

BEGRÜNDUNG

§ 9 (8) BauGB

ZUR SATZUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2/90 - GEWERBE GEBIET REDENTIN –

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1 Allgemeines
- 1.2 Geltungsbereich
- 1.3 Planungsabsichten und Ziele

2. Planinhalt

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Erschließung
 - 2.2.1 Verkehr
 - 2.2.2 Ver- und Entsorgung
 - 2.2.3 Brandschutz
- 2.3 Technischer Umweltschutz
- 2.4 Grünordnung / Naturschutz
- 2.5 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen
- 2.6 Baugestalterische Festsetzungen
- 2.7 Zahlen und Werte der Änderung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2/90 „Gewerbegebiet Redentin“ ist seit dem 09.01.1994 rechtskräftig, die 1. Änderung zum Bebauungsplan wurde am 28.09.2000 rechtskräftig. Das Verfahren zur 2. Änderung ist gegenwärtig noch nicht abgeschlossen.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar – Nord. Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird innerhalb des B- Planes begrenzt durch die vorhandene Schlehenhecke, durch das Grundstück des Regenrückhaltebeckens, durch die Strasse „Lukaswiese“ und durch das Grundstück der Fleischwirtschaft.

1.3 Planungsabsichten und Ziele

Mit der vorliegenden geplanten 3. Änderung des B- Planes Nr. 2/90 „Gewerbe und Sondergebiet Redentin“ soll der ansässigen Firma an der Lukaswiese die Möglichkeit einer Firmenerweiterung gegeben werden. Da auf dem bestehenden Grundstück keine Möglichkeit der baulichen Erweiterung vorhanden ist, ist die Ausweitung in die öffentliche Grünfläche geplant. Dabei ist ein Teil der als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft ausgewiesenen Fläche in die künftige Gewerbefläche einzubeziehen. Für diese Planungsabsicht ist der entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleich zu ermitteln und festzusetzen.

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der geplanten gewerblichen Erweiterung ist eine Ausdehnung der bestehenden Gewerbefläche in östliche Richtung erforderlich. Hierfür ist ein Teil der Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft in Anspruch zu nehmen. Die vorhandene Schlehenhecke ist durch entsprechende Festsetzungen zu schützen. Im Bereich der Gewerbefläche wurde die Baugrenze neu festgesetzt und die GRZ geringfügig von 0,6 auf 0,65 erhöht, um den Anforderungen an eine optimale Betriebserweiterung gerecht zu werden.

Das übrige Maß der Baulichen Nutzung, wie max. Traufhöhe 9 m, abweichende Bauweise und GFZ bleiben unverändert.

2.2 Erschliessung

2.2.1 Verkehr

Mit der 3. Änderung des B- Planes ergeben sich keine Änderungen zum Erschließungssystem in diesem Bereich.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung sind für den Geltungsbereich gegeben. Träger der Entsorgung ist der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar.

2.2.3 Brandschutz

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2h zu bemessen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2h zu bemessen. Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

2.3 Technischer Umweltschutz

Maßnahmen des Technischen Umweltschutzes sind im Geltungsbereich der 3. Änderung nicht erforderlich.

2.4 Grünordnung/ Naturschutz

Mit der vorliegenden Änderung ist die Erweiterung der Gewerbefläche in eine Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft vorgesehen. Die angrenzende Schlehenhecke bleibt bei der Änderung unberührt. Der naturschutzrechtliche Eingriff für die Planung wurde mit einem zu erbringendem Flächenäquivalent von 1.714,80 m² ermittelt, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt und die Realisierung über einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert.

2.5 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich und gleichzeitig Gestaltungsmaßnahme wurde eine extensive Rasenfläche (Wiese) mit einzelnen Gehölzgruppen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgeschrieben. Dieser Ausgleich ist in unmittelbarer Nähe im Bereich des Regenrückhaltebeckens möglich.

Dabei sind bisher intensiv gemähte Rasenflächen als Wiese (2-malige Mahd, Schnittgut abfahren) mit Gehölzgruppen (Wildrosen, Schlehe, Weißdorn, Birke, Haselnuss, Feldahorn, Weißbuchenheister) zu gestalten.

Vorgesehen sind 10 Gruppen a 8 Stck. als Initialpflanzungen, davon ca 80 % Wildrosen, Schlehen und Weißdorn und ca 20% Feldahorn und Weißbuche Heister. Die Pflege und die Mahd sind über einen Zeitraum von 5 Jahren vertraglich zu vereinbaren.

Zur Realisierung dieser Maßnahmen wurde ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der Firma AEROCOATING abgeschlossen.

2.6 Baugestalterische Festsetzungen

Für den Bereich der 3. Änderung werden keine gesonderten baugestalterischen Festsetzungen vorgenommen.

2.7 Zahlen und Werte der Änderung

Geltungsbereich der 3. Änderung: ca 0,81 ha

Gewerbefläche:	ca 0,76 ha
Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft:	0,05 ha

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 29.11.2007


Dr. Wilken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

