

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 21/91 „GEWERBEGEBIET HAFFELD NORD“

§ 10 Abs. 4 BauGB

1. Planungserfordernis und Planungsabsichten

1.1 Planungserfordernis

Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/91 „Gewerbegebiet Haffeld Nord“ ist die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche und gewerbliche Baufläche in Grünfläche im Bereich Haffeld Nord“ als vorbereitende Bauleitplanung.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung im Planbereich und der damit verbundenen funktionellen und gestalterischen Neuorientierung war eine Umwandlung der im Flächennutzungsplan im östlichen Anschluss an den B-Plan Nr. 46/97 dargestellten Bereiche von Grünfläche in gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet erforderlich. Somit ist nun eine kontinuierliche Entwicklung der gewerblichen Ansiedlung, ausgehend vom Gebiet des B-Planes Nr. 46/97 in östliche Richtung möglich.

1.2 Planungsabsichten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/91 wird ein weiterer Gewerbebestandort planungsrechtlich vorbereitet. Geplant sind hierbei Ansiedlungsflächen zwischen dem Gebiet „Hoher Damm“, dem Gewerbegebiet Haffeld Süd (B-Plan Nr. 46/97) und dem Nordostzubringer.

Neben der Ausweisung von Flächen für Gewerbe werden im östlichen Bereich Grünflächen als Übergang zu den empfindlichen Nutzungen festgesetzt. Die Erhaltung des natürlichen Niederungsgebietes wird durch Verbreiterung der Grünfläche auf Dauer festgeschrieben.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes

Anlass der Erarbeitung von Gutachten zur Umweltverträglichkeit als Grundlage des Umweltberichtes war der Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 21/91 „Gewerbegebiet Haffeld Nord“.

Weiterhin dienen der Grünordnungsplan sowie die FFH-Verträglichkeitsstudie als Ergänzung zum Bebauungsplan.

Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Umweltprüfung (Scoping) wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 14.07.2005 im Bauamt der Stadt abgestimmt.

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes

Im Rahmen des vorsorgenden Schallschutzes wurden in einem Schallgutachten Emissionskontingente (immissionsbezogene Flächenschalleistungspegel, IFSP) für das Geplante Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese sind von den zukünftigen Betreibern einzuhalten, damit die Zielwerte für die Gesambelastung an den Immissionsorten nicht überschritten werden.

Weiterhin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wälle geplant, die eine aktive Schallschutzmaßnahme darstellen.

Erhebliche Auswirkungen durch Schallimmissionen auf Wohnbereiche, verursacht durch das geplante Gewerbegebiet Haffeld Nord, sind daher bei Einhaltung der Emissionskontingente nicht zu erwarten.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist mit Beeinträchtigungen der Tierwelt zu rechnen, das betrifft u.a. den Verlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von streng geschützten Arten, den Verlust einer Ackerfläche mit Rast- und Nahrungshabitatfunktionen für Gänse und Schwäne, mögliche Störungen angrenzender Ackerflächen mit bedeutenden Rastplatzfunktionen für Zugvögel um den Faulen See und den Verlust eines wertvollen Insektenlebensraumes.

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Tierwelt sind im Rahmen der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren.

Als erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen von Biotopen, u.a. einer verbuschten Grünlandbrache, von Acker und Gehölzpflanzungen am Radweg zu nennen.

Aufgrund von besonderen Bodenmerkmalen einiger betroffener Bereiche sind im gesamten Bereich innerhalb der Baugrenzen und im Bereich der künstlich aufgeschütteten Wälle und Verkehrsanlagen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Fließgewässern sind nicht zu erwarten, Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 Landesnaturschutzgesetz werden vom Vorhaben nicht berührt. Das Schutzgut Oberflächenwasser wird beeinträchtigt durch die Inanspruchnahme der zwei trocken gefallenen Sölle. Qualitative Auswirkungen auf das Grundwasser können bei Einhaltung aller Sicherheitsvorkehrungen ausgeschlossen werden.

Unter der Voraussetzung, dass für ggf. nachgelagerte Zulassungsverfahren bzw. Genehmigungsverfahren die Immissionswerte der TA-Luft eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu befürchten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich des B-Planes um einen landschaftsprägenden Raum mit hohem optisch-ästhetischen Erlebniswert handelt, ist eine Inanspruchnahme mit einer erheblichen Auswirkung auf das Landschaftsbild verbunden.

Diese Auswirkungen können innerhalb des Geltungsbereiches kaum vermieden werden, die Anlagen von begrüneten Wällen sind jedoch geeignet, die Beeinträchtigungen zu mindern.

2.3 Berücksichtigung der europäischen Richtlinien

Für das SPA-Gebiet Küstenlandschaft Wismarbucht (Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2034-401) und deren potenzieller Erweiterungsflächen innerhalb des IBA-Gebietes

Wismarbucht und Salzhaff (MV-023) wurde eine gesonderte FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Gegenwärtig ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzweckes dieses Gebietes zu erwarten sind.

Für das NATURA 2000 Gebiet FFH – Gebiet Wismarbucht (DE 1934-302) besteht zu keiner Zeit die Möglichkeit einer Beeinträchtigung.

2.4 Maßnahmen zum Ausgleich und zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen

Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfolgt in einem separat erarbeiteten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan. Hier wurden Art und Umfang der Maßnahmen nach der Methode des LUNG 1999 anhand eines Biotopwertverfahrens ermittelt.

Im Grünordnungsplan wurden die entsprechenden Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes und die externen Maßnahmen, die über Flächenkauf bzw. dingliche Sicherung zu sichern sind, festgeschrieben.

Alle Maßnahmen liegen in Nordwestmecklenburg bzw. innerhalb der Hansestadt Wismar und sind geeignet im funktional räumlichen Bezug zur Eingriffsfläche die beeinträchtigten Schutzgüter und Naturhaushaltsfunktionen sowie das Landschaftsbild ausreichend zu kompensieren. Insgesamt stehen mehr als 50 ha Ausgleichsflächen ca 44 ha Gewerbegebietsflächen gegenüber.

2.5 Alternativenprüfung

Da die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes Haffeld Nord branchen- und betriebsspezifisch an das Holzverarbeitende Gewerbe gekoppelt ist, sind großräumige Standortanalysen, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet nicht sinnvoll.

Alternativplanungen beschränken sich daher im vorliegenden B-Plan auf die Flächen im Geltungsbereich und der beabsichtigten Nutzung als Gewerbegebiet.

2.6 Bodendenkmalpflege

Im Bereich Haffeld Nord waren vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmale bekannt. Durch das damalige Landesamt für Bodendenkmalpflege – jetzt Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege wurde eine archäologische Prospektion sowie die Bergung der perspektivisch beeinträchtigten Bodendenkmale vorgenommen.

3.0 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Planverfahren zu o.g. B-Plan wurden nachfolgende relevante Belange aufgeführt und in die Abwägung aufgenommen:

- Lärmproblematik

Unter Zugrundelegung der bereits bestehenden Vorbelastung des Bereiches wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Hierin werden für die einzelnen Bereiche flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Die Anordnung und Höhe der erforderlichen Lärmschutzwälle wurde ebenfalls festgeschrieben.

- Wahrscheinliche Kampfmittelbelastung

Eine entsprechende Darstellung der betroffenen Bereiche erfolgte in der Planzeichnung. Eine Baubegleitung bei Erschließungsmaßnahmen ist erforderlich.

- Vorhandensein von Bodendenkmalen

Durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wurden archäologische Dokumentations- und Bergungsarbeiten durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht der Hansestadt Wismar übergeben.

- Ableitung von Oberflächenwasser

Durch den Wasser- und Bodenverband, das STAUN, den EVB und durch die untere Wasserbehörde wurde eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Wolfsburger Graben abgelehnt. Daher wurde im Rahmen der Erarbeitung des B-Planes ein Entwässerungskonzept erarbeitet, in dem Alternativen zur Ableitung des Oberflächenwassers aufgezeigt werden.

- Gebäudehöhen und Gestaltung der Wälle

Der Forderung des STAUN nach Abstimmung zu max. Gebäudehöhen und zur Gestaltung der Wälle wurde nachgegeben. Ein Geländeschnitt vom Faulen See bis zum Nordostzubringer wurde erstellt.

- Kompensationsmaßnahmen und geplante Erweiterung des Vogelschutzgebietes

Durch das STAUN und die Untere Naturschutzbehörde wurde der erhebliche Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen hervorgehoben. Im Umweltbericht und im Grünordnungsplan wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt und die Eignung dieser Flächen mit dem STAUN abgestimmt. Alle Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriffsort innerhalb der Landschaftseinheit Wismarbucht. Die Verfügbarkeit und Sicherung dieser Flächen ist durch die Hansestadt nachzuweisen.

Bezüglich der geplanten Erweiterung des SPA-Gebietes gibt es die Aussage des Umweltministeriums (Schreiben vom 21.02.06), dass der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21/91 kein Bestandteil der Vorschlagsliste zur Nachmeldung Europäischer Vogelschutzgebiete ist. Eine fachliche Untersetzung hierzu erfolgte in der FFH-Verträglichkeitsstudie.

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurden durch die Nachbargemeinden keine Anregungen zur vorliegenden Planung gegeben.

Für den Bebauungsplan Nr. 21/91 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit frühzeitig und im Rahmen der Öffentlichen Auslegung.

Als wichtigste Eckpunkte der Bedenken sind zu nennen:

- Befürchtungen einer möglichen Industrieansiedlung
- Lärm- und Geruchsbelästigungen
- Zulässige Gebäudehöhen und geplantes Geländeniveau
- Blickbeziehungen, Landschaftsbild und Aufenthaltsqualität
- Wertminderungen der Grundstücke am Daumoor

Diese Bedenken der Bürger wurden eingehend geprüft, nochmalige Beratungen mit den relevanten Ämtern und Beteiligten durchgeführt und die Ergebnisse in die Abwägung eingestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an der Zielsetzung, ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zu entwickeln, festgehalten wurde. Die Umgebungssituation und die vorhandenen empfindlichen Nutzungen wurden berücksichtigt. Im Verlauf des Verfahrens wurde der Abstand der gewerblichen Baufläche zur Wohnbebauung vergrößert, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse besser gerecht zu werden.

Im Lärmgutachten wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastung flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, um die Orientierungswerte für die Wohnbebauung durch die Planung nicht zu überschreiten. Weiterhin wurden um das Gewerbegebiet bepflanzte Wälle als aktiver Schallschutz eingeordnet.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch Gerüche und Stäube wurde im Rahmen der Planung eine Festsetzung zur Einhausung von Freilagern aufgenommen, ansonsten muss auf nachfolgende Baugenehmigungsverfahren orientiert werden.

Bezüglich der Gebäudehöhen und des Geländeniveaus als Bezugspunkt erfolgte eine Überarbeitung dahingehend, dass zum einen der Bezugspunkt so tief wie möglich gelegt wurde (7,00m ü.HN), um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild weiter zu mindern und zum anderen, Kernzonen entlang des Nordostzubringers festgesetzt wurden, die Ausnahmen von den max. Gebäudehöhen zulassen.

Beeinträchtigungen auf die Umgebung, die sich durch die Errichtung von Hochbauten ergeben, werden durch die bepflanzten und umsäumenden Wälle gemindert.

Im Rahmen der Planung werden öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dazu gehört in diesem Fall auch, dass die öffentlichen Belange mit der Vorbereitung der Schaffung von Arbeitsplätzen höher gewertet werden als übrige Belange, jedoch immer unter dem Grundsatz des Nachweises gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse.