

Erläuterungsbericht

(§ 5 (5) Baugesetzbuch (BauGB))

zur

27. Änderung zum Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Wismar „Umwandlung einer Sonderbaufläche in ein Industrie- und Gewerbegebiet“

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 27. 11. 1997 beschlossen, für den Bereich einer Sonderbaufläche im Haffeld Süd, nördlich der Tonnenhofstraße, eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Industrie- und Gewerbeflächen konzentrieren sich schwerpunktmäßig im Norden der Hansestadt Wismar, insbesondere im Gebiet des Haffeldes.

Hauptsächlich für Investoren mit flächenintensiven Betrieben, die gleichzeitig einen Hafenananschluß benötigen, ist dieses Areal von großem Interesse und planungsrechtlich dafür vorzubereiten.

Der zur FNP-Änderung vorgesehene Bereich befindet sich laut wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar auf einem Gewerbegebiet im Haffeld Süd. Mit dem durch die Bürgerschaft beschlossenen Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 41/96 „Industriegebiet Haffeld Süd I“ und des Beschlusses für den Rahmenplan zum GUS-Gelände Haffeld ist eine industrielle Umnutzung für dieses Gebiet vorgesehen. Um diese o.a. Nutzungsänderungen realisieren und den potentiellen Investoren Baurecht schaffen zu können, ist dazu als planungsrechtliche Voraussetzung eine Änderung des Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 13, 95 ha.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteilbezirk Haffeld Süd des Stadtteiles Wismar Nord.

Es wird begrenzt:

- im Nordosten durch den ehemaligen Truppenübungsplatz bzw. mit Abstand zur Wismarbucht in einer gedachten Linie von im Mittel 1.345 m zum schräg verlaufenden Ufer
- im Westen durch den ehemaligen Truppenübungsplatz bzw. mit Abstand zum abgegrenzten Bereich der Öltanks des Seehafens (Sonderbaufläche) in einer gedachten Linie von im Mittel 320 m zur schräg verlaufenden Gewerbegebietsfläche bzw. zur östlichen Grenze des Flurstückes 3718/1
- im Südwesten mit Abstand zur Tonnenhofstraße in einer gedachten Linie von im Mittel 150 m zur schräg verlaufenden Gewerbegebietsfläche bzw. zur nordwestlichen Grenze der Flurstücke 3717/8, 3717/7 und 3717/6
- im Südosten mit Abstand zur Tonnenhofstraße in einer gedachten Linie von im Mittel 140 m zur schräg verlaufenden Gewerbegebietsfläche bzw. zur nordöstlichen Grenze des Flurstückes 3717/6 und nördlichen Grenze des Flurstückes 3720/1
- im Osten mit Abstand von im Mittel 170 m zum bestehenden Gewerbegebiet „Am Torney“ bzw. zu den Flurstücken 3720/7, 3720/6 und 3720/3

1.3 Einordnung der Planung

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde am 16. 11. 1990 genehmigt worden und seit dem 26. 11. 1990 rechtswirksam.

Voraussetzung für die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Industriegebiet und eine Grünfläche im Bereich des Haffeldes Süd (Stadtteil Wismar Nord) ist die 27. Änderung zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar.

2. Planungsabsichten und Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche gemäß Flächennutzungsplan sowie der vorgesehenen 27. Änderung zum Flächennutzungsplan als Industriegebiet und Grünfläche.

Durch den geplanten Bau der Osttangente, 2. BA (Nordostzubringer) mit unmittelbarem Anschluß an die Bundesautobahnen A 20 und künftige A 241 sowie der Nähe zu den Umschlaganlagen des Seehafens Wismar, der innerstädtischen Anbindung über den Torney, die Poeler Straße bzw. den Philosophenweg ist das Gebiet aus logistischer Sicht örtlich wie auch überörtlich als wichtiger Standort für die Ansiedlung von Investoren für Industrie- und Gewerbebetriebe einzustufen.

Vor dem Hintergrund einer fallenden Erwerbstätigenquote beabsichtigt die Hansestadt Wismar, Flächen für beschäftigungswirksames Gewerbe bereitzustellen. Darüber hinaus soll das Angebot wohngebietsnaher Arbeitsplätze insbesondere für die Wohngebiete (Altstadt, Kagenmarkt und Eiserne Hand) verstärkt werden. Unter Berücksichtigung des Rahmenplanes Haffeld (Grundsatzbeschuß durch die Bürgerschaft am 26. 10. 1995) werden die ehemaligen Liegenschaften des GUS-Geländes wieder einer industriellen bzw. gewerblichen Nutzung zugeführt.

Parallel zur FNP-Änderung erfolgt die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens für den B-Plan Nr. 41/96 „Industriegebiet Haffeld-Süd I“.

Entsprechend dieser Planung ist die Umwandlung der Flächen innerhalb des Plangebietes zur 27. Änderung zum Flächennutzungsplan differenziert in Industriegebiet und Grünfläche ausgewiesen.

3. Küsten- und Hochwasserschutz

Im Planbereich werden Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes unmittelbar berührt. Das überplante Gebiet ist mit Ausnahme der über der Grenze des Bemessungshochwassers liegenden Flächen hochwassergefährdet. Für den hochwassergefährdeten Bereich ist der Hochwasserschutz z. Z. nicht gewährleistet.

Entsprechend dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V gilt für die Wismarbucht eine Bemessungshochwasserstand (BHW) von 3,20 m über NN = 3,10 m ü. HN.

Zur Sicherung des Hochwasserschutzes liegen im STAUN Schwerin konzeptionelle Vorstellungen in Form einer „Studie zum Hochwasserschutz der Hansestadt Wismar“ vom Mai 1995 des Ingenieurbüros Fittchen, Hamburg, vor. Die Linienführung der HWS-Anlage wird im Rahmen dieser Studie vorgeschlagen, ist aber noch nicht genau bestimmt (keine Planfeststellung).

Vor Realisierung der o.g. HWS-Anlage sind für die Errichtung von baulichen Anlagen folgende Mindesthöhenlagen (OKF Erdgeschoß): + 2,20 m NN für gewerbliche Nutzungen und + 3,20 m NN für Wohnnutzungen (entspr. BHW) einzuhalten.

Bei einer gewerblichen Nutzung kann eine gelegentliche Überflutung der Flächen in Kauf genommen werden, zumal diese lt. „Studie zum Hochwasserschutz der Hansestadt Wismar“ (siehe Anlage) lediglich in Intervallen von ca. 100 Jahren auftritt. Die Sicherung eines absoluten Hochwasserschutzes im Plangebiet, d. h. die Erhöhung des Gesamtgeländes auf 3,20 m NN bzw. die Errichtung entsprechender Deichanlagen würde dagegen einen unvertretbar hohen ökonomischen Aufwand erfordern.

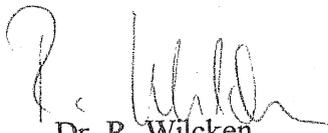
Nach Auseinandersetzung mit dieser Problematik werden für den Planbereich die oben erwähnten Höhenlagen festgesetzt.

In Kenntnis der - wenn auch geringen - Hochwassergefährdung im Planbereich sind die sich ansiedelnden Unternehmen für ihren Hochwasserschutz selbst verantwortlich. Die Unternehmen können durch Errichtung ihrer baulichen Anlagen mit einer Höhenlage von 3,20 m NN (OKF) diese gegen Hochwasser sichern. Eine Pflicht dazu besteht (außer bei Wohnnutzung) nicht, damit auch betriebstechnologische und ökonomische Erfordernisse bei der Bebauung Berücksichtigung finden können. Das Restrisiko im Falle einer Überflutung liegt bei den Unternehmen.

4. Beschluß über den Erläuterungsbericht

Dieser Erläuterungsbericht zur 27. Änderung zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am

Hansestadt Wismar, den


Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin


Huschner
Amtsleiter Bauamt

Anlage

Auszug aus: „Studie zum Hochwasserschutz der Hansestadt Wismar“
STAUN Rostock Juni 1995

Wasserstände am Pegel Wismar über HN + 1,40 m seit 1872:

Datum	Pegelstand (cm über HN)
13. 11. 1872	270
25. 11. 1890	157
19. 04. 1903	142
31. 12. 1904	218
30. 12. 1913	198
09. 01. 1914	147
07. 11. 1921	186
02. 03. 1949	164
11. 12. 1949	154
04. 01. 1954	200
14. 12. 1957	146
14. 01. 1960	145
12. 01. 1968	145
15. 12. 1979	149
12. 01. 1987	159

Wiederkehrintervall einzelner Wasserstände auf Basis des Zeitraumes von 1913 bis 1994

Wiederkehrintervall (Jahre)	Wasserstand (1994) (cm HN)	Wasserstand (2070) (cm HN)
5	138	156
10	157	157
20	175	193
50	198	216
100	216	234
200	233	251

Für Wismar wurde vom STAUN Rostock, Dezernat Küste, der dieser Studie zugrunde gelegte Bemessungshochwasserstand mit 3,10 m über HN (entspricht 3,20 m über NN) für das Jahr 2070 festgelegt, der inzwischen in den Generalplan Küstenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern übernommen wurde.