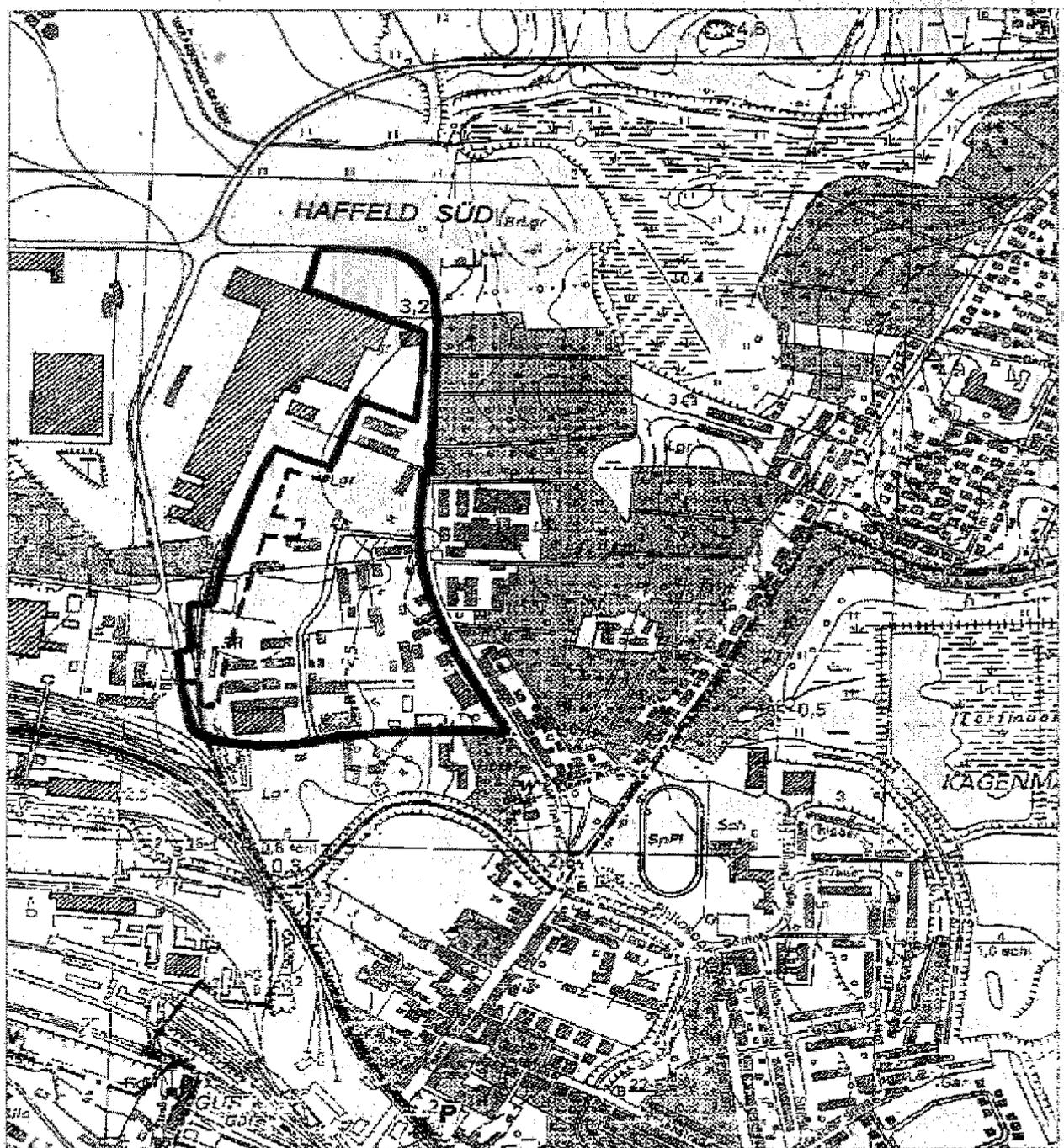


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39/96 "GEWERBEGEBIET HAFFELD SÜD I - AM TORNEY" 1. ÄNDERUNG

STAND: MAI 2006

SATZUNG



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1. Allgemeines
- 1.2. Geltungsbereich
- 1.3. Einordnung der Planung
- 1.4. Planungsabsichten und Ziele

2. Planinhalt

- 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

3. Umweltbericht

- 3.1. Einleitung
- 3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 3.3. Zusätzliche Angaben

Anlage

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 39/96 „Gewerbegebiet Haffeld Süd I – Am Torney“ ist seit dem 07.04.2001 rechtswirksam.

Am 30.06.2005 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung eines Planänderungsverfahrens zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,14 ha.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar Nord innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes Haffeld Süd.

Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Grenze zum Flurstück 3720/40, ca. 250 m
südlich der Straße Am Torney

im Osten: durch eine Linie in ca. 170 bis 310 m Entfernung westlich
der Straße Am Torney

im Süden: durch eine Linie in ca. 30 m nördlich der Straße Haffburg

im Westen: durch die Straße Haffburg sowie das Gewerbegebiet
Haffeld Süd (Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 40/96)

Der Geltungsbereich befindet sich auf den Flurstücken 3707/21,
3720/15, 3720/19 und 3720/34.

1.3. Einordnung der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39/96 wurde das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die vorgesehene Planung entspricht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39/96 ist die Änderung der Festsetzungen zu den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Erweiterung der Baugrenze).

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39/96 ausgewiesenen Art und Maß der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) bleiben erhalten und sind nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

2.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39/96 werden die nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulasten der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erweitert.

Das im benachbarten Gewerbegebiet Haffeld Süd II (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40/96) angesiedelte Unternehmen möchte sich erweitern und beabsichtigt, die an das Firmengrundstück unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39/96 zu erwerben. Grundlage für die Realisierung des Betriebskonzeptes dieses Unternehmens zur Errichtung von Produktionsgebäuden und anderen baulichen Anlagen ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

2.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB zugunsten der Hansestadt Wismar und Anlieger entfällt.

Die Fläche entlang der Gleisanlage sollte ursprünglich von den Anliegern zum Be- und Entladen der Züge nutzbar sein. Nach Erwerb der Gleisanlage sowie der anliegenden Grundstücke durch ein Unternehmen gibt es keine weiteren Anlieger mehr.

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

3.1.a) Kurzdarstellung Bestand

Industriefläche mit Gleisanlagen und Straße

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 sind aufbauend auf dem Landschaftsprogramm im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan unter III 1 in Form von Leitlinien für die Region bzw. III 2 Maßnahmen konkretisiert.

3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz1 BauGB)

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

- Tiere - nicht vorhanden
- Pflanzen - nicht vorhanden
- Boden - Industriefläche/ versiegelt
- Wasser - nicht vorhanden
- Luft - keine schadstoffemittierende Betriebe vorhanden
- Klima - kein klimatisch bedeutsames Gebiet
- Landschaft - von weiteren Gewerbegebieten umgeben
- biologische Vielfalt - nicht vorhanden
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten - nicht vorhanden
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind - nicht vorhanden
- Kulturgüter und umweltbezogene Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind - nicht vorhanden
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern - trifft zu
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie - nicht bekannt
- die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Plänen - Gewerbliche Baufläche
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten - trifft nicht zu

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

- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima
- Landschaft
- biologische Vielfalt

-
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten
 - Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind
 - keine
 - Kulturgüter und umweltbezogene Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind
 - die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
 - die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie
 - die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Plänen
 - die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten

Die Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

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

- nicht erforderlich, da keine natürlichen Umweltgüter vorhanden sind

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

- nicht vorhanden

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)

- nicht vorhanden

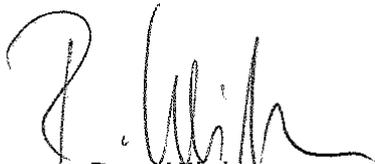
b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

- nicht erforderlich

c) Zusammenfassung

Die 1. Änderung des B-Planes „Gewerbegebiet Haffeld Süd I – Am Torney“ betrifft eine bereits vorhandene Industriefläche mit Gleisanlagen und Straße. Daher ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 18.05.2006
ausgefertigt am: 20.06.2006



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



ANLAGE**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung****B-Plan 39/96 „Gewerbegebiet Haffeld Süd I- Am Torney“ 1. Änderung**

Biototyp	Fläche m ²	Biotop- wert- stufe	= Kompensations- erforder- nis	+ 0,5 Versiege- lungs- faktor	X Beeinträch- tigungs- faktor	= Korrigierter Kompensations- faktor X m ²	= Flächen- äquivalent
Bestand							
Gewerbe- und Verkehrsflächen							
versiegelt	17.146	0	0	0	0,5	0	0
unversiegelt	4.287	0	0	0,5	0,5	0,25	1072
Gesamtfläche	21.433						
Bestand Flächenäquivalent							
Gesamt							1072

Biototyp	Fläche m ²	Biotop- wert- stufe	= Kompensations- erforder- nis	+ 0,5 Entsiege- lungs- faktor	X Beeinträch- tigungs- faktor	= Korrigierter Kompensations- faktor X m ²	= Flächen- äquivalent m ²
Planung							
Gewerbe – und Verkehrsflächen							
versiegelt	17.146	0	0	0	0,5	0	0
Unversiegelt	4.287	0	0	0,5	0,5	0	1072
Gesamtfläche	21.433						
Planung Flächenäquivalent							
Gesamt							1072
verbliebener Kompensations- bedarf							0

Aufgestellt nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“
des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V,
Schriftenreihe Heft 3, 1999

Erläuterung zur Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung:

Der Bestand und die Planung der Biotoptypen im Planungsgebiet ergeben über den Biotoptypen zugeordneten Biotopwertstufen das Kompensationserfordernis bzw. den Kompensationswert, welche sich bei Vollversiegelung bzw. Entsieglung um 0,5 erhöhen.

Vorhandene Beeinträchtigungen von Biotopen werden durch den Beeinträchtigungsfaktor bei der Bewertung berücksichtigt.

Dies ergibt dann den korrigierten Kompensationsfaktor für den Eingriff und den Ausgleich.

Dieser multipliziert mit den Biotoptypflächen ergibt das Kompensationsflächenäquivalent von Bestand und Planung.

Wenn beide übereinstimmen, wird der Eingriff ausgeglichen.