

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 85/17 „ERSCHLIESSUNG GEWERBEGEBIET WISMAR WEST II“

§ 10a Abs. 1 BauGB

1. Verfahrensablauf

Am 27.07.2017 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85/17 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II“. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 31.07.2017 bis 01.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie in der Zeit vom 18.12.2018 bis 28.01.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.09.2017 bis 27.10.2017; die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2019 vom 29.07.2019 bis 02.09.2019 durchgeführt.

Am 28.11.2019 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 85/17 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II“.

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 85/17 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II“ trat mit Veröffentlichung im Stadtanzeiger am 14.12.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung in Kraft.

2. Planungserfordernis und Ziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85/17 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer direkten Straßenverbindung zwischen der Westtangente und dem Gewerbegebiet West geschaffen werden. Entsprechende Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 6,99 ha.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 85/17 wurde ein Umweltbericht erstellt. In diesem sind erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Umwelt aufgeführt, die innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan Nr. 85/17 getroffen.

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Vorhabens ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von 79.829 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) sowie zusätzlich als Kompensation für den Verlust von sechs Bäumen elf neue Bäume (Ermittlung siehe Umweltbericht Punkt 4.4.)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85/17 stehen ca. 7.801 m² für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Die geplante Ausgleichsfläche teilt sich in drei Bereiche nördlich, westlich und südlich der geplanten Verkehrsstrasse (AGF 1, AGF 2 und AGF 3). Ziel ist hier eine naturnahe, landschaftsbildwirksame Entwicklung der Fläche im Kontrast zum Eingriffsbereich sowie die (teilweise) Wiederherstellung der Lebensraum- und Habitatfunktionen, die durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen entstanden sind.

Innerhalb der insgesamt 7.801 m² umfassenden Fläche sollen bauliche Anlagen der Kleingärten (334 m²) sowie ein Teilbereich der alten Trasse des Schwarzen Weges (Fuß- und Radweg – 350 m² entsiegelt werden. Nach der in weiten Teilen der Ausgleichsfläche technisch bedingten Geländemodellierung und Auftrag von Oberboden kann die Anlage einer parkartigen Grünfläche erfolgen. Genauere Darstellungen zur Gestaltung der einzelnen Teilbereiche erfolgen im Umweltbericht unter Punkt 4.5.2.

Die im Bebauungsplan festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen generieren einen Kompensationswert von 18.265 m² Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ – Ermittlung siehe Umweltbericht Punkt 4.5.2.). Zudem wird durch die Entsiegelung mit anschließender Parkentwicklung im Köppernitztal (ehem. Freilichtbühne) ein KFÄ von 263 m² ersetzt. D.h. insgesamt erfolgt ein Ausgleich von 18.528 m² Flächenäquivalent.

Der Baumverlust soll im Rahmen der Obstbaumpflanzung (alternativ: heimische Laubbäume) in den Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Da weitere Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85/17 nicht zur Verfügung stehen, sind zusätzliche Maßnahmen als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf externen Kompensationsflächen erforderlich, um das verbleibende Kompensationsdefizit von 61.301 m² auszugleichen. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird vorrangig auf Flächen angestrebt, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen wären diese, wie im Umweltbericht dargestellt, vorzugsweise im unmittelbaren Nahbereich zum Bebauungsplangebiet, im Köppernitztal durchzuführen. Ein entsprechender Maßnahmenkatalog für zwei Teilbereiche (Parkgestaltung sowie Naturwaldentwicklung) war im Rahmen des Umweltberichtes erarbeitet worden. Allerdings wurde diesen Vorschlägen durch die zuständigen Fachbehörden Untere Naturschutzbehörde (Landkreis Nordwestmecklenburg) sowie Untere Forstbehörde (Forstamt Grevesmühlen nicht zugestimmt. Die Hansestadt Wismar behält sich die Umsetzung vorbehaltlich einer Änderung der methodischen bzw. rechtlichen Rahmenbedingungen weiter vor.

Alternativ ist zur Sicherung der Kompensation (verbleibendes Kompensationsdefizit unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ca. 61.301 m² KFÄ - Eingriffsbilanz siehe Umweltbericht Punkt 5.) die Beanspruchung eines geeigneten Ökokontos in der Landschaftszone Ostseeküstenland erforderlich.

Die Entscheidung, welche externe Kompensationsmaßnahme durchgeführt wird, ist unter Berücksichtigung der o.g. rechtlichen Vorgaben vor Umsetzung der Planung (Eingriff durch Erschließungsarbeiten) zu treffen.

Zum naturschutzrechtlichen Artenschutz wurde ein Fachbeitrag erarbeitet, die hier empfohlenen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und entsprechend bei der weiteren Planung und Ausführung der Maßnahmen zu berücksichtigen.

Aufgrund der zu erwartenden verkehrlichen Entwicklung im Plangebiet durch die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße und um mögliche schädliche Geräuschimmissionen ausgehend von dieser geplanten Straße erkennen bzw. gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nachweisen zu können, erfolgte die Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft. Als Immissionsorte wurden insbesondere benachbarte Wohnstandorte an der Lübschen Straße (Allgemeines Wohngebiet) sowie der Berufsschulstandort an der Lübschen Straße (eingeschränktes Gewerbegebiet) untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchung war festzustellen, dass es ausschließlich an der Berufsschule zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kommt. Ein weiteres Gutachten ergab, dass die vorhandenen baulichen Gegebenheiten der Berufsschule bereits die jeweils zulässigen Innenraumpegel für die Nutzung gewährleisten und aus diesem Grund kein Erfordernis baulicher Verbesserungsmaßnahmen an den Außenbauteilen des Gebäudes der Berufsschule besteht.

Zusammenfassend wird dargelegt, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der sich daraus ergebenden Erschließungsmaßnahmen für das bereits bestehende Gewerbegebiet Wismar West II zu erwarten sind. Es kommt zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sowie der Wohn- und Lebensverhältnisse durch zusätzliche Immissionen im Vergleich zur bisherigen Nutzung. Die vorgelegte Planung wird als sinnvoll und umweltverträglich eingeschätzt.

4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die während des Planverfahrens vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger und Unternehmen wurden im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB geprüft. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes fanden insbesondere folgende Anregungen Berücksichtigung:

- Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens
- Erarbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen und Übernahme der in diesen Gutachten vorgeschlagenen Darstellungen und Festsetzungen in den Bebauungsplan Teil A bzw. Teil B Nr. 4 und 5 sowie im Nr. III 4

- Nachrichtliche Übernahme/ Kennzeichnung eines Überschwemmungsgebietes (Hochwasserschutz) in der Planzeichnung Teil A
- Sicherung der Oberflächenentwässerung (Niederschlagswasser) über das Grundstück von MV Werften in die Ostsee durch vertragliche Regelungen und Einleitungserlaubnis durch das zuständige Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt
- Hinweis auf rechtliche Vorgaben bei erforderlichen Rückbau- und Abbruchmaßnahmen einschließlich dem Umgang mit Altlasten (Abfall- und Bodenschutzrecht) im Text Teil B Nr. III 2
- Ausführungen zu Störfallrelevanten Aspekten unter Beachtung der nach BIm-SchG genehmigten Anlage MV Werften in der Begründung Pkt. 12
- Klarstellung zum Außer-Kraft-Treten bisheriger Festsetzungen bestehender Bauleitpläne (Darstellung in der Planzeichnung Teil A, Text Teil B Nr. 6 und Begründung Pkt. 13)
- Hinweis auf alternative externe naturschutzrechtliche Kompensationsmöglichkeiten (Ökokonto) – Text Teil B Nr. III 4

Weitere Anregungen und Hinweise waren bereits Bestandteil des Planentwurfes bzw. wurden in die Textlichen Hinweise und/oder die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Geäußerte und für die Bauleitplanung nicht relevante Anregungen und Hinweise fanden bzw. finden ggf. bei weiterführenden Planungen (z.B. Ausführungsplanung) Berücksichtigung.

Nicht berücksichtigt wurden die Anregungen zur Verringerung des Grundstückswertes, Berücksichtigung von Ausgleichszahlungen/ Entschädigung zugunsten eines Anwohners der Lübschen Straße

Begründung: Das Grundstück des Einwenders liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85/17, Beeinträchtigungen durch zusätzliche Immissionen aufgrund der Planungen (Planstraße) sind nicht zu erwarten (siehe Schallschutzgutachten). Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85/17 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, das Haus kann weiterhin als Wohngebäude genutzt werden. Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85/17 sind nicht erkennbar.

Wismar, den 23.12.2019


Bürgermeister
Hansestadt Wismar

