

Begründung

Bebauungsplan Nr. 2/90 „Gewerbe- und Sondergebiet Redentin“

1. Änderung

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 2/90 „Gewerbe- und Sondergebiet Redentin“ erfolgte durch die Bürgerschaft am 19. 02. 1990. Im Ergebnis des Verfahrens wurden 2 Teilgenehmigungen erteilt.

Für den B-Plan Nr. 2/90 besteht für die 1. Teilgenehmigung Gewerbe- und Sondergebiet „Motel“ seit dem 09. 01. 1994 Rechtskraft.

Für die 2. Teilgenehmigung Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ besteht seit dem 05. 07. 1998 Rechtskraft.

Gegenstand der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2/90 sind:

1. Umwandlung des Sondergebietes „Motel“ in ein Gewerbegebiet (Bereich 1)

Aufgrund fehlender Anträge zur Betreibung eines Motels wurde in der Senatssitzung am 31. 07. 1996 beschlossen, die Umwandlung des Sondergebietes „Motel“ in ein Gewerbegebiet vorzunehmen. Die Sondergebietsfläche von ca. 6.200 m² liegt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2/90.

Folgende Festsetzungen in diesem Bereich werden von der 1. Änderung betroffen.

B-Plan 2/90	1. Änderung
SO Motel	GE
GRZ: 0,5	GRZ: 0,8
GFZ: 1,6	GFZ: 1,0

Mit dieser Änderung werden Voraussetzungen zur weiteren Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf einem erschlossenen Standort geschaffen. Sie ermöglichen die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen.

2. Anpassung der Spange der Osttangente (Gewerbeanbindung Haffeld) im Bereich des B-Planes Nr. 2/90 (Bereich 2)

Der rechtswirksame FNP sieht als Vorbehaltstrasse die Osttangente als östliche Ortsumgehung Wismar vor.

Auf Grund des B-Planes Nr. 51/98 - Grünflächen Redentiner Hufen - sowie der Sicherung des Flugplatzstandortes erfolgte als realistische Alternative eine Verlegung der Ortsumgehung durch das Gewerbe- und Sondergebiet Redentin. Hierzu liegt eine positive raumordnerische Stellungnahme durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 30. 07. 97 vor. Die Trassenführung der Osttangente bis an die Straße „Lütt Moor“ im Gewerbegebiet Redentin ist daraufhin zu übernehmen.

Der neue Kreuzungsbereich Lütt Moor / Spange Osttangente befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes 2/90, daher sind die entsprechenden Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) an die Vorgaben der Planfeststellungsunterlagen anzupassen.

Durch die Veränderung der Trassenführung werden die Festsetzungen bezüglich der Straßenverkehrsfläche, der gewerblichen Baufläche, der Versorgungsanlagen und der öffentlichen Grünfläche aktualisiert.

Ein Schallgutachten, erarbeitet durch das Büro Umweltplan GmbH Stralsund, ermittelt die Auswirkungen der veränderten Trassenführung und das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung, auch außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, übernommen.

Nach Realisierung der Anbindung der Osttangente ist am o.a. Kreuzungspunkt mit einem stärkeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Um diesen neuen verkehrlichen Anforderungen gerecht zu werden, wird die bereits vorhandene Abbiegespur verlängert. Damit wird der Flächenbedarf der Verkehrsfläche höher, Teile des Gewerbegrundstückes 4152/11 (Dea-Tankstelle ca. 121 m²) sind hierfür in Anspruch zu nehmen.

3. Berücksichtigung der Spangenverlängerung der Osttangente als Ortsumgehung Redentin / Fischkaten (Bereich 3)

Die Fortführung der Spange der Osttangente als Ortsumgehung für den Stadtteilbezirk Redentin / Fischkaten ist als Trasse mit der sogenannten „Spangenverlängerung“ durch das Gewerbegebiet mit Anschluss an die Straße - Landgang - in Redentin vorgesehen.

Für diese Spangenverlängerung liegt die Landesplanerische Stellungnahme vom 05. 03. 99 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vor.

Ein Teil der Spangenverlängerung befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes 2/90, für den Anschluss an die Straße „Landgang“ und für die Erschließung des östlichen Gewerbebereiches ist eine Erweiterung der Geltungsbereichsgrenzen erforderlich.

Die Festsetzungen bezüglich der Straßenverkehrsfläche in Fortführung der Osttangente werden angepasst. Dabei sind Änderungen in der Trassenführung und im Straßenprofil mit den erforderlichen Einordnungsspuren und daraus resultierend Anpassungen der gewerblichen Bauflächen erforderlich.

Die von der Änderung betroffene östliche Gewerbefläche wird bezüglich der Festsetzung der GRZ der möglichen Ausnutzung der BauNVO auf 0,8 erweitert. Um günstige Grundstücksgrößen für Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, ist die Planung einer Stichstraße mit Wendhammer erforderlich.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches zum B-Plan Nr. 2/90 wird die Anbindung der Osttangente an den „Landgang“ im Ortsteil Redentin und eine Erschließung der rückwärtigen Gewerbeflächen planungsrechtlich abgesichert.

Mit der Maßnahme unter Pkt. 2 und 3 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Komplettierung der östlichen Ortsumgehung (Osttangente) gemäß der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes geschaffen.

Überschlägliche Flächenbilanz des B-Plangebietes:

- Geltungsbereich des B-Planes	38,6 ha
- Gewerbefläche	ca. 14,9 ha
- Sondergebietsfläche	ca. 3,9 ha
- Verkehrsfläche einschl. Radweg	ca. 3,3 ha
- Grünfläche	ca. 1,0 ha
- Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft	ca. 15,5 ha



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
der Hansestadt Wismar



Huschner
Amtsleiter
Bauamt