

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	VO/GV01/2012-0607
Gemeinde Dorf Mecklenburg		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	10.10.2012
		Einreicher:	Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde Dorf Mecklenburg zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45/97 "Industriegebiet Haffeld Süd II" 1. Änderung der Hansestadt Wismar			
Beratungsfolge:			
Beratung Ö / N	Datum	Gremium	
Ö	30.10.2012	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 45/97 „Industriegebiet Haffeld Süd II“, 1. Änderung zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Laut Begründung soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar im westlichen Teilbereich geändert und gleichzeitig um Teilflächen im Westen ergänzt werden.

Die Firma EGGGER beantragte eine Änderung des B-Planes, da das Unternehmen beabsichtigt auf den westlich angrenzend zum Firmengelände gelegenen Flurstücken die Errichtung eines zusätzlichen Methanol- Tanks und weiterer Parkplätze für die Mitarbeiter sowie die Verlängerung der werkseitigen Gleistrasse. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Weg in Richtung Norden zum Regenrückhaltebecken wird aufgehoben und im Bereich der 1. Änderung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze neu festgesetzt. Somit wird eine öffentliche Wegeverbindung von der Straße Am Haffeld in Richtung Ostsee gesichert.

Anlage/n:

Auszug Entwurf S. 15 - 19

Auszug Entwurf B-Plan

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	

4.1 Änderungen auf der Planzeichnung (Teil A)

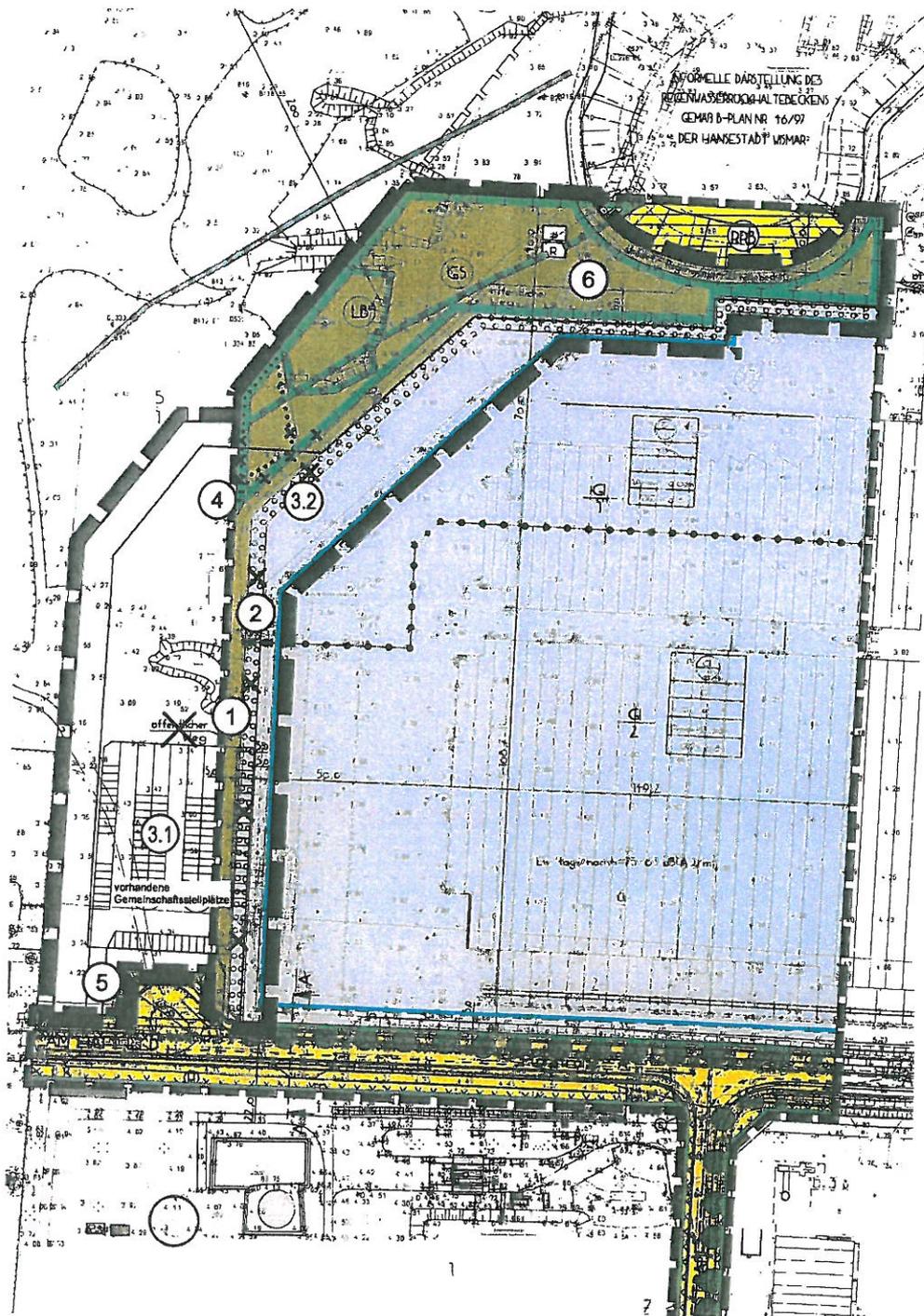


Abb.: Kennzeichnung der Inhalte der Änderung mit laufender Nummer auf der bisher rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45/97

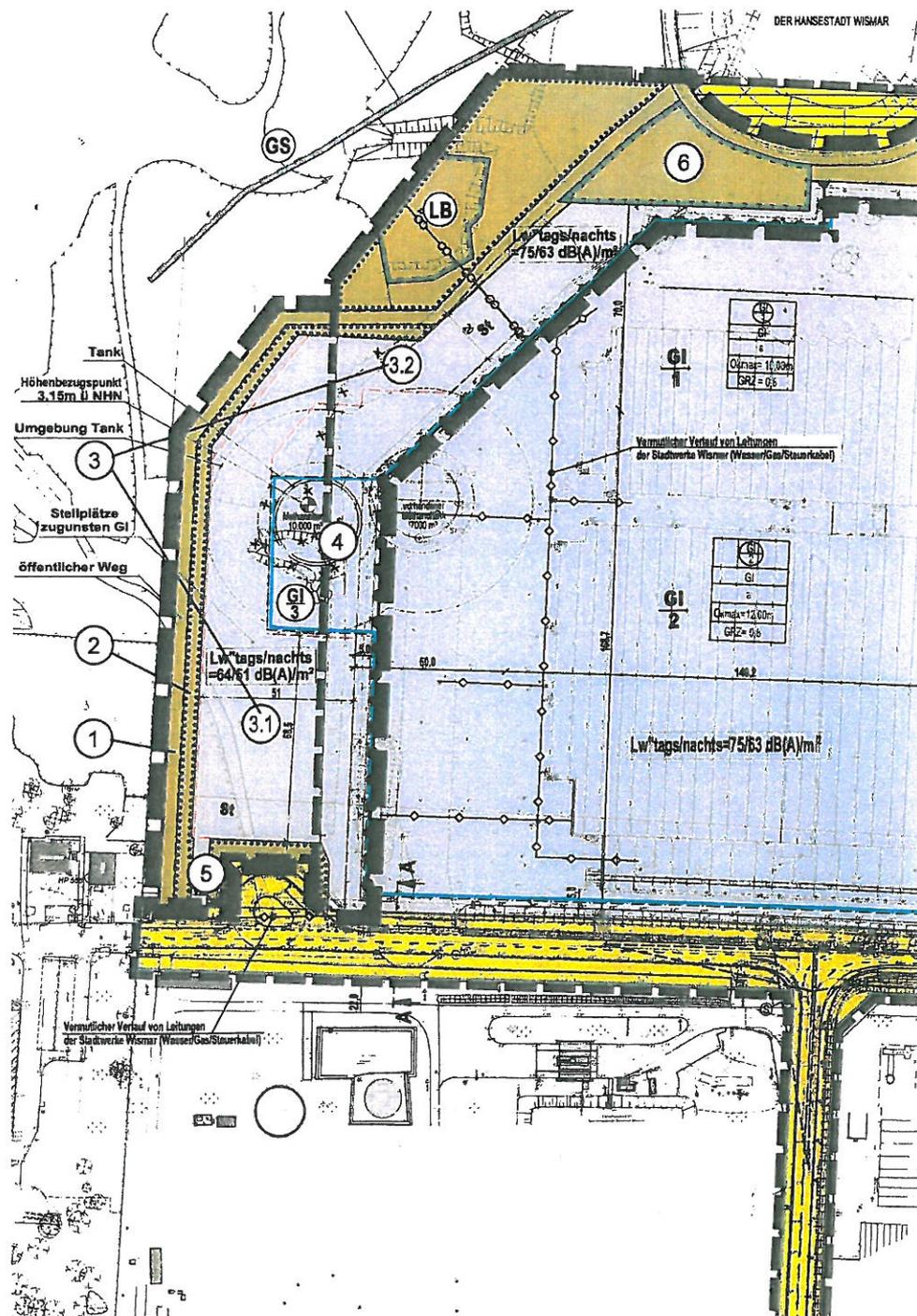


Abb.: Kennzeichnung der Inhalte der Änderung mit laufender Nummer auf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97

1. Zufahrtsregelung westlich am Plangebietsrand

Der öffentliche Weg zum Regenwasserrückhaltebecken am ursprünglichen Plangebietsrand wird nunmehr nach Westen, an den Plangebietsrand der 1. Änderung verlegt und festgesetzt. Der öffentliche Weg wird an die westliche Plangebietsgrenze verlegt, um die wirtschaftliche Nutzung des Betriebsgrundstückes zu sichern.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden anstelle des ursprünglichen Weges Industriegebiete teilweise mit Baugrenzen und teilweise mit Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches werden ursprünglich festgesetzte Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, durchschnitten und somit reduziert.

Der neu festgesetzte Weg orientiert sich an einem bereits vorhandenen Weg und verläuft darüber hinaus über rudere Bereiche.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist durch das Amt für Wirtschaftsförderung sowie die Abteilung Liegenschaften und Kirchen auf eine weitergehende Regelung der Zufahrt hingewiesen worden. Anstelle des öffentlichen Weges ist eine Zufahrtsregelung für eine Hafenerweiterung ab 2013/2014 mit einem 3. Bauabschnitt angeregt worden. Hierzu wird die Auffassung vertreten, dass die Voraussetzungen für industrielle und gewerbliche Ansiedlungen ohnehin über einen Bebauungsplan zu schaffen wären. In diesem Zusammenhang wäre dann auch die planungsrechtliche Regelung für die Zufahrt zu schaffen. Das bedeutet, dass die Zufahrt erst bei planungsrechtlicher Notwendigkeit festgesetzt wird und damit dann ggf. eine Änderung der Planziele im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar erforderlich wird. Derzeit bleibt eine Grünfläche festgesetzt, die als befahrbare Fläche zu Zwecken der Unterhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens genutzt werden kann. Erst bei verfestigter Planung für die Industrie- und Gewerbeansiedlung des Seehafens würde eine Planung der Zufahrt mit allen erforderlichen planungsrechtlichen Erfordernissen erfolgen.

2. Begründung des Plangebietes – Umsäumung durch Bepflanzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind am öffentlichen Weg an der Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die umsäumende Bepflanzung wird nunmehr im westlichen Bereich des Änderungsbereiches berücksichtigt. Teilweise wird diese aufgrund der vorhandenen Hecke als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich werden für die umsäumende Bepflanzung Flächen für Anpflanzungen auf ruderalen Bereichen festgesetzt. Innerhalb des Änderungsbereiches werden anstelle der ursprünglichen Anpflanzungsfestsetzungen Industriegebiete teilweise mit Baugrenzen und teilweise mit Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Um das Plangebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden werden Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Erhalt von Bepflanzungen vorgenommen. Damit erfolgen auch adäquate Maßnahmen im Vergleich zur bisher rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar.

3. Erweiterung des Industriegebietes und Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen

3.1 Die Industriegebiete werden nach Westen erweitert. Es werden innerhalb der Industriegebiete Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des Industriegebietes festgesetzt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind der öffentliche Weg und Flächen für Anpflanzungen festgesetzt.

Die Festsetzung der Stellplatzflächen berücksichtigt im südlichen Bereich bereits realisierten Gemeinschaftsstellplätze. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von zusätzlichen Gemeinschaftsstellplätzen auf nördlich daran angrenzenden unbebauten Flächen, teilweise Gehölzflächen und ruderale Bereiche.

Zur optimalen Nutzung des Betriebsgrundstückes und zur Sicherung des Angebotes für Stellplätze der Mitarbeiter werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ist auf den Flächen nicht zulässig.

3.2. Darüber hinaus werden die realen Nutzungen auf den Grundstücken innerhalb des Änderungsbereiches im nördlichen Bereich der Industriegebiete betrachtet. Die bisher noch festgesetzten Flächen für Anpflanzgebote werden nicht mehr festgesetzt, weil hier bereits bauliche Anlagen/Stellplätze vorhanden sind.

4. Erweiterung des Industriegebietes und Festsetzung von Baugrenzen für den Methanoltank

Die Industriegebiete werden nach Westen erweitert. Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung des Planungszieles zur Errichtung eines weiteren Methanoltanks nach Westen erweitert.

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind Industriegebiete, der öffentliche Weg, Flächen für Anpflanzungen und Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der öffentliche Weg, Flächen für Anpflanzungen und Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entfallen an dieser Stelle somit auf der nördlichen Teilfläche.

Die Erweiterung des Industriegebietes bezieht sich darüber hinaus auf unbebaute Flächen, die sich als Gehölzflächen und ruderale Bereiche im Bestand darstellen.

Zur Optimierung der Betriebsabläufe wird die Errichtung eines weiteren Methanoltanks für die Fa. EGGER erforderlich. Dieser Standort für den Methanoltank wird im Bereich der 1. Änderung innerhalb der Industriegebiete durch Festsetzung einer Baugrenze berücksichtigt.

5. Erhaltung von Anpflanzungen an der Wendeanlage

Innerhalb der Flächen, die an die Wendanlage angrenzen, sind gemäß Bestand Gehölze vorhanden. Diese werden im Zuge der 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Im Zuge der Realisierung der Wendeanlage wurden auch erforderlichen Nebenflächen hergestellt, die innerhalb der festgesetzten Grünfläche berücksichtigt werden.

6. Festsetzung einer Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwischen Regenwasserrückhaltebecken und Industriegebieten

Im Zusammenhang mit den Erfordernissen an artenschutzrechtliche Maßnahmen und Genehmigungen im Zusammenhang mit Eingriffen in das Biotop wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und vorgesehen. Im Rahmen einer CEF-Maßnahme werden hier Voraussetzungen für die Regelung artenschutzrechtlicher Belange im Zusammenhang mit Eingriffen durch Realisierung der Planvorhaben gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes geschaffen.

7. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung

Für das festgesetzte Industriegebiet (GI/3) wird als Oberkante der Gebäude eine Höhe von OK_{max} mit 19,00 m und eine Grundflächenzahl, GRZ mit 0,8 festgesetzt. Das Gebiet GI 3 wird durch eine sogenannte Knötchenlinie von den Gebieten GI 1 und GI 2 entsprechend abgetrennt und gegliedert.

4.2 **Änderungen im Text (Teil B)**

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen unter I.1.1 bis I.1.4 bleiben erhalten.

Die Festsetzung unter I.1.5 wird geändert.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sind für den Bereich der 1. Änderung auch ausnahmsweise nicht zulässig. Deshalb wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Durch städtebauliche Verträge wird geregelt, dass innerhalb des Industriegebietes GI/3 nur die Errichtung eines Methanoltanks zulässig ist.

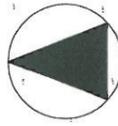
Die Festsetzungen unter I.1.6 und I.1.7 bleiben erhalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an den 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). (I.1.1)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig. (I.1.2)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Windenergieanlagen unzulässig. (I.1.3)

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Errichtung von Müllverbrennungsanlagen unzulässig. (I.1.4)



M 1 : 2.000

150 m

INFORMELLE DARSTELLUNG DES
REGENWASSERÖKHAU-TEBECKENS
GEMÄß B-PLAN NR. 46/97
DER HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 46/97
DER HANSESTADT WISMAR
GEWERBE- UND INDUSTRIE-
GEBIET HAFFELD SÜD III

ART UND MAß DER
BAULICHEN NUTZUNG

GI	a
OK _{max}	= 19,00m
GRZ	= 0,8

GI	a
OK _{max}	= 10,00m
GRZ	= 0,8

GI	a
OK _{max}	= 10,00m
GRZ	= 0,8

GI	a
OK _{max}	= 19,00m
GRZ	= 0,8

L_wtags/nachts = 64/51 dB(A)/m

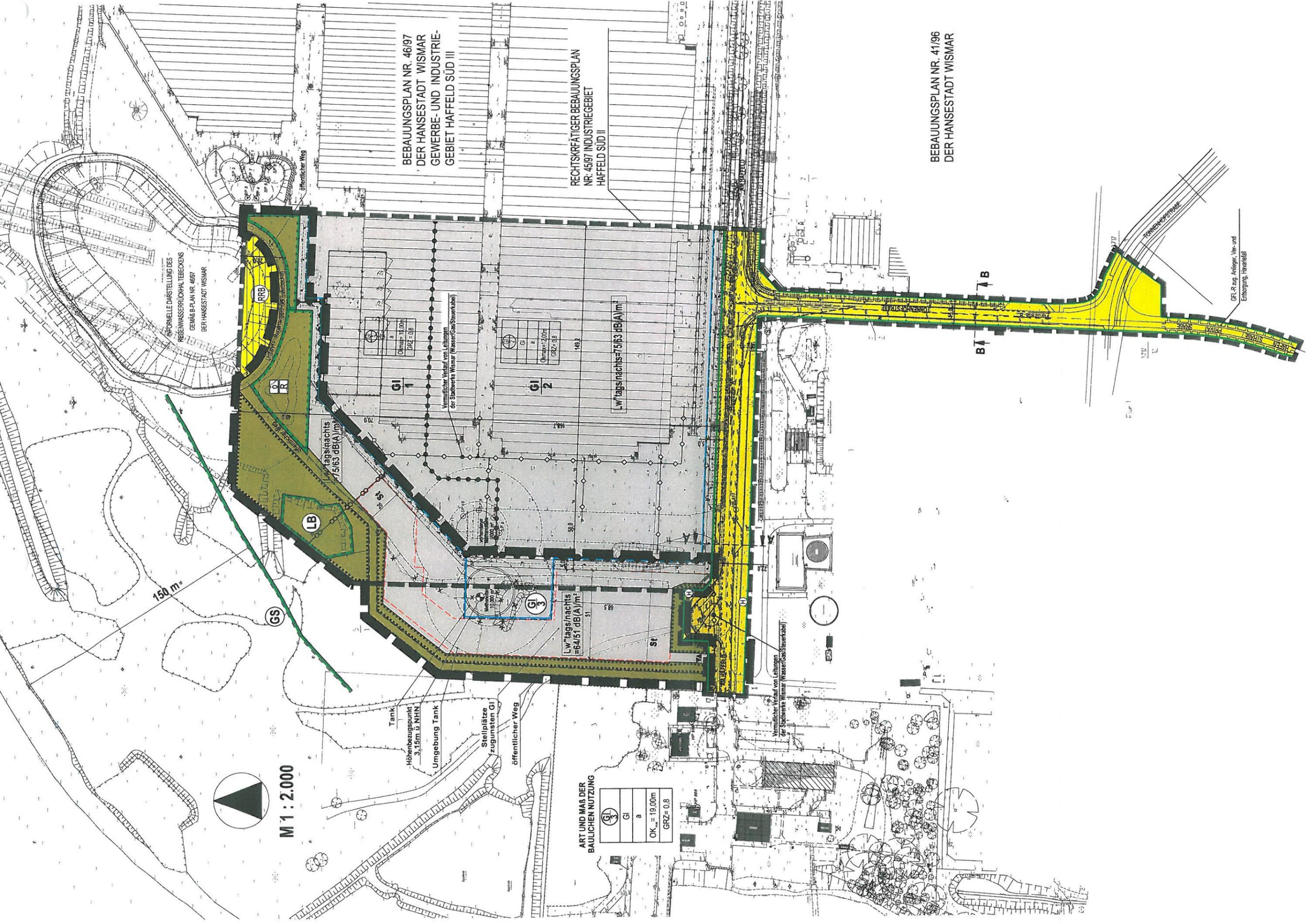
L_wtags/nachts = 75/63 dB(A)/m

Vermittlicher Verkauf von Leitungen
der Stadtwerke Wismar (Wasser/Gas/Stromkabel)

Vermittlicher Verkauf von Leitungen
der Stadtwerke Wismar (Wasser/Gas/Stromkabel)

BEBAUUNGSPLAN NR. 41/96
DER HANSESTADT WISMAR

GFL-R zug. Anlieger, Ver- und
Einsorgung, Haverfeldt

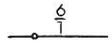
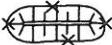
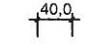
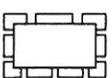
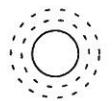


PLANZEICHENERKLÄRUNG

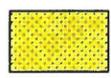
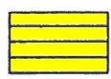
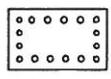
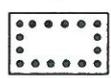
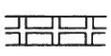
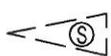
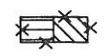
I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Industriegebiete (gem. Par.9 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,8	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl	Par. 9 (2) 1 BauGB
OK _{max} = 19,00m	maximale Gebäudehöhe, als Höchstmaß	
a	BAUWEISE, BAUGRENZEN Abweichende Bauweise	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. Par. 23 BauNVO
	Baugrenze	
	GRÜNFLÄCHEN Grünflächen	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	öffentliche Grünflächen	
	Ruderalfläche	
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen - unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20, 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Gewässerschutzstreifen, 150m	
	Geschützter Landschaftsbestandteil	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45/97	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
Lw ^{tags/nachts} = 75/63 dB(A)/m ²	Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel - Lw ^{max} tags/nachts in dB (A)/m ² in Verbindung mit Text - Teil B	Par. 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO Par. 1 (4) 2 BauNVO
	Flächen für Nebenanlagen, z.B. Stellplatzanlage	Par. 9 (1) 4,22 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Grenze zwischen Fluren, z.B. zwischen Flur 1 und Flur 14
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Wall
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Wall
	Höhenbezugspunkt Höhenangaben in Metern über NHN
	Bemaßung in Metern
	öffentlicher Weg in Grünfläche
	Kennzeichnung der Grenze des Geltungsbereiches des angrenzenden B-Planes Nr. 46/97, die nicht mit der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 45/97 zusammenfällt
	Umgrenzung von informellen Übernahmen von Darstellungen des B-Planes Nr. 46/97 zur Ergänzung von Festsetzungen im B-Plan Nr. 45/97
	Methanoltank und Umgebung

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR SATZUNG ÜBER B-PLAN NR. 45/97

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Industriegebiete (gem. Par.9 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsflächen	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN Flächen für Versorgungsanlagen	Par. 9 (1) 12, 16 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Regenwasserrückhaltebecken	
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Sichtdreieck	
	Bushaltestelle	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude	