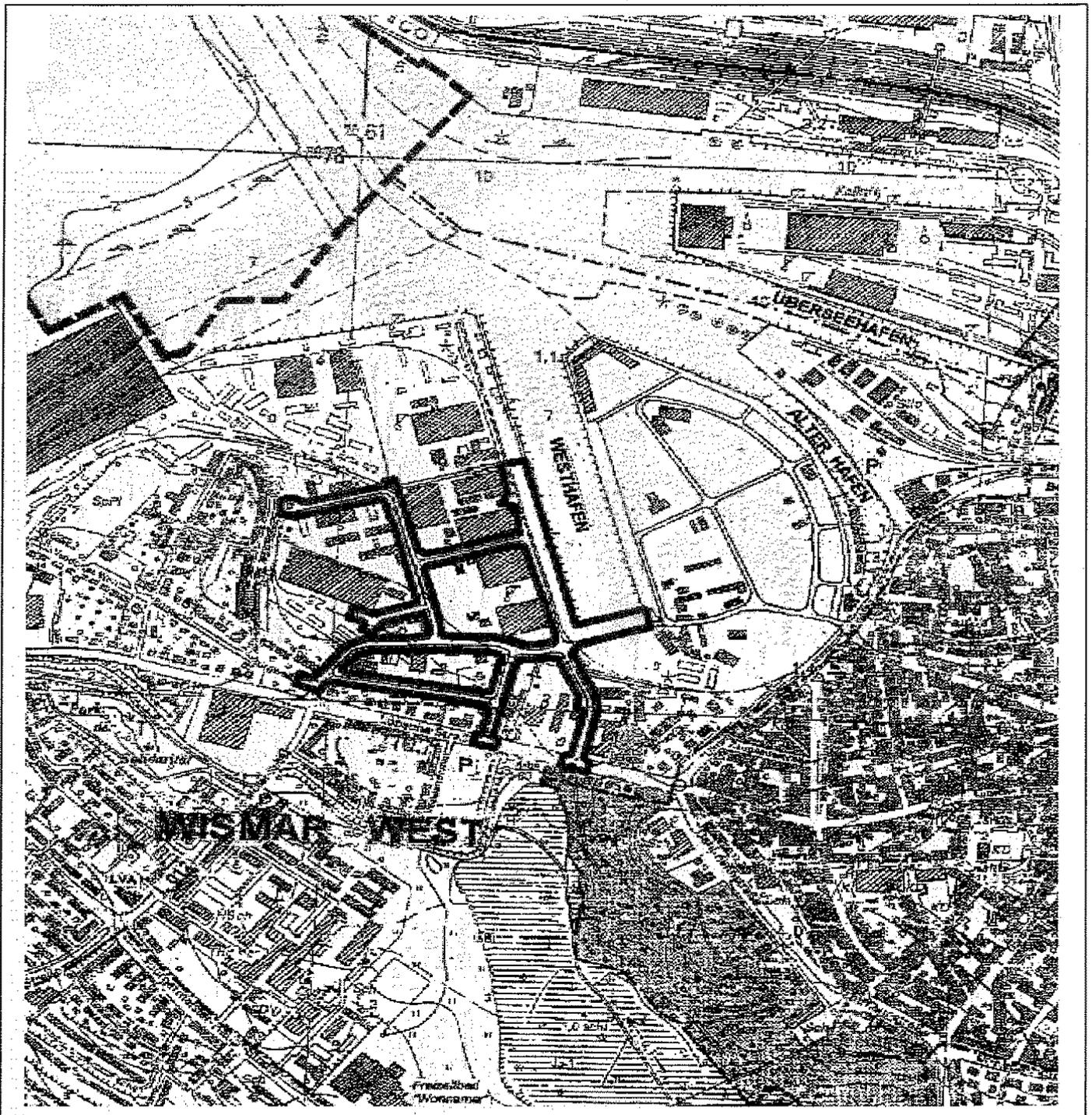


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 37/94 "ERSCHLIESSUNG GEWERBEBEGBIET WISMAR WEST" 1. ÄNDERUNG

STAND: JULI 2006

SATZUNG / RECHTSKRAFT



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 37/94 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West“ ist seit dem 07.09.1997 rechtswirksam.

Am 31.03.2005 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung eines Planänderungsverfahrens zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung besteht aus zwei Teilbereichen und umfasst eine Fläche von ca. 0,73 ha.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar West, nordwestlich der Altstadt.

Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den Schiffbauerdamm (Planstraße A)

im Osten: durch den Holzdamm (Planstraße C sowie Fuß- und Radweg)

im Süden: durch die Lübsche Straße

im Westen: durch die westliche Begrenzung Planstraße B

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken: 3569/3, 3569/4, 3569/6, 3569/12, 3569/14, 3506/172, 3582 und 3583, (Teilbereich 1) sowie 3506/124, 3506/126, 3506/127, 3506/153, 3506/154, 3506/156, 3506/158 und 3506/177 (Teilbereich 2).

1.3 Einordnung der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Fläche.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37/94 erfolgte in beiden Teilbereichen größtenteils eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.

Die vorgesehene Planung entspricht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37/94 ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung.

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Teilbereich 1

Abweichend von der ursprünglich ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung (Öffentliche Verkehrsfläche) wird die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E 1

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37/94 erstreckt sich ausschließlich auf die Erschließung; private Bauvorhaben im Gewerbegebiet sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße B) teilweise zur gewerblichen Baufläche. Dem entsprechend erfolgt eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, wobei sich die erforderlichen Einschränkungen aus der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung an der Lübschen Straße ergeben und im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 sind allgemein zulässig. Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungsart nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist vor allem erforderlich aufgrund der Lage innerhalb eines überflutungsgefährdeten Bereiches (Hochwasserschutz). Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist einzuschränken.

Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind im Teilbereich GE_E 1 auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss von Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 erfolgt aufgrund der Lage innerhalb des Bereiches für den ein Altlastverdacht bestand. Im Dezember 2005 wurde die Sanierung dieser Fläche mit dem Ziel einer ausschließlich gewerblichen Nutzung abgeschlossen. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zulässig sein, da dies dem Charakter des Plangebietes als Bereich für vorwiegend produzierendes maritimes Gewerbe (z.B. als Zulieferer für die Aker MTW Schiffswerft) widerspricht.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m orientiert sich an der Höhe der vorhandenen Nachbarbebauung im Gewerbegebiet West (Schiffbauerdamm).

Öffentliche Verkehrsfläche

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung (Planstraße O - Verbindungsweg) ist ein Teil der angrenzenden Wohnbaufläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen und als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.

2.1.2. Teilbereich 2

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E 2

Auf Grund der geänderten Verkehrsführung (direkte Verbindung zwischen Schiffbauerdamm und Lübsche Straße durch Verlängerung der Planstraße C – Holzdam) ist der Ausbau der Wendeanlage nicht mehr erforderlich. Die dafür ursprünglich vorgesehene Fläche wird zur gewerblichen Baufläche, die Festsetzungen erfolgen als eingeschränktes Gewerbegebiet analog Teilbereich 1.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der vorhandenen Nachbarbebauung (Holzdam).

Öffentliche Verkehrsfläche

Die Planstraße C – Holzdam wird nach Süden verlängert und an die Lübsche Straße angebunden; die geplante Wendeanlage entfällt. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich vergrößert sich von 4 m (Fuß- und Radweg) auf 11 m (Planstraße C). Die westlich angrenzende gewerbliche Baufläche verringert sich entsprechend.

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.

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.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern gewährt für diesen Standort keinen Hochwasserschutz. Der Bauherr trägt das Risiko einer Beschädigung oder Zerstörung.

2.3. Altlasten

Die im ursprünglichen Planentwurf (Rechtskraft 07.09.1997) erfolgten Festsetzungen zu Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet entfallen.

Mit Schreiben vom 23.01.2006 teilte die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mit, dass sich der Altlastverdacht für die ALVF 1 im Zusammenhang mit den in diesem Bereich realisierten Baumaßnahmen nicht bestätigt hat. Die Sanierung der ALVF 2 wurde im Dezember 2005 abgeschlossen, so dass nun eine gewerbliche Nutzung zulässig ist.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.a) Kurzdarstellung Bestand

Teilumwandlungen zweier Verkehrsflächen in eingeschränktes Gewerbegebiet in geringem Umfang von 0,73 ha.

3.1.b) Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Aufstellung

LNatG-MV 2002, § 1:

(1) Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung

so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges der verschiedenen Umweltfaktoren und ihrer Bedeutung für einen intakten Naturhaushalt.

1. Boden und Wasser, Luft und Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

nachhaltig gesichert sind.

(2) Die sich aus Absatz 1 ergebenden Anforderungen sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Dabei soll für einen intakten Naturhaushalt Vorsorge getroffen und nachteilige Auswirkungen durch Anforderungen der Allgemeinheit soweit wie möglich vermieden werden.

Die Erfordernisse zur Zielerreichung sind aufbauend auf dem Landschaftsprogramm im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan unter III 1 in Form von Leitlinien für die Region bzw. III 2 Maßnahmen konkretisiert.

3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S.1):

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

- **die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Es sind Altlasten vorhanden.

Aufgrund der geringen Größe und der vorhandenen baulichen Festsetzungen der beiden Änderungsbereiche sind keine umweltrelevanten Bestände vorhanden.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

- **die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Eine Altlastensanierung wurde im Dezember 2005 abgeschlossen. Eine gewerbliche Nutzung ist möglich.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund des Fehlens umweltrelevanter Bestände nicht zu erwarten.

c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Maßnahmen sind aufgrund des Fehlens erheblicher Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

3.3. Zusätzliche Angaben:

- a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)**

keine vorhanden

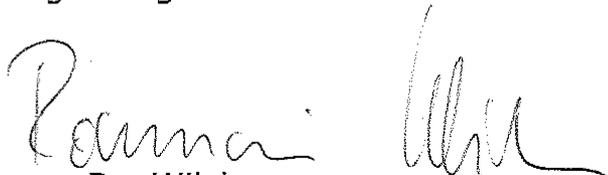
- b) **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

- nicht erforderlich

- c) **Zusammenfassung**

Durch die Umwandlung von 0,73 ha Verkehrsfläche in gewerbliche Baufläche sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 29.06.2006
ausgefertigt am: 05.07.2006



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

Anlage 1 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 (in 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 über HN)	Wasserstand 2070 (cm über HN)
5	138	156
10	157	157
20	175	193
50	198	216
100	216	234
200	233	251

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

Anlage 2 zur Begründung

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 B-Plan 37/94 Erschließung Gewerbegebiet Wismar West
 1. Änderung**

Biototyp	Fläche m ²	Biotop- wert- stufe	= Kompensations- erforder- nis	+ 0,5 Versiege- lungs- faktor	X Beeinträch- tigungs- faktor	= Korrigierter Kompensations- faktor X m ²	= Flächen- äquivalent
Bestand							
Gewerbe- und Verkehrsflächen							
Versiegelt	7.300	0	0	0	0,5	0	0
unversiegelt	0	0	0	0,5	0,5	0	0
Gesamtfläche	7.300						
BESTAND							
Flächenäquivalent Gesamt							0

Biototyp	Fläche m ²	Biotop- wert- stufe	= Kompensations- erforder- nis	+ 0,5 Entsiege- lungs- faktor	X Beeinträch- tigungs- faktor	Korrigierter Kompensations- faktor X m ²	= Flächen- äquivalent m ²
Planung							
Gewerbe – und Verkehrsflächen							
versiegelt	7.300	0	0	0	0,5	0	0
Unversiegelt	0	0	0	0,5	0,5	0	0
Gesamtfläche	7.300						
PLANUNG							
Flächenäquivalent Gesamt							0
verbliebener Kompensations- bedarf							0

Aufgestellt nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“
 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V,
 Schriftenreihe Heft 3, 1999

Erläuterung zur Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung:

Der Bestand und die Planung der Biotoptypen im Planungsgebiet ergeben über den Biotoptypen zugeordneten Biotopwertstufen das Kompensations-erfordernis bzw. den Kompensationswert, welche sich bei Vollversiegelung bzw. Entsiegelung um 0,5 erhöhen.

Vorhandene Beeinträchtigungen von Biotopen werden durch den Beeinträchtigungsfaktor bei der Bewertung berücksichtigt.

Dies ergibt dann den korrigierten Kompensationsfaktor für den Eingriff und den Ausgleich.

Dieser multipliziert mit den Biotoptypflächen ergibt das Kompensations-flächenäquivalent von Bestand und Planung.

Wenn beide übereinstimmen, wird der Eingriff ausgeglichen.