

Beschlussvorlage Gemeinde Metelsdorf	Vorlage-Nr: VO/GV04/2019-0589 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 24.04.2019 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60/03 "Gewerbegebiet Kritzowburg" der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	14.05.2019
Gremium	
Gemeindevertretung Metelsdorf	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Metelsdorf beschließt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“ der Hansestadt Wismar zuzustimmen. Die Gemeinde Metelsdorf hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Der Gesamtstandort Industrie- und Gewerbegebiet Wismar- Hornstorf ist als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie ausgewiesen. In diesen Gebieten ist einer gewerblichen Nutzung der Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen. Der Gesamtstandort Industrie- und Gewerbegebiet Wismar- Hornstorf eröffnet die Möglichkeit ein breit gefächertes gewerbliches Nutzungsspektrum anzusiedeln und wird gemeindeübergreifend mit der Gemeinde Hornstorf entwickelt. Der Plangeltungsbereich innerhalb der Hansestadt Wismar berücksichtigt Gewerbegebiete. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Nähere Erläuterungen siehe Anlage.

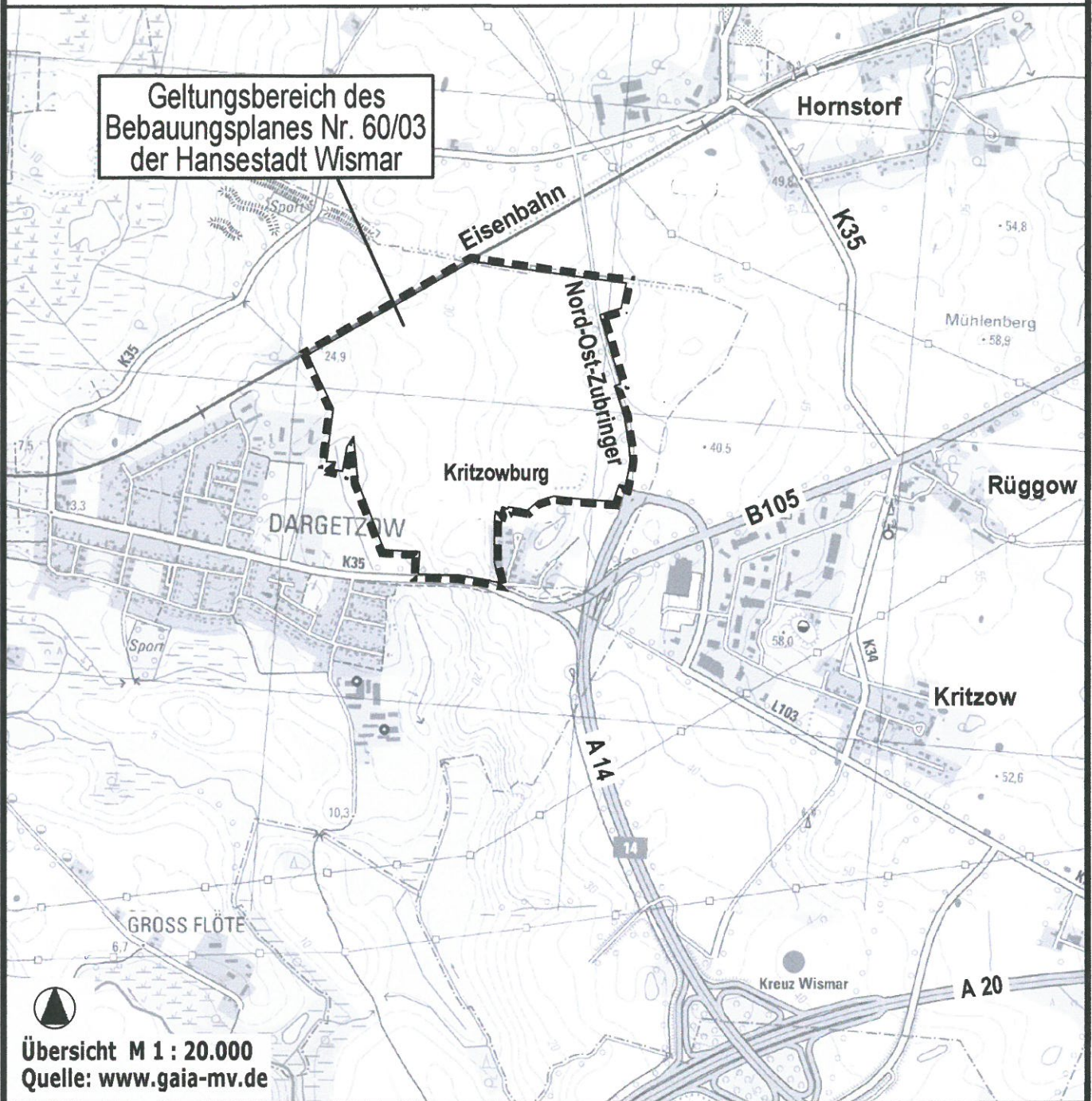
Anlage/n:

Auszug Entwurf B-Plan und Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

ÜBERSICHTSPLAN

Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 60/03
der Hansestadt Wismar



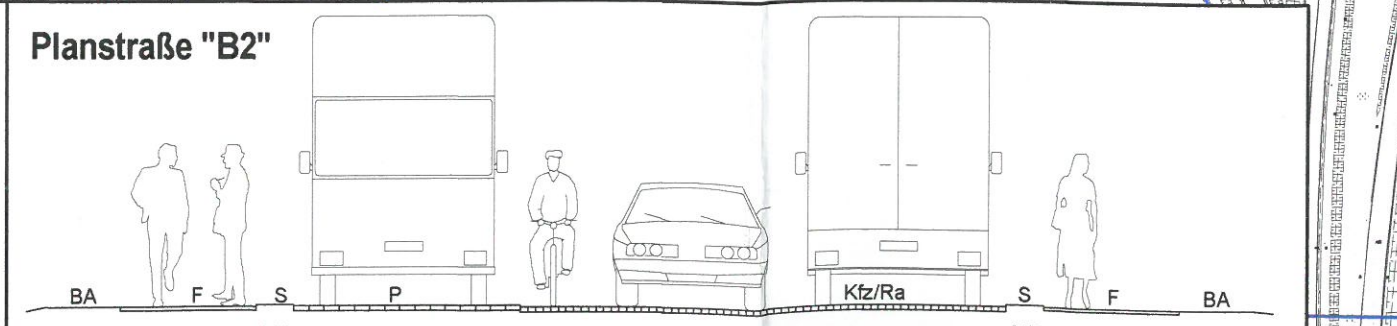
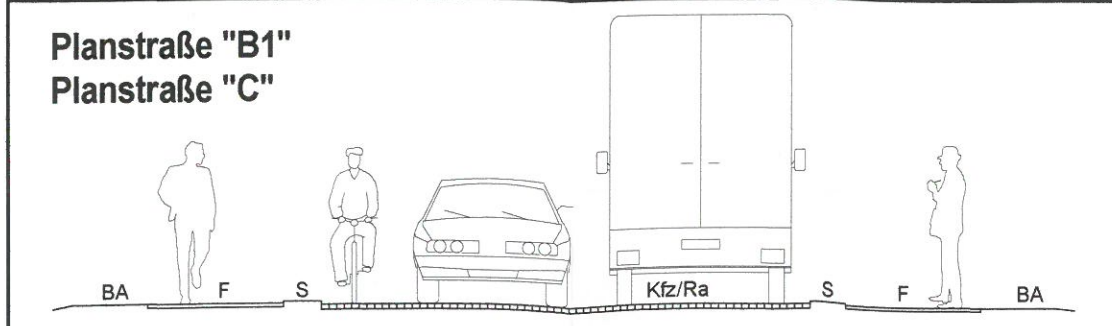
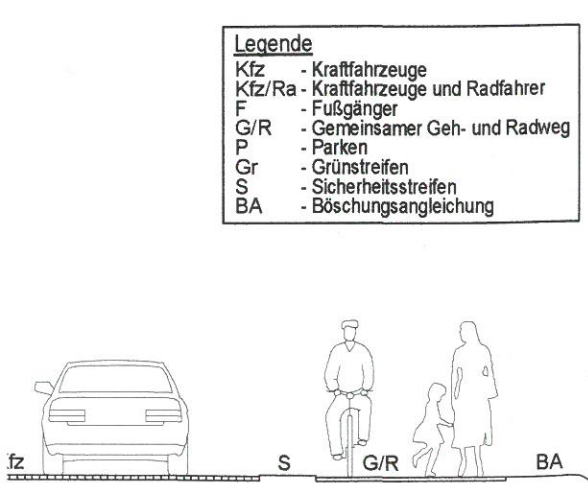
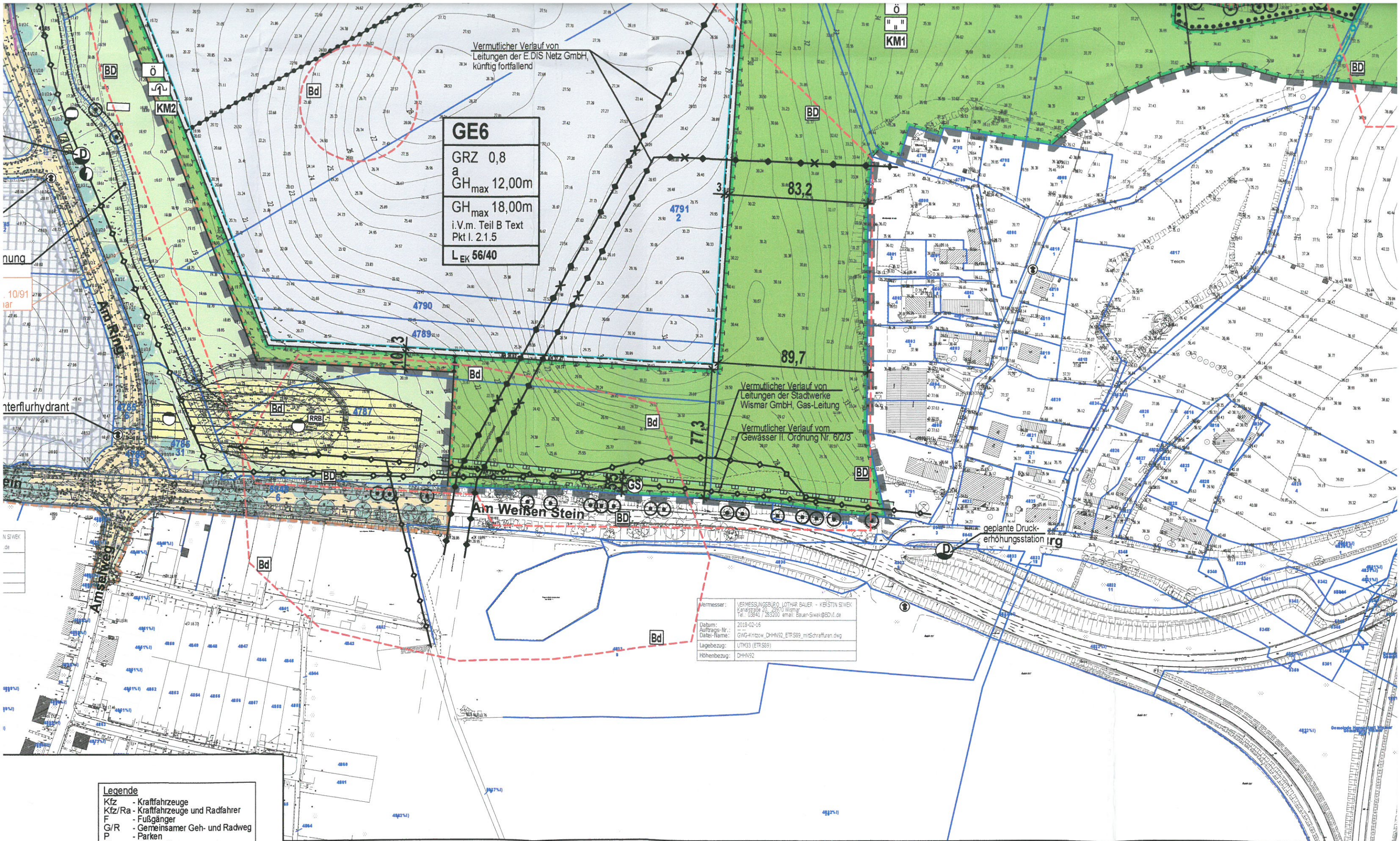
Übersicht M 1 : 20.000
Quelle: www.gaia-mv.de

HANSESTADT WISMAR



Stand: ENTWURF - April 2019

BEBAUUNGSPLAN NR. 60/03 GEWERBEGEBIET KRITZOWBURG



i.V.m. Teil B Text
Pkt I. 2.1.2
L_{EK} 58/44

geplante
TWSZ I/IB

GE5
GRZ 0,8
a
GH_{max} 16,00m
GH_{max} 22,00m
i.V.m. Teil B Text
Pkt I. 2.1.4
L_{EK} 57/42

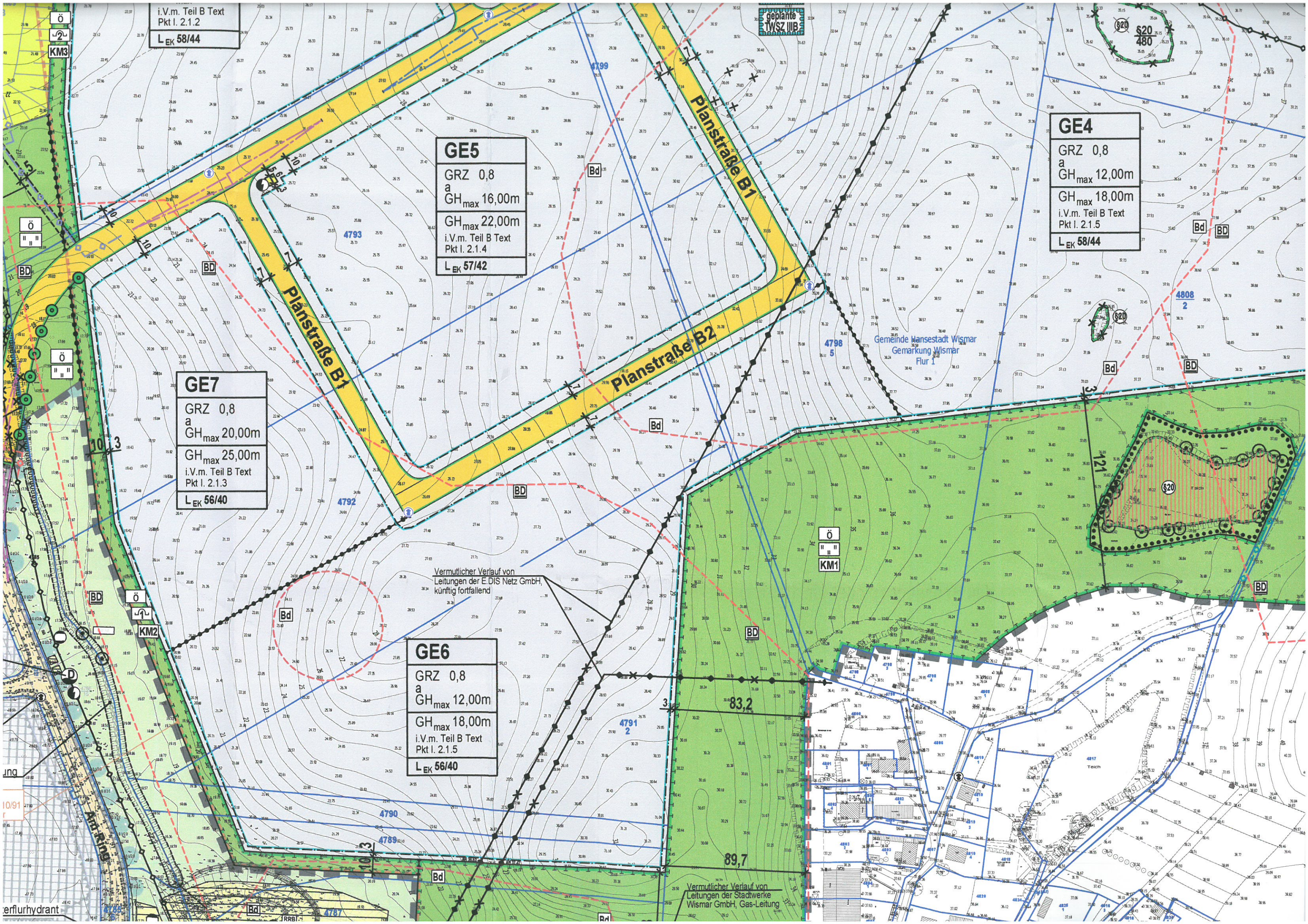
GE4
GRZ 0,8
a
GH_{max} 12,00m
GH_{max} 18,00m
i.V.m. Teil B Text
Pkt I. 2.1.5
L_{EK} 58/44

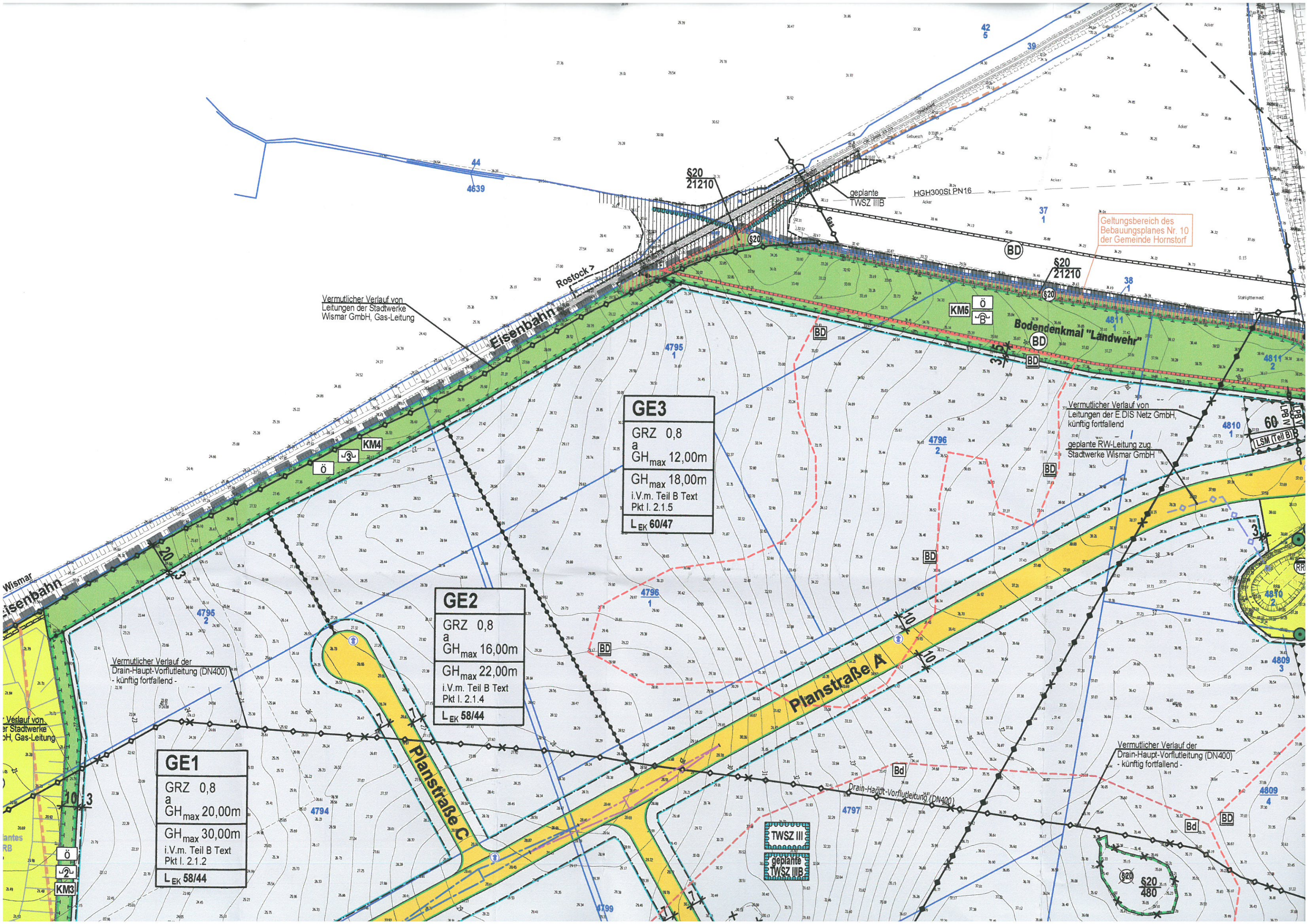
GE7
GRZ 0,8
a
GH_{max} 20,00m
GH_{max} 25,00m
i.V.m. Teil B Text
Pkt I. 2.1.3
L_{EK} 56/40

GE6
GRZ 0,8
a
GH_{max} 12,00m
GH_{max} 18,00m
i.V.m. Teil B Text
Pkt I. 2.1.5
L_{EK} 56/40

Vermutlicher Verlauf von
Leitungen der E.DIS Netz GmbH,
künftig fortfallend

Vermutlicher Verlauf von
Leitungen der Stadtwerke
Wismar GmbH, Gas-Leitung





Geltungsbereich des
 Bbauungsplanes Nr. 10
 der Gemeinde Hornstorf

Vermutlicher Verlauf von
 Leitungen der Stadtwerke
 Wismar GmbH, Gas-Leitung

Vermutlicher Verlauf von
 Leitungen der E.DIS Netz GmbH,
 künftig fortfallend
 geplante RW-Leitung zug.
 Stadtwerke Wismar GmbH

Vermutlicher Verlauf der
 Drain-Haupt-Vorfutleitung (DN400)
 - künftig fortfallend -

Vermutlicher Verlauf der
 Drain-Haupt-Vorfutleitung (DN400)
 - künftig fortfallend -

GE1
 GRZ 0,8
 a GH_{max} 20,00m
 GH_{max} 30,00m
 i.V.m. Teil B Text
 Pkt I. 2.1.2
 L_{EK} 58/44

GE2
 GRZ 0,8
 a GH_{max} 16,00m
 GH_{max} 22,00m
 i.V.m. Teil B Text
 Pkt I. 2.1.4
 L_{EK} 58/44

GE3
 GRZ 0,8
 a GH_{max} 12,00m
 GH_{max} 18,00m
 i.V.m. Teil B Text
 Pkt I. 2.1.5
 L_{EK} 60/47

TWSZ III
 geplante
 TWSZ III B

Ö
 L2
 KM3

Ö
 L3
 KM4

Ö
 L5
 KM5

Ö
 L6
 KM6

§20
 21210

§20
 21210

§20
 21210

4796
 1

4796
 2

4795
 2

4796
 1

4797

4794

4799

4810
 1

4810
 2

4809
 3

4809
 4

42
 5

44
 4639

37
 1

38
 1

60
 LSM (Teil B)

RR
 4810
 2

4809
 3

4809
 4

§20
 480

§20
 480

HGH300St PN16

Drain-Haupt-Vorfutleitung (DN400)

Rostock >

Eisenbahn

Planstraße A

Planstraße C

Wismar
 Eisenbahn

Verlauf von
 der Stadtwerke
 Wismar GmbH, Gas-Leitung

Verlauf von
 der Stadtwerke
 Wismar GmbH, Gas-Leitung

60
 LSM (Teil B)

RR
 4810
 2

4809
 3

4809
 4

§20
 480

§20
 480

HGH300St PN16

Drain-Haupt-Vorfutleitung (DN400)

Rostock >

Eisenbahn

Planstraße A

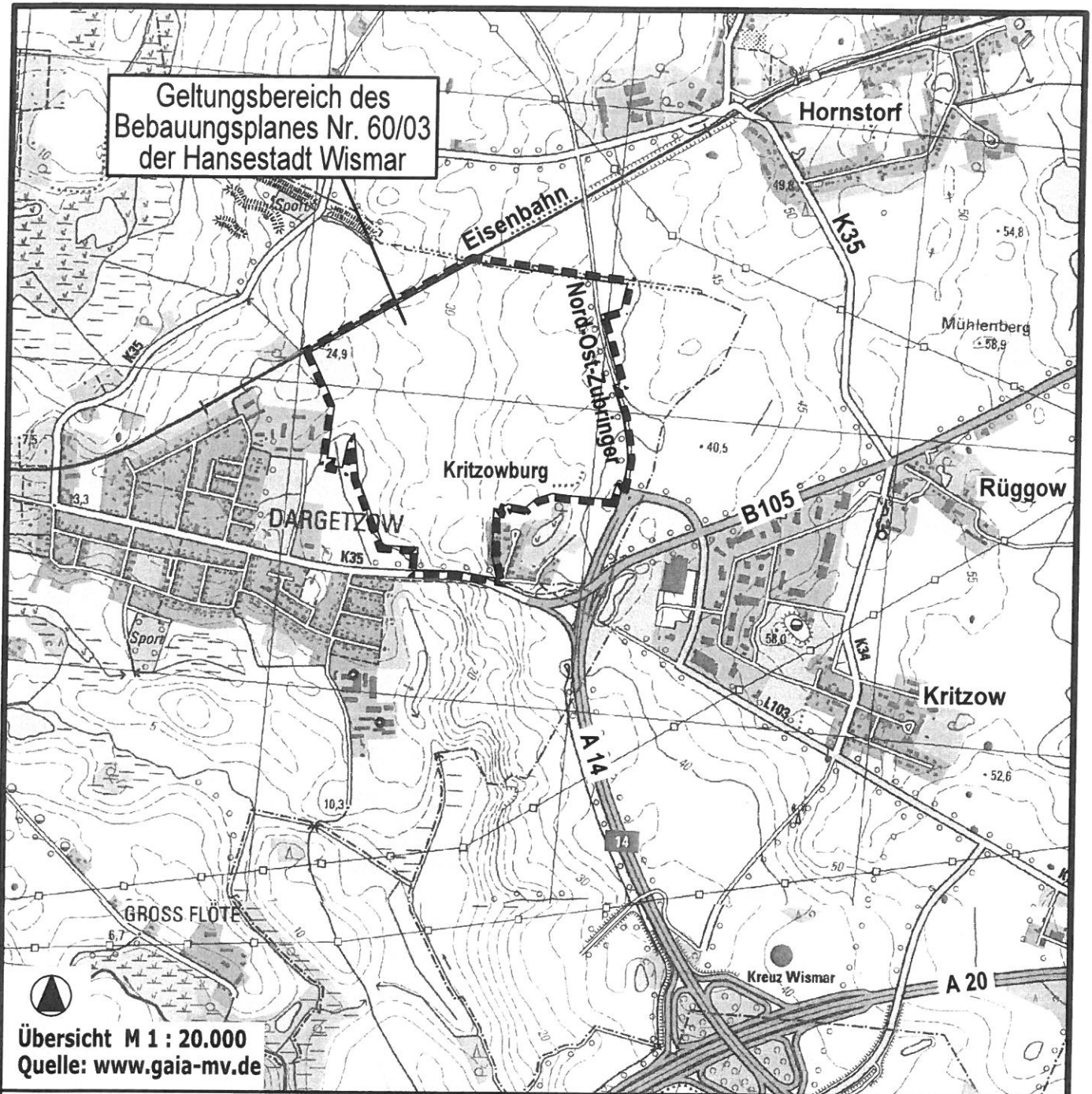
Planstraße C

Wismar
 Eisenbahn

Verlauf von
 der Stadtwerke
 Wismar GmbH, Gas-Leitung

Verlauf von
 der Stadtwerke
 Wismar GmbH, Gas-Leitung

Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 60/03
der Hansestadt Wismar



Übersicht M 1 : 20.000
Quelle: www.gaia-mv.de

HANSESTADT WISMAR



Stand: ENTWURF - April 2019

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 60/03 GEWERBE GEBIET KRITZOWBURG

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-Ost in unmittelbarer Angrenzung an die Gemeinde Hornstorf.

Die genaue Lage und die Größe sind auf dem Übersichtsplan und der gesonderten Karte dargestellt Abb. 1.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnstrecke Wismar-Rostock) sowie von der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Hornstorf,
- im Osten: durch den Nord-Ost-Zubringer (Osttangente),
- im Süden: durch die Ortslage Kritzowburg sowie der Straße „Am Weißen Stein“,
- im Westen: durch das Gewerbegebiet Dargetzow (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“).

Das Plangebiet befindet sich westlich der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Hornstorf und beträgt ca. 75,91 ha. Der Plangeltungsbereich umfasst im Einzelnen die Flurstücke 4785/39, 4793, 4794, 4795/1, 4795/2, 4796/1, 4796/2, 4797, 4799, 4798/5, 4809/3, 4809/4, 4810/1, 4810/2, 4810/4, 4811/1, 4811/2, und teilweise die Flurstücke 4787, 4790, 4791/2, 4792, 4785/32, 4785/33, 4808/2, 4809/2, 4810/3, 4811/3, 4813/3, 4815/3, 4816/12 der Flur 1, Gemarkung Wismar.

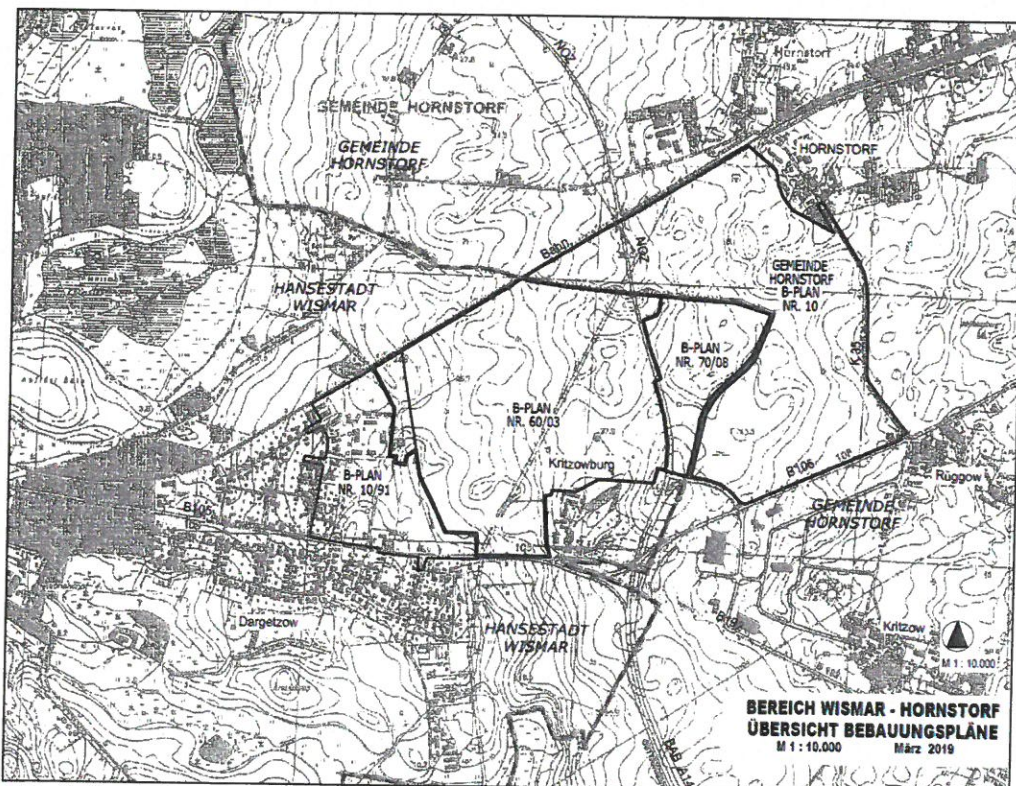


Abb. 1: Darstellung des Plangeltungsbereiches und unmittelbar angrenzende Bebauungspläne
Quelle: Hansestadt Wismar und eigene Ergänzung

2.2. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1 : 2.000 mit der Bezugshöhe DHHN 92 in m über NHN, und dem Lagebezug ETRS 89 erstellt durch ÖBVI Bauer und Siwek, Wismar, mit Stand vom 07.03.2017, Ergänzung vom 09.03.2018.

2.3. Gebiets- und Bestandssituation

Städtebauliche Ausgangssituation

Der Landkreis Nordwestmecklenburg bietet als Teil der Metropolregion Hamburg, mit seiner Lage im Städtedreieck Lübeck, Schwerin und Rostock sowie mit direkten Anbindungen per Schiene und Straße bis in den südeuropäischen bzw. per Schiff in den baltischen Raum eine besonders gute verkehrsgeographische Lage.

Die Hochschule Wismar und das Fachkräftepotenzial tragen zur Entwicklung der Region wesentlich bei. Diese Standortvorteile werden auch zukünftig die erfolgreiche Ansiedlung von Unternehmen im Landkreis Nordwestmecklenburg und in der Hansestadt Wismar begünstigen, die Wirtschaft weiter stärken und die regionale Wettbewerbsfähigkeit verbessern. Dazu sollen für den Ausbau vorhandener bzw. für die Neuansiedlung neuer Unternehmen ausreichend erschlossene und gut erreichbare Gewerbebestände vorgehalten werden und die günstige Lage innerhalb der Metropolregion Hamburg offensiv sowie die wirtschaftlichen Standortvorteile in den Achsenkorridoren intensiver genutzt werden.

Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen und als Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar eingestuft. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Hansestadt Wismar und wird durch den Nord-Ost-Zubringer (Osttangente) begrenzt.

Die ursprünglich vorhandenen Flächenreserven der Stadt im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Haffeld“ sind bereits ausgeschöpft. Flächenreserven im Gewerbegebiet „Dammhusen“ sind ebenso aufgebraucht. Die sonstigen vorhandenen Gewerbeflächen innerhalb der Hansestadt Wismar weisen nur eine geringe Größe auf und sind aufgrund ihrer Lage in Angrenzung bzw. in der Nähe von schützenswerten Wohnnutzungen emissions- und verkehrstechnisch stark eingeschränkt oder befinden sich in Gemengelagen.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen des Plangeltungsbereiches werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet. Sie befinden sich in direkter Angrenzung an das Gewerbegebiet Dargetzow (Bebauungsplan Nr. 10/91). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es liegen keine verbindlichen Planungsrechte vor.

Verkehrerschließung

Die Hansestadt Wismar ist hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Standort Kritzowburg hat über den Nord-Ost-Zubringer eine direkte Anbindung an das Autobahnkreuz Wismar mit den Autobahnen A 20 und A 14.

Nutzungen in der Umgebung

Nördlich wird das Plangebiet durch die Bahnstrecke Wismar-Rostock abgegrenzt. Westlich im Anschluss an die landwirtschaftlichen Flächen befindet sich

das Gewerbegebiet „Dargetzow“ und geplantem großflächigem Einzelhandel und anschließender schutzbedürftiger Wohnbebauung. Südlich grenzt das Plangebiet an die Straße Am weißen Stein und die Ortslage Kritzowburg mit schutzbedürftiger Wohnbebauung. Östlich wird das Plangebiet durch den Nord-Ost-Zubringer (Osttangente) sowie den in Aufstellung befindlichen Anschlussbebauungsplan 70/08 der Hansestadt Wismar und den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf begrenzt.

Naturräumlicher Bestand

Die Flächen nördlich der Ortslage Kritzowburg stellen sich großflächig als ausgeräumte Agrarlandschaft dar. Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölze sind nur wenige vorhanden und befinden sich überwiegend in den Randbereichen des Plangeltungsbereiches. In den Senken der Ackerflächen sind mehrere Feuchtstellen vorhanden, die stark von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt sind. Als bemerkenswertes Strukturelement ist lediglich die von Ost nach West verlaufende Hecke zu bezeichnen, welche durch den Nord-Ost-Zubringer geschnitten wird.

Im Plangebiet selbst befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop. Dabei handelt es sich um Schilfröhrichte.

Entlang der Straße Am weißen Stein befinden sich einige Großbäume (Berg-Ahorn, Linde, Esche und Kastanie), die einen lückigen Alleebestand bilden. Westlich des Nord-Ost-Zubringers befindet sich eine neu angelegte Berg-Ahorn-Baumreihe. Diese weist bereits Lücken auf.

Eigentumsverhältnisse

Die in den Plangeltungsbereich einbezogenen Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Wismar, der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH und in privatem Eigentum.

2.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in relevanter Nähe zum Vorhabenstandort. Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet liegt ca. 3 km nördlich des Plangebietes an der Ostseeküste (SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“, DE1934-401). Das nächste FFH-Gebiet ist ca. 2,0 km vom Plangebiet entfernt (FFH-Gebiet „Wismar-Müggenburg, Tischlerei“, DE 2035-301). In ca. 4,5 km Entfernung auf der Ostsee liegt das nächst größere FFH-Gebiet (FFH-Gebiet „Wismarbucht“, DE 1934-302) vgl. Punkt 4 unter Teil 2 der Begründung.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das LSG „Wallensteingraben“ (L 56) befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung, das NSG „Teichgebiet Wismar-Kluß“ (Nr. 146) in ca. 1,9 km Entfernung. Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen durch das Vorhaben auf die nationalen Schutzgebiete nicht zu erwarten (s. Punkt 4 unter Teil 2 der Begründung).

Geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich gesetzlich geschützte Biotop. Es handelt sich um Feuchtbiotop sowie um eine naturnahe Feldhecke (s. Punkt 4 unter Teil 2 der Begründung).

Zur Umsetzung der landesplanerischen und kommunalen Planungsziele wird für die optimale Ausnutzung der Flächen die Überbauung der Feuchtbiotope erforderlich. Entsprechende Ausnahmegenehmigungen werden im weiteren Verfahren bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren überprüft und festgesetzt.

Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Die Festsetzungen der Schutzzonenordnung für die Trinkwasserschutzgebiete der Stadt Wismar, Beschluss-Nr. 30-7/85 vom 17. Mai 1985 sind zu beachten.

Nach abgeschlossener Neufestsetzung ist das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B, ein untergeordneter Teilbereich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof gelegen. Die Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen befindet sich noch im Verfahren.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Bodendenkmale bekannt. Hierbei handelt es sich um Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung eine Veränderung oder Beseitigung – auch der Umgebung – nicht zugestimmt werden kann (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V).

Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Zudem sind hier Flächen bekannt, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Die Ziele Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Hansestadt Wismar aus folgenden Grundlagen:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016 gelten für die Hansestadt Wismar folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Hansestadt Wismar ist gemäß LEP Programmsatz 3.2 (3) **(Z)** als Mittelzentrum festgelegt. Hierzu wird weiter ausgeführt: „Das Mittelzentrum

Wismar nimmt in Teilbereichen z. B. als Hochschulstandort, bei der gewerblichen und der Hafenwirtschaft, oberzentrale Funktionen wahr.“ Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden (vgl. LEP Programmsatz 3.2 (7)).

Die Hansestadt Wismar bildet mit ihren Umlandgemeinden einen Stadt-Umland-Raum (Kernstadt und Umlandgemeinden). Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen gemäß Programmsatz 3.3.3 (2) (Z) LEP M-V einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes Wismar-Kritzow der insbesondere zur Ansiedlung hafenauffiner Unternehmen als landesweit bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort gemäß Programmsatz 4.3.1 (3) (Z) zu berücksichtigen ist. Flächenintensive und arbeitsplatzarme Planvorhaben wie z.B. gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen oder Einzelhandelsbetriebe sind an diesem Standort auszuschließen.

In der Hansestadt Wismar befindet sich einer der landesweit bedeutsamen Seehäfen, die als wirtschaftliche Entwicklungskerne des Landes in ihrer Funktion als Universalhäfen und Logistikstandorte bedarfsgerecht auszubauen sind (vgl. Programmsatz 5.1.2 (6) (Z)).

Die UNESCO-Weltkulturerbe Altstädte von Stralsund und Wismar sollen als bedeutsames Erbe der Hanse geschützt werden (vgl. LEP Programmsatz 4.7 (3)). Die überlieferte Bausubstanz mit zahlreichen herausragenden Einzeldenkmälern dokumentiert anschaulich die politische Bedeutung und den außerordentlichen Reichtum der Ostseestädte im Mittelalter. Dieses historische Welterbe gilt es zu schützen.

Die Hansestadt Wismar ist hervorragend an das überörtliche und internationale Straßennetz mit den Bundesautobahnen A 14 und A 20 angebunden.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Die Einordnung der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum gemäß Programmsatz (3.2. (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt:

„Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs
 - Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
 - Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs
- gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Als Ziel der Raumordnung wird formuliert (3.2.1 (5) RREP WM): „In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar ... aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen

Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) Programmsatz 4.3.1 (1) (Z) wurde der Gewerbe- und Industrie- Standort Wismar-Kritzow als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe festgelegt. In diesen Gebieten hat die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

„Oberstes Entwicklungsziel für Westmecklenburg ist es, die Wirtschaftskraft zu stärken, für die erwerbsfähige Bevölkerung genügend qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen und die regionale Wettbewerbsfähigkeit bundesweit zu verbessern. Dazu sollen für den Ausbau vorhandene bzw. für die Neuansiedlung von Betrieben ausreichend erschlossene und gut erreichbare Gewerbebestände vorgehalten werden. Gemäß 4.3.1 LEP M-V werden in Mecklenburg-Vorpommern 13 landesweit bedeutsame gewerbliche und industrielle Großstandorte ausgewiesen, davon 5 Standorte in Westmecklenburg.“ (RREP WM 2011).

Das Plangebiet wird über die BAB 14, südwestlich des Plangebietes Richtung Süden verlaufend und über die BAB 20, südlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufend, an das großräumige, überregionale Straßennetz angebunden.

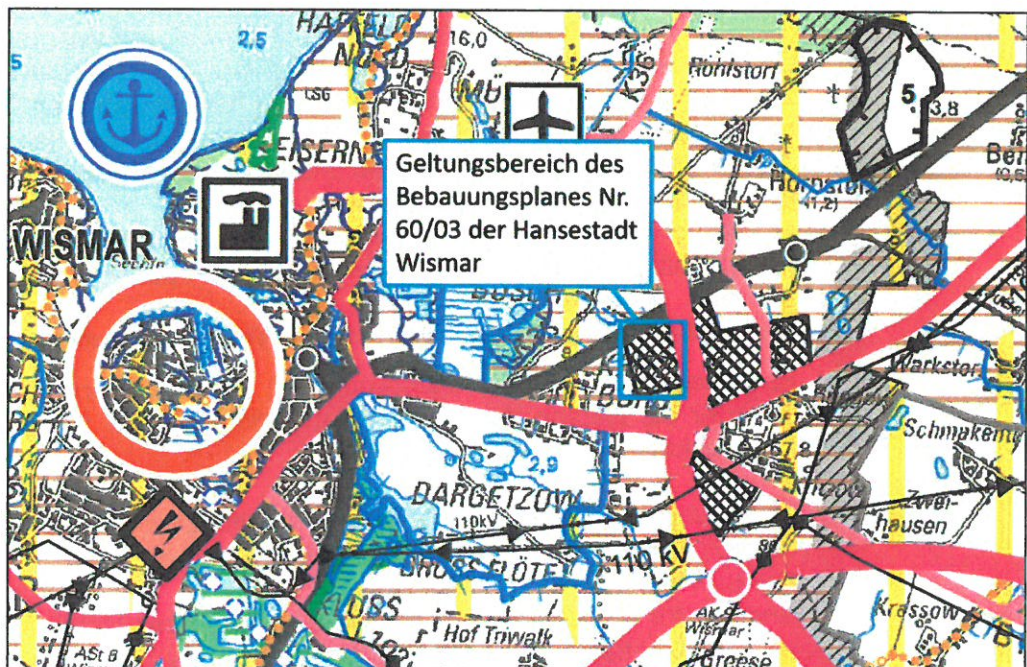


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RREP WM 2011 (eigene Darstellung des Plangebietes)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“ der Hansestadt Wismar innerhalb des ausgewiesenen Vorranggebietes für Gewerbe und Industrie – Gewerbe- und Industrie- Standort Wismar-Kritzow – entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Mecklenburg-Vorpommerns wird der Großstandort Wismar - Kritzow als Gewerbefläche dargestellt. Es wird grundsätzlich empfohlen, dass „auf die Neuausweisung von Gewerbeflächen außerhalb bestehender Gewerbegebiete... nach Möglichkeit verzichten werden [sollte]“, die im LEP festgesetzten landesweit bedeutsamen gewerblichen und

industriellen Großstandorte bleiben davon jedoch unberührt. Die in Kapitel III.4.7.2. des GLRP genannten Anforderungen und Empfehlungen zur „Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ sollten dennoch beachtet werden.

3.4. Flächennutzungsplan

Aufgrund der Voruntersuchungen und den Darstellungen in den übergeordneten Planungen wurden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Planungsziele der Hansestadt Wismar Flächendarstellungen für die Entwicklung des Gewerbegrößstandortes vorgenommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich noch im Verfahren.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Plangebietsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Bereich der dargestellten Wohnbaufläche ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

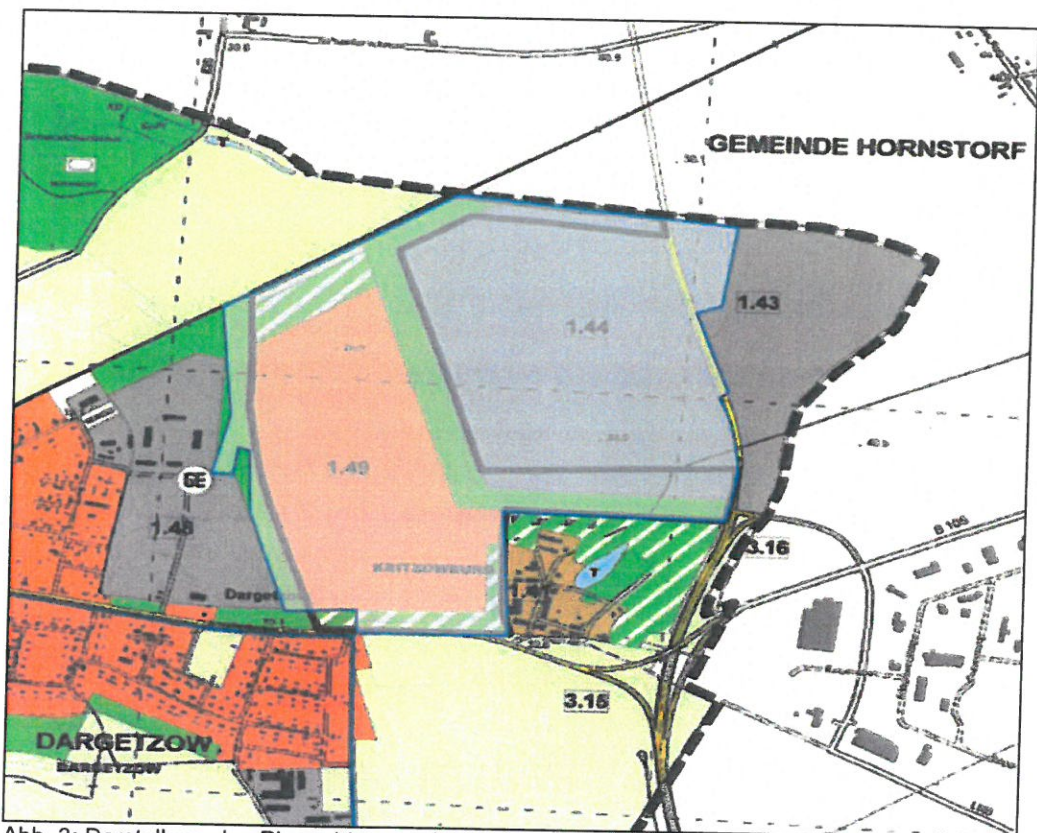


Abb. 3: Darstellung des Plangebietes auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar (eigene Darstellung)

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 erfolgt deshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes als 49. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Kritzowburg West – Dargetzow mit einer generalisierten Darstellung. Die Flächen werden künftig als gewerbliche Bauflächen und als Grünflächen dargestellt.

Dies ist dem Planauszug der in Aufstellung befindlichen 49. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Auch die kleinere Grünfläche, die bisher noch zwischen der gewerblichen und der Wohnbaufläche, die in gewerbliche Baufläche geändert werden soll, dargestellt ist, soll als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Damit kann den Anforderungen, die an eine Realisierung des landesweit bedeutsamen Großgewerbebestandes zu stellen sind, Rechnung getragen werden. Zum Schutz vorhandener benachbarter schützenswerter Bebauung in der Ortslage Kritzowburg und zur städtebaulichen Einordnung in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung des Erhalts des Bodendenkmals Landwehr im nordöstlichen Bereich werden die Randbereiche um die gewerbliche Baufläche als Grünfläche dargestellt (siehe Planungsziele im Bereich 1.49).

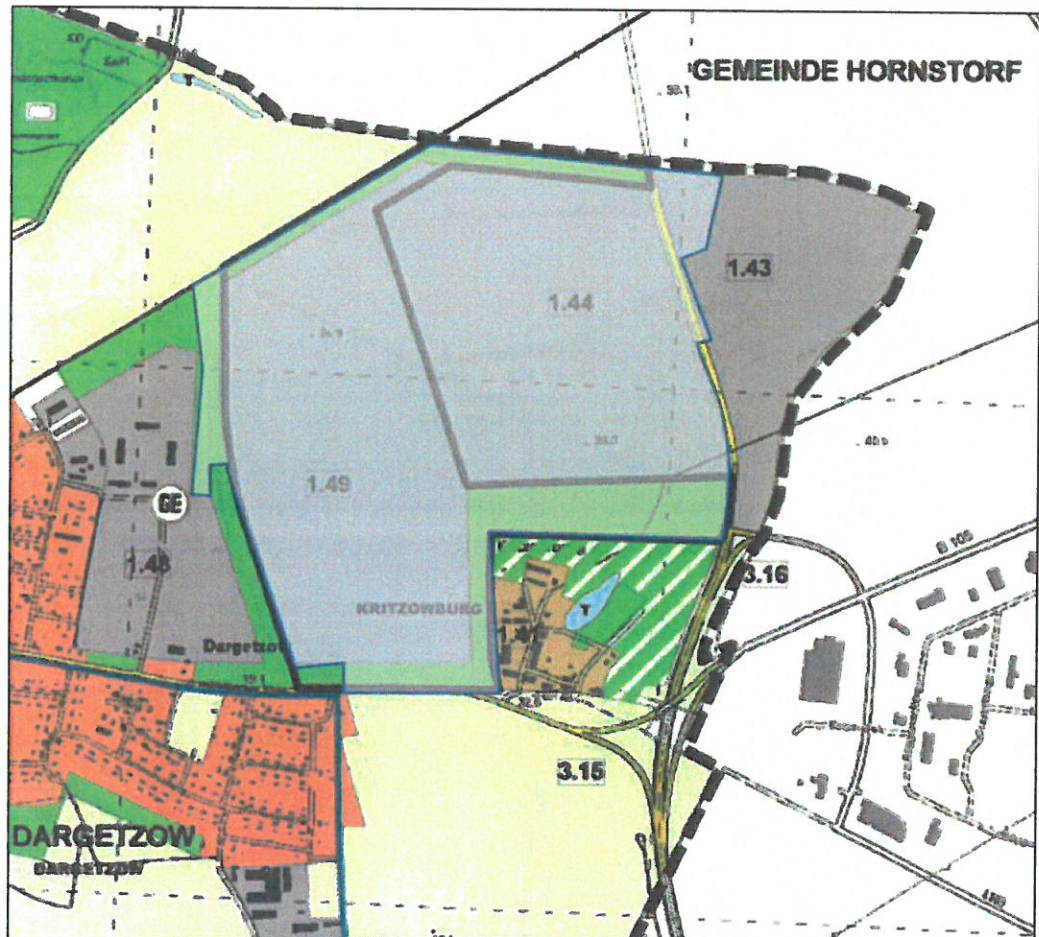


Abb. 4: Darstellung des Plangebietes der in Aufstellung befindlichen 49. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Kritzowburg West – Dargetzow (Fläche 1.49) der Hansestadt Wismar (eigene Darstellung)

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass auch der westliche Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 60/03 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

3.5. Landschaftsplan der Hansestadt Wismar

Vorgaben aus einem Landschaftsplan sind nicht zu berücksichtigen.

3.6. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die Hansestadt Wismar hat ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Mit der 2. Fortschreibung des ISEK, die am 26.09.2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen worden ist, wurden als Maßnahmen zur Erfüllung des Entwicklungszieles „Ansiedlung von Unternehmen durch aktive Vermarktung vorhandener und potentieller Standorte“ in der Hansestadt Wismar und seines Stadt-Umland-Bereiches u.a. die Planung und Umsetzung des Großgewerbestandortes Wismar - Kritzow definiert. Die Entwicklung dieses Standortes ist zudem in engem Zusammenhang mit dem Ausbau maritimer Wirtschaft sowie der Realisierung der Hafenerweiterung zu sehen. Wie im „Regionalen Flächenkonzept hafenauffine Wirtschaft Wismar“- beauftragt vom Regionalen Planungsverband Westmecklenburg - vom 13.07.2012 dargelegt, ist der Großgewerbestandort insbesondere aufgrund seiner verkehrsgünstigen Anbindung an den Seehafen Wismar zur Aufnahme beispielsweise von Logistikflächen prädestiniert.

4. Planinhalte und Planfestsetzungen

4.1. Planungsziele

Der Gesamtstandort Industrie- und Gewerbegebiet Wismar-Hornstorf ist als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie ausgewiesen. In diesen Gebieten ist einer gewerblichen Nutzung der Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen. Der Gesamtstandort Industrie- und Gewerbegebiet Wismar-Hornstorf eröffnet die Möglichkeit ein breit gefächertes gewerbliches Nutzungsspektrum anzusiedeln und wird gemeindeübergreifend mit der Gemeinde Hornstorf entwickelt. Der Plangeltungsbereich innerhalb der Hansestadt Wismar berücksichtigt Gewerbegebiete. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Im Plangeltungsbereich erfolgt eine Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Die Teilgebiete des Gewerbegebietes sollen damit vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die hinsichtlich ihres Emissionspotenzials als nicht erheblich belästigend einzustufen sind. Unter Beachtung der Abstände zu den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen wird auf die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) gemäß § 9 BauNVO verzichtet. Unter Berücksichtigung der Entwicklung des Gesamtstandortes befinden sich im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/08 der Hansestadt Wismar und im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.10 geeignete Flächen für die Ansiedlung von Industriebetrieben.

Zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten.

Darüber hinaus hat die Stadt Abstände als öffentliche Grünflächen zwischen den geplanten gewerblichen Nutzungen und der vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen.

Zur Regelung von Belangen der Ver- und Entsorgung wird im Plangebiet ein Regenwasserrückhaltebecken mit Drosselbauwerk für die Ableitung des anfall-

lenden Oberflächenwassers berücksichtigt. Dabei werden die aktuellen Erkenntnisse aus den gesamtkonzeptionellen Untersuchungen zur Erschließung und Ver- und Entsorgung im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie für den Gewerbegrößstandort zu Grunde gelegt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Hauptanbindung von dem Nord-Ost-Zubringer über Flächen der Hansestadt Wismar Bebauungsplan (Nr. 60/03) für den Großgewerbestandort erfolgt. Eine Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf als Teil des Gewerbegrößstandortes erfolgt ebenso über den Nord-Ost-Zubringer und somit über Flächen der Hansestadt Wismar. Eine Verbindung zu dem angrenzenden Gewerbegebiet Dargetzow (Bebauungsplan Nr. 10/91) ist Planungsziel der Hansestadt Wismar und wird durch die Festsetzungen entsprechend berücksichtigt und umgesetzt.

4.2. Planfestsetzungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 9 BauNVO, § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Gewerbegebiete (GE)

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes welches in die Teilgebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6 und GE 7 gegliedert wird.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung ist in § 8 BauNVO geregelt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind im Plangebiet folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unter Berücksichtigung der wesentlichen städtebaulichen Zielsetzung der Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes zur Deckung des mittel- und langfristigen Flächenbedarfs für die Ansiedlung insbesondere für hafenaффines Gewerbe und der Berücksichtigung der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzung erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes sowie eine modifizierte Regelung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen innerhalb der festgesetzten Teilgebiete des Gewerbegebietes. Unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Satz 1 BImSchG wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen durch eine Feingliederung gemäß

§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO so zu steuern, dass eine optimale gewerbliche Ausnutzung des Standortes auch unter Berücksichtigung von betrieblichen Erfordernissen einerseits und der Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen andererseits erfolgen kann.

Entsprechend den landesplanerischen Zielsetzungen und den Planungszielen der Hansestadt Wismar soll der Gewerbegrößstandort grundsätzlich alle Arten von gewerblichen Nutzungen und insbesondere die hafenaффinen Nutzungen aufnehmen können. Die Aufnahme von störfallbezogenen Regelungen ist aus

Sicht der Hansestadt Wismar nicht erforderlich. Es bestehen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren ausreichende Möglichkeiten der Feinststeuerung im vorhabenbezogenen Genehmigungs- und Überwachungsrecht.

Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (Emissionskontingente)

Für das Gewerbegebiet erfolgt eine Gliederung nach dem Geräuschemissionsverhalten der Betriebe durch Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten. Die zu berücksichtigenden angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen sind in Abb. 5 dargestellt.

Durch eine optimierte Gliederung des Standortes kann erreicht werden, dass die gesamte, dem Industrie- und Gewerbegebiet (hier gemeindeübergreifend) zur Verfügung stehende Schalleistung maximiert wird. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung² wurde das Plangebiet in Teilflächen untergliedert, um die jeweils maximal möglichen Lärmemissionskontingente bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung berücksichtigen zu können. Als Beurteilungsgrundlagen wurden die DIN 18005-1, die bei der Beurteilung von Gewerbe – und Industrielärmimmissionen auf die TA-Lärm verweist, verwendet. Die Vorbelastungen aus den Gewerbegebieten Hornstorf, Kritzow und Dargetzow sowie der Windpark Karlsow wurden gutachterlich berücksichtigt.

Im Ergebnis der gutachterlichen Darstellungen sind am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) im Plangeltungsbereich nur innerhalb der GE-Teilfläche TF 1 Einschränkungen gegenüber üblichen Gewerbenutzungen zu berücksichtigen, ansonsten ist eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung im Plangeltungsbereich möglich. Im Nachzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) sind Einschränkung der gewerblichen Nutzungen innerhalb der GE-Teilflächen TF 1 – TF 3 und TF 5 im Plangeltungsbereich zu berücksichtigen. Dies ist teils der Nähe zu den Wohnbebauungen und teils den Vorbelastungen geschuldet.

Die für die Geräuschkontingente maßgeblichen Teilflächen sind in Abb. 5 dargestellt. Sie bilden die Grundlage für die vorgenommenen Geräuschemissionskontingentierungen. Hierbei wird die Aktualisierung des Gutachtens mit dem neuen Arbeitsstand vom 23.11.2018 zu Grunde gelegt.³

Die Teilfläche TF 1 in Angrenzung an den Ortsteil Kritzowburg wurde verkleinert und es besteht somit ein größerer Abstand zu der schutzbedürftigen Wohnbebauung. Die Kontingentierungsberechnungen wurden aktualisiert.

Gutachterlich werden hierzu folgende Aussagen getroffen³:

„In der Anlage 2 (Anmerkung siehe Abb. 5) sind Ergebnisse der Kontingentierungsberechnungen mit L_{EK} - Werten als Bemessungsparameter angegeben. Mit Ausnahme der Teilfläche TF 1 sind die L_{EK} - Werte gemäß den Ausführungen im ersten Absatz durchgängig um 3 dB(A)/qm niedriger als die IFSP - Werte in der Anlage 48 des Gutachtens Nr. 18-07-5 vom 31.08.2018. Für die Teil-

² Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar und des Bebauungsplanes Nr.10 der Gemeinde Hornstorf für einen gemeinsamen Gewerbe- und Industriestandort an der Osttangente, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, Gutachten Nr.18-07-5 vom 31.08.2018

³ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar und des Bebauungsplanes Nr.10 der Gemeinde Hornstorf für einen gemeinsamen Gewerbe- und Industriestandort an der Osttangente, Aktualisierung des Gutachtens vom 31.08.2018 zum Arbeitsstand des Bebauungsplanes Nr. 60/03 vom 23.11.2018, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, Gutachten Nr.18-07-5 vom 29.11.2018

fläche TF 1 ergibt sich durch die Verkleinerung bzw. den größeren Abstand zum OT Kritzowburg eine Anhebung des Nutzungspotenzials um 1 dB(A)/qm, so dass die L_{EK} - Werte nun um 2 dB(A)/qm unter den IFSP - Werten der Berechnungen vom August 2018 liegen.“

Unter Berücksichtigung des Kontingentierungsverfahrens nach DIN 45691 wurden die entsprechenden Emissionskontingente (L_{EK}) im Bebauungsplan festgesetzt. Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass das früher gebräuchliche Berechnungsverfahren mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) Werte ergibt, die um 3 dB(A)/qm über den o.a. Emissionskontingenten (L_{EK}) liegen.

Die Lärmemissionskontingentierung beinhaltet für die Betriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln möchten, hinsichtlich ihrer Zulässigkeit einzuhaltende Rahmenbedingungen, die im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Die Hansestadt Wismar hat die gutachterlich vorgeschlagenen weiteren stärkeren Differenzierungen zur Optimierung des Gesamtstandortes auch in Abstimmung mit der Gemeinde Hornstorf geprüft und macht davon keinen Gebrauch.