

ANLAGE 4

Hansestadt Wismar

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan Nr. V/90,
"Gewerbegebiet Rotentor"

Änderung in der Begründung



- I. Grundlagen des Bebauungsplanes
 1. Rechtsgrundlagen
 2. Verfahrensablauf
 3. Räumlicher Geltungsbereich
 4. Flächennutzungsplan
 5. Bestandsstrukturen
 - 5.1. Nutzungsstrukturen
 - 5.2. Verkehrsnetz
 - 5.3. Ver- und Entsorgung
- II. Planungsanlaß/Planungsziele/Planerfordernis
- III. Inhalt des Bebauungsplanes
 1. Art der baulichen Nutzung
 2. Maß der baulichen Nutzung
 3. Immissionsschutz
 4. Erschließung
 5. Grünflächen, Natur- und Landschaftsschutz
- IV. Verwirklichung des Bebauungsplanes
 1. Ver- und Entsorgung
 2. Bodenordnung
 3. Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes
- V. Verfahrensvermerke

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
 - b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133),
 - c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990),
 - d) Bauordnung für Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 20.07.1990.
- jeweils in der gültigen Fassung.

2. Verfahrensablauf

Der Senat der Hansestadt Wismar hat in seiner Sitzung am 29.10.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/90, "Gewerbegebiet Rotentor" und die damit erforderliche 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung, gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer einwöchigen Auslegung vom 18.01. - 25.01.1991, brachte keine Ergebnisse, die eine Planänderung erforderten. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) wurde durchgeführt.

Die erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.04. - 31.05.1991.

Dazu gab es einen Bürgerhinweis gegen das Sondergebiet.

Aufgrund mehrerer Entscheidungen im Rahmen der Träger öffentlicher Belange gegen das Sondergebiet erfolgte eine Nutzungsänderung des Sondergebietes in eine Gewerbegebietsfläche. Damit wurden die Grundzüge des B-Planes geändert. Deshalb erfolgt eine zweite öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom 27. 01. - 27.02.1992.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V/90, "Gewerbebetrieb Rotentor" umfaßt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an der südlichen Stadtgrenze.
Im einzelnen wird das Planungsgebiet begrenzt:

- im Osten durch die Bundesstraße B 106, B 208
- im Norden durch einen örtlichen Verbindungsweg, den Dammsusener Weg und anliegende Kleingartenanlage
- im Süden durch die gemeinsame Gemarkungsgrenze der Hansestadt mit der Gemeinde Dorf Mecklenburg

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Darüberhinaus ist das Planungsgebiet in einem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 10,5 ha.

4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar vom Oktober 1990 stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche sowie für den nördlichen Bereich, entlang des Dammsusener Weges, eine öffentliche Grünfläche dar.

5. Bestandsstrukturen

5.1. Nutzungsstruktur

Das Planungsgebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Östlich der Bundesstraße 106 befindet sich eine ländlich geprägte Splittersiedlung (MD) mit einer gemischten Nutzungsstruktur (Wohnen und Kleingewerbe).

Bei Planungen ist deshalb der Schutzanspruch für diese Siedlung entsprechend eines Mischgebietes zu berücksichtigen.

Aus der nördlich und westlich an das Gebiet angrenzenden kleingärtnerischen Nutzung ist ebensowenig wie aus der südlich - bereits in der Gemarkung der Gemeinde Dorf Mecklenburg - angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderer Schutzanspruch abzuleiten.

...

5.2. Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird an der östlichen Grenze durch die Bundesstraßen B 106/208 tangiert, welche sowohl die überregionale als auch die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die Kernstadt Wismar darstellt.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes führt der Dammsusener Weg, ein kastanienbestandener Feldweg, Richtung Westen zum Stadtteil Dammsusen.

5.3. Ver- und Entsorgung

Eine Trinkwasser- und eine Gasleitung verlaufen parallel zum Dammsusener Weg durch die geplante öffentliche Grünfläche.

Die 150-er PVC-Wasserleitung wird vom zuständigen Versorgungsunternehmen jedoch lediglich für die Bauphase als ausreichend eingeschätzt.

Für die endgültige Versorgung des Gebietes ist eine neue, stärkere Leitung erforderlich.

Laut Aussage der HEVAG stellt die Energieversorgung (Elektrizität und Gas) des Gebietes keine Probleme dar.

Der künftige Trassenverlauf der Leitungen innerhalb des Gebietes wird im Rahmen der Ver- und Entsorgungskonzeption bestimmt.

Laut Abwasserkonzept des zuständigen Entsorgungsunternehmens ist der Anschluß des Gebietes an die Kläranlage Wismar - Wendorf geplant.

Der Anschluß des Gewerbegebietes an das öffentliche Fernsprechnetz ist aus Kapazitätsgründen vor 1993/94 nicht in vollem Umfang gewährleistet.

...

II. Planungsanlaß/Planziele/Planungserfordernis

Im Hinblick auf eine schnelle Ansiedlung von dringend notwendigem Gewerbe und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen ist es für die Hansestadt Wismar erforderlich, unter Abwägung der relevanten Belange, die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend dem Flächennutzungsplan für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete zu schaffen. Im Sinne einer umweltverträglichen Planung soll die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen auf potentiell verfügbare Bereiche beschränkt werden. Für das Plangebiet sind vor allem die gewachsenen Strukturen (Dammhusener Weg, Bundesstraße 106/208) und die Schonung des Naturhaushaltes und der Landschaft zu berücksichtigen.

Im einzelnen verfolgt die Gemeinde folgende Planungsziele:

- A: Ausweisung und Erschließung von zusätzlichen benötigten gewerblichen Baugebieten am Stadtrand
- B: Einbindung des geplanten Gewerbegebietes in das Ort- und Landschaftsbild durch Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan
- C: Sicherung und Erhaltung vorhandener natürlicher Strukturen wie Söller und der Alleen.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

...

III. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Der Überwiegende Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

In einem Bereich, 50 m parallel zur Bundesstraße 106, gegenüber einer ländlichen Splittersiedlung und an der westlichen Gewerbegebietsgrenze in einer Breite von im Mittel ca. 50 m wird die gewerbliche Nutzung durch die Festsetzung als "eingeschränktes Gewerbegebiet" festgelegt. Hier sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. textliche Festsetzungen, Pkt. 1).

Mit diesen Festsetzungen wird dem Schutzanspruch der Splittersiedlung und der Gartenanlage, vergleichbar einem Mischgebiet, ausreichend Rechnung getragen.

2. Maß der baulichen Nutzung

In allen Baugebieten bleibt der Bebauungsplan hinter den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung 1990 zurück und setzt so die Zielvorstellung einer Reduzierung des potentiell möglichen Eingriffsumfanges um.

Die Regelung der zulässigen Grundstücksausnutzung erfolgt über die Festsetzungskombination Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Diese Festsetzungskombination mit Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen ist sinnvoll, da gewerbliche Gebäude meist nicht über den im Wohnungsbau üblichen Stockwerkaufbau verfügen.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhenlage dienen die im Plan innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgelegten Höhenpunkte über NN.

3. Immissionsschutz

Der Schutz vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet wird durch die räumliche Trennung und durch die Nutzungseinschränkung in Teilen des Baugebietes sichergestellt.

4. Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes wird über die Bundesstraßen B 106 und B 208 gewährleistet.

Grundlage für die Anbindung des Gewerbegebietes und für die Organisation der inneren Erschließung ist die Neuordnung der Verkehrsführung im Umfeld des Planungsbereiches.

Die momentane Verkehrsführung mit unübersichtlichen Einmündungs- bzw. Abzweigbereichen und Unfallsschwerpunkt erfordern ebenso wie die sinnvolle Anbindung des Gewerbegebietes diese Neuordnung.

Künftig wird der Verkehr in beide Richtungen über einen außerhalb des Planungsgebietes liegenden lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt - die Einmündung der B 208 in die B 106 - geführt werden.

Die Herstellung dieses lichtsignalgesteuerten Knotenpunktes ist für die Erschließung des Baugebietes zwingend erforderlich. Diese Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Kreis Wismar, dem Straßenbauamt Schwerin und ist bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Gewerbegebiete grundstücke realisiert.

Eine zweite Verkehrsanbindung mit einer weiteren Zufahrt, jedoch keine Ausfahrtsmöglichkeit, ist direkt von der B 106 stadtauswärts vorgesehen.

Diese reduzierte Erschließungsform wurde mit Rücksicht auf die Alleeabäume gewählt.

Diese Verkehrsführung erlaubt nur eine Ausfahrt Richtung Süden über die inneren Erschließungsstraßen und bedingt die Herstellung von Wendeanlagen innerhalb des Gewerbegebietes an den Enden der Planstraßen B.

Die Kleingartenanlage nördlich des Dammsener Weges wird nach dem gleichen Prinzip über die Planstraße C, welche in den Dammsener Weg einmündet, erschlossen.

...

Ein geplanter westlicher Abzweig von der Planstraße C und eine freigehaltene Trasse parallel zum Dammlhusener Weg ermöglichen zudem künftig eine zusätzliche Anbindung des Gewerbegebietes an den Stadtteil Dammlhusen, wobei diese Straße nicht für die Aufnahme von Schwerlastverkehr bestimmt ist.

Der Dammlhusener Weg wird im Einmündungsbereich zur Bundesstraße B 106 für den Kfz-Verkehr vollständig gesperrt werden.

Mit Ausnahme ihrer Erschließungsfunktion für die angrenzende Kleingartenanlage bleibt diese kastanienbestandene Allee Fußgängern und Radfahrern vorbehalten und wird diesen Anforderungen entsprechend befestigt.

Parallel zur Bundesstraße 106/208 setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg fest.

5. Grünflächen, Natur- und Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan folgt mit seinen Festsetzungen von Grünflächen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Südlich des Dammlhusener Weges wird eine großzügig bemessene, öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll dem Ziel, Schaffung eines stadtrandbegleitenden Grüngürtels, bestehend aus Friedhof, Kleingartenanlage und sonstigen Grünflächen, Rechnung getragen werden.

Parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze wird zum Schutz, zur Weiterentwicklung des Söllers und eines Weidenbiotops eine weitere öffentliche Grünfläche, welcher zudem eine gewisse Abschirmfunktion gegen die Kleingartenanlage zukommt, planungsrechtlich gesichert.

Zwischen dem neu anzulegenden Geh- und Radweg parallel zur Bundesstraße B 106/208 und den künftigen Baugebieten sieht der Bebauungsplan die Anlage eines saumartigen Gehölzstreifens vor.

Dieser Gehölzstreifen dient vornehmlich zur optischen Einfassung des Gewerbegebietes.

Darüberhinaus werden alle öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünanlage" als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft planungsrechtlich gesichert.

...

Zwischen dem neu anzulegenden Geh- und Radweg parallel zur Bundesstraße B 106/208 und den künftigen Baugebieten sieht der Bebauungsplan die Anlage eines saumartigen Gehölzstreifens vor.

Dieser Gehölzstreifen dient vornehmlich zur optischen Einfassung des Gewerbegebietes.

Für die Baum- und Strauchgehölze ist nachfolgend aufgeführtes Artenspektrum auf der Grundlage des in der Anlage zum Bebauungsplan beigelegten Grünordnungsplanes zu verwenden.

Baumarten: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde und Bergulme.

Straucharten: Waldrebe, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Ilex, Liguster, Waldgeißbart, Heckenkirsche, Schlehe, Feldrose, Himbeere, Brombeere, Aschweide, Purpurweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Wolliger Schneeball und Gewöhnlicher Schneeball

Darüberhinaus werden alle öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünanlage" als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft planungsrechtlich gesichert.

Die jeweiligen Maßnahmen für die unterschiedlichen Teilbereiche A bis E sind schlagwortartig unter den textlichen Festsetzungen Ziffer 6 beschrieben.

"Auf der fachplanerischen Grundlage des als Anlage zu diesem Bebauungsplan beigelegten Grünordnungsplanes werden die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Teilbereiche A bis E in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 6 festgesetzt und sind in der Begründung zum Grünordnungsplan (Seite 11-21) sowie der zeichnerischen Anlage zum Grünordnungsplan "Maßnahmen" explizit beschrieben und bestimmt."

Diese Art der Festsetzung ermöglicht eine differenzierte Gestaltung und Entwicklung der einzelnen Grünflächen, die sich an bereits bestehenden Grünstrukturen orientiert und den unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten mit ihren speziellen Ansprüchen gerecht wird.

Die Einzelbäume der Kastanienallee am Dammsusener Weg werden im Bebauungsplan mittels Planzeichen als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Für die grünordnerische Gestaltung der einzelnen Baugebiete trifft der Bebauungsplan unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen konkrete Aussagen zur Bepflanzung der Grundstücke.

Alle Festsetzungen zum Themenkomplex Grünflächen, Natur- und Landschaftsschutz basieren auf dem begleitenden Grünordnungsplan, der dem B-Plan als Anlage beigelegt ist und die einzelnen Maßnahmen, unterschieden nach Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen, detailliert beschreibt.

IV. Verwirklichung des Bebauungsplanes

1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser wird durch den Anschluß an das städtische Netz und durch den Neubau einer leistungsstärkeren Wasserleitung gewährleistet.

Die Energieversorgung (Strom und Gas) wird durch die HEVAG sichergestellt. Hierfür sind lediglich innerhalb des Planungsgebietes die erforderlichen Leitungen herzustellen; da Strom- und Gasleitung bereits heute bis an das Gebiet heranzuführen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Oberflächenwasser wird über ein Rohrnetzsystem in ein geplantes separates Regenrückhaltebecken eingeleitet, das westlich unmittelbar zwischen den vorhandenen Kleingärten und der Gemeindegrenzlinie Dorf Mecklenburg angesondert wurde. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah in die vorhandenen topographischen Strukturen eingeordnet.

Eine weitere Ableitung in den südlichen Niederschlagsbereich, bereits in der Gemarkung der Gemeinde Dorf Mecklenburg gelegen, bietet sich hierfür sowohl aus topographischen als auch aus ökologischen Gründen (Feuchtwiesenbereich) an. Zudem wird dadurch eine zusätzliche hydraulische Belastung des Vorfluters Wallensteingraben vermieden. Das Schmutzwasser wird mittels Druckrohrleitung und einem zwischengeschalteten Pumpwerk in die Kläranlage Wismar-Wendorf abgeleitet. Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch das zuständige städtische Entsorgungsunternehmen.

...

2. Bodenordnung

Die Hansestadt Wismar kann über alle Flächen innerhalb des Planungsgebietes verfügen.
Grunderwerb ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

3. Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes

Bei der Erstellung der neuen Erschließungsanlagen und der Anlage der nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB nach städtebaulichen Grundsätzen erforderlichen öffentlichen Grünflächen entstehen der Hansestadt Wismar Kosten.

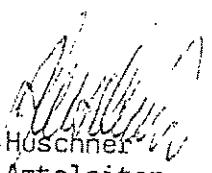
Diese Aufwendungen sind gem. § 127 Abs. 1 BauGB beitragspflichtig.

V. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V/90 der Hansestadt Wismar hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04. - 31.05.1991 zum erstenmal ausgelegen.
Eine 2. Bürgerbeteiligung wurde aufgrund der Nutzungsänderung Sondergebiet im Gewerbegebiet vom 27.01. - 27.02.1992 durchgeführt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

2400 Wismar, den 24. 09. 92


Hüschner
Amtsleiter
Stadtplanungsamt