

Beschlussvorlage Gemeinde Metelsdorf	Vorlage-Nr: VO/GV04/2019-0590 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 24.04.2019 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung der Wohnbaufläche und Grünflächen in gewerbliche Baufläche, Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung im Bereich Kritzowburg West- Dargetzow"	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	14.05.2019
Gremium	
Gemeindevertretung Metelsdorf	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Metelsdorf beschließt der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung der Wohnbaufläche und Grünflächen in gewerbliche Baufläche, Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung im Bereich Kritzowburg West- Dargetzow“ zuzustimmen. Die Gemeinde Metelsdorf hat keine Hinweise oder Bedenken.

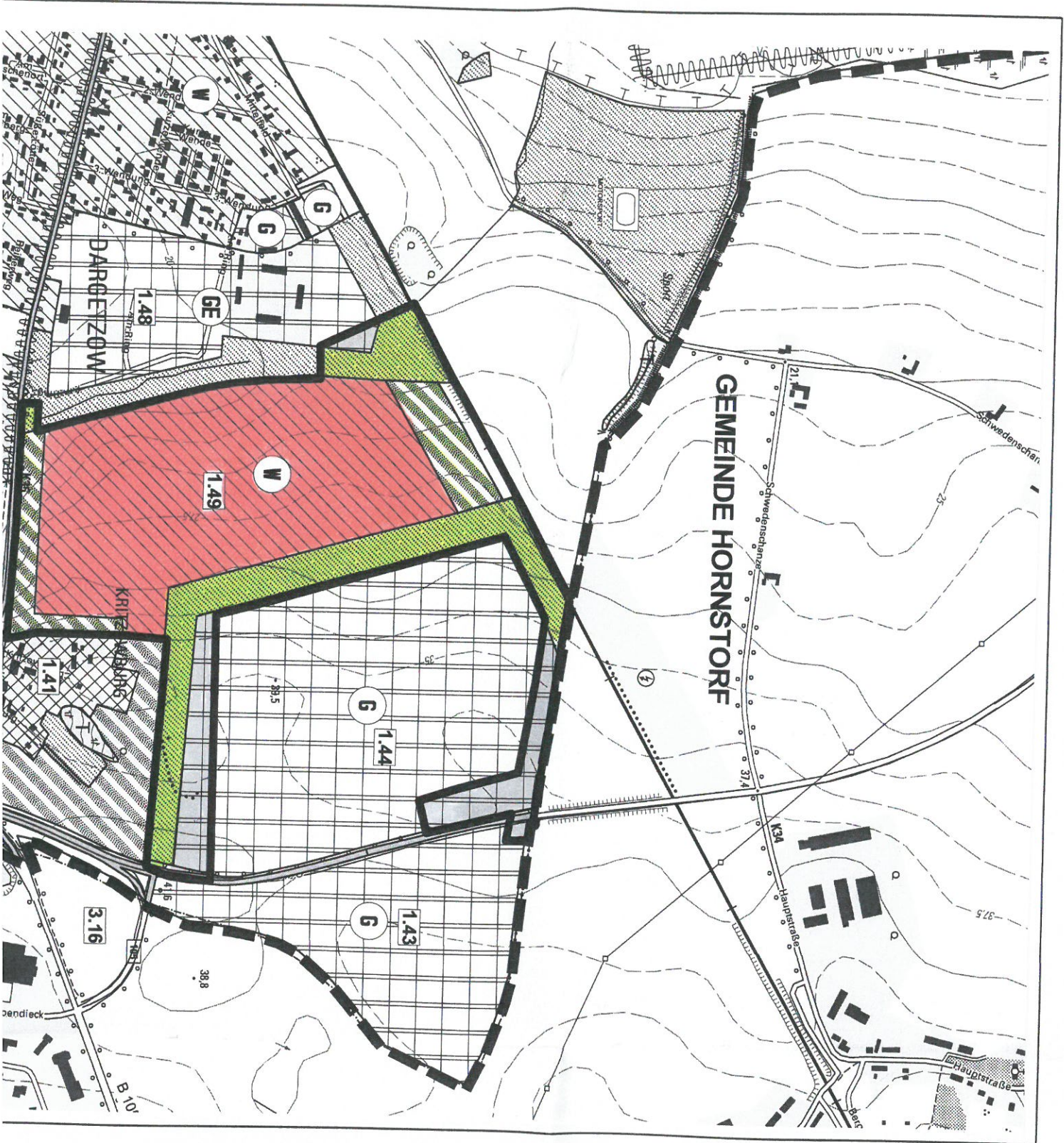
Sachverhalt:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist die zu ändernde Fläche im Bereich Kritzowburg vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel der Planung ist eine Änderung des Planbereiches in gewerbliche Baufläche. Mit dieser Änderung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO sind Grundzüge der Planung berührt. Ein entsprechendes Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist durchzuführen.

Anlage/n:

Auszug F-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	



ZEICHENE

BESTAND

ART DER BAULIC
 (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

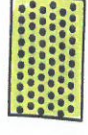


W



G

GRÜNFLÄCHEN
 (§ 5 ABS. 2 NR. 5 BAUGB)



GI

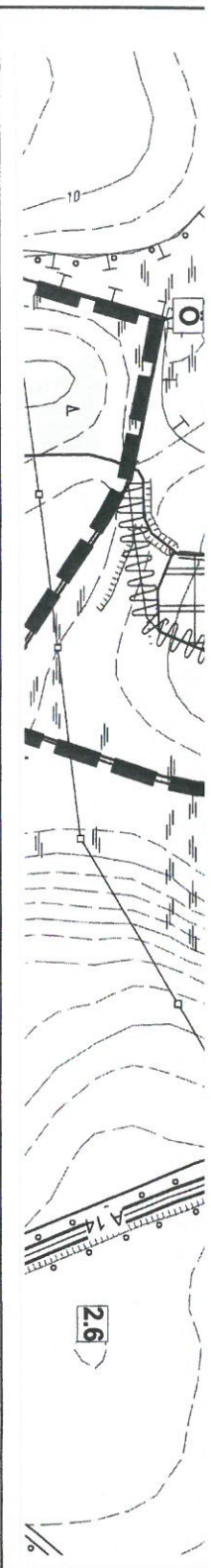


GF

SONSTIGE PLANZ



GE



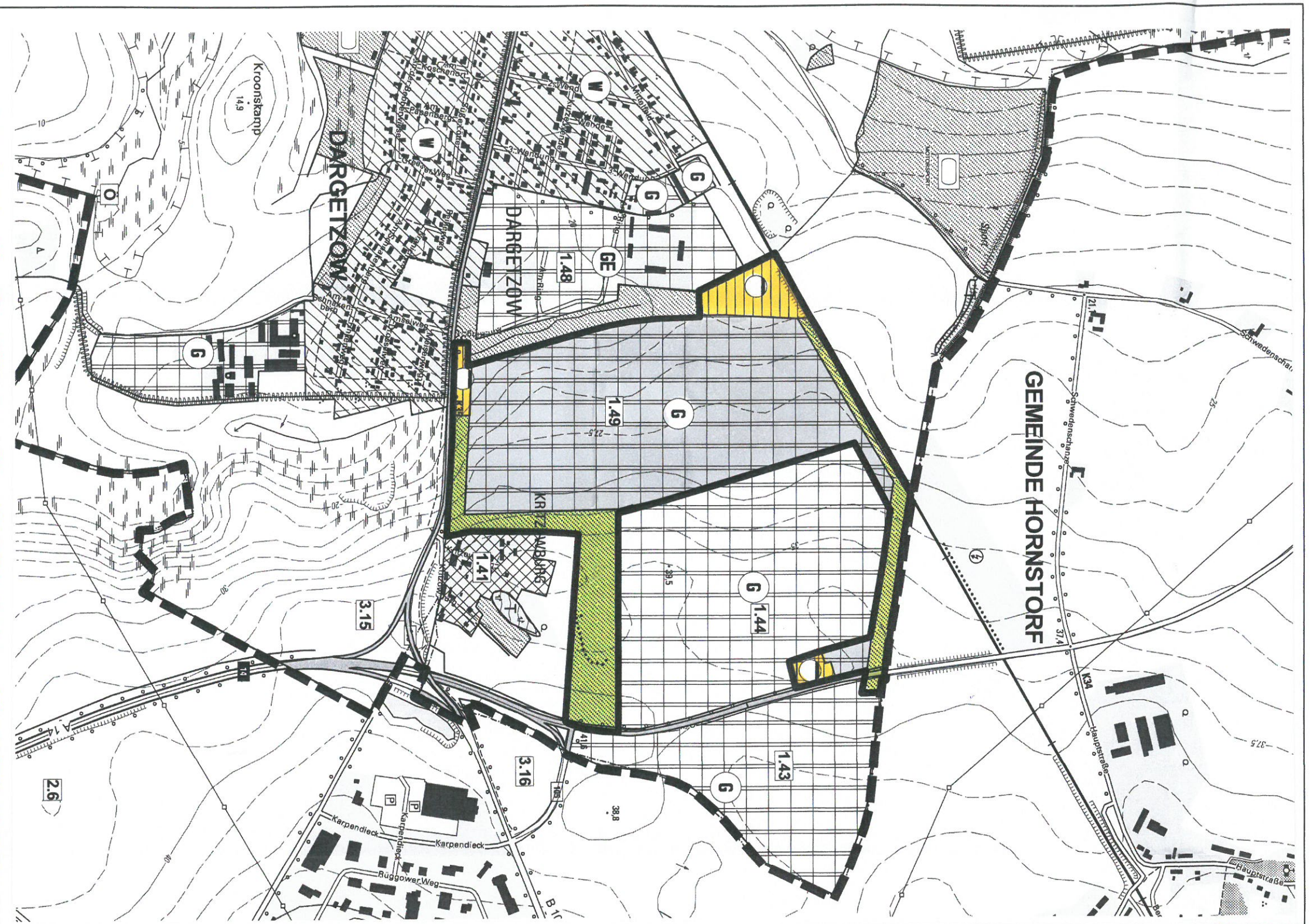
2.6

PLANZEICHNUNG

(§ 5 Abs. 2 BaugB)

49. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG VON WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHEN IN GEWERBLICHE BAUFLÄCHE, GRÜNFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG IM BEREICH KRITZOWBURG WEST - DARGETZOW"



ZEICHENER

PLANUNG

ART DER BAULICHE

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BaugB)



GEW

FLÄCHEN FÜR DIE A

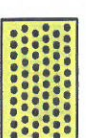
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BaugB)



FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BaugB)



GRÜ

SONSTIGE PLANZEICHEN



GEL

RECHT

- Baugesetzbuch in der (BGBI. I S. 3634)
- Verordnung über die b (BaunVO) in der Fassu (BGBI. I S. 3796)
- Verordnung über die A (Planzeichenverordnu zuletzt geändert durch
- Kommunalverfassung Bl. M-V 2011 S. 777)

M 1:

Entwurfsbegründung

49. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Umwandlung von Wohnbaufläche und Grünflächen in gewerbliche Baufläche, Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung im Bereich Kritzowburg West – Dargetzow“



Inhaltsverzeichnis

Teil I – Städtebaulicher Teil

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Einordnung der Planung
 - 1.4. Rechtsgrundlagen
 - 1.5. Übergeordnete Planungen
 - 1.6. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
3. Verkehrserschließung
 - 3.1. Straßenverkehr
 - 3.2. Schienenverkehr
 - 3.3. Seeverkehr
 - 3.4. Flugverkehr
 - 3.5. Öffentlicher Personennahverkehr
4. Ver- und Entsorgung
 - 4.1. Oberflächenentwässerung
 - 4.2. Schmutzwasserentsorgung
 - 4.3. Trinkwasserversorgung
 - 4.4. Versorgung mit Elektrizität
 - 4.5. Gasversorgung
 - 4.6. Telekommunikationsanlagen
5. Immissionsschutz

Teil II – Umweltbericht

Teil III - Ausfertigung

Teil I – Städtebaulicher Teil

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist seit Oktober 1990 wirksam. Der Planbereich Kritzowburg war im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, Stand 1990 größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Bisher erfolgte mangels eines derartigen Bedarfs keine Bebauung, das Areal wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Andererseits bestand und besteht im Bereich der Hansestadt Wismar einschließlich des Stadt-Umland-Raumes eine erhöhte Nachfrage zur Ausweisung von großflächigen gewerblich zu nutzenden Flächen. Speziell der Standort Wismar – Kritzow ist entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Großgewerbstandort des Landes zu entwickeln.

Bereits in den vergangenen Jahren wurden im Bereich Kritzowburg – Dargetzow folgende Änderungen des Flächennutzungsplanes wirksam:

- 43. Änderung Gewerbliche Baufläche Kritzowburg Ost, wirksam seit 24.10.2010
- 44. Änderung Gewerbliche Baufläche und Grünfläche Kritzowburg, wirksam seit 24.10.2010
- 48. Änderung Gewerbegebiet und Grünfläche Dargetzow, wirksam seit 22.03.2009

In ihrer Sitzung am 27.08.2009 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen, als 49. Änderung auch für den restlichen als Wohnbaufläche dargestellten Bereich in der Ortslage Kritzowburg den Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Wismar zu ändern. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls mit Beschlüssen der Bürgerschaft am 27.08.2009 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31/93 „Wohngebiet Kritzowburg Nord“ aufgehoben und die entsprechende Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“ aufgenommen worden.

Mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Verbindung der Teilflächen und damit eine vollständige Umwandlung des Bereiches in zusammenhängende Gewerbeflächen zu schaffen. Grünflächen werden am Rand der Gewerbeflächen dargestellt.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar Ost in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gemeinde Hornstorf.

Die genaue Lage und der Umfang sind in der Planzeichnung dargestellt.

Der Bereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG sowie durch die Stadtgrenze zur Gemeinde Hornstorf
- im Osten: durch die westliche Geltungsbereichsgrenze der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch die Osttangente (Nordostzubringer)
- im Süden: durch die Straße Am Weißen Stein sowie durch die Ortslage Kritzowburg
- im Westen: durch die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ (östliche Geltungsbereichsgrenze der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes) bzw. die Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 und die Straße am Ring

Im Verlauf des Planverfahrens wurden weitere Flächen zur Darstellung als Flächen für die Abwasserbeseitigung im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 sowie an der Osttangente (Nordostzubringer) in den Geltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Das Plangebiet umfasst ca. 46,2 ha.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der 49. Änderung befindet sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche dargestellt sind.

Am 27.08.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar für den Bereich das Bauleitplanverfahren zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung der Wohnbaufläche in gewerbliche Baufläche im Bereich Kritzowburg West – Dargetzow“ durchzuführen.

Um das Ziel der Planung zur Schaffung einer größeren zusammenhängenden gewerblichen Baufläche besser erreichen zu können, sind die zum Schutz verschiedener Nutzungsarten ursprünglich vorgesehenen Grünflächen zwischen der Wohnbaufläche und der gewerblichen Baufläche aufzuheben. Stattdessen werden

Grünflächen in den Randbereichen zur gewerblichen Baufläche dargestellt. Dementsprechend war die Bezeichnung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst in „Umwandlung der Wohnbaufläche und Grünfläche in gewerbliche Baufläche und Grünfläche im Bereich Kritzowburg West – Dargetzow“ anzupassen.

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“. Aufgrund der fortschreitenden Planung für das Gewerbegebiet Kritzowburg und der damit vorgesehenen bzw. der bereits erfolgten Errichtung von Regenrückhaltebecken in den Bereichen zwischen den Bebauungsplangebiet Nr. 10/91 und 60/03 sowie an der Osttangente (Nordostzubringer) sind diese Flächen im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ darzustellen. Dies erfolgt im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Bezeichnung der 49. Änderung ist entsprechend wie folgt zu erweitern: „Umwandlung der Wohnbaufläche und Grünflächen in gewerbliche Baufläche, Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung im Bereich Kritzowburg West – Dargetzow“

Naturräumliche Einordnung

Die Hansestadt Wismar ist gemäß der naturräumlichen Gliederung der Landschaftszone „Ostseeküstengebiet“ und der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“ zuzuordnen. Während der Pommerschen Weichselkaltzeit wurde die heutige geomorphologische Gestalt der Landschaft geprägt. Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen 30-38 m über dem Meeresspiegel.

Der Stadtteilbezirk Kritzowburg befindet sich in der Gewässerschutzzone III. Die Flächen um Kritzowburg werden als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft eingestuft (Ackerzahl über 50) und derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

1.4. Rechtsgrundlagen

Die Hansestadt Wismar hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt in der am 13.05.2017 geltenden Fassung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Der Aufstellungsbeschluss zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.08.2009 gefasst worden. Erste frühzeitige Beteiligungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3

Abs. 1 BauGB erfolgten bereits vom 10.02.2011 bis zum 14.03.2011 bzw. vom 14.03.2011 bis zum 21.03.2011.

Nach Überarbeitung des Vorentwurfes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.05.2015 erneut gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt. Zudem fand eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung der Planunterlagen vom 26.05.2015 bis zum 26.06.2015 statt.

Es liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777)

1.5. Übergeordnete Planungen

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist.

Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburgs“.

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (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 wurde 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“.

Der Standort Kritzowburg ist Teil des gemäß 4.3.1 im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie ausgewiesenen „landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandortes“ Wismar - Kritzow. Dementsprechend hat hier „die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen“, was ebenfalls als Ziel der Raumordnung im RREP Westmecklenburg verankert ist.

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPIG M-V auch „die Verwirklichung der darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung“. Dem entsprechend werden Strategien der Umsetzung aufgezeigt. So wird als eines der Instrumente zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau die Steuerung des integrativen Stadtumbaus genannt. „Eine Geeignete Grundlage ... [hierfür] bilden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“.

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. 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 3. Fortschreibung des ISEK wird derzeit erarbeitet, im vorliegenden Entwurf hierzu ist die Entwicklung des Gewerbegroßstandortes Wismar-Kritzow eines der dargestellten Handlungsfelder und Schwerpunkte im Bereich Wirtschaft und Verkehr.

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 hafenaffine 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.

Auch im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Mecklenburg-Vorpommerns wird der Großstandort Wismar - Kritzow als Gewerbefläche erlaubt. 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.

1.6. Planungsabsichten und Ziele

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist die zu ändernde Fläche im Bereich Kritzowburg vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel der Planung ist eine Änderung des Planbereiches in gewerbliche Baufläche. Mit dieser Änderung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO sind Grundzüge der Planung berührt. Ein entsprechendes Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist durchzuführen.

Eine kleinere als Grünfläche ausgewiesene Fläche zwischen der Wohnbaufläche und der gewerblichen Baufläche soll ebenfalls als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, um den Anforderungen, die an eine Realisierung des landesweit bedeutsamen Großgewerbestandortes zu stellen sind, gerecht werden zu können. Zum Schutz vorhandener benachbarter Bebauung in der Ortslage Kritzowburg und zur städtebaulichen Einordnung in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung des Erhalts eines Bodendenkmals Landwehr im nordöstlichen Bereich des Plangebietes werden die Randbereiche um die gewerbliche Baufläche als Grünfläche dargestellt.

Die Änderung macht sich erforderlich, da in der Hansestadt Wismar und seinem Stadt-Umland-Raum einerseits weiterhin ein Bedarf an zusammenhängenden gut erschlossenen Gewerbegebieten besteht. Die ursprünglich vorhandenen Flächenreserven im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Haffeld sind ausgeschöpft worden. Die sonstigen vorhandenen Gewerbeflächen innerhalb der Hansestadt Wismar weisen nur eine geringe Größe auf, sind aufgrund ihrer Lage emis-

sions- und verkehrstechnisch stark eingeschränkt durch die Nähe zu schützenswerten Nutzungen, wie Wohnbebauungen oder befinden sich gänzlich in Gemengelage.

Andererseits ist zwar auch noch mit einem Bedarf zur Ausweisung von Wohngebieten zu rechnen, diese sind aber vorzugsweise an integrierten, nach Rückbau von früheren Gebäuden brachgefallenen Standorten innerhalb des Stadtgebietes anzusiedeln wie z.B. Lübsche Burg Ost, Friedenshof II und Schwanzbusch.

Zudem entsteht durch das Trennungsgebot (Trennung nicht verträglicher Nutzungen) im Bereich der 49. Änderung ein Planungserfordernis, da eine gegenseitige negative Beeinflussung der unterschiedlichen Nutzungen (hier: die Wohnbaufläche zwischen gewerblichen Bauflächen) unterbunden werden soll und die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung nur eingeschränkt realisierbar ist.

Mit der 49. Änderung wird zwischen den jetzt als Gewerbeflächen dargestellten Bereichen in Dargetzow und Kritzowburg das verbleibende Gebiet, welches derzeit noch als Wohnbaufläche dargestellt ist, ebenfalls als Fläche für Gewerbe dargestellt werden. Damit erfolgt eine flächige Verbindung des Gewerbestandes in Dargetzow mit dem neuen Großgewerbestandort in Kritzowburg. Durch die Großflächigkeit wird eine ausreichend große Reserve für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Wismar geschaffen, gleichzeitig wird damit der Bildung neuer Gemengelage vorgebeugt.

Wie bereits oben erwähnt werden die Bereiche um die gewerbliche Baufläche als Grünflächen vorgesehen und dargestellt. In diesen können die für die Entwicklung des Plangebietes mit einer kompakten zusammenhängenden Gewerbefläche erforderlichen naturschutzrechtlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen effizient durchgeführt werden. Zudem haben sie eine Abschirm- und Schutzfunktion zur benachbarten Wohnbebauung.

Ergänzend sind im Bereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes die zur Aufnahme von Entwässerungsanlagen für die Gewerbegebiete Kritzowburg und Dargetzow vorgesehenen Flächen als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB darzustellen.

2. Planinhalt

Mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Planbereich zwischen dem Gewerbegebiet Dargetzow und der Osttangente (Nordostzubringer) durchgehend als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Dies ermöglicht durch weiterführende Planungen (Bebauungsplan, Erschließungsplanung) gemeinsam mit der Nachbargemeinde Hornstorf die Entwicklung eines Gewerbegrößstandortes mit landesweiter Bedeutung insbesondere zur Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen gemäß den stadtgestalterischen und wirtschaftlichen Erfordernissen in der Hansestadt Wismar und den Zielen der Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Entsprechend dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz zwischen den vorhandenen benachbarten Wohn- bzw. Mischgebieten Dargetzow und Kritzowburg und den künftigen gewerblichen Bauflächen sowie zur harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild werden angrenzend zu den gewerblich zu nutzenden Flächen im Flächennutzungsplan umfangreiche Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Weitere konkrete Festsetzungen beispielsweise von anzupflanzendem Großgrün sind der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 60/03) vorbehalten.

Des Weiteren erfolgt im Plangebiet die Darstellung von Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Hier sollen im Zuge der weiteren verbindlichen Planung zur Oberflächenentwässerung erforderliche Regenwasserrückhalteflächen vor Einleitung in das Entwässerungssystem entstehen können.

3. Verkehrserschließung

3.1. Straßenverkehr

Der gesamte Raum des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes ist von einem leistungsfähigen Netz von öffentlichen Straßen umgeben.

Im südlichen Bereich verläuft die Bundesautobahn A 20 in Ost-West-Richtung (Rostock/ Lübeck). Sie stellt die wichtigste überregionale Verkehrsverbindung im Norden des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern dar.

Ebenso südlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich das Autobahnkreuz Wismar der A 20 mit der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesautobahn A 14, die nach Norden mit der Osttangente (Nordostzubringer) zum Stadtteil Wismar Nord mit dem Haffeld / Seehafen und zur Insel Poel weiter führt. Die Osttangente ist derzeit eine 2-streifige Stadtstraße der Hansestadt Wismar mit überregionaler Verbindungsfunktion, die östlich des geplanten Gewerbegebietes verläuft. Sie ist vom Querschnitt her leistungsfähig und entspricht nach ihrem Charakter einer Bundesstraße.

Darüber hinaus verläuft in Ost-West-Richtung in der Nähe des geplanten Gewerbebestandes die Straße Am Weißen Stein (ehem. B 105) mit einer direkten Anbindung an das Stadtzentrum der Hansestadt Wismar und einer Weiterführung als B 105 nach Rostock sowie Anbindung an das weitere oben genannte überregionale Straßennetz.

Das Gewerbegebiet Kritzowburg wird aus östlicher und westlicher Richtung erschlossen:

- ausgehend vom Kreisverkehr Am Weißen Stein – Amselweg – Am Ring über die Straße Am Ring
- ausgehend von der Osttangente (Nordostzubringer)

Bei der vorgesehenen Verkehrsanbindung (Kreuzungsbauwerk) des Gewerbegebietes an die Osttangente handelt es sich um die Hauptverkehrsanbindung für

den geplanten Gewerbebegrößstandort Wismar - Kritzow. Neben dem Gewerbegebiet Kritzowburg werden von der vorgesehenen Kreuzung aus die östlich geplanten Gewerbegebiete der Gemeinde Hornstorf und der Hansestadt Wismar erschlossen.

3.2. Schienenverkehr

An der nördlichen Grenze des Untersuchungsraumes verläuft in Ost-West-Richtung eine eingleisige Schienenverbindung. Sie verbindet den Bahnhof und Seehafen Wismar mit dem Bahnhof Hornstorf. Im weiteren Verlauf ist eine überregionale Verbindung zum Seehafen Rostock vorhanden. Somit besteht die Möglichkeit einer überregionalen Verkehrsverbindung mittels Schiene. Prinzipiell ist eine kurze Verbindung über öffentliche Straßen bis zum Bahnhof Hornstorf über die Kreisstraße 34 und den Bahnhofsweg vorhanden.

Eine direkte Bahnanbindung für diesen Gewerbebestandort ist technisch möglich jedoch nur mit entsprechendem kostenintensiven Aufwand. Hier wäre im Zuge einer Einzelfallprüfung bei einem entsprechenden Ansiedlungsbegehren bzw. Bedarf die Schaffung einer zusätzlichen Anbindung an den Schienenverkehr denkbar.

3.3. Seeverkehr

Schiffbare Gewässer (Fließgewässer 1. Ordnung) sind im unmittelbaren Untersuchungsraum nicht vorhanden. Mittelbar ist jedoch in nächster Nähe der sehr leistungsfähige Seehafen der Hansestadt Wismar gelegen, der direkt über die Osttangente und bei entsprechendem Bedarf über eine Schienenverbindung erreichbar ist.

3.4. Flugverkehr

Nordwestlich des Gewerbebestandes befindet sich der Flugplatz Wismar-Müggenburg. Er ist gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP W-M) als Verkehrslandeplatz zu sichern.

Durch den geplanten Gewerbebegrößstandort ist eine negative Beeinträchtigung des Flugplatzes nicht erkennbar. In der zukünftigen Planung sollten jedoch die entsprechenden Luftfahrtbehörden beteiligt werden, um durch eventuell erforderliche bauliche Höhenbegrenzung und/ oder Befeuern (z.B. Schornsteine o.Ä.) und Auflagen zur Vermeidung von Lichtemissionen abzustimmen.

Für einen ggf. erforderlichen Ausbau des Flugplatzes oder seiner Infrastruktur gilt hier das Gleiche wie für den Schienenverkehr. Es ist auf entsprechende Ausbaubegehren im Einzelfall einzugehen und die vorhandene Infrastruktur in den folgenden Planungsphasen zu überprüfen.

3.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch den Linienbusverkehr über die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege. Die Einbindung des Plangebietes in das bestehende Stadt- und Regionalliniennetz der Verkehrsbetriebe (Nahbus) ist möglich.

4. Ver- und Entsorgung

Aufgrund mangelnder Kenntnisse über konkrete zukünftige Ansiedlungen werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Für die Bemessung der technischen Infrastruktur wird im Rahmen des Gutachtens zunächst von Durchschnittswerten ausgegangen, die auf Grundlage der vorhandenen regionalen Gewerbegebiete, die bereits erschlossen und vermarktet sind, erhoben wurden. Sollten sich in der weiteren Planung bzw. nach der durchgeführten Erschließung Ansiedlungsbegehren von Investoren ergeben, die diese Belastungsannahmen nicht mehr abdecken, so ist in jedem Fall eine Einzelfallbetrachtung der Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur durchzuführen.

4.1. Oberflächenentwässerung

Eine grundsätzliche Überlegung geht davon aus, das anfallende Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen vor Ort versickern zu lassen oder eine Sammlung und Ableitung in die angrenzenden Vorfluter vorzunehmen.

Aufgrund der vorliegenden geologischen Karten aus dem Untersuchungsraum und der Beschreibung der Geologie des Geländes in dem vorliegenden Hydrogeologischen Gutachten der HGN Hydrogeologie GmbH aus Schwerin ist davon auszugehen, dass der anstehende Untergrund für eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser nicht geeignet ist.

Es wird somit eine Sammlung in Rohrleitungen und Ableitung in die nächstmögliche Vorflut zwingend erforderlich. Die Trennung des anfallenden Oberflächenwassers von Schmutzwasser wird ebenfalls aufgrund der in der Hansestadt Wismar vorhandenen Trennkanalisation erforderlich. Die Ableitung von Mischwasser kommt somit nicht in Betracht.

Der gesamte Untersuchungsraum weist ein sehr ausgeprägtes Geländegefälle von Ost nach West aus. Somit liegt der gesamte Untersuchungsraum im Einzugsgebiet der Vorfluter der Hansestadt Wismar. Dies wird auch aus dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten der HGN Hydrogeologie GmbH, Schwerin deutlich. Der gesamte Untersuchungsraum gehört zur Wasserneubildungsfläche der Trinkwasserentnahmestellen der Hansestadt Wismar.

Sämtliche als Vorflut für das Oberflächenwasser in Frage kommenden Vorfluter befinden sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben Küste“ und entwässern in den Mühlenteich, der letztendlich über weitere Vorfluter beim Seehafen mit der Ostsee verbunden ist. Nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (LK Nordwestmecklenburg) und dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben Küste“ sind sämtliche in Frage kommenden Vorfluter bereits überlastet. Zusätzliche Einleitungsmengen können nicht aufgenommen werden.

Ziel der Erschließung zur Oberflächenwasserentsorgung muss daher eine ausreichende Vorhaltung von Retentionsräumen im Untersuchungsgebiet sein, damit nur die äquivalente Menge, die durch natürlichen Zufluss den Vorflutern ohnehin zufließt, weiterhin zugeleitet wird. Entsprechende Flächen sind in der Planzeichnung zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

Als Hauptvorflutrichtung kommen zwei mögliche Fließrichtungen: der Greeser Bach im Norden und der Flöter Bach im Süden in Betracht. Die Entwässerung des Gewerbegebietes Kritzowburg wird vorrangig Richtung Norden über das nordwestlich des Plangebietes gelegene Regenrückhaltebecken (RRB) erfolgen. Das sich südwestlich bereits befindliche RRB dient vorrangig zur Aufnahme von Regenwasser aus dem Gewerbegebiet Dargetzow.

4.2. Schmutzwasserentsorgung

Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Wismar (EVB) zuständig. Innerhalb des zu errichtenden Gewerbegebietes sind neue Abwasserleitungen zu errichten.

Von entscheidender Bedeutung für die Beurteilung sind hier die vorhandenen Transportkapazitäten der bestehenden Anlagen. Die vorhandene Topographie ist bei der Beurteilung der Fließrichtung von Schmutzwasser von geringerer Bedeutung als bei der Betrachtung der Oberflächenwasserentsorgung, da Schmutzwasser in wesentlich geringerer Menge anfällt und daher relativ kostengünstig auch entgegen des natürlichen Geländegefälles gepumpt werden kann. Bei der Beurteilung der Transportkapazitäten sind die Entfernungen und Leistungsfähigkeit vorhandener Anlagen vom Schmutzwasserentstehungsort (Gewerbegebiet) bis zur Kläranlage des Entsorgungsbetriebes zu betrachten.

Ein weiteres wesentliches Kriterium ist die Leistungsfähigkeit bzw. der Auslastungsgrad der vorgehaltenen Kläranlage. Grundsätzlich sind ausreichende Kapazitäten in der vorhandenen Kläranlage der Hansestadt Wismar vorhanden, um sämtliches zufließendes Schmutzwasser aus allen Teilgebieten des Untersuchungsraumes aufzunehmen. Eine Erweiterung der vorhandenen Kläranlage ist nicht erforderlich.

4.3. Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist die Stadtwerke Wismar GmbH zuständig.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befindet sich die Hauptwasserversorgungsleitung für das Zentrum der Hansestadt Wismar. Die Leitung verläuft bis zum Hochbehälter der Stadtwerke Wismar GmbH, der sich innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes Kritzow befindet. Bei dem Hochbehälter handelt es sich um den höchsten Punkt der Wasserversorgung der Hansestadt Wismar. Er wird mit Hilfe von Nachtstrom befüllt und versorgt tagsüber im freien Gefälle die Hansestadt.

Eine weitere Hauptversorgungsleitung verläuft parallel zur Straße Am Weißen Stein (ehem. B 105). Es handelt sich um eine Trinkwasserleitung der Nennweite DN 300. Diese Leitung versorgt die Ortslage Kritzowburg. Die Stadtwerke Wismar GmbH stellt mittels Hydranten auch Feuerlöschwasser im Versorgungsgebiet zur Verfügung. Die für die Versorgung der Teilgebiete 1 und 2 (vorliegendes Plangebiet) in Frage kommende Hauptversorgungsleitung an der Straße Am Weißen Stein befindet sich am Endpunkt des vorhandenen Versorgungsnetzes der Stadtwerke Wismar GmbH. Erwartungsgemäß ist der anstehende Druck in der vorhandenen Leitung niedrig. Er reicht gerade aus, um die Anforderungen der geltenden technischen Regelwerke zur Versorgung des Teilgebiets 3 (Kritzowburg) zu erfüllen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung, die iterativ zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 60/03) erarbeitet wird, erfolgen umfangreiche Untersuchungen auch zur Trinkwasserversorgung. Im Hinblick auf diese weiteren Planungsphasen erfolgt hier keine weitere Betrachtung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.

4.4. Versorgung mit Elektrizität

Für die Stromversorgung (Elektrizität) ist die Stadtwerke Wismar GmbH zuständig.

Eine Versorgung mit Strom kann für den geplanten Gewerbebestandort gesichert werden. Im gesamten Untersuchungsraum sind ausreichende Stromversorgungsanlagen mit Niederspannungs- und Mittelspannungsnetzen vorhanden, die Absicherung auch eines großen Energiebedarfes kann gewährleistet werden. Zur Versorgung des Gewerbegebietes wird die Herstellung eines inneren Niederspannungs- und Mittelspannungsnetzes und Transformatoren erforderlich, deren Standorte mit den Energieversorgern abgestimmt und festgesetzt werden müssen.

Vorhandene Stromversorgungsanlagen innerhalb des Untersuchungsraumes sind bei den weiteren Planungsphasen zu berücksichtigen.

4.5. Gasversorgung

Für die Gasversorgung im gesamten Untersuchungsraum ist die Stadtwerke Wismar GmbH zuständig.

Im Untersuchungsraum befinden sich mehrere wesentliche Hauptversorgungsleitungen der Gasversorgung. Für den geplanten Gewerbegrößstandort sind insbesondere die bereits vorhandenen Anlagen und deren Leistungsfähigkeit zu überprüfen. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Konflikte mit bereits bestehenden Anlagen erkennbar sind. Erdgas, zur Versorgung des gesamten Gewerbegrößstandortes steht in ausreichender Menge durch die Stadtwerke Wismar GmbH zur Verfügung. Der Anschluss für das geplante Gewerbegebiet an das Gasversorgungsnetz ist möglich. Die Versorgung erfolgt mit einer Mitteldruckgasleitung. Hierfür wird gegebenenfalls der Neubau einer zusätzlichen Gasdruckregelanlage erforderlich.

4.6. Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen mit Telekommunikationsanlagen stellt sich im Allgemeinen als unproblematisch dar. In der Regel kann auf die vorhandenen Netze zurückgegriffen werden. Bei der erforderlichen Erschließung ist die Deutsche Telekom AG zu beteiligen.

Der gesamte Untersuchungsraum ist mit einem leistungsfähigen Netz von Telefonleitungen der Deutschen Telekom AG durchzogen. Die Trassen orientieren sich durchgehend an vorhandenen Verkehrswegen im Untersuchungsraum und stellen daher keine Beeinträchtigung des geplanten Gewerbegrößstandortes dar.

5. Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 60/03) geprüft und geregelt; hier werden die entsprechenden erforderlichen Festsetzungen getroffen. Übernahmen in den Flächennutzungsplan erfolgen nicht.

Einschränkungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel sind im Zuge der künftigen verbindlichen Bauleitplanung zu erwarten. Dies wirkt sich insbesondere auf die Nutzung der Gebiete zur Nachtzeit aus. Bei diesen Gewerbeflächen ist es im Hinblick auf die planerische Konfliktbewältigung der Aufsummation von Gewerbelärmeinwirkungen geboten, eine Untersuchung der Immissionsbelastungen und ggf. eine Begrenzung der Schallemissionen vorzunehmen.

Teil II – Umweltbericht

Im Rahmen des im Parallelverfahren durchgeführten Planverfahrens zur verbindlichen Bauleitplanung für das Plangebiet - Bebauungsplan Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“ erfolgte die Erstellung des Umweltberichtes.

Dieser wird einschließlich folgender umweltbezogener Fachgutachten:

1. 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, 23879 Mölln, Gutachten Nr.18-07-5 vom 31.08.2018 einschließlich Aktualisierung des Gutachtens vom 31.08.2018 zum Arbeitsstand des Bebauungsplanes Nr. 60/03 vom 23.11.2018 vom 29.11.2018.
2. Vorplanung/Voruntersuchung zur Regenentwässerung einschl. hydraulischer Nachweis, Erläuterungsbericht, Pöyry Deutschland GmbH, 19061 Schwerin vom 05.06.2018 sowie vom 24.10.2018.
3. Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), zum Bebauungsplan Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen vom 01.08.2018
4. Geschützteitsbewertung Wasserschutzgebiet (WSG) Wismar-Friedrichshof, Fugro Consult GmbH, 19061 Schwerin vom 23.05.2016.
5. Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen, Planungsbüro Mahnel, 23936 Grevesmühlen von März 2019
als Anlage zur Begründung für die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Teil III – Ausfertigung

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am

Ausgefertigt am

Thomas Beyer

Bürgermeister