektroenergie und zur Fernsprechversorgung

Die HEVAG und die Post stellen in Aussicht, dass die Versorgung des Gewerbegebietes durch sie finanziert wird.
(lt. Mitte November 1990)

j) verkehrliche Erschliessung des Baugebietes

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt ueber die vorh. Strasse Wismar - Poel/Redentin.
Im Bereich einer vorh. Einfahrt zur Dewenter KG ist eine Einmuendung in das Bebauungsgebiet und eine Linsabbiegerspur vorgesehen. Die Erschliessungsstrasse wird auf eine Fahrbahnbreite von 6,50 m hergestellt. Die Strasse erhaelt durchgaengig einseitig einen kombinierten Rad-Gehweg von 2,50 m. Besonders hochfrequentierte Strassenabschnitte sind beidseitig mit einem Gehweg zu versehen. Ueber das Gewerbegebiet verteilt, sind Parkflaechen angeordnet. Im Bereich der Tongrube ist ein LKW-Parkplatz angeordnet, der fuer die angedachten anliegenden Groszbetriebe genutzt werden soll.
Er dient gleichzeitig als Wendeplatz am Ende der Zubringerstrasse. Die Zubringerstrasse wird in diesem Bereich suedlich ueber das Anschlussgleis (ca. 70 m) gefuehrt, um die Anbindung des oestlich davon liegenden Grundstuecks zu ermoeeglichen. Eine Erschliessung ueber das Anschlussgleis von der Seite des Parkplatzes, ist nicht sinnvoll. Im B-Plan sind die geplanten Weiterfuehrungen der Strassen zur Wismarer Bucht und zum Autobahnzubringer eingezeichnet.
Entlang des Hohen Dammes in Richtung Redentin wird entlang der Strasse ein kombinierter Fusz-Radweg geplant. Im Bereich der SDS, Betonwerk, der Wohnhaeuser und der unangetasteten Gruenflaeche verlauft der Weg entweder unmittelbar an der Strasse oder zwischen der Baumreihe und den vorh. Zaeunen.
Auf dem Gelaende der Dewenter KG musz der Weg auf der Boeschungskrone gefuehrt werden (dadurch kein Boeschungsabtrag, Fuszwegtrennung von der Fahrbahn). Die erforderlichen Verhandlungen zum Landerwerb bei der Dewenter KG und fuer ein eventuelles Zurueckversetzen der Zaeune sind in der Verantwortung des Verkehrsamtes zu fuehren.

22. Auswertung der Stellungnahmen der Traeger der oeffentlichen Belange

1. NORDWASSER GmbH

2. GEWAESSERAUFSICHT

Stellungnahme mit folgenden wesentlichen Forderungen vor:

- weitere Arbeitsunterlagen muessen detaillierte Angaben in Bezug zum Wassergesetz enthalten,
- Gewaehrleistung der vollbiologischen Abwasserreinigung in Wendorf,
- Einhaltung der Mindestanforderungen an das Ableiten von Abwaessern in Gewaesser nach den vorgeschriebenen Einleitwerten,
- Niederschlagswasser in Faulen See leiten, wenn keine Einwende Dritter bestehen. Es sind die Auswirkungen nach Menge und Beschaffenheit bei Einleitung zu bestimmen,
- Niederschlagswaesser vorreinigen,
- Lagerung und Umgang mit wassergefaehrdenden Stoffen entsprechend gesetzlichen Grundlagen,
- endgueltige Entscheidung nach Vorlage der entsprechenden Unterlagen und Nachweise.

3. DEUTSCHE POST

Baumasznahme genehmigt

4. STADTDIREKTION STRASZENWESEN

Standortzustimmung

5. STADTVERWALTUNG VERKEHRSAMT

- Rad/Fuszwegverbindung zwischen Wismar und Redentin,
- keine Anbindung der Schweinemast an Strasse Hoher Damm,
- Kreuzung im Bereich Dewenter KG fuer Hohen Damm und Gewerbegebiet Redentin,
- Ampelanlage fuer Kreuzung,
- Zufahrten zu Gewerbegebiet Redentin und Hoher Damm mit Regelgeschwindigkeit 50 km/h bemessen,
- Wismar - Redentin = 70 km/h

6. BAHNAUFSICHT

- die genauen Bedingungen der Lage- und der Hoeheneinordnung werden mit der Bahnaufsicht weiter geklaert.

7. FEUERWEHR

- Standortzustimmung
- System von Loeschwasserentnahmestellen vorsehen

8. UMWELTSCHUTZINSPEKTION ROSTOCK

- vom Grundsatz Zustimmung,
- Abstandserlass beachten,
- nur Gewerbe ansiedeln, die nicht genehmigungspflichtig sind,
- Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm einhalten,
- Abfallentsorgung Hoher Damm und Redentin gemeinsam betrachten

9. ARBEITSHYGIENE

- keine Bedenken

10. STADTVERWALTUNG UMWELTSCHUTZ

Zustimmung erst nach Vorlage des Landschaftsplanes und des Konzepts der Regenwasser- und Abwasserableitung, sh. Pkt. 20 b, 20 c.

11. HEVAG STROMVERSORGUNG

wird gewährleistet

12. STADTPLANUNG

Zustimmung

13. STADTWIRTSCHAFT

Auslegung der Strassen fuer 30 t Gesamtgewicht der Fahrzeuge, Wendekreis 22 mm

14. MUSEUM SCHWERIN

keine Einwände

15. HYDROLOGIE SCHWERIN

noch in Bearbeitung

16. HEVAG GAS

Versorgung mit Gas moeglich erf. Gasleitung NW 150, Anbindung an Gasdruckregleranlagen Eiserne Hand zulaessig.

23. Kennzahlen zum Gebiet

nutzbares Gewerbegebiet neu:	15,07	ha
Verkehrsflaeche:	1,17	ha
vorh. und neue Gruengebiete:	8,701	ha
betrachtetes Bruttogebiet:	45,30	ha

24. Kosten der Erschliessung fuer:

Masznahme	1. BA Kosten i. DM	2. BA Kosten i. DM
Baukosten		

Straszenbau	450.000,00	690.000,00
zusaetzl. Abbiegespur	110.000,00	-
Verkehrssampel	120.000,00	-
Straszenbeleuchtung	20.000,00	80.100,00
Gehwegherstellung	-	218.400,00
Radwegherstellung	-	175.000,00
Regenwasserkanalisation	531.000,00	743.000,00
Regenwasserreinigungsbecken	140.000,00	-
Regenwasservorflut	99.000,00	-
Schmutzwasserkanalisation	350.000,00	1.050.000,00
Druckrohrleitung	330.000,00	-
Pumpwerk.	560.000,00	-
Gruenanlagen	-	180.000,00
Wasserversorgungsleitungen	100.000,00	425.000,00
Gasversorgungsleitungen	-	336.000,00
Hausanschluesse RW und SW	80.000,00	185.000,00
unvorhergesehenes rd. 3 %	-	207.375,00
	-----	-----
Baukosten Brutto:	2.850.000,00	4.269.875,00
Baukosten Brutto abgerundet:	2.850.000,00	4.270.000,00
	=====	=====
Nebenkosten:		

Planungs- u. Bauleitungshonorar	230.000,00	350.000,00
Baugrunduntersuchungen	40.000,00	-
Tragwerksplanung	20.000,00	-
Vermessungskosten:oeffentl.Bereich	40.000,00	20.000,00
Bauleitplanung	-	140.000,00
Entschaedigungen	-	100.000,00
Bauaufsicht u. Verwaltungskosten	20.000,00	20.000,00
	-----	-----
Nebenkosten:	350.000,00	630.000,00
	=====	=====
Gesamt: Bau- u. Nebenkosten	3.200.000,00	4.900.000,00
	=====	=====
 GESAMT:	 8.100.000,00	
	=====	
Beginn der Masznahme Maerz	Monat	1991
		Jahr
voraussichtl.Ende der Masznahme		1991/92
nahme		Jahr

25. Weiterer Projektdurchlauf

Die Projektierung der Leitungssysteme, des Straßenbaues, der Geländeregulierung und der Druckrohrleitung ist abgeschlossen oder in Bearbeitung.

26. Durchführung/Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen nach den §§ 45 ff Bau GB sowie Enteignungen gem. §§ 85 ff Bau GB sind nur dann beabsichtigt, wenn die für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen erworben werden können. Für den Planbereich der ehemaligen Schweinemast - Betriebseinstellung 31. 05. 91, Liquidation am 30. 09. 91 durch die Treuhand - ist eine Stellungnahme der Treuhandanstalt zu den Voraussetzungen einer künftigen gewerblichen Nutzung des Grundstücks aus nachfolgenden Gründen nicht erforderlich. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens "Gewerbegebiet Hoher Damm" wurde der Entwurf des Bebauungsplanes zweimal für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegt. Weder im Rahmen der ersten Auslegung in der Zeit vom 20.08.90 bis 16.09.90 noch während der zweiten Auslegung in der Zeit vom 29.04.91 bis 31.05.91 wurden seitens der Eigentümer/Betreiber - bis September 1990 Schweinemast Wismar, danach Treuhandanstalt Berlin - keine Bedenken und Anregungen zum geplanten Gewerbegebiet insgesamt, noch zu den das Grundstück der Schweinemast betreffenden Festsetzungen speziell zum Ausdruck gebracht. Insofern konnte die Verwaltung davon ausgehen, daß zwischen dem jeweiligen Eigentümer und den Planungsabsichten der Hansestadt Wismar Einvernehmen besteht. Der während des Aufstellungsverfahrens vollzogene Eigentümerwechsel ist dabei für die städtebauliche Planung nicht von Bedeutung. Darüber hinaus wurde die Treuhandanstalt Berlin in einem Schreiben der Stadtverwaltung vom 12.06.91 mit Hinweis auf das geplante Gewerbegebiet Hoher Damm um kostenlose Übergabe der Fläche mit Bebauung gebeten, um es Investoren zur Ansiedlung zur Verfügung zu stellen. Bis heute wartet die Hansestadt Wismar auf eine Antwort.


Hüschner
Amtsleiter

Wismar, den 13. 03. 92