

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2/90

Gewerbe- und Sondergebiet Redentin  
der Hansestadt Wismar

geändert gemäß Genehmigungserlaß des  
Innenministeriums des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern vom 18. 03. 92  
Az.: II 650 a - 512.113 - 013 300  
zur Erfüllung der Auflagen.

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

| Änderung in der Begründung |

geändert gemäß Genehmigungserlaß des  
Innenministeriums des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern vom 24. 03. 93  
Az.: II 670 - 512.113 - 01.33.00

|| Änderung in der Begründung ||

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2/90

Gewerbe- und Sondergebiet Redentin der Hansestadt Wismar

### 1. Allgemeines

-----

#### 1.1. Aufgabenstellung

-----

In Abstimmung mit der Stadt Wismar beabsichtigt die LPG Redentin/Stroemkendorf ihr Land vor der Siedlung Redentin zur Verfügung zu stellen, um ein Gewerbegebiet zu erschliessen. Der Auftraggeber des Projektes ist die LPG. Von den neu geschaffenen Gewerbegrundstuecken mit einer Fläche von ca. 19 ha behält sich die LPG die Verteilung von ca. 4,0 ha vor. Der Rest kann an Nutzer vergeben werden, die von der Stadt als Antragsteller gesammelt wurden. Die weitere Verteilung muss dann in Abstimmung von der Stadt und der LPG erfolgen.

Bei der Art der Antragsteller empfiehlt es sich eine Prüfung und Auswahl auf verschiedene Kriterien vorzunehmen (Leistungsfähigkeit, Vorhandensein von Kapital, Arbeitskraeftezahlen, Umweltverträglichkeit, Doppelt- und Dreifachbelegungen von einzelnen Gewerbearten, Notwendigkeit und Nuetzlichkeit ...).

Bei der Gestaltung des Plangebietes war die Größe und die Führung des Gruenguertels innerhalb des Gebietes von ausschlaggebender Bedeutung. Seitens der Stadtplanung wurde die Forderung erhoben, ausgehend vom See, einen Gruenguertel durch das Gebiet zu ziehen, der die vorh. Buschhecke und die Niederungen mit den Soellen und Mooren mit einbezieht und sich dann bis an die Strasse nach Redentin erstreckt. Der Gruenanteil sollte ca. 1/3 betragen. Die LPG hatte das Interesse, moeglichst zusammenhaengende Gewerbeflächen entstehen zu lassen.

Das Plangebiet erhält nur eine Ein- und Ausfahrt. Dies ist die gemeinsame Kreuzung fuer das Gewerbegebiet Hoher Damm. Die Verkehrsplanung der Stadt gibt vor, dass der Stadtbus an der Landstrasse nach Redentin haelt - ein Einfahren in das Gewerbegebiet ist nicht beabsichtigt.

Die LPG beabsichtigt bei der Erschliessung des Baugelaendes unter Federführung eines Baubetriebes eigene Arbeitskraefte einzusetzen.

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

GE - Einstufung in Gewerbegebiet, ausgeschlossen sind:

- geruchsbelästigende Betriebe
- abwassertechnisch gefährlich geltende Betriebe oder wenn die sichere Entsorgung nicht nachgewiesen ist

Zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

GE<sub>E</sub> - Eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind nur Handwerks- und die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (Bau NVO)

SO - Sondergebiete

Die Art der Nutzung ist festgesetzt, nämlich im SO-Gebiet für den "Großflächigen Einzelhandel" mit 10.700 m<sup>2</sup> VRFl. differenziert in 5.000 m<sup>2</sup> VRFl. für innenstadtrelevante Sortimente und 5.700 m<sup>2</sup> VRFl. nichtinnenstadtrelevant und SO-Gebiet "Motel". Der Standort "Großflächiger Einzelhandel" ist begründet dadurch, daß Wismar als Mittelzentrum in ihrer Funktion und Bedeutung auch im nordöstlichen Stadtgebiet und dem angrenzenden Umland gerecht wird.

GRZ - Grundflächenzahl, gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche ist der Anteil, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

GFZ - Geschoßflächenzahl, gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind (Außenmaße des Gebäudes, Anzahl der Vollgeschosse)

TH

(max.) Die Höhe der baulichen Anlage ist mit der Traufe als Höchstgrenze definiert.

a - abweichende Bauweise, keine offene (Einzelhäuser, Hausgruppen mit max. 50 m Frontlänge) und keine geschlossene Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand)

Die Gebiete gleicher Nutzung sind durch die Baugrenze dargestellt. Die Aufteilung dieser Gebiete obliegt der Stadt und der LPG und eventuell auch der Bürgerschaft. Der B-Plan regelt nur die Erschließung des Geländes - die genauen örtlichen Zufahrten plant und finanziert der Gewerbetreibende.

Die Rechtsträgerschaft des Betriebsgeländes endet am Straßenkörper, das heißt, der Vorgartenstreifen bis zur Baugrenze ist durch den Betrieb zu pflegen.

Kreuzung fuer Redentin und den Hohen Damm in der Hoehe der Dewen-  
ter KG anzulegen. Folgende Vorteile entstehen:

- Bildung eines Zentrums mit Fuehrung des Besucherstroms im guen-  
stigen Ringverkehr,
- Hauptbesucherstrom fuer Supermarkt wird guenstig aus- und  
eingeleitet,
- guenstige Ausfahrt fuer KFZ, die tanken

7. Ver- und Entsorgung des Baugebietes  
-----

a) Wasserversorgung:  
-----

Das gesamt Plangebiet wird ueber das vorh. Trinkwassernetz der  
Stadt Wismar versorgt.

Die geplanten Trinkwasserleitungen koennen an das bestehende Netz  
angeschlossen werden.

Parallel der Inselstraße verläuft eine Wassertransportleitung  
AZ 200 zur Versorgung der angrenzenden Orte. Diese Leitung ist in  
ihrem Verlauf und in der Maßlichkeit im B-Plan dargestellt. Es  
ist nicht beabsichtigt, diese Leitung umzuverlegen. Demzufolge  
muß sich der Grundstücksgrenzverlauf der Leitungsfuehrung  
anpassen. Es muß ständig gewährleistet sein, daß die  
Wasserleitung im öffentlichen Bereich liegt und die  
Grundstücksgrenze der Bauwilligen ca. 2,00 m Abstand aufweist.

b) Beseitigung von Schmutzwasser:  
-----

Nach Aussage der zustaendigen Behoerden, ist derzeit eine  
Ableitung des Schmutzwassers ueber das vorh. Stadtnetz (ueber  
Abwasserdruckleitung bis Klaeranlage Wendorf) sichergestellt. Die  
Schmutzwasserableitung im Gewerbegebiet erfolgt ueber  
Freispiegelleitungen bis zu einer geplanten Pumpstation lt. B-  
Plan. Diese Pumpstation ist am tiefsten Punkt des Gelaendes ange-  
ordnet. Von hier wird das Schmutzwasser ueber eine Druckleitung  
in das vorh. Stadtnetz abgeleitet indem es ca. 120 m weit gepumpt  
und dann ueber eine Freispiegelleitung an das Netz vom Hohen Damm  
angeschlossen wird.

c) Beseitigung von Oberflaechenwasser:  
-----

Dieses wird ueber Sielleitungen der Regenentwaeserung der Straße  
zugefuehrt. Innerhalb der Straße wird es im Regenwasserrueckhalte-  
becken im Suedteil des Plangebietes gesammelt und dann in das  
benachbarte Gewaesser uebergeleitet.

Zur Reinigung des anfallenden Oberflaechenwassers von  
Verkehrsflaechen (Asphalt, Verbundsteine, Beton) und befestigten  
Grundstuecksflaechen ist die Errichtung einer Olsperre vor der  
Einleitung notwendig.

Wenn ueber den Mueggenburger Bach abgeleitet wird, muß das Wasser  
so gereinigt sein, daß eine spaetere Nutzung fuer  
Bewaesserungszwecke moeglich ist.

Zur weiteren Entwicklung der Landschaft wird durch das Umweltamt  
vorgegeben, die Soelle Luett Moor und Lehmkuhlsoll mit  
Oberflaechenwasser zu fuehlen, da die Wassereinleitung ueber das zur  
Vertiefung abfallende Gelaende durch die Bebauung weitgehend  
entfaellt. Dazu soll das durch die Dachentwaeserung aufgefangene  
Wasser ueber ein separates Entwaeerungsnetz den Soellen zugefuehrt  
werden. Um eine ueberfuellung auszuschließen, wird als Sicherheit  
ein ueberlauf zur Regenentwaeserung der Straße angeordnet. Damit

## h) Versorgung mit elektrischer Energie

---

Das Plangebiet Redentin wird durch das EVU-Wismar mit elektrischer Energie versorgt. Flaechen fuer notwendige Einrichtungen (Trafostation) zum Anschluss des Erschliessungsgebietes muessen zwischen dem Erschliesser und dem Versorgungstraeger direkt entsprechend dem Bedarf abgestimmt und oertlich festgelegt werden. Auf eine spezielle zeichnerische Festsetzung wird verzichtet.

Alle Strassen erhalten eine Strassenbeleuchtung. Diese wird ebenfalls an der Landstrasse nach Redentin installiert (Geh- und Radweg).

Gemaess B-Plan wird die Mittelspannungshochleitung, die ueber das Bebauungsgebiet fuehrt, demontiert und an geeigneter Stelle durch ein Erdkabel ersetzt.

## 8. Gelaenderegulierung

---

Die Gelaenderegulierung der einzelnen Grundstuecke muss vom Rechtstraeger finanziert werden. Bei der finanziellen Bewertung der Grundstuecke ist der Umfang der notwendigen Gelaenderegulierung zu beruecksichtigen.

### 8a. Auswertung der Stellungnahmen der Traeger oeffentlicher Belange

---

#### zu 2: - Gewaesseraufsicht

---

- bei Ableitung der sozialen und gewerblichen Gewaesser sind die Mindestanforderungen fuer die Einleitung in ein Gewaesser einzuhalten.
- fuer die Indirekteinleitung sind durch die Versorgungstraeger bzw. Eigentuemer Grenzwerte vorzugeben, die den allgemeinen Regeln der Technik entsprechen.
- dem Standort wird dann zugestimmt, wenn die Forderungen zur biologischen Reinigung der Abwasseranlage Wendorf erfuellt sind, ansonsten muss eine separate Abwasserbehandlungsanlage im angrenzenden Territorium geschaffen werden.
- bei der Ableitung des Niederschlagswassers in die Soelle, ist ein gleichbleibender Wasserstand in diesem zu gewaehrleisten.
- Nachweis der Ableitbarkeit ueber den Mueggenburger Bach mit Zustimmung der Nutzung des Schoepfwerkes.
- Niederschlagswasser so reinigen, dass eine spaetere Nutzung fuer Bewaesserungszwecke moeglich ist.

- die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Laerm (TA Laerm), sind einzuhalten.

- Abfallentsorgung ist zu beruecksichtigen.

zu 10: - Arbeitshygiene Wismar  
-----

keine Einwaende

zu 11: - Stadtverwaltung Umweltamt  
-----

- vor der Erfuellung der Baugenehmigung ist speziell die Freiflaechengestaltung im 5 m Vorgartenstreifen durch den Umweltschutz zu begutachten.
- Erhaltung und Ausbau der Verlandungsgebiete Luett Moor, Lehmkuhlensoll, der Hecke im oestlichen Bereich.
- Erarbeitung eines Landschaftsplanes fuer das Gebiet Redentin/Eiserne Hand/Mueggenburg - wird durch die Stadt in Auftrag gegeben.
- Gestaltung des Gruenguertels durch die Gemeinde gegen Zahlung durch die bauwilligen Eigentuemer.
- Die Errichtung von Anlagen gemaess dem Gesetz ueber die Umweltaetigkeit vom 27. 6.85 lt. der Anlage zu § 3, ist verboten.
- alleeartige Bepflanzung von Redentin bis zur Kreuzung auf der oestlichen Seite der Strasse.
- Konzept der Oberflaechenentwaesserung ist dem Umweltamt zur Verfuegung zu stellen (Ableitung in Luett Moor und Lehmkuhlensoll)
- Abstandserlasse bezueglich Wohnbebauung und Motel einhalten (100 m Mindestabstand fuer Gewerbe lt. Aufzaehlung im Abstandserlass oder bei geringeren vorh. Abstaenden muessen weniger gefahrbringende Gewerbe angesiedelt werden - nicht in Abstandsliste enthaltene).

zu 12: Stadtplanungsamt Wismar  
-----

Zustimmung

9.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 des BauGB

Unter Berücksichtigung des in der Anlage zum B-Plan beigefügten Grünordnungsplanes sind für die festgesetzten Flächen für das Landschaftsgrün nachfolgend aufgeführte Maßnahmen vorgesehen.

9.2.1. Fläche für Landschaftsgrün um das "Lütt Moor" (nördlich des Sondergebietes und östlich der Inselstraße und westlich der Planstraße A)

9.2.1.1. Schutz und Erhaltung des Naturhaushaltes des Lütt Moor:

- Uferbereiche unberührt von Auf- und Abträgen lassen Schilfgürtel erhalten
- Die Grundstücksgrenzen, z. B. bei Lütt Moor, reichen an der Südseite ziemlich weit an den Uferbereich heran. Bei den Grundstücksplanierungen sollten die entstehenden Auf- und Abträge nicht bis in den Uferbereich dringen.
- Um den Biotopen eine Grundvoraussetzung zur Erhaltung und Entwicklung zu schaffen, ist die alte Geländestruktur samt ihrer Bodendecke unberührt zu lassen.
- Vorhandene Schilfgürtel sind gleichfalls unberührt zu lassen, um das bestehende Ökosystem nicht aus dem Gleichgewicht zu bringen. Zur Sicherung der Regenwassereinleitung in den See ist eine Steinpackung vorzunehmen.

9.2.1.2. Landschaftspflegende Sanierung des Lütt Moor:

- Entwicklung der eutrophierten Feuchtstellen zu wertvollen Biotopen
- Durch konsequenten Nährstoffentzug muß eine Gesundung des Ökosystems der Feuchtstellen erreicht werden.  
Dazu dienen entsprechende Pflegemaßnahmen:
  - Mahd mit Beräumen des Schnittgutes, anfangs zweimal, später einmal jährlich, Streurechen, Aufreißen des Bodens auf den Flächen um die Wasserstellen, Mahd des Schilfgürtels.
- Die zu erhaltenden Biotopflächen sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu ökologisch wirksamen Lebensräumen zu entwickeln.

9.2.1.3. Amphibientunnel an der Planstraße A:

- Amphibientunnel zwischen beiden Feuchtstellen anlegen
- Die durch den Straßenbau zerschnittene Verbindung zwischen den beiden Feuchtstellen - Lütt Moor und Lehmkuhlen-Soll - ist künstlich wiederherzustellen. Bau von drei Amphibientunnel in Form eines Einweg-Doppelröhren-System, sowie Leiteinrichtungen entlang des Straßenrandes aus Betonfertigteilen. (Siehe Blatt Nr. 8)
- Vor Baudurchführung der Amphibientunnel sind Untersuchungen über die Bestandsdichte und deren Laichverhalten durchzuführen. Entscheidungen über die zu treffenden Schutzmaßnahmen können exakt vorgenommen werden.
- Heckenpflanzung zur Eingrünung des Ortsrandes Redentin
- Ortsrandeingrünung mit einer 3-reihigen Heckenpflanzung aus Heister und Sträucher.  
Arten und Heckenaufbau sind der Skizze 4 zu entnehmen.

9.2.3. Fläche für Landschaftsgrün um das Lehmkuhlen-Soll und östlich des Sondergebietes "Motel" bzw. der südöstlichsten Gewerbeflächen

9.2.3.1. Schutz und Erhaltung von Gehölzgruppen, Hecken und Waldbestand:

- Gehölzgruppen, Hecken und Waldbestand einschließlich ihrer Randzonen als Saumbiotop erhalten
- Die bestehenden Bewuchsformen werden von der Bebauung ausgeschlossen, sollten aber auch nicht durch Nachfolgemeasures in Anspruch genommen werden. Werden neue Bepflanzungen vorgenommen, sind die Restgehölze einzubeziehen und eventuell durch Verjüngungsmaasures zu erhalten.
- BNatSchGesetz: Erhaltung aller Biotop einschließlich ihrer Randflächen als Saumbiotop

Saumbiotop entwickeln sich:

Uferzonen  
Randgebiete an Feuchtstellen  
Heckensäume  
Waldränder

9.2.3.2. Erhaltung der bewachsenen Abgrabungen:

Zwei Abgrabungen sind im Gebiet vorhanden.  
Die größere davon ist beträchtlich in ihrem Ausmaß und mit dichtem Gehölzbewuchs bestanden, der sich durch Aussamung entwickelte.  
Die kleinere Abgrabung hat nur geringen Gebüschbewuchs.  
Als ursprüngliche von Menschenhand geschaffene Form stellen sie Relikte einer Epoche dar und haben sich zu einem Kleinhabitat entwickelt. (Wahrscheinlich Lehmausgrabungen in früherer Zeit)

- Erhaltung als Kleinhabitat und interessanter, wenn auch von Menschenhand geschaffener Landschaftsform.

9.2.3.3. Landschaftspflegerische Sanierung:

- Extensive Grünlandnutzung zur Verhinderung einer Verbuschung
- Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen sollten extensiv als landschaftlich gestalteter Freiraum genutzt werden.

Pflegemaasures:

Jährliches ein- bis zweimaliges Mähen. Das erste Mal nicht vor Mitte Juni bis Mitte August, das zweite Mal nicht vor Mitte September.

Um einer Verbuschung vorzubeugen, ist eine Mahd erforderlich.

- Bestimmte Flächen sind mit ihrer Vegetationsdecke zu belassen bzw. mit Wildrasen-Saatgut anzusäen, da sie bis jetzt als Anbaufläche diente.



Pflege:

Wiese - extensive Rasenmähd  
ein-zweimal jährlich

Gehölze - Mulchen der Pflanzflächen mit Rasenmähgut

#### 9.2.3.5. Schutzpflanzungen an den Abgrabungen:

- Abpflanzungen an den Abgrabungen, Gruppenpflanzungen auf den als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen

- Gehölzarten:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europæa</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Rosa canina</i>	Wildrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Heister 100-150 cm groß  
Gruppenpflanzung

Heister je 10-15 Stck./Art  
Sträucher je 30-50 Stck./Art

Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m

- Initialpflanzung bzw. Abpflanzungen zur Verhinderung von Müllablagerung

#### 9.2.3.6. Ausgleichsfläche östlich der vorhandenen Hecke:

- Fläche wird aus bautechnischen Gründen bis 1,0 m hoch mit Unterboden und Abdeckung mit Oberboden angedeckt.

- Abgrabung und Gehölze sind zu erhalten

- Nutzung als öffentliche Grünfläche, Entwicklung, nach entsprechenden Bodenmodulierungen, zu einem Trockenrasen-Biotop möglich, Initialpflanzung mit Heister und Sträucher  
Gehölzarten und Pflanzweise entsprechend der Angaben in der oben angeführten Maßnahme.

- zusätzliche Pflanzung von 16 Stk. Einzelbäumen (Arten siehe oben)  
Ansaat mit Wildrasen-Saatgut

- Pflege:

Wiese - extensive Rasenmahd  
ein-zweimal jährlich

Gehölze - Mulchen der Pflanzflächen mit Rasenmähgut

9.2.3.7 Aufnahme des vorhandenen Fußweges als Wanderweg:

- Der vorhandene Feldweg ist zu erhalten und als Teil eines Wanderweges zu betrachten  
Anschluß an geplante und bestehende Wege herstellen.
- Vorhandene Wegestruktur einschließlich ihres Saumbiotops ist als wertvolles Kleinhabitat zu sichern.

10. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

siehe Aufwandseinschätzung

11. Kennzahlen

- nutzbares Gewerbegebiet neu	18,3 ha
- Verkehrsfläche einschl. Geh- und Radwegen innerhalb des Gewerbegebietes	18.000 m <sup>2</sup>
- Linksabbiegespur an Kreuzung	500 m <sup>2</sup>
- betrachtetes Bruttogebiet	38,0 ha
- öffentliches Grün an Straßen und Wegen	1,5 ha
- Parkanlagen	16,3 ha
- Anteil Parkanlagen an Bruttogebiet:	42,9 %

12. weiterer Projektdurchlauf geplant:

- Abschluß Bauleitplanung	T.: 08.04.91
- Genehmigungsverfahren Abschluß	T.: Mai 1991
- Beginn Projektierung Erschließung	T.: 2/91
- Abschluß Projektierung Erschl. gleitend	T.: 4/91
- Abschluß Geodäsieunterlagen	T.: 10/90
- Baubeginn	T.: 4/91

Wismar, den 30. 04. 1992

*Rosemarie Wilcken*

Dr. Rosemarie Wilcken  
Bürgermeisterin



*Norbert Huschner*

Norbert Huschner  
Amtsleiter