

Vorlage

Nr.:

VO/2015/1542

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 15.10.2015

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
1 Büro der Bürgerschaft
10.1 Abt. Liegenschaften
10.5 Abt. Recht und Vergabe
10.6 Abt. Gebäudemanagement
13 AMT FÜR WELTERBE, TOURISMUS UND KULTUR
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
32.1 Abt. Verkehr
32.5 Abt. Brandschutz
40 AMT FÜR BILDUNG, JUGEND, SPORT UND FÖRDERANGELEGENHEITEN
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung
60.3 Sanierung und Denkmalschutz
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

Bebauungsplan Nr. 6/90 "Gewerbegebiet Dammmhusen" - 2. Änderung,

1. Aufstellungsbeschluss ,

2. Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.11.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.11.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

1.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6/90 "Gewerbegebiet Dammmhusen", um die derzeitige Ausweisung von Flächen für ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel- Teppichhaus“ zu Gunsten des benachbarten Gewerbegebietes zu reduzieren. Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.

1.2 Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes (siehe Anlage 1) wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich 1

im Norden: durch das Gewerbegrundstück des Fachhandels für Bodenbeläge

- im Osten: durch die Westtangente
im Süden: durch die verbleibenden Flächen des im B-Plan ausgewiesenen Teilgewerbegebietes GE-1 (2)
im Westen: durch die Straße „An der Westtangente“

Teilbereich 2

- im Norden: durch das Abwasserpumpwerk
im Osten/Süden: durch das im B-Plan ausgewiesene Gewerbegrundstück GE-4
im Westen: durch die Wendeschleife der Straße „An der Westtangente“

- 1.3 Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 "Gewerbegebiet Dammmhusen"
- 1.4 Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 2. Änderung zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
- 1.5 Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige TÖB-Beteiligung) kann gemäß § 13a (2) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Pkt. 1 BauGB abgesehen werden.
- 1.6 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

2. Auslegungsbeschluss

Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 "Gewerbegebiet Dammmhusen" mit Begründung in der vorliegenden Form (siehe Anlage 2) für die Dauer eines Monats.

Begründung:

Zu 1

Der Bebauungsplan Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ ist seit 09.04.2000 rechtskräftig. Seitdem konnte ein Sanitär-Großhandel, ein Indoor-Spielplatz, ein Transportunternehmen und eine Sonnenstromfabrik angesiedelt werden.

Für die Ansiedlung eines Teppichfachgeschäftes wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt (Rechtskraft am 24.12.2006). Hierbei wurden Gewerbeflächen in ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Teppichhaus“ umgewandelt.

Bei der Errichtung des Teppichfachgeschäftes wurde die Sondergebietsfläche jedoch nicht vollständig in Anspruch genommen, so dass ein Restfläche entstand, die nicht mehr vermarktungsfähig ist.

Es besteht nun die Absicht, diese Fläche für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren ist vorgesehen, die Planstraße „An der Westtangente“ im Bereich der Wendeanlage dem bereits errichteten Bestand durch Wegfall der ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze anzupassen.

Hierfür ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ erforderlich.

Diese Änderung entspricht einer Planung für die Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Flächen und wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Es kann das beschleunigte Verfahren gewählt werden, weil die bei der Durchführung des Bebauungsplanes versiegelte Fläche kleiner als 20 000 m² ist, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern besteht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) BauGB.

Gemäß § 13 (3) wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Für die im Planverfahren beabsichtigte Nutzungsänderung von Sonstigem Sondergebiet in Gewerbegebiet für eine Fläche von ca. 1,2 ha ist kein Verfahren zur Änderung der Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zu 2

Die Erarbeitung des vorliegenden Änderungsentwurfes erfolgte unter Beteiligung der o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar (verwaltungsinterne Beteiligung).

Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, einschließlich Begründung (siehe Anlage 2) ist der Öffentlichkeit vorzustellen.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) 2 BauGB die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats nach § 3 (2) BauGB gewählt.

In der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen wird.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen
<input type="checkbox"/>	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

		Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
		Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
-----------------------------	--	--------------------	--

Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	
-----------------------------	--	---------------------	--

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

X	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

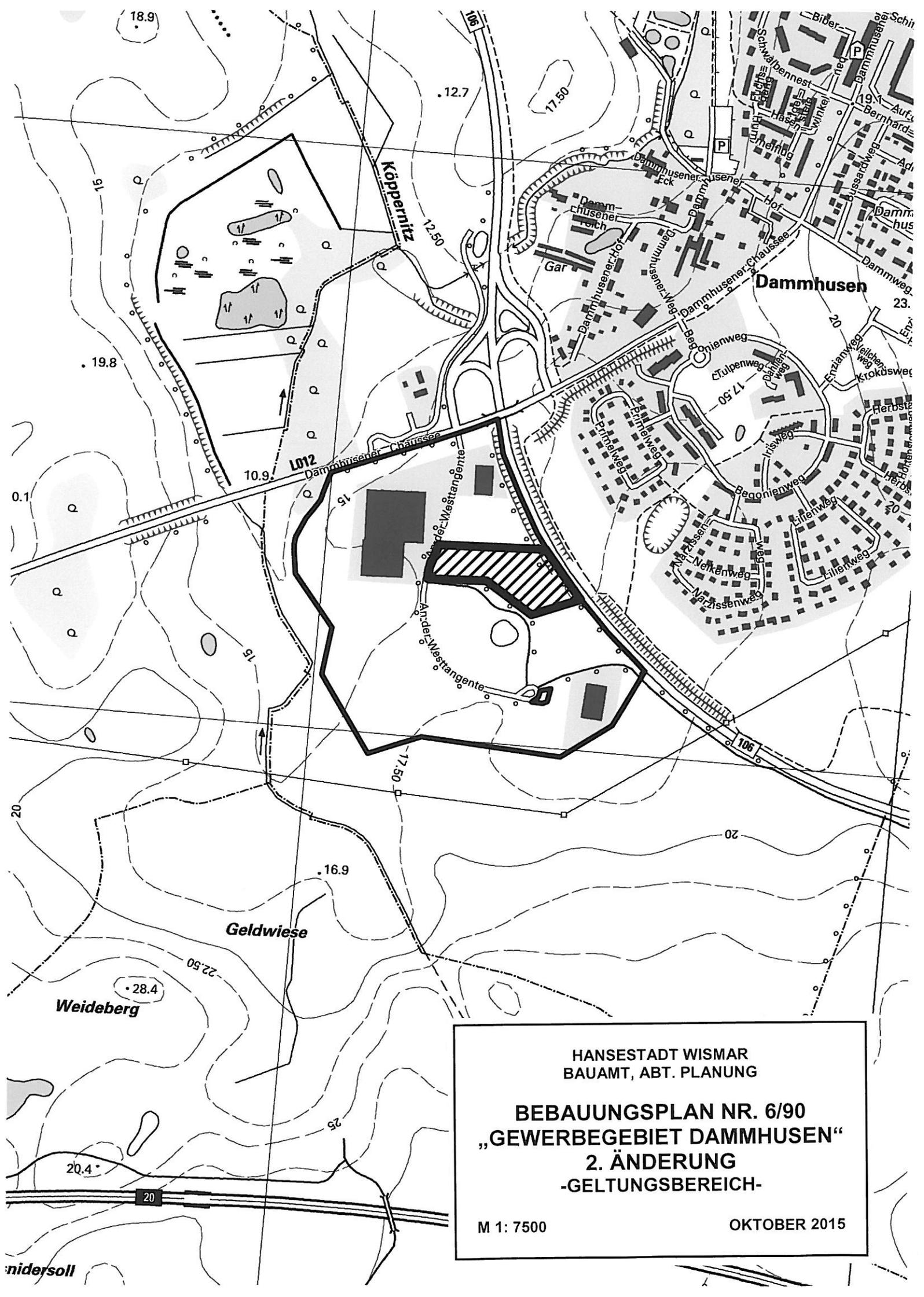
Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2a – B-Plan

Anlage 2b – Begründung

Der Bürgermeister

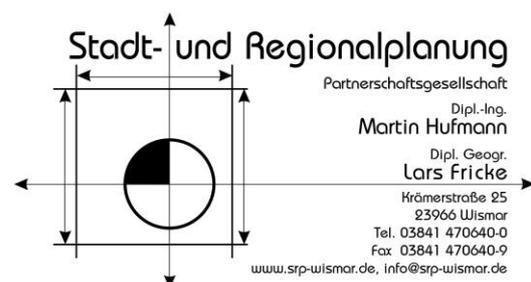
(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 6/90
„GEWERBEGEBIET DAMMHUSEN“
2. ÄNDERUNG
-GELTUNGSBEREICH-

M 1: 7500 OKTOBER 2015



Hansestadt Wismar

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 „Gewerbegebiet Dammhusen“

- Entwurf -

Begründung

Inhalt	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Geltungsbereich der Planung.....	4
1.3 Einordnung der Planung	4
1.4 Planungsabsichten und Ziele	5
2. Planinhalt.....	6
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.2 Erschließung	7
2.3 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen	7
3. Umweltbericht	8
3.1 Einleitung	8
3.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	8
3.3 Bestandsbeschreibung	9
3.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung	10
3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
3.6 Planwirkungen	12
3.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	12
Ausfertigungsvermerk:	15

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beabsichtigt, die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ aufzustellen. Im Rahmen dieser Änderung werden zwei Teilgeltungsbereiche betrachtet.

Im Teilgeltungsbereich 1 verfolgt die Stadt Wismar das Ziel, eine ca. 1,2 ha große Fläche, die derzeit als Teil eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Teppichhaus" definiert ist, als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auszuweisen. Grund für diese Planänderung ist der Umstand, dass das Sonstige Sondergebiet in seiner jetzigen Größe nicht mehr benötigt wird.

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 2 kann auf die Ausweisung von öffentlichen Parkflächen südlich der Wendeanlage verzichtet werden. Diese Parkplätze sind nicht erforderlich. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO können die Erschließungsbedingungen für die anliegenden Grundstücke verbessert werden.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar, im Stadtteil Friedenshof, Stadtbezirk Dammmhusen. Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst eine Flächengröße von 1,68 ha und der Teilgeltungsbereich 2 eine Fläche von 120 m².

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ und wird begrenzt:

im Norden: durch das Gewerbegrundstück des Fachhandels für Bodenbeläge,

im Osten: durch die Westtangente,

im Süden: durch weitere Flächen des Teilgewerbegebietes GE-1(2),

im Westen: durch die Straße „An der Westtangente“.

Er umfasst die Flurstücke 2794/18 (teilw.) und 2793/14 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Wismar. Der Teilgeltungsbereich 1 bezieht sich auf die südlich gelegenen Flächen des Bereiches der 1. Änderung, die derzeit noch nicht bebaut sind.

Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst das Flurstück 2794/22 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Wismar, und wird begrenzt:

im Norden: durch eine Fläche für Versorgungsanlagen,

im Westen: durch Verkehrsflächen sowie

in südliche Richtungen: durch das vorhandene Gewerbegebiet

Die Lage und der Umfang der Teilgeltungsbereiche sind der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt zu entnehmen.

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und als gewerbliche Baufläche dargestellt.

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 „Gewerbegebiet Dammhusen“ sind für den Teilgeltungsbereich 1 ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Teppichhaus“ sowie ein Gewerbegebiet mit der laufenden Nummer GE 1(2) festgesetzt.

Im Teilgeltungsbereich 2 sind öffentliche Parkflächen sowie ein Gewerbegebiet mit der laufenden Nummer GE 4 und Anpflanzgebote festgesetzt.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 06/90 „Gewerbegebiet Dammhusen“ ist seit dem 09.04.2000 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes seit dem 24.12.2006 rechtskräftig.

Im gesamten Gewerbegebiet haben sich ein Sanitär-Großhandel, ein Fachmarkt für Bodenbeläge, ein Transportunternehmen, ein Indoorspielplatz und auf weiten Flächen eine Sonnenstromfabrik GmbH angesiedelt.

Teilgeltungsbereich 1

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgestellt, um die Ansiedlung eines Teppichhofes mit Hauptsitz in Büdelsdorf zu ermöglichen. Hierzu war die Änderung des ursprünglich festgesetzten Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet für „Großflächiger Einzelhandel - Teppichhaus“ (nicht-innenstadtrelevantes Sortiment – Teppiche / Einrichtungen) erforderlich. Parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Verfahren zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar durchgeführt. Es wurde gewerbliche Baufläche in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ umgewidmet.

Die nunmehr festgesetzten Flächen für den großflächigen Einzelhandel wurden nicht vollständig durch den Teppichhof bebaut. Um die Möglichkeiten der Vermarktung der verbliebenen Fläche zu verbessern soll nunmehr wieder ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Damit berücksichtigt die Stadt auch den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Wahrscheinlichkeit der Ansiedlung eines weiteren Teppichhauses ist eher gering, daher sollen die Flächen für andere Gewerbebetriebe bereitgestellt werden können.

Um die Vermarktbarkeit des Grundstückes zu optimieren, verzichtet die Stadt auf einen Teil der ursprünglich festgesetzten Heckenanpflanzungen als Trennung zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und dem Gewerbegebiet. Diese Heckenpflanzung wurde aus gestalterischen Gründen im Rahmen der 1. Änderung festgesetzt. Aus Sicht der Stadt genügen die übrigen festgesetzten Grünmaßnahmen zur Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Teilgeltungsbereich 2

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden im Bereich südlich der Wendeanlage öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Innerhalb des gesamten Plangebietes wurden zunächst nur die Stellplätze in Längsaufstellung errichtet. Auf die Herstellung der vier Senkrechtstellplätze an der Wendeschleife wurde seinerzeit vorerst verzichtet, um die Bedarfsentwicklung abzuwarten. Nunmehr kann festgestellt werden, dass auf die Senkrechtstellplätze auch abschließend verzichtet werden kann. Dadurch können die Erschließungsbedingungen für die anliegenden Grundstücke verbessert werden.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dieses darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB u.a. für die Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung angewandt werden, wenn die zu versiegelnde Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Teilgeltungsbereich 1

Das derzeit im Teilgeltungsbereich 1 festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Teppichhaus“ wird nunmehr, wie ursprünglich, wieder als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet für „Großflächigen Einzelhandel -Teppichhaus“ wird im Rahmen der 2. Änderung auf die tatsächliche Größe des angesiedelten Fachmarktes reduziert.

Die übrigen, unbebauten Flächen des Sondergebietes werden nunmehr wieder als Gewerbegebiet, in Erweiterung des südlich gelegenen Gewerbegebietes GE 1(2), festgesetzt. Die Baugrenzen des Teilgeltungsbereiches 1 werden mit den Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplanes verbunden, so dass ein zusammenhängendes Baufeld entsteht. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Festsetzungen des bereits festgesetzten GE-1(2) bestimmt.

Auf die ursprünglich festgesetzte Heckenanpflanzung als optische Trennung zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und dem Gewerbegebiet verzichtet die Stadt.

Teilgeltungsbereich 2

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 2 wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" in ein Gewerbegebiet umgewidmet. Durch diese Umwidmung erweitern sich die Flächen des Gewerbegebietes GE 4. Die ursprünglich vorgesehene Anpflanzfläche südlich der öffentlichen Parkfläche wird nunmehr straßenbegleitend festgesetzt. Damit führt die Stadt das Begrünungskonzept (straßenbegleitende Heckenanpflanzung) auch im Änderungsbereich fort.

Alle übrigen Festsetzungen zu Lärmschutzvorkehrungen, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Anpflanzgeboten, zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen bleiben von der 2. Änderung unberührt und gelten auch weiterhin.

2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des gesamten Bebauungsplangebietes wurden bereits realisiert. Die vorhandene Erschließung wird durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderung erfahren.

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsbereiche erfolgt über die Straße „An der Westtangente“, die an die Dammhusener Chaussee anbindet.

Der Stellplatzbedarf wird durch die bereits hergestellten Stellplätze in Senkrechtaufstellung innerhalb des gesamten Plangebietes gesichert.

Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes darf je Baugrundstück eine maximal 7 m breite Zufahrt hergestellt werden. Bei Baugrundstücken mit einer Flächen-größe ab 5.000 m² sind zwei Zufahrten dieser Breite zulässig. Für die Zufahrt wird das festgesetzte Pflanzgebot unterbrochen. Auch hier werden die Festsetzungen der Ursprungsplanung zu Grunde gelegt.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücksflächen verlegt. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der 1. Änderung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger eingetragen.

Der vorhandene Leitungsbestand ist im Rahmen der Erschließung der Grundstücke zu berücksichtigen.

2.3 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Im Bereich des eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind entsprechende Pflanzabstände für den festgesetzten Pflanzstreifen einzuhalten.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 beträgt rund 1,69 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße (gerundet in m ²)	
	1. Änderung	2. Änderung
Teilgeltungsbereich 1:		
Sonstiges Sondergebiet	12.000	-
Gewerbegebiet	4.800	16.800
Teilgeltungsbereich 2:		
Öffentliche Parkfläche	95	
Gewerbegebiet	25	120
Plangebiet - gesamt	16.920	16.920

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beabsichtigt, die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes 06/90 „Gewerbegebiet Dammhusen“ aufzustellen.

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 verfolgt die Hansestadt Wismar das Ziel, eine ca. 1,2 ha große Fläche, die derzeit als Teil eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Teppichhaus“ definiert ist, als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auszuweisen. Grund für diese Planänderung ist der Umstand, dass das Sondergebiet in seiner jetzigen Größe nicht mehr benötigt wird.

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 2 kann auf die Ausweisung von öffentlichen Parkflächen südlich der Wendeanlage verzichtet werden. Diese Parkplätze sind nicht erforderlich. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO können die Erschließungsbedingungen für die anliegenden Grundstücke verbessert werden.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Innerhalb des beschleunigten Verfahrens ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich, zumal es sich bei dem vorliegenden Projekt um die Umwidmung einer Fläche handelt, für die eine Bebauung im Zuge vorheriger Planungen vorgesehen war. Durch die Übernahme der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Trauf- und Gebäudehöhen aus den Vorgaben des Sondergebietes kommt es zu keinen weiteren Störungen des Orts- und Landschaftsbildes.

3.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wurden folgende Aussagen für den hier zu betrachtenden Änderungsbereich getroffen:

- Die Hansestadt Wismar wird als Mittelzentrum dargestellt.
- Sie ist Teil des Tourismusraums/ Tourismusedwicklungsraumes.
- Wismar besitzt einen überregional bedeutsamen Hafen und stellt einen bedeutsamen Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie dar.
- Es besteht eine hervorragende Anbindung der Hansestadt Wismar an das großräumige Straßennetz mit Autobahnanschluss und Bundesstraßen.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Für den Änderungsbereich wurden im GLRP WM nur allgemeine Aussagen getroffen. Diese lauten wie folgt:

- Die Hansestadt Wismar befindet sich in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ und ist kleinräumiger der Großlandschaft 10 „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit 102 „Wismarer Land und Insel Poel“ zuzuordnen (Karte 1 des GLRP WM).

- Die Klimaverhältnisse werden für den Bereich um Wismar als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (Karte 7 des GLRP WM).

Aufgrund der Lage der Änderungsbereiche angrenzend an den Siedlungsraum der Hansestadt Wismar sind keine umweltbezogenen Ziele für diesen Bereich festgelegt. Durch die hier betrachtete Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen. Vielmehr wird zur wirtschaftlichen Entwicklung der Hansestadt gemäß dem RREP WM beigetragen.

Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung innerhalb des Geltungsbereichs.

Folgende Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden:

- FFH- Gebiet DE 2134- 301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“, südlich des Änderungsbereiches in ca. 1 km Entfernung
- Landschaftsschutzgebiet L56 „Wallensteingraben“, östlich des Änderungsbereiches in ca. 1,5 km Entfernung
- Naturschutzgebiet 146 „Teichgebiet Wismar- Kluß“, östlich des Änderungsbereiches in ca. 1,5 km Entfernung

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete und der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen sowie aufgrund der vorhandenen Bebauung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes wird davon ausgegangen, dass die aufgeführten Schutzgebiete keine Beeinträchtigung erfahren werden.

Gesetzlich geschützte Biotope

Es sind keine gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (NatSchAG M- V) gesetzlich geschützten Biotope innerhalb der Änderungsbereiche vorhanden. Im näheren Umfeld zu den Teilgeltungsbereichen sind ebenfalls keine, dem gesetzlichen Schutz unterliegenden Biotope verzeichnet.

3.3 Bestandsbeschreibung

Im Zuge der Ursprungsplanung und der 1. Änderung wurden umfassende, sehr detaillierte grünordnerische Festsetzungen in den Planzeichnungen und Begründungen aufgenommen. Diese textlichen Festsetzungen haben für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 06/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ weiterhin Bestand. Durch die Änderung werden keine bedeutenden Veränderungen der Baugrenze oder von grünordnerischen Maßnahmen verursacht. Die textlichen Festsetzungen werden lediglich, bezogen auf die Änderungsinhalte aktualisiert.

Um die Vermarktbarkeit des Grundstückes im Teilgeltungsbereich 1 zu optimieren, verzichtet die Stadt auf einen Teil der ursprünglich festgesetzten Heckenanpflanzungen als Trennung zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und dem Gewerbegebiet.

Aus Sicht der Stadt genügen die übrigen festgesetzten Grünmaßnahmen zur Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Heckenanpflanzung wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes als gestalterische Maßnahme aufgenommen und dient nicht der Kompensation von Eingriffen. Sie war nicht Bestandteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Ursprungsplanung ermittelt wurden. Es kommt somit nicht zu einer Reduzierung der bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Die innerhalb des Teilgeltungsbereiches 2 ursprünglich festgesetzte Anpflanzfläche wird beibehalten, jedoch nunmehr straßenbegleitend geführt. Damit nimmt die Stadt damit das bestehende Gesamtbegründungskonzept auf.

Die teilweise umgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Umwidmung des Sonstigen Sondergebietes in ein Gewerbegebiet (GE 1(2)) sowie der öffentlichen Parkfläche in ein Gewerbegebiet (GE 4) nicht berührt.

Beschreibung des Ist- Zustandes

Der Bereich der 2. Änderung wird in der Ursprungsplanung sowie in der 1. Änderung als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Eintrag von Düngemitteln und Herbiziden dargestellt. Durch die Nutzungsaufgabe haben sich die Standortbedingungen und somit die Vegetation innerhalb der Teilfläche im Laufe der Zeit verändert. Die Pflanzgebote der in der 1. Änderung festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ an der westlichen, südlichen sowie östlichen Grenze des Änderungsbereiches wurden teilweise umgesetzt. Es wurden unter anderem Weiden (*Salix spec.*) und Berg- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) in diesen Bereichen angepflanzt. An der nördlichen Plangebietsgrenze wurde zusätzlich eine Hecke angepflanzt.

Im Zentrum des Teilgeltungsbereiches 1 hat sich eine Gehölzgruppe angesiedelt. Diese wird von schmal- und breitblättrigen Weiden (*Salix spec.*) dominiert. Der gehölzfreie Bereich der ehemaligen Ackerfläche konnte sich durch die Nutzungsaufgabe zu einer Staudenflur feuchter Standorte entwickeln. Vereinzelt haben sich Kleinsträucher innerhalb dieser Fläche angesiedelt.

3.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Mit der Umwidmung von einem Sonstigen Sondergebiet in ein Gewerbegebiet kommt es zu keinen Veränderungen innerhalb der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 festgesetzten Bauflächen. Auch mit der Umwidmung von öffentlichen Parkflächen in ein Gewerbegebiet sind die möglichen Versiegelungen vergleichbar. Von der Planung potentiell ausgehende beeinträchtigende Wirkungen auf Flora und Fauna werden nachfolgend betrachtet.

Flora

Nach Aufgabe der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung konnte sich eine Gehölzgruppe aus Weiden ansiedeln. Aufgrund der Lage innerhalb der Baugrenze kommt es zu einer Inanspruchnahme dieses Lebensraumes. Die in der Ursprungsplanung und der 1. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird beibehalten und für das Gewerbegebiet übernommen. Eine weitere Flächeninanspruchnahme im Vergleich zu den vorherigen Planungen erfolgt nicht. Die Eingriffs- Ausgleichsbilan-

zierung für das gesamte Gewerbegebiet wurde in der Ursprungsplanung durchgeführt. Es wurden Kompensationsmaßnahmen für den Flächenverlust in Form von Ausgleichspflanzungen festgesetzt. Diese wurden innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ innerhalb des Teilgeltungsbereiches 2 umgesetzt und bleiben erhalten. Zusätzliche Pflanzgebote für nicht überbaubare Flächen im Gewerbegebiet verzeichnen einen weiteren Zugang von Pflanzen und Arten und somit eine Erhöhung der Diversität.

Fauna

Auf der Grundlage des vorhandenen Grünbestandes, in Form von bereits angelegten Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie des Gehölzbestandes und der Staudenflur ist von einem durchschnittlichen potentiellen Vorkommen an Brutvögeln und Insekten auszugehen. Aufgrund vorhandener Störquellen (Gewerbegebiet und Westtangente) ist ein Vorkommen geschützter Arten der genannten Artengruppen auszuschließen. Die geringen Flächenausmaße der Änderungsbereiche lassen eine geringe Abundanz der Lokalpopulationen der potentiell vorkommenden Arten ableiten. Eine Beeinträchtigung der potentiell vorkommenden Arten ist nicht anzunehmen. Die Biotopfunktion bleibt im räumlich- funktionalen Zusammenhang durch die teilweise erfolgte Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen an den Grenzen des Änderungsbereiches bestehen. Zusätzliche Pflanzgebote für nicht überbaubare Flächen im Gewerbegebiet bewirken eine Entwicklung neuer Lebensräume.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die in der Ursprungsplanung und der 1. Änderung festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden für die vorliegende Planung übernommen. Nachfolgend werden die für den Änderungsbereich festgesetzten Maßnahmen dargestellt:

- In den GE- Gebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Hochstamm 3xv, STU 16/18 cm entsprechend der ausgewiesenen Pflanzliste zu pflanzen.
- Unbebaute GE- Flächen werden als Wiesenflächen ausgebildet oder gemäß vorgegebener Artenliste begrünt.
- Im Plan ausgewiesene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ebenfalls nach Artenliste zu begrünen.
- Großflächige fensterlose Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern ist vorzusehen.

3.6 Planwirkungen

Mit der Änderung des Sonstigen Sondergebietes „Teppichhaus“ in ein Gewerbegebiet ist die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe für die Hansestadt Wismar möglich. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 „Gewerbegebiet Dammhusen“ soll eine positive Wirkung auf die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt entfalten. Die Realisierung des Vorhabens erwirkt eine teilweise Schließung einer Baulücke innerhalb vorhandener Gewerbeflächen. Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wurde innerhalb der Ursprungsplanung gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berechnet. Die in der Planung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen haben weiterhin Bestand.

Durch den Verzicht der öffentlichen Parkfläche im Süden der Wendeanlage können die Erschließungsbedingungen für die angrenzenden Gewerbegebietsflächen optimiert werden. Die Flächenversiegelungen durch Parkplätze sind mit den möglichen Versiegelungen in Gewerbegebieten vergleichbar. Die ursprünglich festgesetzten Anpflanzflächen werden beibehalten, jedoch straßenbegleitend geführt. Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wurde innerhalb der Ursprungsplanung gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berechnet.

Insgesamt sind erhebliche Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung auszuschließen.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm) der Pflanzenliste 1 in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Das umgebene Baumquartier ist auf einer Fläche von mindestens 4 m² von Versiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Wildwiese auszubilden und zu unterhalten. Auf mindestens 20 %

dieser Flächen sind vorrangig im nicht der Erschließungsstraße zugewandten Teil der Grundstücksflächen Hecken und Gehölzgruppen aus Arten der Pflanzenliste 2 (Pflanzabstand 1 x 1,5 m) in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind in den nach § 9 Abs. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzflächen zwischen dem Baugebiet und den westlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen bzw. der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche entsprechend der Flächenbreite Hecken (Pflanzabstand 1 x 1 m) mit einem Baumanteil von mindestens 10 % aus Arten der Pflanzenliste 2 anzupflanzen.

Innerhalb der Gewerbegebiete darf pro Baugrundstück innerhalb der an der westlichen Baugebietsgrenze festgesetzten Hecke eine max. 7 m breite Zufahrt hergestellt werden. Bei Baugrundstücken mit einer Flächengröße ab 5.000 m² sind zwei Zufahrten dieser Breite zulässig.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Fassadenflächen von Lager- und Werkhallen, die auf einer Länge von > 15 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, mit Kletter- und / oder Rankenpflanzen (1 Pflanze je 2 lfd. m; Qualität: Containerpflanzen, 4 Triebe, Höhe 0,6 - 1 m) der Pflanzenliste 3 zu begrünen.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer < 5°, deren Fläche größer 500 m² ist, in einem Anteil von mindestens 50 % extensiv zu begrünen.

Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden folgende Mindestqualitäten, soweit keine anderen Angaben erfolgen, festgesetzt:

- Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-175 cm
- Sträucher als Heister verpflanzt, Höhe 80-100 cm

Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Je 5 neu anzulegende private PKW-Stellplätze bzw. je neu anzulegenden LKW-Stellplatz ist innerhalb der Stellplatzflächen mind. ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm) der Pflanzliste 1 in mind. 2 m breiten Baumscheiben bzw. mind. 6 m² großen Baumscheiben in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und mit Bodendeckern flächenhaft dicht (6 Pflanzen/m²) zu unterpflanzen.

Pflanzenliste

Lateinischer Name	Deutscher Name	Pflanzliste		
		1	2	3
Bäume				
Acer campestre	Feldahorn	x	x	
Acer platanoides	Spitzahorn	x	x	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x		
Aesculus hippocastanum	Gem. Roßkastanie	x		
Alnus glutinosa	Schwarzerle			
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	
Fagus sylvatica	Rotbuche		x	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	x		
Malus sylvestris	Wildapfel	x	x	
Padus avium	Traubenkirsche		x	
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	x	x	
Querus robur	Stieleiche	x	x	
Salix alba	Silberweide			
Sorbus aucuparila	Eberesche	x	x	
Tilla cordata	Winterlinde	x		
Großsträucher				
Cornus sanguinea	Hartriegel		x	
Corylus avellana	Haselnuss		x	
Crataegus monogyna	Weißdorn		x	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		x	
Rhamnus frangula	Faulbaum			
Salix caprea	Salweide		x	
Salix cinerea	Grauweide			
Salix viminalis	Korbweide			
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		x	
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball		x	
Sträucher				
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze		x	
Ligustrum vulgare	Liguster		x	
Ribes alpinum	Alpen- Johannisbeere		x	
Ribis nigrum	Schwarze Johannisbeere		x	
Rosa arvensis	Feldrose		x	
Rosa canina	Hundsrose		x	
Rosa rugosa	Kartoffelrose		x	
Kletter- und Rankpflanzen				
Aristolochia macrophylla	Pfeidenwinde			x
Celastrus orbiculatus	Baumwürger			x
Hedera helix	Efeu			x
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie			x
Lonicera caprifolium	Geißblatt			x
Parthenocissus thricuspida	Efeu- Wein	x	x	
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein			x
Wisteria floribunda	Glyzinie			x
	Kletterrosen			x

Ausfertigungsvermerk:

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 „Gewerbegebiet Dammhusen“ der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, den

Thomas Beyer
Bürgermeister der
Hansestadt Wismar