

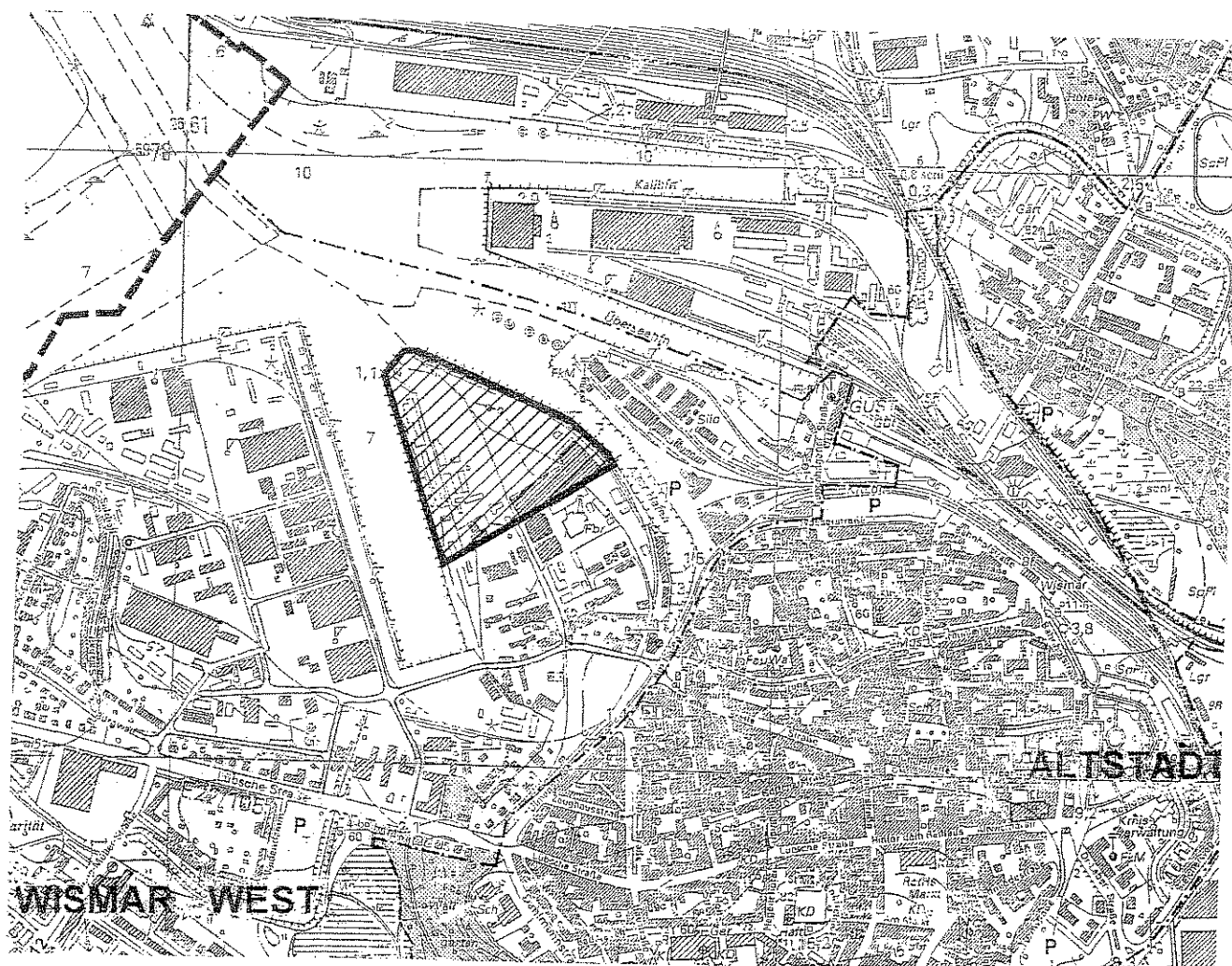
Begründung

(§ 9 (8) BauGB)

zum Teilbebauungsplan 12/91/5

- „Gewerbe- und Mischgebiet Holzhafen Nord“ -

Lageplanausschnitt



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
 - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen/Hochwasserschutz
 - 2.3. Erschließung
 - 2.3.1. Verkehr
 - 2.3.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.3.3. Brandschutz
 - 2.4. Technischer Umweltschutz/Altlasten
 - 2.5. Immissionsschutz
 - 2.6. Grünflächen/Naturschutz
 - 2.7. Geologische Situation
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 3.2. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten
 - 3.3. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft hat am 27.03.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/91 „Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ beschlossen.
Der Teilbebauungsplan Nr. 12/91/5 „Gewerbe- und Mischgebiet Holzhafen Nord“ umfaßt einen Planbereich von ca. 7,8 ha.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt auf einer Halbinsel.
Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: von der Kaikantenspitze / Wismarbucht

im Osten: von der westlichen Kaikante des Hafenbeckens Alter Hafen

im Süden: von der südlichen Begrenzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Seehafen GmbH (Planstraße G im Teilbebauungsplan Nr. 12/91/4 "Holzhafen Süd")

im Westen: von der östlichen Kaikante des Westhafens

Der Geltungsbereich umfaßt Teile der Flurstücke 3506/77, 3611/44

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar größtenteils als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung und teilweise als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche.

Die zwischenzeitlich präzisierten Planungsabsichten der Hansestadt Wismar für diesen Bereich machen eine Änderung der Nutzungsart in "Gewerbegebiet" bzw. "Mischgebiet" erforderlich.

Parallel zur Erarbeitung dieses Teilbebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Schwerin eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Das Gebiet hatte in der Vergangenheit seine Bedeutung als Teil des Hafenbereiches insbesondere als Standort der Seehafen GmbH (Schüttgüter). Die östliche Kaikante des Westhafens war Betriebsgelände der heutigen Aker MTW Werft GmbH ("Boizenburgkai").

Aufgrund der sich seit 1990 verändernden wirtschaftlichen Situation und der Aufgabe großer Flächen durch die bisherigen Nutzer, verbunden mit einem schlechten Zustand der technischen Infrastruktur, stellt sich das Gebiet heute überwiegend als Brachfläche dar.

Als wichtiges Glied zwischen dem Gewerbegebiet Wismar-West und dem künftigen Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen sowie auch wegen der unmittelbaren Nähe zur historischen Altstadt macht sich eine funktionale und gestalterische Neuordnung des Bereiches dringend erforderlich.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Sicherung von öffentlich-rechtlichen Flächen im Plangebiet zur Vorbereitung und Realisierung einer öffentlichen Erschließung
- Ausweisung des Bereiches als Gewerbe- und Mischgebiet, unterteilt in drei Zonen: Gewerbegebiet, Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen und Mischgebiet als Voraussetzung für die geplante Ansiedlung eines Technologie- und Gewerbezentrums
- Berücksichtigung bereits vorhandener Betriebe
- Sicherung des unter Denkmalschutz stehenden „Lotsenhauses“

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung des Bereiches Holzhafen Süd als "Gewerbegebiet", "eingeschränktes Gewerbegebiet" und "Mischgebiet" soll eine Übergangszone zwischen dem Gewerbegebiet Wismar-West mit dem sich daran nördlich anschließenden Industriegebiet der Kompaktwerft einerseits und dem Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen mit vorwiegend vorgesehener touristischer Nutzung und Wohnnutzung zum Alten Hafen andererseits geschaffen werden.

Entsprechend dieser Funktion und insbesondere auch wegen der zu erwartenden Immissionsbelastungen, ausgehend vom Gewerbegebiet Wismar - West, erfolgt innerhalb des Plangebietes eine Gliederung nach Art der baulichen Nutzung. Es ist vorgesehen, von der Kaikante am Westhafen ausgehend Gewerbebetriebe mit maritimem Charakter bzw. mit seeseitiger An- oder Auslieferung anzusiedeln und in einen schmalen Bereich mit Mischnutzung entlang des alten Hafens überzugehen.

Der Bereich um die Kaikantenspitze ist für die Errichtung des Technologie- und Forschungszentrums vorgesehen.

Die Festsetzungen orientieren sich am Ziel, die Bebauungsstruktur des Bereiches "Holzhafen Süd" fortzuführen. Es sollen städtische Strukturen geschaffen werden mit der Möglichkeit einer partiellen Verdichtung. Zu berücksichtigen sind zudem technologische Erfordernissen für eine gewerbliche Nutzung.

Auf Grund des städtebaulichen Planungszieles zur Ansiedlung vorwiegend hochtechnologieorientierten Gewerbes werden die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten an diesem Standort ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungsarten ist innerhalb der Hansestadt Wismar in anderen Gewerbe- und Mischgebieten gegeben.

Innerhalb des Mischgebietes wird eine vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe angestrebt, zum einen wegen der Hochwassergefährdung des Plangebietes, die eine Wohnnutzung unter einer Höhenlage von 3,10 m über HN ausschließt und zum anderen, damit im Erdgeschoß der Gebäude am Alten Hafen eine auch touristisch attraktive Nutzung (wie z.B. kleinere Läden und Restaurants) angeboten wird.

Um die gewünschte Mischung der Nutzungsarten realisieren zu können und wegen der städtebaulich exponierten Lage zwischen Altem Hafen und dem zu formenden Straßenraum (Planstraße F) macht sich eine Festsetzung der Mindest- und Höchstanzahl der Vollgeschosse erforderlich.

In den einzelnen Teilbereichen des Gewerbegebietes erfolgt eine unterschiedliche Festsetzung der Geschoßflächenzahl, Anzahl der zulässigen Geschosse und Traufhöhen. Entlang der Planstraßen E und F wird eine Mindesttraufhöhe von 6 m festgesetzt, im hinteren Bereich der Gewerbegrundstücke die maximale Anzahl der Geschosse auf zwei begrenzt. Hierdurch soll eine in der Höhe differenzierte Gestaltung erreicht werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in Teilbereichen ermöglicht eine dichtere, höhere Bebauung an den Straßenkanten der Planstraßen E und F, um dort städtische Straßenräume zu formen und die Ablesbarkeit der Straßenführung zu fördern. Niedrigere Funktionsgebäude der Unternehmen, wie Lagerhallen, Werkstätten etc. sind im hinteren Bereich des jeweiligen Grundstücks (GE 13, GE_E 16) anzuordnen.

Die Festsetzung zur Nutzung für bestimmte Geschosse und Ebenen erfolgt aufgrund der Hochwassergefährdung des Planbereiches.

2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen / Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Das Bemessungshochwasser beträgt + 3,10 m über HN (siehe Anlage zur Begründung).

Die Errichtung baulicher Anlagen für eine gewerbliche Nutzung ab + 2,10 m über HN ist zulässig.

Durch den Niveausprung an der östlichen Kaikante von + 2,10 m auf + 1,60 m über HN soll für kleinere Schiffe wie Segelboote eine Anlegemöglichkeit geschaffen werden.

Unter dem Aspekt der Hochwassergefährdung im Planbereich und um gleichzeitig eine vernünftige städtebauliche Einordnung zu ermöglichen, wurde die Mindesthöhenlage der baulichen Anlagen entsprechend der Nutzung wie folgt festgesetzt:

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß auf min. + 2,10 m über HN bei
gewerblicher Nutzung
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß auf min. + 3,10 m über HN bei
Wohnnutzung.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei einer gewerblichen Nutzung unter + 3,10 m über HN für den Nutzer mit Einschränkungen bzw. erhöhten Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gerechnet werden muß.

Insbesondere die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Heizöl, ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,10 m über HN zu sichern.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2.3. Erschließung

2.3.1 Verkehr

Die Haupteerschließung knüpft mit Planstraße E an die Planstraße E im Geltungsbereich „Holzhafen Süd“. Der zu erwartende Radverkehr wird vorwiegend über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Daher sind keine separaten Fahrradwege erforderlich.

Über Planstraße F erfolgt die weitere Erschließung des Gebietes. Diese Straße hat separate Fußwege, Radfahrer fahren wegen des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens auf der Fahrbahn.

Im Bebauungsplan wurde der öffentliche Bereich (Verkehrsraum) in seiner Breite festgesetzt. Die Straßen im Plangebiet werden entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen (auch in Abhängigkeit von der Nutzung des Bereiches Holzhafen Nord) eine Breite 6,50 m bzw. 5,50 m haben. Die Kurvenausbildung erfolgt so, daß sie auf der Planstraße E von Lastzügen im Gegenverkehr problemlos genutzt werden können. Detaillierte Festlegungen zu den Straßenprofilen und zum Straßenaufbau sind Gegenstand der Ausführungsplanung.

Entlang der Kaikante am Alten Hafen wurde eine "hafenwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen.

Sie wird eine dominierende Funktion für den Fußgänger- und Radverkehr haben und nur in Ausnahmefällen für den unmittelbaren Zielverkehr zur Kaikante durch Kraftfahrzeuge genutzt werden.

Dieser Bereich läuft um die Kaikantenspitze als schmaler Streifen nur für Fußgänger- und Radverkehr bis zur westlichen Kaikante.

Die parallel verlaufende Planstraße F ist im wesentlichen dem Kfz-Verkehr und der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Bereiche vorbehalten. Dadurch wird eine sinnvolle Trennung zwischen motorisiertem und nichtmotorisiertem Verkehr erreicht, was insbesondere hinsichtlich der Erlebnisqualität der Kaikante zum Alten Hafen von Bedeutung ist.

Die Fläche entlang der westlichen Kaikante ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und wird als Fläche für hafenwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

Dieser Bereich soll dem reibungslosen Umschlag kleinerer Güter von bzw. für Gewerbebetriebe des Plangebiets auf bzw. von anliegenden Schiffen (auch Sportboote) dienen, aber auch die Benutzung durch Fuß- und Radverkehr zulassen.

Ein Hafenumschlag, für den eine Genehmigung nach BlmschG erforderlich wäre, ist im Bereich des Plangebietes Holzhafen nicht vorgesehen. Dieser erfolgt innerhalb des Stadtgebietes Wismar ausschließlich an den Kaianlagen der Seehafen GmbH.

Die erforderlichen privaten Kfz- Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Öffentliche Stellplätze wurden entlang der Erschließungsstraße E vorgesehen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird im Bedarfsfall über die Planstraßen E und F geführt werden. Die Haltestellen können hierfür am Fahrbahnrand eingerichtet werden. Der Park- und Grünstreifen wird dann für den entsprechenden Wartebereich auf der benötigten Länge unterbrochen.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist erschließungsseitig neu zu überplanen. Vorhandene Leitungen sind aufgrund veränderter Höhenlagen und Straßenführungen und aufgrund des Zustands in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen nicht mehr nutzbar.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Zug der Erschließung im öffentlichen Raum zu verlegen.

Eine Fläche zur Errichtung einer Elektro-Transformatorstation ist im Bereich des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/4 „Holzhafen Süd“ ausgewiesen.

Erforderliche Entwässerungsanlagen sind im Trennsystem herzustellen. Voraussetzung für die abwassertechnische Neuerschließung des Gebietes ist die Fertigstellung der Generalentwässerungsplanung. Eine konkrete Dimensionierung der neuen Abwassersammler wird sich daraus ergeben.

2.3.3 Brandschutz

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen gewährleistet sein.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das bestehende Hydrantennetz zu überprüfen und ggf. instandzusetzen. Es muß gewährleistet sein, daß die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zur Löschwasseraufnahme ans offene Gewässer gelangen.

2.4. Technischer Umweltschutz/Altlasten

Für das Plangebiet wurden eine historische Recherche und darauf aufbauend Detailerkundungen mit Maßnahmenkatalog vom 21.04.1998 und 10.07.1998 durch PRO UMWELT, Institut für vernetzte Umweltplanung, orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Aus diesen Untersuchungen resultieren die Kennzeichnungen von Altlastflächen in der Planzeichnung.

Die Durchführung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen für die einzelnen Altlastflächen sind Gegenstand eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Hansestadt Wismar und dem TGZ Schwerin / Wismar.

X GEÄNDERT

2.5. Immissionsschutz

Zur Ermittlung erforderlicher Immissionsschutzmaßnahmen im Plangebiet wurden durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten vom 10.10.1997, Nachtrag vom 21.12.1998).

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (Text Teil B, Pkt. 6 Schallschutzmaßnahmen) basieren auf diesen Schalltechnischen Begutachtungen und sind in diesen begründet.

2.6. Grünflächen/Naturschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro Kurt Zemke ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Das Gelände im Planbereich ist teilweise versiegelt und durch die bisherige Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet charakterisiert.

Für die Neuerschließung des Holzhafens ist aus Gründen des Hochwasserschutzes ein Anheben des gesamten Geländeniveaus vorgesehen. Der bestehende Bewuchs kann deshalb nur durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Grünbestände, die sich auf kontaminierten Flächen befinden, wurden bei der Feststellung des Bestands nicht berücksichtigt.

Zur Aufwertung des Bereiches aus der Sicht von Umwelt- und Naturschutz sowie aus gestalterischen Gründen sind Maßnahmen zur Begrünung entlang der Straßen und im verkehrsberuhigten Bereich, aber auch auf den Privatgrundstücken geplant und entsprechend festgesetzt worden.

Die Anpflanzungen sind dauernd zu erhalten. Es werden zum Schutz der Bäume vor Anfahrschäden in den kombinierten Park- und Grünstreifen Baumschutzbügel vorgesehen.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Der **Eingriff** in Natur und Landschaft und der erforderliche Ausgleich wurde auf Grundlage des Bewertungsschemas Rhein-Pfalz wie folgt ermittelt:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 7,8 ha

Gesamtfläche, Vollversiegelung

53.350 m² x 0,0 Biotopwert

=

0

Biotopwertpunkte

Gesamtfläche, wassergebundene
Wegeflächen:

1.807 m² x 0,0 Biotopwert

=

181

Biotopwertpunkte

Gesamtfläche Ruderalvegetation

9.671 m² x 0,1 Biotopwert

=

3385

Biotopwertpunkte

Gesamtfläche gehölzige Strukturen
(ohne Bäume)

1.160 m² x 0,7 Biotopwert

=

812

Biotopwertpunkte

Summe Biotopwertpunkte Nordteil

4378 Biotopwertpunkte

Summe Biotopwertpunkte Südteil

7622 Biotopwertpunkte

12000 Biotopwertpunkte

Ausgleich

Der Eingriff in beiden Teilbereichen Holzhafen Süd und Nord beläuft sich auf 12.000 Biotopwertpunkte (Defizit).

Für die 32 Bäume, die nach der Baumschutzordnung der Hansestadt Wismar ausgleichspflichtig sind, wurde aufgrund ihres Zustand die Neupflanzung von 15 Bäumen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die folgenden festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen:

1. Pflanzung von Bäumen (Biotopwert 0,8)
130 Stück mit min. 18/20 cm Stammumfang

= 5.000 Biotopwertpunkte (Defizit) : 0,7 (Biotopwertsteigerung)
= 7.200 m² Ausgleichsfläche
2. Öffentliche Grünflächen herstellen (Biotopwert 0,6)
- Rasenflächen mit küstentypischen Kräutern
- Gehölzfächen
1.500 Biotopwertpunkte (Defizit) : 0,5 (Biotopwertsteigerung)
= 3.000 m² Ausgleichsfläche
3. Private Grünflächen herstellen (Biotopwert 0,4)
- Rasenflächen und
Gehölzflächen

5.500 Biotopwertpunkte (Defizit) : 0,3 (Biotopwertsteigerung)
= 18.300 m² Ausgleichsfläche
4. Pflanzung von Bäumen
15 Stück mit min. 18/20 cm Stammumfang

Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

2.7. Geologische Situation

Der oberflächennahe geologische Untergrund setzt sich nach Archivunterlagen aus stark setzungsgefährdeten Aufschüttungssedimenten und organischen Böden zusammen, die eine Gesamtmächtigkeit von ca. 13 m aufweisen. Diese Sedimente werden von Ton und Schluff unterlagert, die wassergesättigte Sandlinsen führen können. Eine negative Beeinflussung der Scherfestigkeit durch Auflast kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, ein Gründungsgutachten einzuholen.

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken, da der obere Grundwasserleiter gedeckt und deshalb vor Schadstoffeintrag relativ geschützt ist. Das bei einem Flurabstand von ca. > 10 m zu erwartende Grundwasser pegelt sich unter Beeinflussung auf einen Ruhewasserspiegel von ca. 1,5 m NN ein. Es fließt in nordöstlicher Richtung.

3. Auswirkungen des B - Planes

3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)		77.500 m²	100 %
1. Nettobauland	GE - Bereiche	50.800 m²	65,5%
	MI - Bereiche	8.800 m²	11,5%
2. Öffentliche Verkehrsfläche		14.200 m²	18,0%
2.1	Fahrbahnfläche	3.700 m ²	
2.2	Fußwege, Stellflächen/Verkehrsgrün	9.000 m ²	
2.3	Verkehrsberuhigter Bereich	1.500 m ²	
3. Hafenwirtschaftliche Fläche		3.700 m²	5,0%

3.2. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die Kosten für den geplanten Ausbau der Erschließungsmaßnahmen werden für den gesamten Bereich Holzhafen Süd und Nord (Teilbebauungspläne Nr. 12/91/4 und Nr. 12/91/5) auf 44 Millionen DM geschätzt.

3.3 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung (§ 45 - 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft am: 29.04.1999



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



Huschner
Amtsleiter Bauamt
u. Abt.-leiter Stadtplanung

Anlage zur Begründung

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 Zeitraums 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.