

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR



STAND: SATZUNG
27. Januar 2005

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 59/02 "Wohn- und Gewerbegebiet Dr.-Leber-Straße/ Kanalstraße/Podeusstraße/Turnerweg"

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 59 / 02 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Gewerbegebiet Dr. Leber-Straße / Kanalstraße / Podeusstraße / Turnerweg“

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	<u>Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele</u>	4
1.1	Allgemeines	4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Einordnung der Planung	4
1.4	Planungsabsichten und Ziele	4
2.	<u>Planinhalt</u>	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	7
2.4	Zufahrten	8
2.5	Grünflächen	9
2.6	Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
2.7	Erschließung	13
2.7.1	Verkehr	13
2.7.2	Ver- und Entsorgung	14
2.7.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
2.7.4	Brandschutz	16
2.8	Umweltschutz / UVP-Vorprüfung	17
2.9	Technischer Umweltschutz / Altlasten / Munition	17
2.10	Immissionsschutz	19
2.10.1	Verkehrslärmimmissionen	19
2.10.2	Gewerbelärmimmissionen (Gesamtbelastung)	20
2.10.3	Flächenbezogene Schalleistungspegel	20
2.10.4	Passive Schallschutzmaßnahmen in eingeschränkten Gewerbegebieten	21
2.10.5	Passive Schallschutzmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet	22
2.11	Naturschutz / Eingriffe in Natur und Landschaft	24
2.11.1	Naturräumliche Einordnung des Plangebietes Lage und Geologie	24
2.11.2	Grünordnerisches Planungskonzept	24
2.11.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	25
2.11.4	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	26
2.11.5	Schlussbetrachtung zur Ausgleichs- und Ersatzbilanz	27

2.12	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	28
2.12.1	Kennzeichnung des Bereiches der Erhaltungssatzung	28
2.12.2	Umgrenzung des Denkmalbereiches Altstadt	28
2.12.3	Bereich des Weltkulturerbegebietes	28
2.12.4	Einzeldenkmale	28
2.12.5	Bodendenkmale	29
2.12.6	Altlasten / Abfall	29
2.12.7	Munitionsfunde	30
2.12.8	Leitungsbestand	31
3.	<u>Auswirkungen des Bebauungsplanes</u>	31
3.1	Städtebauliche Zahlen und Werte	31
3.2	Bodenordnung	31

Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 / 02 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertrÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. S. 468, ber. in GVO Bl. S. 612)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29). geändert durch das Gesetz vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)

Die Gesetze gelten in der Fassung ihrer letztgültigen rechtskräftigen Änderung zum Zeitpunkt der Aufstellung.

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 59 / 02 „Wohn- und Gewerbegebiet Dr. – Leber-Straße / Kanalstraße / Podeusstraße / Turnerweg“ aufzustellen. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt etwa 3,8 ha.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 / 02 „Wohn- und Gewerbegebiet Dr. Leber Straße / Kanalstraße / Podeusstraße / Turnerweg“ wird begrenzt:

- im Norden / Nordwesten durch die Dr. Leber-Straße
- im Nordosten durch die Kanalstraße
- im Südosten durch die Podeusstraße
- im Südwesten durch den Turnerweg .

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 2073/7, 2073/8, 2073/11, 2145/1, 2171, 2172/1, 2173/1, 2174/1, 2175/3, 2175/4, 2175/5, 2176/2, 2176/3, 2177/2, 2177/3, 2179/4, 2180/2, 2180/3, 2181/4, 2181/5, 2182/2, 2182/4, 8182/5, 2183/2, 2184/3, 2185/1, 2186/1, 2187/1.

1.3 Einordnung der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sieht für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Ausweisung von Gewerbefläche im nördlichen Teil sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen im südwestlichen Teil (parallel zum Turnerweg) vor. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Des weiteren befinden sich Teile des Plangebietes im Denkmalbereich Altstadt und in der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe „Die Historischen Altstädte Stralsund und Wismar“. Die Umgrenzung der jeweiligen Schutzgebiete erfolgt im Plan.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Die Planungsziele bestehen im wesentlichen in der Regelung und Entwicklung des vorhandenen Gewerbebestandes sowie der Erweiterung von Wohnmöglichkeiten in Ergänzung der Wohnbebauung am Turnerweg.

Zielsetzungen:

- Planungsrechtliche Regelung für den gewerblichen Standort des ehemaligen Alubau-Geländes.
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Gewerbegebieten.
- Festsetzungen zur Zulässigkeit der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet, insbesondere unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte.
- Regelung der verkehrlichen Anbindung für die beabsichtigten Ansiedlungen.

Gewerbe und Wohngebiet sollen durch Anpflanzungen deutlich gegeneinander abgegrenzt werden. Gleichfalls werden auch unterschiedliche Gewerbebereiche gegeneinander durch Anpflanzungen abgegrenzt und gegliedert. Umfangreiche Begrünungsmaßnahmen sind wichtiges Ziel der Planung und dienen der Konfliktminimierung zwischen gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 / 02 werden als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO (GE 1, GE 2, GE 3) als eingeschränkte Gewerbegebiete, und ein Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA) festgesetzt. Weiterhin werden Grünflächen und Verkehrsflächen ausgewiesen. Bestandsorientiert wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche an der Ecke Turnerweg / Podeusstraße) festgesetzt.

Einzelhandelseinrichtungen sind innerhalb der Gewerbegebiete nur mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 700 m² zulässig und nur wenn innenstadtrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste für die Hansestadt Wismar (*) sowie Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln ausgeschlossen sind.

Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur bei Einrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig. Dabei darf der Anteil des innenstadtrelevanten Sortiments nicht mehr als 15 % der Verkaufsraumfläche betragen.

* **Sortimentsliste für die Hansestadt Wismar**

Auszug aus dem Einzelhandelsfachplan der Hansestadt Wismar (Tabelle 4, Seite 14), vom Mai 2002, der am 30.05.2002 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen wurde:

<u>Sortimente</u>	<u>Sortimentsrelevanz</u>
Nahrungs- und Genussmittel	nahversorgungsrelevant
Gesundheit, Körperpflege	nahversorgungsrelevant /innenstadtrelevant
Schreibwaren, Papier, Bücher	nahversorgungsrelevant /innenstadtrelevant
Bekleidung	innenstadtrelevant
Schuhe	innenstadtrelevant
Lederwaren	innenstadtrelevant
Spielwaren	innenstadtrelevant
Sportartikel	innenstadtrelevant
Haushaltsgeräte	innenstadtrelevant
Glas, Porzellan, Keramik	innenstadtrelevant
Unterhaltungselektronik	innenstadtrelevant
Elektrogeräte (weiße Ware)	innenstadtrelevant
Leuchten	innenstadtrelevant
Uhren, Schmuck, Optik	innenstadtrelevant
Einrichtungsbedarf, Möbel	nicht-innenstadtrelevant
<u>Baumarktsortimente</u>	<u>nicht-innenstadtrelevant</u>

Diese Festsetzungen werden getroffen, um eine Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels auszuschließen, andererseits jedoch Ansiedlungsbegehren innerhalb der Baugebiete des Plangebietes nicht unzumutbar einzuschränken.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Windenergieanlagen nicht zulässig. Die Festsetzung erfolgt, da sich innerhalb des Stadtgebietes kein im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesener Eignungsraum für die Windenergienutzung befindet. Für das Plangebiet werden derartige Anlagen deshalb ausgeschlossen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO unzulässig. In § 4 BauNVO wird das Allgemeine Wohngebiet definiert. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen geregelt. Davon sollen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nach Nr. 1, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Nr. 3, Anlagen für Verwaltungen, zulässig sein. Die Nutzungen nach Nr. 4, Gartenbaubetriebe, und nach Nr. 5, Tankstellen, sollen ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind innerhalb des Bereiches nicht verträglich und werden ausgeschlossen, weil an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes ausreichende Möglichkeiten für die Ansiedlung gegeben sind.

In den Gewerbegebieten sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen im angrenzenden WA-Gebiet nicht wesentlich stören. Hierzu wurden auch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln getroffen. Unter Berücksichtigung der Nutzungsbenachbarung zwischen Gewerbe und Wohnen ist diese Festsetzung erforderlich, um zukünftig Beeinträchtigungen auszuschließen.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE_e1 und GE_e2 ist ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. In § 8 BauNVO werden für Gewerbegebiete unter Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen definiert. Um die Zahl an Wohnungen innerhalb der Gewerbegebiete zu begrenzen, wird zusätzlich die Einschränkung zur Zahl der Wohnungen aufgenommen. Ohne diese Festsetzung wäre keine Reglementierung gegeben.

Für das GE_e3 – Gebiet wird aufgrund der Lage des Gebietes im Anschluss an zum Wohnen genutzte Flächen eine Einschränkung über die Festlegung des § 8 Abs. 3 BauNVO hinaus nicht als erforderlich erachtet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die gebietsbezogene Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie der maximalen First- und Traufhöhe bestimmt.

In den Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 bzw. 1,6 bestimmt. Die Traufhöhe wird mit maximal 9,00 m und die Firsthöhe mit maximal 14,00 m für die GE_e1 – und GE_e2 – Gebiete festgelegt.

Für das GE_e3 – Gebiet wird aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation (benachbarte Bebauung der Kanalstraße) und unter Würdigung konkreter Ansiedlungsbegehren auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen verzichtet. Im Rahmen der Abwägung erfolgt die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe mit maximal 11,00 m. Bezugspunkt für die Höhenlage ist für das GE_e3 – Gebiet die Podeusstraße. Darüber hinaus wird geregelt, dass eine Überschreitung für einzelne Gebäude auf einer Fläche von maximal 5 % der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von maximal 14,00 m über Bezugspunkt zugelassen werden soll, um besondere Anforderungen an die technische Ausstattung und an die Gestaltung berücksichtigen zu können.

In den Wohngebieten erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4. Das entspricht der vorhandenen Situation und berücksichtigt die besonderen Aspekte der denkmalgeschützten Bebauung entlang des Turnerweges sowie an der Dr.-Leber-Straße. Zusätzlich zur Grundflächenzahl wird gebäudebezogen die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Trauf- bzw. maximale Firsthöhe für die Gebäude festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von Hochbauten ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen möglich.

Die Empfehlungen des Bauordnungs- und Denkmalamtes, Abt. Denkmalpflege, fanden Beachtung bei der Beurteilung der Hinterlandbebauung am Turnerweg. Hier wurde die ursprünglich auch im hinteren Bereich der Grundstücke Turnerweg 6 und 8 vorgesehene Bebauung zurückgenommen. Hingegen wurde die Bebauung im hinteren Teil des Grundstücks Turnerweg 10 aufrechterhalten. In die Beurteilung ist eingeflossen, dass die Grundstücke der Gebäude Turnerweg 6 und 8 kleiner sind als das Grundstück Turnerweg 10. Während auf den zuerst genannten Grundstücken eine Hinterlandbebauung zu einer untypischen Verdichtung für den Bereich des Turnerweges führen würde, ist eine Hinterlandbebauung auf dem Grundstück Turnerweg 10 durchaus vertretbar, auch in Hinblick auf die vorhandene Bebauung begleitend zur Podeusstraße. Deshalb wurde an den Zielsetzungen zur Bebauung im hinteren Bereich des Grundstücks Turnerweg 10 festgehalten, während für die Grundstücke Nr. 6 und Nr. 8 auf eine Bebauung verzichtet wird. Damit wird den Belangen entsprechend entsprochen. Der überbaubare Teil der Grundstücke wird reduziert. Das Grundstück Turnerweg 10 ist geeignet, um den Entwicklungsabsichten für eine Gemeinbedarfseinrichtung zu entsprechen.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und von diesen zu erschließen. Die überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete sind ausreichend groß bemessen, um ausschließlich auf diesen die genannten Anlagen zu errichten. So kann ein entsprechender Freiraum gesichert werden.

Ebenerdige Lagerplätze und Umfahrten sind auf Flächen ohne Festsetzung einer Pflanzbindung auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig, dürfen jedoch nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront des Hauptgebäudes entstehen. Durch diese Festsetzung wird von der Straßenseite ein harmonischer Gesamteindruck gesichert.

Für Nebenanlagen innerhalb des Wohngebietes gilt:

Stellplätze und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen mit der Einfahrtseite mindestens 5,00 von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Die straßenseitige Baugrenze darf nicht überschritten werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Stellplätze für Müllbehältersammelplätze, sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, dürfen jedoch nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront des Hauptgebäudes entstehen.

2.4 Zufahrten

Innerhalb des festgesetzten Zufahrtsbereiches an der Dr.-Leber-Straße ist maximal eine Zufahrt als Einfahrt in einer Breite von maximal 6,00 m zulässig.

Zusätzlich zu den im Planverfahren dargestellten Festsetzungen hat sich die Stadt unter Voraussetzung der Zustimmung des Straßenbauamtes

entschieden, eine Zufahrtmöglichkeit an der Dr.-Leber-Straße zuzulassen. Es soll sich dabei jedoch ausschließlich um eine Zufahrt und nicht um eine Ausfahrt handeln, vergleichbar der Tankstellenzufahrt. Um Spielraum zuzulassen, wird der Einfahrtbereich in einer Breite von 40,00 m offen gehalten. Es wird geregelt, dass vorhandene Anpflanzungen in diesem Bereich in einer Breite von maximal 6,00 m unterbrochen werden darf.

2.5 Grünflächen

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Gewerbegebiete ist eine mehrreihige Hecke auszubilden und dauerhaft zu erhalten. An der Dr.-Leber-Straße ist im Abstand von 20 m jeweils eine Buche – *Fagus sylvatica* – (Hochst. m. B., StU 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) – von der südwestlichen Grenze des GE 2 – Gebietes bis zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Fläche - zu pflanzen. In der Podeusstraße sind auf den dafür festgesetzten Standorten Scharlach-Roßkastanien – *Aesculus x carnea „Briotii“* – (Hochst. m. B., StU 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Darüber hinaus sind standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden: (Pflanzlisten 1 / 2):

Pflanzliste 1

Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde in Arten und Sorten
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche

Pflanzliste 2

Bäume 2.Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Aesculus x carnea „Briotii“</i>	Scharlach-Roßkastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Viburnum ssp.</i>	Schneeball in Arten und Sorten

Salix ssp.	Weiden in Arten
Rosa ssp.	Rosen in Arten und Sorten
Prunus spinosa	Schlehe
Spiraea x bumalda	Niedrige Spiere
Forsythia x intermedia	Forsythie
Ribes sanguineum „Atrorubens“	Blut-Johannisbeere
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Prunus laurocerasus	Kirsch-Lorbeer
Stephanandra incisa	Kranzspiere

Die Gehölze sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m versetzt zu pflanzen. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstämme m.B. StU 18-20 cm; Heister m.B., Höhe 175-200 cm; Sträucher Höhe 125 - 150 cm.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Gewerbegebieten und auf Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ ist eine heckenartige Bepflanzung auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Auf dem westlichen Teil der Fläche an der Dr.-Leber-Straße – westlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belegten Flächen – und auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung sind in Abständen von maximal 20 m Buchen gemäß Festsetzungen unter 7.1 zu integrieren. Innerhalb der für Flächen für Bindungen oder zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgrenzten Bereiches, der innerhalb des Zufahrtbereiches festgesetzt ist, darf die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von maximal 6,00 m für eine einzige Zufahrt unterbrochen werden.

Diese Festsetzung gilt im Zusammenhang mit der Festlegung zu Zufahrten.

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich bzw. mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2 zu ersetzen.

Die mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich bzw. mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2 zu ersetzen.

Die Planstraße im Gewerbegebiet ist als Allee auszubilden. Es sind Winterlinden als Hochstämme STU 18 - 20 cm zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von maximal 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang des Turnerweges ist die Alleebepflanzung zu vervollständigen. Es sind Winterlinden als Hochstämme, STU 18 - 20 in 1 m Höhe zu verwenden. Die Anpflanzung darf in beide Richtungen entlang der Straße um 5,00 m von dem dafür jeweils festgesetzten Standort

abweichen. Die Bäume sind gemäß der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der zentral gelegenen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzten Fläche ist eine Baumreihe anzulegen. Es sind mittelkronige Laubbäume in Arten und Sorten als Hochstamm nach Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von maximal 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die den öffentlichen Straßenräumen zugewandten Außenwandflächen von mehr als 30 m² (fensterlos oder mit einem Fensteröffnungsabstand von mehr als 5,0 m) sind mit mindestens einer Kletterpflanze je 1,0 m Wandlänge zu begrünen. Es sind Schling- und Kletterpflanzen folgender Arten zu verwenden:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Gewöhnliche Jungfernrebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreilappige Jungfernrebe
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt

Auf den Stellplatzflächen im Freiraum ist je sechs angefangener Stellplätze ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die von Flächenbelägen freizuhaltenen Flächen in den Baugebieten sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 60 % der Fläche ist mit Arten der Pflanzliste 1 bzw. der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzusäen oder mit standortgerechten Ziergehölzen zu bepflanzen.

Die als Straßenbegleitgrün festgesetzte Fläche im Norden des Planungsgebietes ist gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 60 % der Fläche ist mit Arten der Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzusäen oder mit standortgerechten Ziergehölzen zu bepflanzen.

Die Kosten für die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für notwendige Pflegemaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke umzulegen, auf denen der Eingriff erfolgt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung mit durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten im jeweiligen Bauabschnitt abnahmefähig abzuschließen.

Im Kreuzungsbereich Dr.-Leber-Straße – Kanalstraße (an der elf-Tankstelle) und im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung und im Bereich des GEe2-Gebietes sind an der Trasse, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt ist und Darstellungen für beispielhafte Anpflanzungen von Bäumen in der Planzeichnung getroffen. Auf diesen Standorten sollten Bäume gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes gepflanzt werden, um

den optischen Eindruck dieser Situation im Übergang von der Altstadt in die Altstadtrandbereiche harmonischer zu gestalten. Derzeit stellt sich der Übergang gerade in diesem Bereich durch die markige Kubatur der Tankstelle städtebaulich als sehr unbefriedigend dar. Eine Verbesserung des Übergangs soll durch Anpflanzung von Einzelbäumen vorbereitet werden.

2.6 Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen werden zu Einfriedungen, Werbeanlagen, zur Fassadenbegrünung und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung von Außenanlagen getroffen. Diese sind nach außen hin unmittelbar wirksam und prägen das Gebiet. Die Festsetzungen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten sowie zur Minimierung des Eingriffs getroffen.

Die unterschiedlichen Anforderungen der Bebauung von Wohn- und Gewerbegebieten werden bei der Wahl der Festsetzungen berücksichtigt. So werden in Gewerbegebieten Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen. Für das Wohngebiet werden Festsetzungen zu Außenwänden, Dachflächen, Werbeanlagen sowie Einfriedungen, Gestaltung von befestigten Flächen und für die Standorte für Abfallbehälter getroffen.

Gewerbegebiete

Einfriedungen sind innerhalb des Gewerbegebietes außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen nur bis maximal 1,40 m über Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen Straße zulässig. Einfriedungen innerhalb überbaubarer Flächen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über Gelände zulässig.

Einfriedungen auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; ihre Höhen dürfen die Traufe des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten.

Wohngebiet

Für die Herstellung von Außenwandflächen ist die Verwendung hochglänzender Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, unzulässig. Unzulässig sind weiter kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen. Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auszuschließen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet ist Werbung nur an Hauswänden im Bereich der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,3 m² betragen.

In dem allgemeinen Wohngebiet ist das Anbringen von Automaten an den Fassaden der Gebäude unzulässig.

Einfriedungen an Straßen sind im allgemeinen Wohngebiet mit einer maximalen Höhe von 1,40 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Diese Einfriedungen sind nur zulässig als Zäune mit senkrechter Lattung, als Einfriedungen aus gemauerten Pfeilern und Zaunelementen mit senkrechter Lattung oder als Hecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich an seitlichen oder an hinteren Grundstücksgrenzen zulässig.

Als Befestigungsarten für Zufahrten, Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Gehwege können auch als wassergebundene Decken oder in Verbundpflaster oder Pflasterrasen hergestellt werden.

Die Garagenvorplätze, Einfahrten und privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie zum Beispiel wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrassen, Granit- und Betonsteinpflaster mit / ohne Rasenfugen, zu befestigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Die Standorte von Müllbehältern sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße für die Entsorgung bereitzustellen.

2.7 Erschließung

2.7.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der Gewerbegebiete erfolgt über die Kanalstraße, welche direkt an die Dr. Leber-Straße (Bundesstraße 105) angebunden ist.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit einer Ausbaubreite von maximal 11,00 m. Diese endet in einem Wendekreis mit einem Durchmesser von 22,00 m. Durch die Festsetzungen ist die Verlegung der Podeusstraße mit der neuen Anbindung an die

Kanalstraße berücksichtigt. Bereits im angrenzenden Bebauungsplan der Hansestadt Wismar (B-Plan Nr. 58 / 01 für das „Gewerbegebiet Kanalstraße / An der Hochbrücke“ werden die Vorgaben für die zukünftige Ausbildung des Verkehrsnetzes getroffen. Diese werden für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 / 02 berücksichtigt. Im Bereich der unmittelbaren Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Kanalstraße ist die Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 14,25 m festgesetzt, um den Anforderungen an die Ausgestaltung des Knotenpunktes entsprechend gerecht zu werden.

Die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes soll rechtwinklig an die geplante Trasse der Podeusstraße heranführen, um ausreichend Sicherheit und Leichtigkeit für den Straßenverkehr in der Zukunft zu sichern.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden auch Belange des Ordnungsamtes der Hansestadt Wismar, Abt. Verkehrangelegenheiten, gesondert geprüft. Dazu gehörte insbesondere auch die Prüfung des ausreichenden Ausbaus der Kreuzung für Großraumfahrzeuge aus dem Bereich Schottel. Der Gehweg ist bereits überfahrbar gestaltet. Ein großzügiger Ausbau der Kreuzung ist nicht beabsichtigt.

Das Wohngebiet ist über den Turnerweg bzw. die Podeusstraße mit einer maximalen Ausbaubreite von etwa 9,00 m angeschlossen. Die rückwärtige Bebauung wird durch einen privaten Stichweg, welcher mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt ist, an die Podeusstraße angebunden.

Die Stellplätze sind gemäß Anforderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern auf den Grundstücken zu errichten.

2.7.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt durch den Straßenbaulastträger in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), Stromversorgung Wismar GmbH sowie den Versorgungsträgern Stadtwerke Wismar GmbH und Telekom AG.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Für das Plangebiet sind Leitungsverläufe auch zur Wasserversorgung dargestellt. Hinweise für die Beachtung von Leitungen sind sowohl im Text (Teil B) als auch unter den Gliederungspunkten Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise der Begründung enthalten.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Das

Schmutzwasser ist der städtischen Kläranlage zuzuleiten. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß gültiger Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 23.06.2002 und der Abwasserbeitragsatzung der Hansestadt Wismar vom 01.01.2002.

Elektroenergieversorgung

Die Hansestadt Wismar wird durch die Stromversorgung Wismar GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch die Stromversorgung Wismar GmbH nach Herstellung der erforderlichen Leitungen sichergestellt werden. Aussagen zu technischen Anschlussbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorlage konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden. Für das Plangebiet sind Leitungsverläufe auch zur Stromversorgung dargestellt. Hinweise für die Beachtung von Leitungen sind sowohl im Text (Teil B) als auch unter den Gliederungspunkten Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise der Begründung enthalten.

Gasversorgung

Das Plangebiet kann nach Herstellung der erforderlichen Leitungen durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Gas versorgt werden. Die konkreten Versorgungs- und Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Technischen Planung abzustimmen. Für das Plangebiet sind Leitungsverläufe auch zur Gasversorgung dargestellt. Hinweise für die Beachtung von Leitungen sind sowohl im Text (Teil B) als auch unter den Gliederungspunkten Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise der Begründung enthalten.

Fernmeldeversorgung

Zur Fernmeldeversorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Durch entsprechende Fernmeldeversorger (Telekom oder privater Anbieter) ist die Verlegung von Fernmeldeanlagen zu gewährleisten. Die Fernmeldeversorger sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar, letzte Änderungssatzung vom 08.03.1997. Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Hinterliegende Grundstücke, die über Geh-, Fahr- und

Leitungsrechte erschlossen werden, gibt es nur in einem Fall, für das Flurstück 2185/1. Für alle übrigen Grundstücke ist die Entsorgung durch den Anschluss an die öffentliche Straße sicherzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

2.7.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der rückwärtige Grundstücksbereich auf dem Flurstück 2185/1 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird über einen 3,00 m breiten Privatweg, der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert wird, erschlossen. Die Entsorgung des Abfalls wird sichergestellt durch Abfuhr von der öffentlichen Straße. Die Entsorgung über eine Anfahrt von dem auf privatem Grundstück gelegenen Weg erfolgt nicht.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden innerhalb der Gewerbegebiete und der südlich angrenzenden privaten Grünflächen mit dem Recht der Nutzung für die Allgemeinheit ausgewiesen, um eine fußläufige Verbindung aus der Stadt in das Gewerbegebiet und südöstlich angrenzende Gebiete dauerhaft sichern zu können. Die Fläche soll für die öffentliche Begehrbarkeit gesichert werden, weil hier zukünftig eine leistungsfähige Fußgänger Verbindung entstehen soll und kann.

Unabhängig von einer Überquerungsstelle über die Dr.-Leber-Straße geht es darum, eine Wegemöglichkeit für die Zukunft offen zu halten. Im Zusammenhang mit der Planung der Dr.-Leber-Straße sind weitere Entwicklungen zu überprüfen.

2.7.4 Brandschutz

In der Hansestadt Wismar wird der Feuerschutz durch die Städtische Feuerwehr gewährleistet.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das Baugebiet mit einer entsprechend dimensionierter Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten auszustatten. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Bedarf an

Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Für das Plangebiet sind 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden. Hierzu ist mit der Abt. Verkehrsanlagen Rücksprache zu führen.

2.8 Umweltschutz / UVP - Vorprüfung

Die Fläche der maximal überbaubaren Grundfläche der Baugebiete im Bebauungsplan beträgt ca. 1,8 ha für die Gewerbegebiete und ca. 820 m² für neu überbaubare Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist schon jetzt versiegelt (Parkplatzflächen, Tankstelle etc.), so dass die tatsächlich neu beanspruchte Grundfläche noch weit unter diesen Wert fällt.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen erreichen nicht die in Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7 festgelegten Grundfläche von 20.000 m². Somit ist keine UVP und auch keine Vorprüfung nach § 3b Abs. 1 UVPG erforderlich.

Es besteht auch keine UVP-Pflicht nach § 3 Abs. 2 UVPG (kumulierende Vorhaben), denn die Vorhaben in der Umgebung wurden bzw. werden nicht gleichzeitig errichtet und sie stehen in keinem engen Zusammenhang mit der Planung.

2.9 Technischer Umweltschutz / Altlasten / Munition

Das Plangebiet wurde bisher im nördlichen Teil als Industrie- und Gewerbestandort und wird im südlichen Teil bereits im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes genutzt. Eine grundlegende Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen.

Die Fläche der Industriebrache südlich der Dr.-Leber-Straße (Gewerbegebiete GE_e1 und GE_e2) wurde zur Gefahrenabwehr bereits umfassend saniert. Insbesondere durch den Betrieb von nasschemischen Galvanisierungsanlagen ist im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes GE_e2 ein Teil in der Vergangenheit hochgradig mit leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen (LCKW) belastet worden. Auf der Grundlage der Freistellungsregelung ist die Sanierung dieses Bereiches durchgeführt worden. In dem auf dem im GE_e2 – Gebiet gelegenen Bereich ist ein Bodenaustausch erfolgt, so dass diese Fläche nach der Sanierung unter Beachtung gewisser Einschränkungen gefahrlos für gewerbliche Zwecke genutzt werden kann.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die Hansestadt Wismar auf die Existenz von Bunkeranlagen im Bereich der Podeusstraße sowie auf der ehemaligen Alu-Bau-Fläche hingewiesen.

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern – Munitionsbergungsdienst (MBD) – sind Bereiche des Plangebietes als Alllastenstandorte, die wahrscheinlich mit Kampfmitteln belastet sind, gekennzeichnet und umgrenzt. Zur Bausicherheit ist eine Sondierung mit dem Munitionsbergungsdienst abzustimmen.

Bei der Bauanlaufberatung ist aus bisheriger Sicht eine Teilnahme des MBD zwingend erforderlich.

Alle Arbeiten und Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung auf Bundesliegenschaften bzw. die durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung beauftragt werden, sind für den Auftraggeber kostenpflichtig.

Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen, tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet in entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Laut §§ 68 ff Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG) MV ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS M-V Gl. Nr. 2011-1-1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem Munitionsbergungsdienst.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur formuliert Auflagen für die Revitalisierung.

„Aus der bekannten Standortsituation:

- ‚wahrscheinlich kampfmittelbelasteter Bereich‘ (Einschätzung des MBD),
- alte Keller, Fundamente, Aufschüttungen, Leitungen usw. im Boden,

- Grundwassermessstellen/-brunnen im Geländebereich als Monitoringeinrichtungen resultieren folgende Auflagen bei der Revitalisierung der derzeitigen Industriebrache:
- Freigabe der konkret in Anspruch zu nehmenden Flächen vom MBD,
- fachtechnische Begleitung sämtlicher Erschließungsmaßnahmen im Hinblick auf fachgerechte Abfallentsorgung bei belastetem Bodenmaterial und Absicherung der Standsicherheit des Baugrundes,
- Sicherung der Messeinrichtungen des erforderlichen Monitoringnetzes.“

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur hatte des weiteren mitgeteilt, dass die für das Medium Grundwasser vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sich auf einen Bereich im Nordosten an der Grundstücksgrenze beziehen, der nach den vorliegenden Planungsunterlagen keine baulichen Veränderungen erfahren soll.

Die in der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur am 29.08.2003 formulierten Auflagen sind bei der weiteren Vorbereitung und im Rahmen der Realisierung zu beachten.

2.10 Immissionsschutz

Aufgrund von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, insbesondere des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur, wird ein Hinweis derart aufgenommen, dass in Gewerbegebieten nur Anlagen errichtet und betrieben werden dürfen, die nicht nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind. Anlagen sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert bzw. auf ein Maß beschränkt beschränken sowie dass die beim Betrieb der Anlagen entstehende Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können. In Erfüllung des § 23 BImSchG gelten für diese Anlagen die verschiedenen Verordnungen zum BImSchG (BImSchV).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz Kohlen und Wendlandt, Rostock, im Februar 2003 ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten entsprechend ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Im Gebiet vorhandene und benachbarte Emittenten wurden dabei berücksichtigt.

2.10.1 Verkehrslärmimmissionen

An der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes liegen die Verkehrslärmimmissionen am Tage über 70 dB(A) und nachts über 65 dB(A).

Im Bereich der gesamten gewerblichen Baufläche G_E wird der Orientierungswert Tag von 55 dB(A) und nachts von 50 dB(A) überschritten. Die Verkehrslärmimmissionen liegen in diesem Bereich zwischen > 60 und 70 dB(A) tags und zwischen 50 und 65 dB(A) nachts. Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen wird der Orientierungswert Tag von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) überschritten. Die Verkehrsgeräusche liegen dort zwischen > 50 und 55 dB(A).

2.10.2 Gewerbelärmimmissionen (Gesamtbelastung)

An den maßgeblichen Immissionsorten wird im Tageszeitraum der Orientierungswert von 55 dB(A) nicht überschritten. Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen liegen die Gewerbelärmimmissionen zwischen > 50 und 55 dB(A).

Im Nachtzeitraum liegen die Gewerbegeräusche im Bereich der maßgeblichen Immissionsorte im Bereich des Orientierungswertes Nacht von 40 dB(A) und überschreiten diesen zum Teil. Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen liegen die Gewerbelärmimmissionen im Pegelbereich von > 35 bis 45 dB(A).

Für die gewerblichen Bauflächen wurde ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) ermittelt. Der für den Tageszeitraum ermittelte IFSP entspricht dem in der DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel und lässt für die ausgewiesene gewerbliche Baufläche gewerbegebietsübliche Nutzungen zu.

Der für den Nachtzeitraum ermittelte IFSP von 35 dB(A) pro m² schränkt die gewerbliche Nutzung der Baufläche in der Nacht ein. Die Einschränkungen bedeuten jedoch nicht, dass von vornherein gebietstypische Gewerbeansiedlungen ausgeschlossen sind, sondern zunächst nur die Notwendigkeit zusätzlicher, vor allem sekundärer Schallminderungsmaßnahmen, wie z.B. die Anordnung von Hallen und Gebäuden zur Abschirmung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft.

2.10.3 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete (G_{E,e}) des Bebauungsplanes Nr. 59/02 werden im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

G _{E,1}	L _{WA''} = 66 dB(A) pro m ² tags und L _{WA''} = 59 dB(A) pro m ² nachts
G _{E,2} und G _{E,3}	L _{WA''} = 60 dB(A) pro m ² tags und L _{WA''} = 35 dB(A) pro m ² nachts

Bei der Planung einer Gewerbeansiedlung ergeben sich die zulässigen Immissionsrichtwertanteile an den maßgeblichen Immissionsorten aus der Größe und Lage des Betriebsgrundstückes und den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile ist im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen.

Im Rahmen der Abwägung wurde gemäß der tatsächlichen Nutzung für das GE_e1 – Gebiet der Flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Von der ursprünglichen Absicht, den Flächenbezogenen Schallleistungspegel wie für die übrigen GE_e – Gebiete mit 60 dB(A) pro m² tags und 35 dB(A) pro m² nachts festzulegen, wurde Abstand genommen. Nach Überprüfung des Sachverhaltes und unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse wurde der Flächenbezogene Schallleistungspegel unter der Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung auch für zukünftige Nutzungsänderungen mit 66 dB(A) pro m² am Tag und 59 dB(A) pro m² in der Nacht festgesetzt (gemäß Prüfung der Vorbelastung des Gutachters). Damit wird der tatsächliche derzeitige Ausnutzungsgrad auch für andere zukünftige Nutzungen gewährleistet.

2.10.4 Passive Schallschutzmaßnahmen in eingeschränkten Gewerbegebieten

Die eingeschränkten Gewerbegebiete (GE_e) müssen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV und V entsprechen. Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume müssen nach DIN 4109, Tabelle 8, hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume von betriebsbezogenen Wohnungen	Büroräume
LPB IV	erf. $R'_{w,res} =$	40	35
LPB V	erf. $R'_{w,res} =$	45	40

Bei der Planung von Aufenthaltsräumen betriebsbezogener Wohnungen und von Büroräumen ist der von der Dr.-Leber-Straße einwirkende Verkehrslärm zu beachten. Die Fenster der Aufenthaltsräume sind vorzugsweise in Südostrichtung anzuordnen.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind in Schlafräumen von betriebsbezogenen Wohnungen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung der Räume sicherzustellen.

2.10.5 Passive Schallschutzmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet

Passive Schallschutzmaßnahmen für geplante überbaubare Flächen im allgemeinen Wohngebiet

Die neu überbaubare Fläche des allgemeinen Wohngebietes befinden sich im Lärmpegelbereich III. Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume müssen nach DIN 4109, Tabelle 8, hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
LPB III	erf. $R'_{w,res}$ =	35	30

Bei der Planung der Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) ist der von der Dr.-Leber-Straße einwirkender Verkehrslärm zu beachten. Die Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen sind vorzugsweise in Südost- oder Südwestrichtung anzuordnen.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ist eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten, um bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung der Räume sicherzustellen. Dies kann bei geeignetem Wohnungsgrundriss durch Belüftung über angrenzende, vom Außenlärm abgeschirmte Räume oder durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen ermöglicht werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen für vorhandene Bebauung an der Dr.-Leber-Straße

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes an der Dr.-Leber-Straße befindet sich in den Lärmpegelbereich V und VI. Aufgrund der Überschreitung der Sanierungsschwellenpegel der VLärmSchR 97 von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm sind bei zukünftigen Änderungen in diesem Bereich Erweiterungen und Neubau von Wohnnutzungen auszuschließen. Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Büroräume und ähnliches) müssen nach DIN 4109, Tabelle 8, hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Büroräume und Ähnliches
LPB V	erf. $R'_{w,res}$ =	40
LPB VI	erf. $R'_{w,res}$ =	45

Planerische Maßnahmen, wie geeignete Gebäudeanordnung und lärmabgewandte Raumorientierung, sind konsequent umzusetzen. Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise in Süd-Ost-Richtung anzuordnen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung der

Aufenthaltsräume bei geschlossenen Fenstern sind Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen für vorhandene Bebauung an der Podeusstraße

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes an der Podeusstraße befindet sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV. Bei zukünftigen Änderungen sind in diesem Bereich bei Aufenthaltsräumen der an der Nord- und Ostfassade einwirkende Verkehrs- und Gewerbelärm zu beachten. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen nach DIN 4109, Tabelle 8, hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
LPB III	erf. $R'_{w, res} =$	40	35	30
LPB IV	erf. $R'_{w, res} =$	45	40	35

Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise in West-Richtung anzuordnen. Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ist eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Diese kann bei geeignetem Wohnungsgrundriss durch Belüftung über angrenzende, vom Außenlärm abgeschirmte Räume oder durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen ermöglicht werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen für vorhandene Bebauung am Turnerweg

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes am Turnerweg befindet sich im Lärmpegelbereich III und IV. Bei zukünftigen Änderungen sind im westlichen Teil vom Turnerweg bei Aufenthaltsräumen der einwirkende Verkehrslärm von der Dr.-Leber-Straße zu beachten. Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume müssen nach DIN 4109, Tabelle 8, hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
LPB III	erf. $R'_{w, res} =$	35	30
LPB IV	erf. $R'_{w, res} =$	40	35

Im westlichen Teil vom Turnerweg sind die Fenster von Aufenthaltsräumen vorzugsweise in Ost- und Süd-Richtung anzuordnen. Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ist eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Dies

kann bei geeignetem Wohnungsgrundriss durch Belüftung über angrenzende, vom Außenlärm abgeschirmte Räume oder durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, ermöglicht werden.

2.11 Naturschutz / Eingriffe in Natur und Landschaft

2.11.1 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes Lage und Geologie

Die Hansestadt Wismar liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Kleineräumiger lässt sich das Stadtgebiet der Landschaftseinheit „Wismarbucht mit Insel Poel“ zuordnen.

Im Plangebiet liegen Höhen von ca. 7,00 m bis 12,00 m bezogen auf HN vor. Das Gelände ist eben und weist nur am Übergangsbereich zwischen der Bebauung im Süden und den nördlich davon gelegenen unbebauten Flächen größere Höhenunterschiede auf. Diese werden durch Böschungen oder Mauerwerk abgefangen.

Die Böden sind durch den Siedlungseinfluss stark überformt. Ein hoher Anteil des Gebietes ist durch Flächenbefestigungen versiegelt. Ehemalige Gebäude auf der Teilfläche zwischen der Wohnbebauung und der Tankstelle sind zwischenzeitlich zurückgebaut worden. Dieses Gebiet diente lange Zeit der industriellen Produktion. Durch den Betrieb von Galvanisierungsanlagen kam es im südwestlichen Bereich dieser Fläche, im GE₂-Gebiet, zu einer hochgradigen Belastung mit Chlorkohlenwasserstoffen (LCKW). Zur Überwachung wurde ein Brunnenriegel abgetauft, der auch für die Grundwassersanierung genutzt werden kann.

Die überplante Fläche befindet sich südöstlich der historischen Altstadt von Wismar.

Das Bearbeitungsgebiet grenzt im Nordwesten an die Dr.-Leber-Straße (B 105) und im Nordosten an die Kanalstraße. Südöstlich wird das Plangebiet durch die Podeusstraße und südwestlich durch den Turnerweg begrenzt.

2.11.2 Grünordnerisches Planungskonzept

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden intensiv genutzte Siedlungsflächen beansprucht. Für ein Großteil des Bereiches erfolgt nur eine Bestandssicherung.

Gehölzstrukturen liegen vornehmlich nur in Randbereichen des Plangebietes vor.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sollen Eingriffe vermeiden und die unvermeidbaren Eingriffe minimieren.

Um die städtebauliche Entwicklung an die natürlichen Gegebenheiten und Nutzungseignungen des Landschaftsraumes anzupassen, Biotop-

und Freiflächenfunktionen zu erhalten bzw. zu verbessern, werden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Vergrößerung der Strukturvielfalt durch die Pflanzung von Gehölze,
- Erhöhung der Diversität des Naturraumes in Zusammenhang mit den Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 58/01,
- Einbindung des Baugebietes in den Siedlungsbereich durch Pflanzung von Gehölzstrukturen am Rande der Baugebietsflächen.

Diese Entwicklungsziele werden im Zuge der Realisierung der Bauanlagen als Erhaltungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie als Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt.

Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten. Hochwertige Gehölzstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Weil Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 59/02 der Stadt Wismar wird diese Erfordernisse berücksichtigen und trifft entsprechende Festsetzungen (Siehe unter 2.4. Grünflächen).

2.11.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 12 LNatG M-V sind Bauvorhaben als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

Aufgrund der betroffenen Biotoptypen wurde nach dem Modell Mecklenburg-Vorpommern in der gesonderten Bilanzierung das Kompensationserfordernis ermittelt. Da das Plangebiet in einem Siedlungsraum mit schon erheblichen Vorbelastungen liegt, wird davon ausgegangen, dass kein Kompensationserfordernis aufgrund von Sonderfunktionen besteht.

Zum einen sind das die umliegenden Wohn- Gewerbe- und Straßenverkehrsflächen, die das Gebiet allseitig umschließen. Zum anderen ist es die jahrzehntelange Nutzung als Industrie- bzw. Gewerbefläche. Ein Großteil des Gebietes war bzw. ist voll versiegelt.

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Kompensationsbedarf aufgrund betroffener Biotoptypen (Tab. 4.1-4.4)	: 8.965,830 m ²
Kompensationsbedarf aufgrund von Sonderfunktionen	: 0,000 m ²

Resultierender Eingriffswert
(Kompensationsflächenäquivalent) : **8.965,830 m²**

Durch geplante Maßnahmen innerhalb des Gebietes ist der Eingriffswert von 8.965,830 m² zu kompensieren.

2.11.4 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Zur Kompensation des Eingriffes werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

1. Anpflanzung mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“,
2. Anlage von Hecken und Gehölzflächen auf den Gewerbegebieten,
3. Baumpflanzungen entlang von Straßen und Wegen.

Weitere Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes werden an dieser Stelle nicht quantifiziert betrachtet, dienen jedoch auch der Minimierung sowie der Kompensation des Eingriffes.

Die Anpflanzungen sind Neuanpflanzungen von standortheimischen Gehölzen in hoher Qualität auf bisher geringwertigen Flächen. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird den Maßnahmen eine Wertstufe von „2“ zugeordnet.

Der Kompensationsumfang ergibt sich wie folgt:

Fläche des betroffenen Biotoptyps[A] x Kompensationswertzahl [K] x
(einschl. Korrekturfaktor) x Wirkungsfaktor [W]

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Wertstufe. Der Wertstufe „2“ wird je nach Wertigkeit der einzelnen Maßnahmen eine Kompensationswertzahl von 2-3,5 zugeordnet.

Der heckenartige Anpflanzung zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbeflächen wird unter Beachtung ihrer natürlichen Ausstattung, der hohen Pflanzqualität und der positiven Auswirkungen im Hinblick auf Biotopverbund und Landschaftsbild die Wertzahl 3 zugesprochen.

Die innerhalb der Gewerbeflächen festgesetzten Heckenpflanzungen trennen unterschiedliche Nutzungsbereiche und erhöhen den Grünanteil der Gewerbeflächen. Es erfolgt ein gestalteter Übergang zu den umliegenden Siedlungsflächen. Die Pflanzungen erfolgen mit standortheimischen Material und in hoher Qualität. Unter Beachtung der

positiven Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild und den innerstädtischen Biotopverbund sowie der natürlichen Ausstattung wird eine Kompensationswertzahl von 3 angesetzt.

Für die Anpflanzung von Laubbäumen im Bearbeitungsbereich wird ein Faktor von 2,5 angenommen. Positive Auswirkungen ergeben sich bei dieser Maßnahme durch die Erhöhung der Strukturvielfalt des Naturraumes, die Verminderung von kleinklimatischen Beeinträchtigungen und der Verbesserung des Landschaftsbildes.

Da die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist ein korrigierender Wirkungsfaktor zu berücksichtigen. Gemäß Tabelle 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird ein Wirkungsfaktor von 0,8 für Maßnahmen vorzusehen, die am Rande des Plangebietes durchgeführt werden.

Die Baumpflanzungen innerhalb der Gewerbe- oder Straßenverkehrsfläche erhalten einen Wirkungsfaktor von 0,6.

zu 1. Anpflanzung mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“

Anpflanzfläche im Plangebiet: 1.635 m²

Kompensationswertzahl 3

$$1.635 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,8 = 3.924 \text{ m}^2$$

zu 2. Heckenpflanzungen auf den Gewerbeflächen

Anpflanzfläche im Plangebiet: 1.720 m²

Kompensationswertzahl 3

$$1.720 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,8 = 4.128 \text{ m}^2$$

zu 3. Baumpflanzungen im Plangebiet

Anzahl : 31 Stück a 25 m² = 775 m²

$$775 \text{ m}^2 \times 2,5 \times 0,6 = 1.162,50 \text{ m}^2$$

Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahmen gesamt:

$$3.924 \text{ m}^2 + 4.128 \text{ m}^2 + 1.162,50 \text{ m}^2 = 9.214,50 \text{ m}^2$$

2.11.5 Schlussbetrachtung zur Ausgleichs- und Ersatzbilanz

Gesamtbilanz für das Planungsgebiet:

$$8.965,830 \text{ m}^2 - 9.214,50 \text{ m}^2 = -248,670 \text{ m}^2$$

Der Überschuss von 248,670 m² zeigt an, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes, der geplante Eingriff im Sinne des Gesetzes ausgeglichen wird.

2.12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

2.12.1 Kennzeichnung des Bereiches der Erhaltungssatzung

Die Bereiche der Wohnbebauung und das Kirchengrundstück nordöstlich des Turnerweges befinden sich innerhalb des Bereiches der Erhaltungssatzung (Bereich 7): Dr.-Leber-Straße – Turnerweg – Goethestraße – Dahlberg – Turnplatz – Vogelsang – Dr.-Unruh-Straße – Werkstraße – Kanalstraße. Die Umgrenzung erfolgt im Plan.

2.12.2 Umgrenzung des Denkmalbereiches Altstadt

Teile des allgemeinen Wohngebietes, die an der Dr.-Leber-Straße liegen, befinden sich innerhalb des Denkmalbereiches Altstadt der Hansestadt Wismar. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 2180/3, 2181/5 und 2182/5. Im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Hansestadt Wismar wurde die Altstadt der Hansestadt Wismar als Denkmalbereich durch Verordnung ausgewiesen. Grundlage ist § 5 Punkt 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Der Denkmalbereich Altstadt der Hansestadt Wismar umfasst das Gebiet der mittelalterlichen Altstadt mit dem mittelalterlichen Hafen, den Lindengarten als ablesbar erhaltenen Bereich der schwedischen Festungsanlage, die gründerzeitliche Bebauung des Altstadtringes sowie die gleichzeitige Erweiterung des Hafengebietes. Der Denkmalbereich Altstadt wurde im Stadtanzeiger am 04.07.1998 rechtskräftig bekannt gemacht.

2.12.3 Bereich des Weltkulturerbegebietes

Im UNESCO-Antrag der Wismarer Altstadt ist eine Pufferzone vermerkt, die im Bereich des Plangebietes identisch mit dem Denkmalbereich Altstadt ist. Sie ist die sogenannte Pufferzone des Weltkulturerbeantrages, die in der Planzeichnung dargestellt wird. In diesem Bereich sind die Gebäudehöhen und Baumassen begrenzt. Neubebauungen müssen in diesem Bereich mit Rücksicht auf die Altstadt von Wismar geplant werden, die gemeinsam mit Stralsund in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen wurde.

2.12.4 Einzeldenkmale

Als Einzeldenkmale sind die Gebäude Turnerweg 6 und Turnerweg 8 (laut § 2 Abs. 2 DSchG M-V) und Turnerweg 12 – die Katholische Kirche St. Laurentius – (laut § 5 Abs. 2 DSchG M-V) eingetragen. Dies ist in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt. Ebenso ist gemäß Aussage der Abteilung Denkmalpflege der Hansestadt Wismar die Podeusstraße 1 (R.-Kobo-Stiftung) als Baudenkmal in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet.

2.12.5 Bodendenkmale

Die Bodendenkmale, die in der Satzung gekennzeichnet sind, sind solche, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Archäologisches Landesmuseum, hat in seiner Stellungnahme am 27.10.2004 auf neue Erkenntnisse zu Bodendenkmalen, insbesondere auf Nachweise von Resten der zur Altstadt gehörigen Schanzen hingewiesen. Vor einer Bebauung der Flächen sind deshalb entsprechende Vereinbarungen zur Vorgehensweise mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege vorzusehen. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind im Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungsträger so zu regeln, dass keine Aufwendungen auf die Stadt entfallen.

2.12.6 Altlasten / Abfall

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

Hinsichtlich der Verfahrensweise bei Auffinden von Altlasten sind zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungsträger im Erschließungsvertrag entsprechende Regelungen zu treffen, dass keine Aufwendungen auf die Stadt entfallen.

2.12.7 Munitionsfunde

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern – Munitionsbergungsdienst (MBD) – sind Bereiche des Plangebietes als Altlastenstandorte, die wahrscheinlich mit Kampfmittel belastet sind, gekennzeichnet und umgrenzt. Zur Bausicherheit ist eine Sondierung mit dem Munitionsbergungsdienst abzustimmen. Bei der Bauanlaufberatung ist aus bisheriger Sicht eine Teilnahme des Munitionsbergungsdienstes zwingend erforderlich. Alle Arbeiten und Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung auf Bundesliegenschaften bzw. die durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung beauftragt werden, sind für den Auftraggeber kostenpflichtig. Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen, tragen die Kosten der Sondierung und gegebenenfalls Freilegung von Kampfmitteln.

Sofern die erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, ist so schnell wie möglich die zuständige Dienststelle des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu informieren und dem Munitionsbergungsdienst ein Auftrag zu erteilen. Daran würde im Anschluss in Zusammenarbeit mit dem Munitionsbergungsdienst ein Räumstrategie erarbeitet und gegebenenfalls würde eine Ausschreibung vorbereitet und eine Fachfirma über das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz beauftragt werden.

Auf eine Kennzeichnung der Bereiche des WA – Gebietes und des bereits realisierten Gewerbegebietes GE_e1 (Tankstelle) sowie des GE_e3-Gebietes als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird verzichtet. Für diese Bereiche wird aufgrund ihrer früheren Nutzung bzw. aufgrund der bereits erfolgten Umnutzung davon ausgegangen, dass keine umweltgefährdende Belastung mehr vorhanden ist.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet in entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Laut §§ 68 ff Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG) MV ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS M-V Gl. Nr. 2011-1-1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet.

Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem Munitionsbergungsdienst.

Die Belange des Katastrophenschutzes sind zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungsträger im Erschließungsvertrag so zu regeln, dass keine Aufwendungen für eventuelle Beseitigungen und Sondierungen auf die Stadt entfallen.

2.11.8 Leitungsbestand

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan hat die Stadt Kenntnis zum Leitungsbestand erlangt, insbesondere der Stadtwerke Wismar GmbH (Gas und Wasser) und der Stromversorgung Wismar GmbH und weiterer Träger der Ver- und Entsorgung. Nach Prüfung der Bestandsrisse konnte festgestellt werden, dass sich die Hauptversorgungsleitungen (außer Hausanschlüsse) innerhalb des Plangebietes größtenteils im öffentlichen Raum befinden bzw. dinglich gesichert sind. Bei Realisierung der neu geplanten Anbindung (Umverlegen der Straße) sind die Leitungsbestände in dem Bereich gegebenenfalls dinglich zu sichern. Vorzugsweise ist jedoch eine Leitungsumverlegung entsprechend der neuen Straßenführung (öffentlicher Raum) zu Lasten des Verursachers vorzunehmen. In diesem Fall entfällt das Erfordernis der dinglichen Sicherung. Für die erforderliche Umverlegung gilt das Verursacherprinzip, dass Leitungsumverlegungen zu Lasten des Verursachers vorzunehmen sind.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	39.552 m²	100,0 %
1. GE-Gebiete	18.930 m²	48,0 %
2. WA – Gebiet	10.852 m²	27,0 %
3. Fläche für Gemeindebedarf	1.533 m²	4,0 %
4. Grünflächen	2.666 m²	7,0 %
5. Verkehrsflächen	5.571 m²	14,0 %

3.2 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Die Hansestadt Wismar geht davon aus, dass eine gütliche Einigung zwischen den Betroffenen möglich ist.

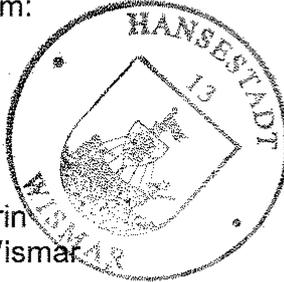
Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung (§45 – 79 BauGB) vor.

Arbeitsvermerke

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar





Hüschner
Amtsleiter Bauamt
u. Abt.-leiter Stadtplanung