Hansestadt Wismar

Begründung

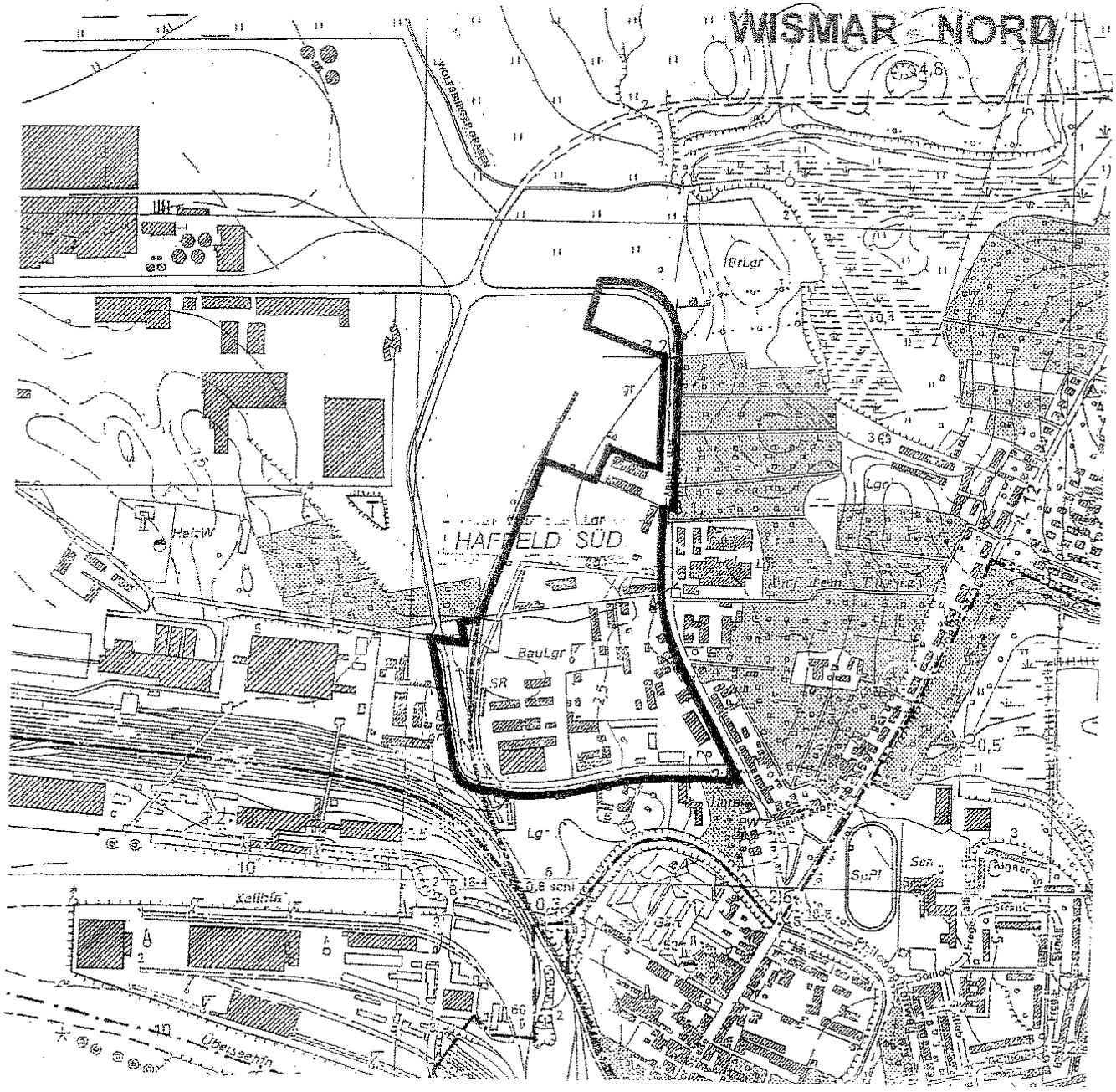
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 39/96

„Gewerbegebiet Haffeld Süd I - Am Torney"

Stand: März 2001
Satzung

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 der baulichen Nutzung

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen/Hochwasserschutz

2.5. Baugestalterische und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.6. Erschließung

2.6.1. Verkehr

2.6.2. Ver- und Entsorgung

2.6.3 Brandschutz

2.7. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

2.8. Immissionsschutz

2.9. Grünflächen/Naturschutz/Eingriffe in Natur und Landschaft

2.10. Geologische Situation

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

3.2. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft hat am 28.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39/96 „Gewerbegebiet Haffeld Süd I - Am Torney" beschlossen. Nach Beschlüssen zur Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfaßt dieser ca. 16,39 ha.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar.
Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden:	durch die Verlängerung der Straße Am Torney sowie das Gewerbegebiet Haffeld Süd II (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40/96)
im Osten:	durch die Straße Am Torney
im Süden:	durch die Straße Haffburg
im Westen:	durch die Straße Haffburg sowie das Gewerbegebiet Haffeld Süd II (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40/96)

Der Geltungsbereich umfaßt aus Flur 1 die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 3697/18, 3697/20, 3697/21, 3697/22, 3697/23, 3697/26, 3702/2, 3702/6, 3704/3, 3704/4, 3705/3, 3705/5, 3705/7, 3705/8, 3707/6, 3707/13, 3707/17, 3707/19, 3707/21, 3720/15, 3720/16, 3720/19, 3720/20, 3720/21, 3720/26, 3720/29, 3720/31, 3720/33, 3720/34, 3720/35, 3720/36, 3720/39, 3720/43, 3720/44, 3720/45, 3720/46, 3720/47, 3720/48, 3720/49, 3720/50, 3720/51, 3720/52, 3720/53, 3720/54, 3720/55, 3720/56, 3720/57, 3720/58, 3722/1, 3722/2, 3722/4, 3752/1, 3754 und 3755.

1.3. Einordnung der Planung

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.
Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich auf einer im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche.

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39/96 beabsichtigt die Hansestadt Wismar für den bereits gewerblich genutzten Bereich westlich der Straße Am Torney die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des Gebietes zu schaffen.
Ziel ist die Schaffung optimaler städtebaulicher Strukturen unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes für das Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld.
Verbunden mit der öffentliche Erschließung des inneren Bereiches ist die Möglichkeit zur Verdichtung des vorhandenen Gewerbestandortes. Auf diese Art können neue Gewerbegrundstücke und damit weitere Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen geschaffen werden, ohne neue, bisher unversiegelte Flächen in Anspruch zu nehmen.

2. Planinhalt

2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/96 werden als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der größte Teil des Plangebietes erhält eine Ausweisung als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet.
Diese Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht dem bereits vorhandenen Bestand an Gewerbebetrieben im Plangebiet und ermöglicht weitere Ansiedlungen.

Im Gewerbegebiet soll vorrangig produzierendes, arbeitskräfteintensives Gewerbe angesiedelt werden, da hierfür bei einer Arbeitslosigkeit in der Region Wismar von derzeit ca. 20 % größter Bedarf besteht. Die Ansiedlungsstrategie zielt eindeutig auf die Besiedelung des Gebietes durch produktive Unternehmen.

So werden einige lt. § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen oder eingeschränkt:

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich Einzelhandelseinrichtungen (außer Baumärkte) auszuschließen.
Mit dieser Festsetzung soll unerwünschten Entwicklungen, die der Revitalisierung der Innenstadt entgegenwirken, wie sie beispielsweise durch das Ausweichen des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten in periphere Stadtbereiche entstehen, vorgebeugt werden.

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Zusammenhang mit der Produktion bzw. den Dienstleistungen der Betriebe werden diesen Unternehmen Rahmenbedingungen ermöglicht, die den Verkauf der hergestellten Produkte auch direkt am Ort der Produktion einschließen (Direktvertrieb).

Öffentliche Tankstellen werden ausgeschlossen, weil den produzierenden Gewerben bei der Ansiedlung unbedingt Vorrang einzuräumen ist. Tankstellen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden und wenn erforderlich entlang der Haupterschließungsstraßen anzusiedeln, um keine zusätzlichen Verkehre zu schaffen. Ein Erfordernis zur Errichtung von öffentlichen Tankstellen im Plangebiet besteht somit nicht.
Betriebstankstellen für den internen Bedarf sind zulässig.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO), Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO) sowie der in § 8 (3) Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke mit Ausnahme von Einrichtungen für die berufliche Bildung erfolgt ebenfalls, um dem städtebaulichen Planungsziel für den Bereich Haffeld Süd zu entsprechen und die Ansiedlung produktiver und produzierender Unternehmen zu fördern und zu unterstützen.
Die Zulässigkeit dieser ausgeschlossenen Nutzungsarten ist innerhalb der Hansestadt Wismar in anderen Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten gegeben.

Ebenso wird die Errichtung von Windenergieanlagen ausgeschlossen. Diese ist auf die im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Eignungsräume zu beschränken, um Nutzungskonflikte mit den Belangen des Naturschutzes, des Fremdenverkehres und ähnliches auszuschließen und eine technische Überformung der Landschaft zu verhindern.
Im Bereich der Hansestadt Wismar ist kein Eignungsraum für Windenergieanlagen ausgewiesen. Deshalb sollen diese auch im Plangebiet ausgeschlossen sein.

Die Festsetzungen zur zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Nutzungen in Teilbereichen (Gewerbegebiete GE$_E$) machen sich auf Grund der bestehenden Wohnbebauung sowie der Kleingartenanlage östlich der Straße Am Torney bzw. der Wohnbebauung südlich der Haffburg (Asylantenwohnheim) erforderlich.
In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die von den betrieblichen Anlagen ausgehenden Emissionswerte analog der zulässigen Werte in einem Mischgebiet einzuhalten.

Im Plangebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude ausnahmsweise zulässig.

Um dem Wunsch der Unternehmen nach ausreichender Sicherheit für Betriebsgrundstück und Betriebsanlagen Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen auf den gewerblich genutzten Grundstücken getroffen. Es muß aber sichergestellt sein, daß auch nach Errichtung von Wohnungen der Charakter des Gewerbegebietes erhalten bleibt und die Wohnnutzung zu keinerlei Einschränkungen der in Gewerbegebieten zulässigen Produktion führt. Deshalb wird die Zulässigkeit von Wohnungen auf eine je Unternehmen und ausnahmsweise, d.h. nach Prüfung eingeschränkt. Die Wohnung ist innerhalb eines Betriebsgebäudes zu errichten.

Der Bestandsschutz für bestehende, genehmigte Gewerbe bleibt von diesen Festsetzungen unberührt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse, der Geschoßflächenzahl sowie der Angabe der maximalen Gebäudeoberkanten (Gebäudehöhe) bestimmt.
Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete.
Die Ausweisung der höchstmöglichen Grundflächenzahl erfolgt im Hinblick auf eine gewünschte Konzentration der Gewerbeansiedlungen auf wenige Standorte im Stadtgebiet und deren maximale Auslastung. Durch diese Strategie wird insgesamt gesehen in der Hansestadt Wismar eine geringere Versiegelung erreicht, als wenn viele Gewerbegebiete mit einer geringeren Grundflächenzahl ausgewiesen werden würden (größere, weiträumige Flächen, die durch gewerbliche Nutzungen beeinträchtigt wären sowie höheres Verkehrsaufkommen).

Die Geschoßflächenzahl wird mit 1,8 bzw. 1,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung unterhalb der Obergrenze gemäß BauNVO wird berücksichtigt, daß sich das Gebiet in einem Übergangsbereich zwischen städtischer Struktur und freier Landschaft befindet und deshalb eine reduzierte Dichte der Bebauung angemessen ist.
Dementsprechend erfolgt auch die Zonierung einzelner Teilflächen nach Geschoßflächenzahl und maximal zulässiger Gebäudehöhe: im Teilbereich GE$_E$ 2 Geschoßflächenzahl 1,8, max. Gebäudehöhe 14 m; in den übrigen Teilbereichen Geschoßflächenzahl 1,4, max. Gebäudehöhe 12 m.

Ausgenommen von der Begrenzung der Gebäudehöhe sind technische Anlagen oder z.B. Schornsteine, die zur Betreibung der anzusiedelnden gewerblichen Unternehmen erforderlich sind.

Zur Konkretisierung der textlichen Festsetzung Höhe baulicher Anlagen werden Bezugspunkte definiert.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufensterausweisung durch Baugrenzen festgesetzt.
Die Errichtung von Hochbauten, auch Nebenanlagen und ebenerdigen Kfz-Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich.
Ebenerdige Lagerplätze und betriebstechnologisch bedingte Umfahrten sind dagegen auf Flächen ohne Festsetzung einer Pflanzbindung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.
Diese Festsetzungen ermöglichen den ansiedlungswilligen Unternehmen eine hohe Flexibilität bei der Planung und Umsetzung ihrer Betriebskonzepte. Die heutigen Anforderungen an moderne Unternehmen verlangen überwiegend große, überdachte Hallen. Die Hansestadt Wismar möchte die ansiedlungswilligen Firmen bei der Ausarbeitung der Projekte möglichst wenig einschränken. So sollen die Festsetzungen einen flexiblen Handlungsrahmen darstellen.
Auch auf Grund der bereits in der Nachbarschaft entstandenen Bauten stellen Gebäude, die entsprechend der Festsetzungen errichtet werden, keine weiteren Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes dar.

2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen / Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Das Bemessungshochwasser für die Wismar-Bucht beträgt + 3,10 m über HN (Anlage 1 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.

2.5. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Straßen Am Torney, Haffburg und Torneywinkel werden in Bereichen der Gewerbegebiete, die in diesen öffentlichen Raum hineinwirken, zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen zur Anlage von bepflanzten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen auch Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.
Diese entsprechen den Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Haffeld Süd. Damit soll ein für die Öffentlichkeit erlebbarer homogener Raum geschaffen werden.

2.6. Erschließung

2.6.1. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Gesamterschließung des Gewerbe- und Industriegebietes Haffeld Süd.
Dieses wird z.Zt. ausgehend vom Philosophenweg / Poeler Straße über die Straßen Am Torney / Haffburg erschlossen.
In Vorbereitung ist die direkte Anbindung des Haffeldes an die Autobahnen A 20 / A 241 sowie die Bundesstraße B 105 über den Nordostzubringer.

Ebenfalls geplant ist die Schaffung einer direkten Verbindung zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd und der Altstadt über das Seehafen- und ehemalige Bahngelände. Die zur Errichtung dieser Trasse benötigten Flächen sind im B-Plan Nr. 39/96 als von der Bebauung freizuhaltende Flächen mit der Nutzung: Flächen für künftige Erschließungsstraße ausgewiesen. Eine Konkretisierung der Nutzung und Aufteilung dieser Flächen erfolgt nach Vorliegen der Ausführungsplanung.

Zur Erschließung innerhalb des Plangebietes dient die Planstraße (Torneywinkel). Für den öffentlichen Straßenraum wird eine Ausbaubreite von 8,75 m festgesetzt. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung eines 2,50 m

breiten privaten Grünstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, der optisch in den Straßenraum hineinwirkt.

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraße Torneywinkel sowie die bereits vorhandenen Straßen Haffburg und Am Torney) werden nachrichtlich dargestellt und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Grundstückszu- und -abfahrten sind nur von der öffentlichen Straße aus zulässig. Ausschließlich für Grundstückszufahrten darf der festgesetzte Pflanzstreifen zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche unterbrochen werden.

Die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen ist im Plangebiet nicht vorgesehen.
Nach LBauO M-V erforderliche private Kfz- Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über die Straßen Am Torney und Haffburg geführt werden. Haltestellen sind hierfür am Fahrbahnrand einzurichten.

In westlicher Richtung wird das Plangebiet durch eine Gleisanlage begrenzt. Diese soll größtenteils erhalten bleiben und auch weiterhin als Transportmöglichkeit für die ansässigen und neu anzusiedelnden Firmen zur Verfügung stehen.
Dazu hat sich die Hansestadt Wismar ein Geh- und Fahrrecht entlang des Gleises gesichert.

2.6.2 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Gesamterschließung für das Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd wurden und werden z Zt. sämtliche Erschließungsanlagen für das Plangebiet neu erstellt. Grundlage sind eine Erschließungskonzeption, erarbeitet vom Büro Sellin & Häcker sowie die Satzungen benachbarter Bebauungspläne Nr. 40/96, 41/96 und 46/97.
Die Erschließung erfolgt durch den Straßenbaulastträger in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem EVB sowie den Versorgungsträgern Stadtwerke Wismar GmbH, Energie Nord AG (e.dis) und Telekom AG.

<u>Wasserversorgung</u>
Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

<u>Abwasserentsorgung</u>
Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Der Anschluß an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 26.09.1996.

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend dem Erschliessungskonzept über ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken in der öffentlichen Grünfläche und eine Vorflut in die Ostsee geleitet.
Die evtl. erforderliche Reinigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers obliegt vor Einleitung in das Regenrückhaltebecken den gewerblichen Unternehmen.

Elektroenergieversorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS-Netz) kann durch die Energie Nord AG (e.dis) sichergestellt werden.
Eine 110 kV-Leitung Rüggow - Haffeld befindet sich im Bau.
Aussagen zu technischen Anschlußbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorliegen konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.

Gasversorgung
Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Erdgas versorgt werden.

Wärmeversorgung
Im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 41/96 befindet sich ein Versorgungsbetrieb. Falls der Anschluß beabsichtigt wird, sind die konkreten Anschlußbedingungen mit diesem Betrieb zu klären.

Fernmeldeversorgung
Durch die Telekom AG oder einen anderen privaten Anbieter kann die Fernmeldeversorgung gesichert werden.
Der konkrete Bedarf ist durch die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen mitzuteilen.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar.
Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

2.6.3 Brandschutz

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das Baugebiet mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden

Anzahl an Hydranten auszustatten. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für das Plangebiet 192 m³ Löschwasser/Stunde bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein.

2.7. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

Altlasten
Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 3720/34 eine Altlastfläche. Diese ist Gegenstand von orientierenden Altlastenuntersuchungen der SGS Intercontrol GmbH vom 10.11.1995.
Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Hansestadt Wismar und ist vermietet. Die Eigentümerin wird die Sanierung der Altlasten durchführen lassen, wenn dies für die Nutzung erforderlich ist (beispielsweise im Rahmen von Baumaßnahmen; siehe auch Mietvertrag vom 23.10.1995).

Allgemein gilt im Plangebiet:
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister / Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, daß schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Munition
Mit Schreiben vom 21.08.1997 informierte das Landesamtes für Katastrophenschutz M-V - Munitionsbergungsdienst - über vier mögliche Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet.

Zwischenzeitlich wurden zwei dieser Verdachtspunkte untersucht, bei beiden wurden keine Kampfmittel gefunden.
Die anderen zwei Verdachtsflächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Sie werden im Zuge von Baumaßnahmen untersucht.
Für die restliche Fläche des Plangebietes sind lt. Schreiben des Munitionsbergungsdienstes vom 02.06.2000 nach Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung erkennbar.
Die Fläche des Bebauungsplanes wird daher - bis auf die beiden noch nicht untersuchten Blindgängerverdachtspunkte - als nicht kampfmittelbelastet eingestuft.

2.8. Immissionsschutz

Um die Einhaltung der nach DIN zulässigen Orientierungswerte für die benachbarte Gebiete (Wohngebiet Am Torney und Kleingartenanlage) abzusichern, werden die im Rahmen eines vom Ingenieurbüro goritzka akustik erarbeiteten Schallgutachtens für das Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd I - Am Torney durch Kontingentierungsberechnungen ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt.

Die an der Straße Am Torney und damit in unmittelbarer Nähe der bestehenden Kleingartenanlage sowie von Wohngebäuden gelegenen Teilbereiche sind aufgrund dieser sensiblen Lage als eingeschränkte Gewerbegebiete zu betrachten (GE_E).
Zum Schutz der Kleingarten- und Wohnnutzung sollen in diesen Bereichen nur Betriebe und Anlagen angesiedelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist sicherzustellen, daß bei Gewerbeneuansiedlungen keine Überschreitung der zulässigen Schallleistungspegel und keine Belästigungen durch weitere Emissionen (Abgase, Staub u.ä.m.) erfolgen können.

2.9. Grünflächen/Naturschutz
Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs auf Grundlage der Bestandsermittlung und der Erarbeitung von Vorschlägen für Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend dieser Vorschläge - sofern es eine gesetzliche Grundlage gemäß § 9 BauGB gibt - im Plangebiet Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird dieser Begründung beigefügt (Anlage 2 zur Begründung).

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist neben der o.e. Eingriffsermittlung (Untersuchungen zum Verlust von Vegetationsflächen und zum Verlust von Bäumen und Gehölzen) auch eine Einschätzung zu den Kriterien Versiegelung sowie visuelle Wirkungen der Bebauung auf den Landschaftsraum erforderlich.

Versiegelungsbilanz
Ein Eingriff in das Schutzgebiet Boden findet durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes nur in sehr geringem Maße statt, da der Planbereich bereits heute fast vollständig versiegelt (Bebauung und befestigte Flächen) bzw. durch gewerbliche Nutzung (unbefestigte Lagerflächen) geprägt ist.
Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu keiner erheblichen Zunahme der Versiegelung.

Landschaftsbild
Da sich das Plangebiet innerhalb einer bereits bebauten Umgebung befindet und sich die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung an dieser benachbarten Bebauung orientieren, wird sich bei Realisierung des Bebauungsplanes das Landschaftsbild kaum verändern.
Angesichts des schon durch die gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung geprägten Zustandes ist somit eine visuelle Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

2.10. Geologische Situation

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte HK 50 luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.
Der Flurabstand des oberen Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 < 2 m.
Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Nordwesten.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)		**16,39 ha**	100 %
1.	**Nettobauland** **GE- Bereich**	**13,20 ha**	80,54 %
2.	**Öffentliche Grünfläche**	**0,56 ha**	3,41 %
3.	**Öffentliche Straßenverkehrsfläche**	**1,77 ha**	10,80 %
4.	**Gleisanlage**	**0,86 ha**	5,25 %

3.2. 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: 29.03.2001
ausgefertigt am: 03.04.2001

Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

Huschner
Amtsleiter Bauamt
u. Abt.-leiter Stadtplanung

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 Zeitraumes 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.

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

1. Bestand

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Brachlandfläche mit Gehölzbewuchs vorhanden.
Der größte Teil des Plangebietes besteht aus versiegelten Flächen und ist durch eine gewerbliche Nutzung geprägt.

2. Planung

Die Brachlandfläche bleibt als öffentliche Ausgleichsfläche erhalten. Hier wird ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken eingeordnet.
Diese Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Hinsichtlich ökologischer Belange und zur Strukturierung des Gebietes ist eine straßenbegleitende Bepflanzung geplant.
Die Festsetzungen sehen vor, daß Bäume und sonstige Gehölze auf 2 m oder 2,5 m breiten Grünstreifen im öffentlichen Straßenraum (Straßen Am Torney und Haffburg) bzw. straßenbegleitend auf privaten Gewerbegrundstücken (Straßen Torneywinkel und teilweise Am Torney) angepflanzt werden.

3. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

FLÄCHENERMITTLUNG

Bestand

Gebäude u. versiegelte Flächen	141.105 m²
vorh. Straßen	4.500 m²
Gleisanlagen	7.520 m²
vorh. Bäume	300 m²
Grünflächen des Gewerbegebietes	10.475 m²

Planung

vorh. Straßen	4.500 m²
geplante Straßen	17.700 m²
Gleisanlagen	8.600 m²
vorh. Bäume	300 m²
geplante Bäume	

114 Stück x 25 m²	2.850 m²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.088 m²
öffentliche Grünfläche	5.800 m²
Netto-Baufläche GE	132.000 m²
GRZ 0,8 = 80 % bebaute Fläche	105.600 m²
nicht bebaubare Grundstücksflächen, die gärtnerisch zu gestalten sind (mindestens Rasenansaat)	26.400 m²

BEWERTUNG

Anwendung der Biotopwerttabelle von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz:

Vor dem Eingriff

	Fläche		Wertpkt./m²		Wertpkt.
Unversiegelte Flächen innerhalb GE	4.675 m²	x	0,3 Pkt.	=	1.402,5 Pkt.
Brachfläche nördl. des GE	5.800 m²	x	0,7 Pkt.	=	4.060,0 Pkt.
Gleisanlagen	7.520 m²	x	0,1 Pkt.	=	752,0 Pkt.
Bäume	300 m²	x	0,8 Pkt.	=	240,0 Pkt.
BESTAND					6.454,5 Pkt.

Nach dem Eingriff mit den ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen

	Fläche		Wertpkt./m²		Wertpkt.
Gleisanlagen	8.600 m²	x	0,1 Pkt.	=	860,0 Pkt.
vorh. Bäume	300 m²	x	0,8 Pkt.	=	240,0 Pkt.
geplante Bäume	2.850 m²	x	0,6 Pkt.	=	1.710,0 Pkt.
nicht überbaubare, gärtnerisch zu gestaltende private Grundstücksflächen	26.400 m²	x	0,3 Pkt.	=	7.920,0 Pkt.
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.088 m²	x	0,3 Pkt.	=	326,0 Pkt.
Brachfläche nördl. d. Gewerbegebietes	5.800 m²	x	0,3 Pkt.	=	1.740,0 Pkt.
GESAMT AUSGLEICHSMASSNAHMEN					12.796,0 Pkt.