

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2020-1019 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 06.04.2020 Einreicher: Bürgermeisterin
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow", 6. Änderung der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	21.04.2020
Gremium Gemeindevertretung Lübow	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow stimmt dem Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar zu. Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Durch die Änderung soll der Neubau eines Produktionsgebäudes für die Firma IT Dr. Gambert GmbH ermöglicht werden. Der geplante Gebäudekomplex, bestehend aus einem Büro- und Sozialtrakt, 2 Produktionsbereichen und einem Zentrallager, ist als kompakte Anlage geplant, um optimale Produktionsabläufe und die hohen Ansprüche an den Produktionsprozess sicherzustellen. Mit der 6. Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das geplante Bauvorhaben auf diesem Standort realisieren zu können.

Anlage/n:

Auszug B-Plan Änderung und Begründung

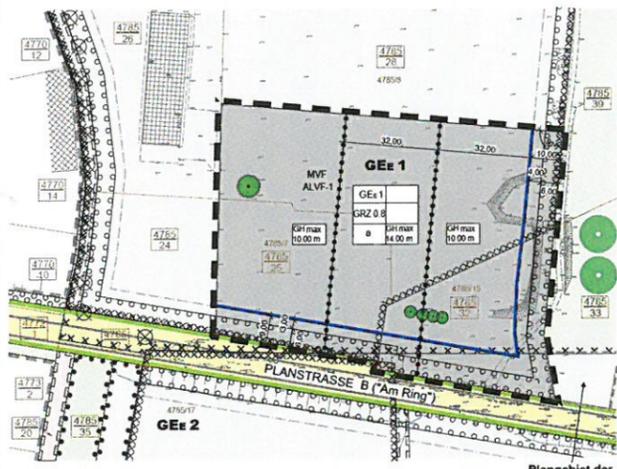
Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW"

6. Änderung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hansestadt Wismar
 Gemarkung Wismar (13 0332)
 Flur 1



PLANGRUNDLAGE
 Vermessung: Vermessungsbüro Kerstin Skark
 Kanstraße 20, 23 970 Wismar
 gemessen am: 01.02.2019
 eingetragt am: 05.02.2019
 Lagebezugssystem: GK 542/93
 Höhenbezugssystem: NN 76
 ergänzende Daten aus dem digitalen Ursprungs-B-Plan

Planzeichenerklärung

Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
GE_E Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 13 BauVO
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 (2) Nr. 1 BauVO
GH_{max} Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 18 (2) Nr. 4 BauVO
Bauweise, Bauereignis	
a abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 21 (6) BauVO
Baugrenze	§ 21 (1) BauVO
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 20, 21 und § 8 BauGB z.B. § 27 (6) BauVO § 33
Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 28 BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter	
Flurstücksgrenze aktuell	z.B. § 27 (6) BauVO § 33
Nummer des Flurstückes im Ursprungs-B-Plan	
Nummer des Flurstückes (aktuell)	
Munitionsvordachfläche	MVF

Teil B – Text

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 9 (1) BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauVO)
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E** (§ 9 BauVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauVO)

Innere des Gewerbegebietes sind Nutzungen nach § 9 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauVO allgemein und Nutzungen nach § 9 (3) Nr. 2 und 3 BauVO ausnahmsweise zulässig.

Im Gewerbegebiet ist ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Berechtigspersonen oder für Betriebsleiter oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauVO ausnahmsweise zulässig.

Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauVO (Tankstellen) sowie Großlager von wasserführenden Stoffen sind nicht zulässig.

Im Bereich GE_E 1 sind Einzelhandelsverrichtungen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsverrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel).
 - Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen im Plangebiet** (§ 8 BauVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauVO)

Windenergieanlagen
Innere des Plangebietes sind Windenergieanlagen nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 10 (1) BauVO)
 - Bezugspunkte**
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe und für freistehende Werbeanlagen gilt die mittlere Höhenlage des für die Erreichung des Grundstücks maßgeblichen Straßenabschnittes.
Als Gebäudehöhe wird der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Abtaka bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt.
Eine Überschreitung bis 1,50 m ist für die Firsthöhe bei geneigten Dächern zulässig.
 - Ausnahmen**
Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe sind für Betriebsverrichtungen, die entsprechende technischen Anforderungen überhalb der Gebäudehöhe notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc.), zulässig.
Weiterhin sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager, Skis), auf einer Fläche, die 5 % des überbaubaren Grundstücks nicht überschreitet dar, bis zu einer Höhe von maximal 20,0 m über dem Bezugspunkt zulässig.
 - Abweichende Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauVO)
In dem Gebiet mit der Festsetzung (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50,0 m Länge zulässig.
 - Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauVO)
Im Gewerbegebiet sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ebenerdige Stellplätze und Umfahrungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Verkehrsmittel zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Schallschirmen - Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E**
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallschirmen folgende immisionssensitiven Flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)			
	Immissionsrichtung Westen und Süden		Immissionsrichtung Osten	
	Tag [dB(A)/m²]	Nacht [dB(A)/m²]	Tag [dB(A)/m²]	Nacht [dB(A)/m²]
GE _E 1	62	47	65	50

Hinweis: Für die Immissionsrichtung Norden sind aufgrund fehlender schützenswerter Nutzungen im nördlichen Nebengebiet des Plangebietes keine Festsetzungen erforderlich.

Für die Festsetzungen im PKI 5.1. gilt:
 Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche des Vorhabens und der DIN 45691:2006-12 mit zusätzlicher Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 sowie der Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2:1996-10 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz, einer Emissionshöhe von 1,0 m und einer Immissionshöhe von 5,5 m. Das Raumwinkelmaß beträgt 3 dB (A) für eine halbkegelförmige Schallausbreitung.
 Betriebe und Anlagen erfüllen die schallschirmtechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche tags (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 05:00 Uhr) die sich aus den Lärmemissionskontingenten ergebenden Immissionswerte nicht überschreiten.

- Altschuttverdrachflächen** (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
Im Plangebiet sind Altschuttverdrachflächen (ALVF) gekennzeichnet.
 Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf Flächen in diesem Bereich sind erst nach einer fachgerechten Entsorgung der Abfälle und in Abstimmung mit der unteren Umweltschutzbehörde vorzunehmen.
- Flächen mit Verdacht auf Kampfmittelbelastung (Munitionsvordachflächen)** (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
Vor Beginn von Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich ist das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Munitionsbereichsdienst) zu informieren und seinen Aufträgen und Vorgaben zum weiteren Vorgehen Folge zu leisten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Alnus spaehtii	Erlie
Carpinus betulus	Hänbuche
Fraxinus excelsior	Eiche
Fraxinus excelsior "Alata"	Esche
Populus nigra	Birkenpappel
Sorbus intermedia "Browiana"	schwedische Mehlbeere
Amygdalus laevis	kühle Felsenbeere
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera tartarica	tatarische Heckenkirsche
Conicaria xylosteum	gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rosa multiflora	vielflügelige Rose
- Pflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes**
Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes sind mit Bäumen und Sträuchern folgender Arten in der Qualität HST, STU 14/16 cm bzw. Straucher verpflanzt, o.B. 100/150 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Der Anteil der Pflanzungen soll mindestens 50 % der Flächen betragen.
 Es ist zulässig, die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Planstraße für maximal zwei Überfahrten mit einer Gesamtbreite von 12 m je nach Erfordernis und in Abstimmung mit dem Straßenbaustützer zu unterbrechen und zu befestigen.

Auf den Stellplatzflächen im Freiraum ist je sechs angelegene Stellplätze mindestens ein Laubbau mit einer Mindeststammumfang von 18,0 cm entsprechend der o.g. Artenliste zu pflanzen.
 Offene Baumreihen für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrtschäden zu schützen.

Bäume, die mit dem Plankennzeichen zur Erhaltung festgesetzt sind, sind allgemein zu erhalten. Eine Beseitigung ist nur in Ausnahmefällen und nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde gestattet, entsprechende Ersatzpflanzungen sind zu leisten.
 Ersatzpflanzungen, sofern nicht auf dem Grundstück durchgeführt, sollen auf der nördlichen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ integriert werden. Vorzuziehen sind vorzugsweise Eichen, Hainbuchen, Rotbuchen und Ulmen.

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Freiflächenplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Gebäudegestaltung**

Außenwände
Glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig, mattierte metallische Oberflächen sind zulässig. Bei Verwendung einer Metallfläche ist die Oberfläche beschichtet auszubilden. Bei der Gestaltung der Außenwände sind hochglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserverzest und Kunststoff, keramisierte Baustoffe als dinstomatische Ziegel sowie Verkleidungen, die andere Baustoffe vortauschen, nicht zulässig.
- Dachflächen**
Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien -ausgenommen davon sind Glasflächen- hergestellt werden.
- Garagen**
Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der Hauptgebäude zu erfolgen.
- Einriedungen**
Einriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksrändern sind Einriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Einriedungen ab einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbefahrten sind zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder des Ursprungs zulässig.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- Bußgeldvorschrift**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 (1) Nr. 1 BauVO i.V.m. und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise

- Bodenstandort**
Nach geplanntem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodenstandorte bekannt. Bei Entwürfen können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
 Wenn während der Erdarbeiten unregelmäßig Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M.V. das Bauverbot- und Denkmalsamt, SO Bodendenkmalpflege der Hansestadt Wismar zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauaufträgen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind nach der Entdeckung der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zuständige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Altschutt / Abfall / Bodenstandort**
Im Plangebiet ist eine Altschuttverdrachfläche (ALVF) gekennzeichnet:
 ALVF 1: ehem. Besamungs- und Deckstation:
 • ALV Garagenkomplex mit Werkstatt
 • ALV Wochstplatz mit Oberkante
 • ALV Stallgebäude
 • ALV Abwasserentlastung
 • ALV Transformatorstation
 Die Festsetzung Nr. 6 ist zu beachten.
 Weitere Funde im Plangebiet sind nicht auszuschließen.
 MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDSCHAFTS-BOODENSCHUTZGESETZ:
 Wenn bei Bauarbeiten Anzeichen für Bestands- oder Ufergründungen, wie:
 - abtrocknende Gerinne
 - Ausdehnung von verunreinigten Flussgerinnen
 - Ausgängen
 - Risse über Abzweigungen (Haarmaß, gewerbliche Abfälle etc.)
 angefallen, sind der Grundzustandsgestaltung und der Integrität der landschaftlichen Gestalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, dies unverzüglich der Landes- des Landesressorts Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen und nach dem Vorliegen der zuständigen Bodenschutzbehörde zu handeln. Diese Pflicht gilt bei Bauarbeiten, Baugrunderkundungen oder ähnlichen Eingriffen auf dem Boden und dem Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständigen und Umweltschutzstellen.
 Für jede Maßnahme, die auf dem Boden erwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenveränderungen sind zu vermeiden bzw. zu vermeiden, soweit es im Rahmen der Bauarbeiten vermeidbar ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Ersten oder die Allgemeinheit entsteht. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Verdrängungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.
 Unbestehende Baustoffe (Bauchutt, Baustoffabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung oder zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennung von mineralischen, metallischen und sonstigen Baustoffen nach Maßgabe des Erzeugnisses vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverursachende Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.
- Munitionsvordach**
Für den in der Planzeichnung nördlich der Planstraße B gekennzeichneten Bereich besteht aufgrund der Nutzungsgeschichte (Flaschenlager) der Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Die Festsetzung Nr. 7 ist zu beachten.
- Trinkwasserschutzzone**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserversorgung Wismar-Friedrichshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgesetzverordnung sind zu beachten.
 Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes ist damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbetrieben innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes in Trinkwasserschutzgebiet (Erzteilentscheidung).

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 „GEWERBEGEBIET DARGETZOW“ 6. ÄNDERUNG

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

PRÄAMBEL:

- Auftrag**
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3176)
 - der Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
 - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 229)
 - der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KVO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011 S. 777)
- wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom ... folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ für den Bereich der Flurstücke Nr. 475/25, 475/26 und 475/27 (Flur 1, Gemarkung Wismar, Flur 1, begrenzt im Norden und Westen durch gewerbliche Bauflächen, im Süden durch die Straße „Am Ring“ (Planstraße B) und im Osten durch Öffentliches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.08.2019.
 Der ursprüngliche Bebauungsplan ist durch Veröffentlichung im Stadtsanzeiger der Hansestadt Wismar ... erlegt.
 Wismar, Der Bürgermeister
- Die von der Planung benannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Aufgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Wismar, Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am ... den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung geteilt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
 Wismar, Der Bürgermeister

- Die Entwürfe der 6. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... (bis zum 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 13.00 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nach freigelegter abgegebener Stellungnahmen unterzeichnet werden, am ... ersichtlich im Stadtsanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.
 Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter <http://www.wismar.de/Bauamt/Bauamt/Planung/Bebauungsplan> einsehbar.
 Darauf ist ebenfalls in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen worden.
 Wismar, Der Bürgermeister

- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die insgesamt abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Wismar, Der Bürgermeister

- Die 6. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am ... von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am ... genehmigt.
 Wismar, Der Bürgermeister

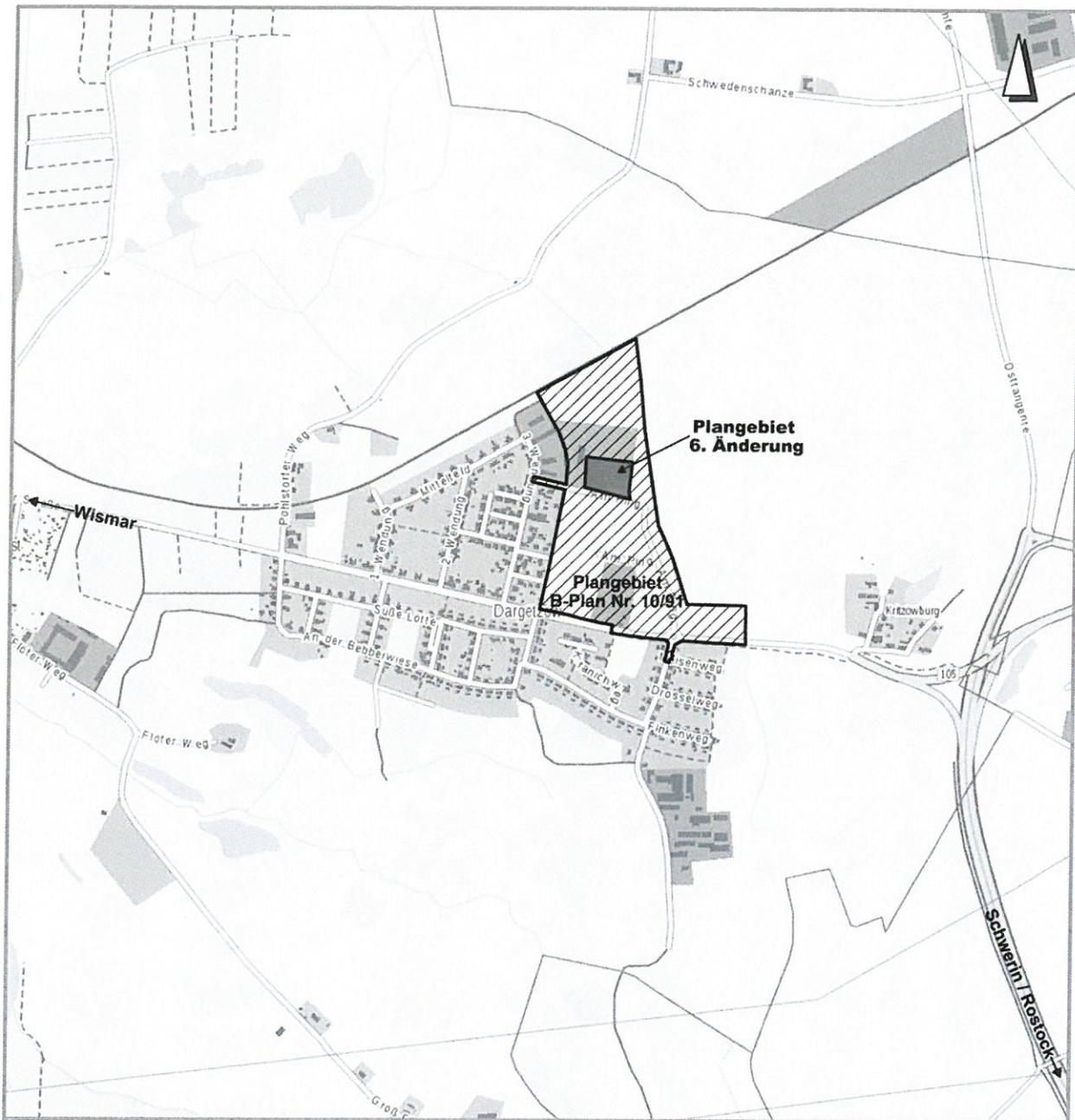
- Die Übereinstimmung der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit dem am ... gefassten Beschluss wird bestätigt. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
 Wismar, Der Bürgermeister

- Der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Sitze, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsbüro im Stadtsanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
 Zusätzlich entlagte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter <http://www.wismar.de/Bauamt/Bauamt/Planung/Bebauungsplan>.

- Wismar, Der Bürgermeister



HANSESTADT WISMAR BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW" 6. Änderung



Übersichtsplan

**HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91
"GEWERBEGEBIET DARGETZOW"
6. Änderung**

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand 19.03.2020

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	VORWORT.....	3
2.	AUFGABE UND INHALTE DER 6. ÄNDERUNG / PLANVERFAHREN.....	3
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES	4
4.	RECHTSGRUNDLAGEN / KARTENGRUNDLAGEN	5
4.1	RECHTSGRUNDLAGEN	5
4.2	KARTENGRUNDLAGEN	5
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	5
5.1	FLÄCHENBILANZ	5
5.2	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
5.2.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.2.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
5.2.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE.....	8
5.3	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
5.3.1	AUßENWÄNDE	8
5.3.2	EINFRIEDUNGEN	8
6.	ERSCHLIEßUNG	8
6.1.	VERKEHR.....	9
6.1.1	STRASSENVERKEHR (ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN)	9
6.1.2	STELLPLÄTZE	9
6.2.	VER- UND ENTSORGUNG	9
6.2.1	WASSERVERSORGUNG.....	9
6.2.2	ABWASSERENTSORGUNG	9
6.2.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	9
6.2.4	GASVERSORGUNG	9
6.2.5	FERNMELDEVERSORGUNG	9
6.2.6	ABFALLENTSORGUNG.....	9
6.3.	BRANDSCHUTZ	9
6.3.1	ZUFAHRT	9
6.3.2	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	10
7.	MAßNAHMEN ZUM UMWELT- UND NATURSCHUTZ.....	10
7.1	ALTLASTEN UND MUNITION	10
7.1.1	ALTLASTEN UND ABFALL.....	10
7.1.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ.....	10
7.1.3	BODENSCHUTZ	11
7.1.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG).....	11
7.1.5	MUNITIONSFUNDE.....	11

7.2	IMMISSIONSSCHUTZ	11
7.3	TRINKWASSERSCHUTZ	12
7.4	GRÜNORDNUNG / GESTALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	12
7.4.1	PFLANZUNGEN INNERHALB DES GEWERBEGEBIETES	12
8.	BESONDERER ARTENSCHUTZ.....	13
9.	BAU- UND BODENDENKMALPFLEGE.....	14
9.1	BAUDENKMALPFLEGE	14
9.2	BODENDENKMALPFLEGE	14

Teil II

Anlage 1.1	Artenschutzfachlicher Beitrag zur 6. Änderung des B-Planes	vom 25.09.2019
Anlage 1.2	Ausführungen zum besonderen Artenschutz	vom 22.07.2019
Anlage 1.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	vom 17.01.2012
Anlage 2	Landschaftsbildbetrachtung	vom 02.03.2020

1. VORWORT

Der Bebauungsplan Nr. 10/91 war seit dem 09.09.1992 rechtskräftig. Die Planung wurde nicht umgesetzt. Aufgrund der seitdem erfolgten Entwicklungen und den sich daraus ergebenden veränderten Anforderungen an künftige zulässige Nutzungsmöglichkeiten sind die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung überdacht und im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes neu definiert worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 ist seit dem 05. April 2009 rechtskräftig.

Die 2., 4. und 5. Änderung betreffen nicht den Bereich, der durch die 6. Änderung an das geplante Bauvorhaben angepasst wird, so dass die Festsetzungen der 1. Änderung weiterhin rechtskräftig sind. Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom 30.03.2017 aufgehoben.



Bebauungsplan Nr. 10/91 – 1. Änderung - Planausschnitt

2. AUFGABE UND INHALTE DER 6. ÄNDERUNG / PLANVERFAHREN

Die IT Dr. Gambert GmbH ist Eigentümerin der Flurstücke 4785/25, 4785/32 und 4785/28 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“. Das Unternehmen ist auf die Produktion von Sensoren für die unterschiedlichsten Anwendungsbereiche spezialisiert und vertreibt seine Produkte weltweit. Die derzeitigen Räumlichkeiten in der Altstadt von Wismar, Hinter dem Chor, sind für eine Kapazitätserweiterung sowie für die Optimierung der Produktion und Logistik nicht weiter ausbaufähig.

Aus diesem Grund wurde ein Grundstück im Gewerbegebiet Dargetzow erworben, das den Neubau eines Produktionsgebäudes ermöglicht. Der geplante Gebäudekomplex, bestehend aus einem Büro- und Sozialtrakt, 2 Produktionsbereichen und einem Zentrallager, ist als kompakte Anlage geplant, um optimale Produktionsabläufe und die hohen Ansprüche an den Produktionsprozess sicherzustellen.

Dieser Gebäudekomplex kann auf Grund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/91 nicht wie geplant errichtet werden. Im Einzelnen weicht die Planung in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- der Gebäudekomplex hat maximale Abmessungen von ca. 87 x 55 m, zulässig sind aber nur Gebäude bis zu einer Länge von 50 m
- der Gebäudeteil des Büro- und Sozialtraktes benötigt eine Gebäudehöhe von maximal 14 m, zulässig sind max. 10 m
- betriebsbedingt sind 2 Zufahrten geplant, derzeit ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig
- die Definition der zulässigen Fassadengestaltung wird neu gefasst
- die Festsetzungen zu den Einfriedungen wird den Sicherheitsbedürfnissen des Gewerbebetriebes angepasst

Städtebauliche Gründe stehen diesen erforderlichen Änderungen nicht entgegen. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet dargestellt bzw. festgesetzt; eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist daher nicht erforderlich.

Mit der vorliegenden 6. Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das geplante Bauvorhaben auf diesem Standort realisieren zu können.

Planverfahren

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, da

- es sich hier um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, auf der bis 2013 die Qualifizierungs- und Entwicklungsgesellschaft (QEG) ansässig war und der Standort somit schon gewerblich genutzt wurde
- eine zulässige Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) nicht gegeben sind

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. In diesem kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|---|
| im Norden: | durch eine Linie in ca. 80 m Abstand nördlich der Straße Am Ring (Planstraße B) |
| im Osten: | durch die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese sowie der mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 festgesetzten Baufläche zur Errichtung eines Funkturmes im Gewerbegebiet |
| im Süden: | durch die Straße Am Ring (Planstraße B) |
| im Westen: | durch die Gewerbegrundstücke 4785/24 und 4785/26 |

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9.575 m².

Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung befindet sich in der Gemarkung Wismar, Flur 1: und umfasst die Flurstücke 4785/25, 4785/32 und 4785/28 (teilw.).

4. RECHTSGRUNDLAGEN / KARTENGRUNDLAGEN

4.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777)

4.2 KARTENGRUNDLAGEN

Plan- und Kartengrundlage ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 im CAD-Format sowie der für das Bauvorhaben durch das Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23 970 Wismar erstellte Lage- und Höhenplan.

gemessen am: 01.02.2019
angefertigt am: 05.02.2019
Lagebezugssystem: GK S42/83
Höhenbezugssystem: HN 76

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird auf die planungsrelevanten Planinhalte und Festsetzungen eingegangen, um die Festsetzungen vollständig und umfassend zu begründen. Dazu werden Teile der Begründung, die weiterhin Gültigkeit behalten, aus der rechtskräftigen Satzung der 1. Änderung übernommen und die Festsetzungen der 6. Änderung ergänzend begründet.

5.1 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Gewerbliche zu nutzende Baufläche	8.351,6 m ²	87,22
2.	Fläche für Bepflanzungen (Hecke)	1.223,4 m ²	12,78
Gesamtfläche des Plangebietes		9.575,0 m ²	100,00

5.2 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Nach § 8 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Gewerbegebiet ist ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sowie Großlager von wasser-gefährdenden Stoffen sind nicht zulässig.

Im Teilbereich GE_E 1 sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern -einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel).

Innerhalb des Plangebietes sind Windenergieanlagen nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG

Die Festsetzung des Gewerbegebietes Dargetzow erfolgte vor dem Hintergrund der weiterhin vorhandenen allgemeinen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, insbesondere auch unter dem Aspekt der besonderen Standortvorteile des Gebietes (direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz (A 20/A 14) sowie Nähe zum künftigen Großgewerbestandort Kritzowburg zu sehen.

Im Gewerbegebiet soll vorrangig produzierendes, arbeitskräfteintensives Gewerbe angesiedelt werden. Aufgrund der Lage angrenzend an das Wohngebiet Dargetzow wird - im Gegensatz zum benachbarten Gewerbegrößtstandort - an diesem Standort insbesondere auf die Ansiedlung von kleineren gewerblichen Unternehmen orientiert, die verschiedene Güter herstellen, ver- oder bearbeiten und emissionsarm arbeiten.

Das Gewerbegebiet wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung erfolgten aufgrund der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindenden schützenswerten Wohnbebauung.

Es sind nur Nutzungsarten zulässig, die die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend der Festsetzung 5.1. nicht überschreiten.

Der Ausschluss von Tankstellen sowie Großlager von wassergefährdenden Stoffen erfolgte aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich aus Gründen des Trinkwasserschutzes die zuständige Wasserbehörde die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes im Trinkwasserschutzgebiet vorbehält (Einzelfallentscheidung).

Um dem Wunsch der Unternehmen nach ausreichender Sicherheit für Betriebsgrundstück und Betriebsanlagen Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen auf den gewerblich genutzten Grundstücken getroffen. Es muss aber sichergestellt sein, dass auch nach Errichtung von Wohnungen der Charakter des Gewerbegebietes erhalten bleibt und die Wohnnutzung zu keinerlei Einschränkungen der in Gewerbegebieten zulässigen Produktion führt. Deshalb wird die Zulässigkeit von

Wohnungen auf eine je Unternehmen und ausnahmsweise, d.h. nach Prüfung eingeschränkt. Die Wohnung ist innerhalb eines Betriebsgebäudes zu errichten.

Im Bereich GE_E1 sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel). Mit der Festsetzung zur ausnahmsweise möglichen Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Zusammenhang mit der Produktion bzw. den Dienstleistungen der Betriebe werden diesen Unternehmen Rahmenbedingungen ermöglicht, die den Verkauf der hergestellten Produkte auch direkt am Ort der Produktion einschließen (Direktvertrieb).

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

5.2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Angabe der maximalen Höhe der Gebäudeoberkanten bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO in Gewerbegebieten festgesetzt und ermöglicht somit eine höchstmögliche Auslastung der Bauflächen. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine gewünschte Konzentration der Gewerbeansiedlungen auf wenige Standorte im Stadtgebiet und deren maximaler Auslastung. Durch diese Strategie wird insgesamt gesehen in der Hansestadt Wismar eine geringere Versiegelung erreicht, als wenn viele Gewerbegebiete mit einer geringeren Grundflächenzahl ausgewiesen werden würden (größere, weiträumige Flächen, die durch gewerbliche Nutzungen beeinträchtigt wären sowie höheres Verkehrsaufkommen).

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll maximal 10 m über dem Bezugspunkt betragen. Durch die Festsetzung dieser maximalen Gebäudehöhe wird einerseits eine Nutzung durch kleinere und mittlere Gewerbeeinheiten ermöglicht und andererseits der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Ausnahmen von den Festsetzungen der zulässigen Höhe sind für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc), zulässig.

Weiterhin sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager, Silos), auf einer Fläche, die 5 % des überbaubaren Grundstückes nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 20,0 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens der Firma IT Dr. Gambert GmbH ist es erforderlich für einen Teilbereich der gewerblichen Baufläche eine maximale Gebäudehöhe von 14,00 m zuzulassen. Der Teilbereich mit der Höhenfestsetzung 14,00 m wurde dabei auf das absolut notwendige Bauflächenmaß begrenzt.

Im Ergebnis einer gesonderten Untersuchung zur Einschätzung der Betroffenheit des Vorhabens auf das Landschaftsbild und die Kulturgüter wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben deutlich außerhalb von freizuhaltenden Sichtachsen liegt, die im Rahmen des Managementplans UNESCO-Weltkulturerbestätte Altstadt Wismar dargestellt wurden und somit keine nachteiligen Auswirkungen für die Silhouette der Altstadt bzw. für das Weltkulturerbe zu erwarten sind. (sh. Anlage 2)

Zur Bestimmung der Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen werden folgende Bezugspunkte definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe und für freistehende Werbeanlagen gilt die mittlere Höhenlage des für die Erschließung des Grundstücks maßgeblichen Straßenabschnittes.

Als Gebäudehöhe wird der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt. Eine Überschreitung bis 1,50 m ist für die Firsthöhe bei geneigten Dächern zulässig.

5.2.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen.

Um eine große Variabilität bei der Anordnung der im Gewerbegebiet zu errichtenden Gebäude zu erhalten, werden hier die überbaubaren Grundstücksflächen weiträumig ausgewiesen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, im Geltungsbereich der 6. Änderung Gebäude mit über 50,0 m Länge errichten zu können, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird insbesondere der Errichtung des Gebäudes der Firma IT Dr. Gambert GmbH Rechnung getragen.

5.3 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen zur Gebäudegestaltung werden lediglich zur Verwendung von Materialien getroffen. Weitergehende Vorgaben, wie z.B. eine bestimmte Farbgebung der Gebäude sind an diesem Standort nicht begründbar. Es soll den Unternehmen eine weitestgehend freie Gestaltung ihrer Betriebsgebäude ermöglicht werden.

Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Werbeanlagen sind dagegen erforderlich, da diese unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken und damit Vorgaben zur Gestaltung des öffentlichen Raumes gegeben werden sollen.

Gegenüber der rechtskräftigen Satzung wurden die baugestalterischen Festsetzungen in folgenden Punkten unter Beibehaltung der Gestaltungsprinzipien neu formuliert.

5.3.1 AUßENWÄNDE

Glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig, mattierte metallische Oberflächen sind zulässig. Bei Verwendung einer Metallfassade ist die Oberfläche beschichtet auszubilden. Bei der Gestaltung der Außenwände sind hochglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement und Kunststoff, kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, nicht zulässig.

5.3.2 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Einfriedungen ab einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

6. ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet der 6. Änderung ist über die öffentliche Straße „Am Ring“ (Planstraße B) erschlossen. Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich durch die 6. Änderung keine geänderten Aussagen.

6.1. VERKEHR

6.1.1 STRAßENVERKEHR (ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN)

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahnen A 20/A 14 sowie Bundesfernstraßen) direkt über die Straße Am Weißen Stein angebunden. Die innere Erschließung des Bebauungsplanes wurde realisiert und gewährleistet die verkehrliche Erschließung des Plangebietes der 6. Änderung.

6.1.2 STELLPLÄTZE

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Nutzungen im Gewerbegebiet sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

6.2. VER- UND ENTSORGUNG

Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes erfolgte die Verlegung aller Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum der Planstraßen. Die Anschlüsse an den Leitungsbestand sind im Rahmen der Objektplanung durch die Bauherren bei den zuständigen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

6.2.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

6.2.2 ABWASSERENTSORGUNG

Die anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) werden grundsätzlich im Trennsystem abgeleitet.

Das Schmutzwasser ist über das städtische Abwassersystem abzuleiten.

6.2.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS-Netz) kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH sichergestellt werden.

6.2.4 GASVERSORGUNG

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

6.2.5 FERNMELDEVERSORGUNG

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind durch den Bauherren abzustimmen.

6.2.6 ABFALLENTSORGUNG

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

6.3. BRANDSCHUTZ

6.3.1 ZUFAHRT

Die Zugänglichkeiten im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

6.3.2 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschatz wurde durch die Hansestadt Wismar im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes gesichert.
Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für zwei Stunden bereitzustellen.

Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

7. MAßNAHMEN ZUM UMWELT- UND NATURSCHUTZ

7.1 ALTLASTEN UND MUNITION

7.1.1 ALTLASTEN UND ABFALL

Im Plangebiet der 6. Änderung ist eine Altlastverdachtsfläche (ALVF) gekennzeichnet:

- ALVF-1 ehem. Besamungs- und Deckstation:
- ALV Garagenkomplex mit Werkstatt
 - ALV Waschplatz mit Ölabscheider
 - ALV Stallgebäude
 - ALV Abwassersystem
 - ALV Transformatorenstation

Die Kennzeichnung der ALVF 1 erfolgte auf Grundlage einer historischen Altlastenerkundung durch das Institut für Umweltschutz und Qualitätssicherung IUQ Dr. Krengel GmbH von März 2007.

Es besteht kein akuter Handlungsbedarf. Entsprechend der Festsetzung Nr. 5 sind Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf Flächen in diesem Bereich erst nach einer fachgerechten Entsorgung der Abfälle und in Abstimmung mit der unteren Umweltbehörde vorzunehmen.

7.1.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

Weitere Funde im Plangebiet sind nicht auszuschließen.
Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

7.1.3 BODENSCHUTZ

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden / Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen. Die Untersuchungserfordernis nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp). Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

7.1.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen (§ 8 GewAbfV). Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

7.1.5 MUNITIONSFUNDE

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich nördlich der Planstraße B besteht aufgrund der Nutzungshistorie (Flakstellungen) der Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Vor Beginn von Erdarbeiten ist das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei-, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Munitionsbergungsdienst) zu informieren und seinen Auflagen und Vorgaben zum weiteren Vorgehen folge zu leisten. Voraussichtlich ist eine Sondierung des Geländes nicht erforderlich. Es erfolgt für die beauftragten Unternehmen eine Belehrung zum Umgang mit Funden.

7.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einschränkung von Schallemissionen sowie von Schallschutzmaßnahmen ist das Schallgutachten vom 09.11.2007 erstellt durch das Ingenieurbüro ibs Ingenieurbüro für Schallschutz V. Ziegler, Mölln.

Begrenzung der Schallemissionen/Emissionskontingente im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E

Ziel der Festsetzungen zur Einschränkung der Schallemissionen im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E ist die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in den

benachbarten, bereits vorhandenen Wohngebieten. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauungen wird das Gewerbegebiet im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung wird festgesetzt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)			
	Immissionsrichtung Westen und Süden		Immissionsrichtung Osten	
	Tag [dB(A)/m ²]	Nacht [dB(A)/m ²]	Tag [dB(A)/m ²]	Nacht [dB(A)/m ²]
GE_E 1	62	47	65	50

Hinweis: Für die Immissionsrichtung Norden sind aufgrund fehlender schützenswerter Nutzungen im nördlichen Nahbereich des Plangebietes keine Festsetzungen erforderlich

Für die Festsetzungen im Pkt. 5.1. gilt:

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche des Vorhabens und der DIN 45691:2006-12 mit zusätzlicher Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 sowie die Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2:1999-10 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz, einer Emissionshöhe von 1,0 m und einer Immissionshöhe von 5,5 m. Das Raumwinkel- bzw. das Richtwirkungsmaß beträgt 3 dB für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche tags (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) die sich aus den Lärmemissionskontingenten ergebenden Immissionswerte nicht überschreiten.

7.3 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Das DVGW-Regelwerk W 101, Pkt. 4.1 ist zu beachten.

Gemäß der Festsetzung 1.1 sind Tankstellen sowie Großlager von wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet nicht zulässig.

Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes im Trinkwasserschutzgebiet obliegt der zuständigen Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

7.4 GRÜNORDNUNG / GESTALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

7.4.1 PFLANZUNGEN INNERHALB DES GEWERBEGEBIETES

Die Festsetzungen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurden bezüglich der Pflanzungen und dem Erhalt von Bäumen innerhalb des Gewerbegebietes unverändert übernommen und gelten somit für den Änderungsbereich fort. Die Beschränkung auf eine Überfahrt auf das Gewerbegrundstück wurde dahingehend geändert, dass zwei Zufahrten ermöglicht werden, die jedoch insgesamt die ursprünglich festgesetzte Zufahrtsbreite von 12,0 m nicht überschreiten dürfen.

Die mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZVO festgesetzten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes ist mit Bäumen und Sträuchern folgender Arten in der Qualität HST, STU

14/16 cm bzw. Sträucher verpflanzt, o. B 100/150 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Alnus spaethii	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Altena“	Esche
Fraxinus excelsior „Diversifolia“	Esche
Populus simonii „Fastigiata“	Birkenpappel
Sorbus intermedia "Brouwers"	schwedische Mehlbeere
Amelanchier laevis	kahle Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonucera tartarica	tatarische Heckenkirsche
Conicera xylosteum	gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rosa multiflora	vielblütige Rose

Der Anteil der Pflanzungen soll mindestens 50% der Flächen betragen.

Es ist zulässig, die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Planstraße B „Am Ring“ für zwei Grundstückszufahrten zum Geltungsbereich der 6. Änderung in einer Gesamtbreite von 12,0 m zu unterbrechen und diese Teilstücke zu befestigen.

Auf den Stellplatzflächen im Freiraum ist je sechs angefangene Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm entsprechend der o.g. Artenliste zu pflanzen. Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrtschäden zu schützen.

Die Beseitigung im Bestand dargestellter Einzelbäume, die nicht auf "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" stehen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Sie ist in begründeten Einzelfällen möglich. In dem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Bäume, die mit dem Plankennzeichen zur Erhaltung oder zur Anpflanzung versehen sind, sind allgemein zu erhalten. Eine Beseitigung ist nur in Ausnahmefällen und nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde gestattet. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind zu leisten.

Ersatzpflanzungen, sofern nicht auf dem Grundstück durchgeführt, sollen auf der nördlichen "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" integriert werden. Vorzusehen sind vorzugsweise Eichen, Hainbuchen, Rotbuchen und Ulmen.

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

8. BESONDERER ARTENSCHUTZ

Der Bebauungsplan Nr.10/91 wurde seit Ertaufstellung im Jahr 1991 bis dato 5 Mal geändert. Im Zuge dessen wurde auch der besondere Artenschutz im Sinne der §§ 44 und 45 BNatSchG als obligatorischer Bestandteil der Umweltprüfung abschließend beachtet und berücksichtigt.

Die in Kürze zu erwartende Bebauung der innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/91 liegenden Flurstücke 4785/25, 4785/32 und 4785/28 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Wismar ist auf Grundlage zweier aktueller Erfassungen vom 04.07. und 14.07.2019 durch das Umweltplanungsbüro Stadt-Land-Fluss nicht mit artenschutzrechtlichen Verboten im Sinne von § 44 BNatSchG verbunden.

Es besteht insofern kein Anlass, von den artenschutzrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 10/91 und der gutachterlichen Einschätzung abzuweichen. (sh. dazu Anlagen 1.1 bis 1.3)

9. BAU- UND BODENDENKMALPFLEGE

9.1 BAUDENKMALPFLEGE

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

9.2 BODENDENKMALPFLEGE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-v) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom

Ausgefertigt am

.....
Thomas Beyer
Bürgermeister