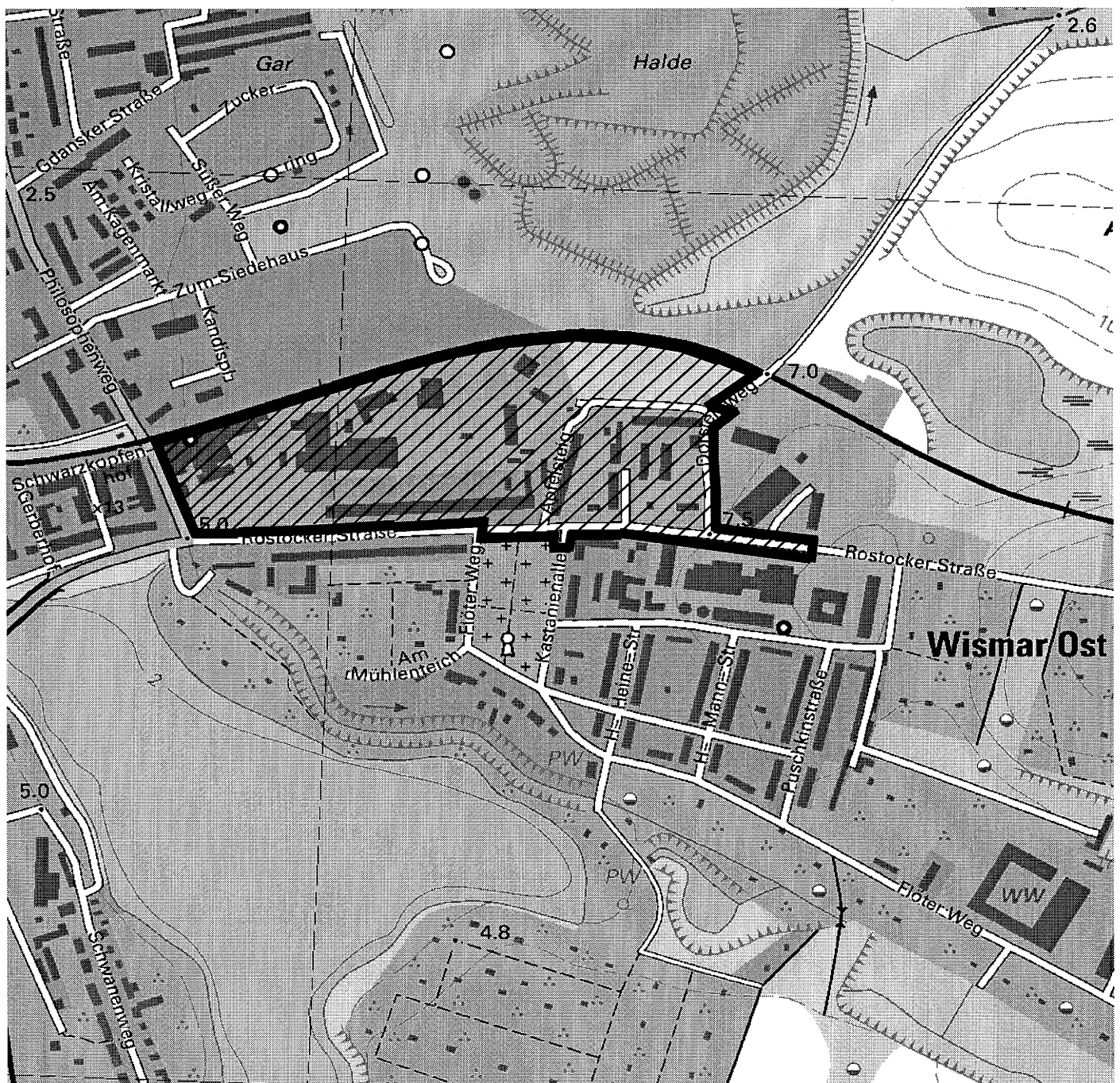


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04 "WOHN- UND MISCHGEBIET ROSTOCKER STRASSE"

STAND: MÄRZ 2007



Inhaltsverzeichnis

1 – Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1. Allgemeines
- 1.2. Geltungsbereich
- 1.3. Einordnung der Planung
- 1.4. Bestandsanalyse
- 1.5. Planungsabsichten und Ziele

2 – Planinhalt

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 2.4. Grünflächen
 - 2.4.1 Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzes
 - 2.4.2 Fläche mit Anpflanzgeboten
- 2.5. Hochwasserschutz
- 2.6. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.7. Erschließung
 - 2.7.1. Verkehr
 - 2.7.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.7.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 2.7.4. Brandschutz
- 2.8. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
 - 2.8.1. Immissionsschutz
 - 2.8.2. Altlasten und Munition
- 2.9. Naturschutz / Eingriffe in Natur und Landschaft
- 2.10. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- 2.11. Bodendenkmalpflege
- 2.12. Stadterhaltung und Denkmalschutz

3 - Umweltbericht

- 3.1 Einleitung
 - 3.1.a Kurzdarstellung Bestand
 - 3.1.b Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Aufstellung
- 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 3.2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
 - 3.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - 3.2.c Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 3.2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3.3 Zusätzliche Angaben

4 - Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 4.1 Städtebauliche Zahlen und Werte
- 4.2 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten
- 4.3 Realisierung des Bebauungsplanes

Ausfertigungsvermerk

1 – Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft hat am 26.08.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 10,02 ha.

Als Kartengrundlage dient eine Vermessung vom Februar 2002, erstellt durch das Wismarer Vermessungsbüro Bauer. Der katastermäßige Bestand ist durch das Vermessungs- und Katasteramt Wismar am 23.02.2005 als richtig bescheinigt worden.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar - Ost.
Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnstrecke
Wismar – Rostock)

im Osten: durch den Dorsteinweg

im Süden: durch die Rostocker Straße

im Westen: durch den Philosophenweg

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Gemarkung Wismar der Flur 1: 4544/ 02, 4544/ 03, 4544/ 04, 4545/ 07, 4545/ 09, 4545/ 10, 4545/ 11, 4545/ 12, 4545/ 13, 4545/ 14, 4546/ 04, 4546/ 05, 4547/ 03, 4547/ 04, 4548/ 01, 4548/ 02, 4549/ 01, 4549/ 02, 4550/ 01, 4550/ 02, 4551, 4552, 4553/ 02, 4553/ 05, 4553/ 07, 4553/ 08, 4553/ 09, 4553/ 10, 4554, 4555, 4556, 4557, 4558, 4559, 4560, 4561, 4562, 4563, 4564, 4657/ 03, 4657/ 04, 4657/ 05, 4657/ 06, 4658/ 03, 4658/ 07, 4658/ 08, 4658/ 09, 4658/ 11, 4658/ 12, 4658/ 13, 4658/ 14, 4659, 4660/ 01, 4660/ 02, 4660/ 03, 4661/ 01, 4661/ 02, 4661/ 03, 4662/ 03

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Bauflächen, als Wohnbauflächen sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Um die Übereinstimmung zwischen Flächennutzungsplan und vorliegender Planung herzustellen, wird im Parallelverfahren eine

Flächennutzungsplanänderung mit der Bezeichnung 40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Wohnbaufläche, gewerblicher Baufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche, gemischte Baufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft im Bereich Rostocker Straße“ durchgeführt.

1.4. Bestandsanalyse

Wohnungsbau

Anfang der 1920er Jahre setzte an mehreren Stellen der Hansestadt Wismar Renditewohnungsbau in größerem Maßstab ein. Vorzugsweise Bauunternehmer und Handwerksmeister errichteten Zwei- und Mehrfamilienhäuser, die entweder vermietet oder in Abschnitten verkauft wurden.

In dieser Zeit entstand ebenfalls die Wohnungsbauzeile nördlich der Rostocker Straße.

Weitere Wohnbauten befinden sich in einer Gemengelage mit Gewerbe im Bereich Dorsteinweg.

Gewerbebetriebe

Das gesamte Plangebiet, ausgenommen die o. g. Wohnbereiche, sind gewerblich geprägt. Folgende Betriebe und Einrichtungen sind hier ansässig: das Philosophencenter, das Autohaus Unger, das Ford-Autohaus, die Firma Lentschow sowie andere eingemietete Handwerksbetriebe. Der jedoch größte Flächenbereich umfasst die ehemaligen Betriebsflächen der Mecklenburger Fleischwaren GmbH. Dieser Teil stellt sich zur Zeit als Gewerbebrache dar.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die im Plangeltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche ist ein zwischen Gewerbeflächen eingebettetes Brachland. Diese Fläche selbst wurde bislang nicht gewerblich oder anderwärtig genutzt. Sie stellt sich gegenwärtig als eine teilweise vernässte Grünfläche mit Schilfbewuchs dar.

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Nach Stilllegung der Betriebsflächen des Fleischwarenbetriebes an der Rostocker Straße besteht z.Z. kein konkreter Bedarf an der Umnutzung dieser Flächen im Sinne eines Gewerbegebietes.

Diese ungenutzten brach liegenden Flächen befinden sich auf einem integrierten Standort in der Hansestadt Wismar. Mit der geplanten Umwandlung der Gewerbeflächen in Wohn- und Mischbauflächen besteht die städtebauliche Möglichkeit, die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und somit einen integrierten Standort zu revitalisieren.

Wohnbauflächen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Festsetzung der vorhandenen Wohnbauflächen sowie die Neuweisung einer Erweiterungsfläche zu Wohnbauzwecken im Bereich Wismar Ost. Mit dieser Ausweisung im

rückwärtigen Bereich der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Rostocker Straße werden zum Einen neue Angebote für den Wohnungsbau auf einem zentrumsnahen, integrierten Standort geschaffen, aber auch zum Anderen das Wohnumfeld, insbesondere die Lärmsituation, für die bereits bestehenden Wohnbereiche verbessert.

Gemischte Bauflächen

Die Ausweisung von gemischten Bauflächen auf den verbleibenden Flächen des Plangeltungsbereiches erfolgt vor dem Hintergrund, dass nicht wesentlich störende Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe und Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft untergebracht werden können. Die gewerbliche Nutzung ist ohnehin aufgrund der Lage des Bereiches innerhalb der Trinkwasserschutzzone II nur eingeschränkt möglich.

2 – Planinhalt

2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61/04 werden als Art der baulichen Nutzung Wohngebiet, Mischgebiet sowie die zur Erschließung dienende Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), bestehend aus den Teilgebieten WA-1 und WA-2, werden die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 und 5, das heißt Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen, um die Wohnnutzung insbesondere vor erhöhtem Verkehrslärm zu schützen.

Im Mischgebiet (MI), bestehend aus den Teilgebieten MI-1, MI-2 und MI-3, werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO –Tankstellen sowie Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Gebietsteilen- allgemein und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO –Vergnügungsstätten in nicht gewerblich geprägten Gebietsteilen- ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll insbesondere die nächtliche Ruhe für die Wohnnutzung gewährleisten.

Im gesamten Geltungsbereich, außer im MI-1, sind Einzelhandelseinrichtungen einschließlich Lebensmitteldiscounter ausgeschlossen.

Der Ausschluss der unter Umständen in einzelnen Baugebieten zulässigen Arten von Einzelhandelsbetrieben erfolgt mit dem Ziel, einer nachhaltig starken und intakten Altstadt (Kernstadt) zu entsprechen.

Mit dieser Festsetzung soll unerwünschten Entwicklungen, die der Revitalisierung der Innenstadt entgegenwirken, wie sie beispielsweise durch das Ausweichen des Einzelhandels in periphere Stadtbereiche entstehen, vorgebeugt werden.

Als Grundlage hierfür ist der Einzelhandelsfachplan der Hansestadt Wismar (Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.05.2002) heranzuziehen, der unter Pkt. -4.3.3 Wohnungsnahe Grundversorgungszentren hierzu folgendes ausführt: „Da im Bereich der Grundversorgung mit Lebensmitteln für die Hansestadt Wismar keine Versorgungsdefizite bestehen, ist die Versorgungsfunktion der einzelnen Standorte lediglich qualitativ weiter zu sichern.“

Als Nahversorgungsstandort für den Stadtteil Wismar Ost wird im Einzelhandelskonzept zum Einzelhandelsfachplan das Philosophencenter im MI-1 –Gebiet ausgewiesen.

Darüber hinaus wird im Einzelhandelsfachplan im Pkt. -4.3.4 Sonstige Einzelhandelsstandorte- angemahnt, dass „... kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen (bis 700 m²) ..., sofern sie innenstadtrelevante Sortimente anbieten, eine geordnete auf die Stärkung der Innenstadt ausgerichtete städtebauliche Entwicklung gefährden, bzw. im Falle kleinteiliger Agglomeration sogar konterkarieren.“

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen 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 an der Stätte der Leistung bzw. der Produktion einschließen (Direktvertrieb).

Auf Grund der Lage des Mischgebietes bezüglich der schutzbedürftigen vorhandenen sowie geplanten Wohnbebauung, wurden für dieses Gebiet vorsorglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die Lärmsituation insbesondere nachts nicht möglicherweise zusätzlich zu verschärfen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzungen von Höchstmaßen der Grundflächenzahl, der Anzahl der Geschosse sowie der Angabe von Gebäudehöhen bestimmt.

Für das Wohngebiet WA-1 orientieren sich die Festsetzungen an den Bestandswerten. Die Wohnungsbauzeile Rostocker Straße 7-39 besteht aus denkmalgeschützten Mehrfamilienhäusern. Die Grundstücke dieser Wohnungsbauzeile liegen zudem im Bereich einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund seiner Gestalt). Bauliche Maßnahmen an den Mehrfamilienhäusern haben zudem den Anforderungen nach dem Denkmalschutzgesetz und der Erhaltungssatzung zu entsprechen.

Im WA-2 wurden die Maße baulicher Nutzung aufgrund der Lage dieses Gebietes im rückwärtigen Bereich recht großzügig gefasst. Es besteht somit die Möglichkeit, möglichst vielen Interessen zu entsprechen.

Für die Mischgebiete MI-2 und MI-3 wird allgemein die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6, im bestehenden MI-1 von 0,8 getroffen.

Die Ausweisung der höchstmöglichen Grundflächenzahl erfolgt im Hinblick auf eine gewünschte Gewerbeansiedlungen und maximale Auslastung der in Anspruch genommenen Grundstücke. Durch diese Strategie wird insgesamt gesehen in der Hansestadt Wismar eine geringere Versiegelung erreicht, als wenn viele Baugebiete mit einer geringeren Grundflächenzahl ausgewiesen werden würden (größere, weiträumige Flächen, die durch gewerbliche Nutzungen beeinträchtigt wären sowie höheres Verkehrsaufkommen).

In den Mischgebieten MI-1, MI-2 und MI-3 erfolgen die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe individuell im Bebauungsplan.

Ausgenommen von den Begrenzungen zur Höhe sind technische Anlagen oder z.B. Schornsteine, die zur Betreibung des Gewerbebetriebes erforderlich sind.

Zur Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen werden Bezugspunkte definiert.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufensterausweisung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung von Hochbauten, auch Nebenanlagen und ebenerdigen Kfz-Stellplätzen sowie Lagerplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen bzw. in dafür festgesetzte Flächen für Nebenanlagen möglich.

Betriebstechnologisch bedingte Umfahrten sind auf Flächen ohne Festsetzung einer Pflanzbindung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Mischgebieten MI-1 – MI-3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht eine hohe Flexibilität bei der Planung und Umsetzung des Betriebskonzeptes. Die Hansestadt Wismar möchte die ansiedlungswilligen Firmen bei der Ausarbeitung der Projekte möglichst wenig einschränken. So sollen die Festsetzungen einen flexiblen Handlungsrahmen darstellen.

2.4. Grünflächen

2.4.1 Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts

Im Bereich des Mischgebietes MI-2 nördlich der Planstraße B hat sich ein Feuchtbiotop mit Röhrichtbestand entwickelt. Zum Schutz dieses Naturelementes wurde die betreffende Fläche aus der Mischgebietenutzung herausgelöst und als private Grünfläche mit der Kennzeichnung „Schutzobjekt

im Sinne des Naturschutzrechts“ ausgewiesen. Das vorhandene Röhrichtbiotop wird als geschützter Landschaftsbestandteil eingestuft. Dieser Bereich ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Eingriffe jeglicher Art sind zu unterlassen.

2.4.2 Flächen mit Anpflanzgeboten

Um eine gleichmäßige Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, wurde auf die Ausweisung einer größeren zusammenhängenden Grünfläche verzichtet und auf allen Bauflächen Pflanzgebote festgesetzt.

2.5. Hochwasserschutz

Unter dem Aspekt der eventuellen Hochwassergefährdung im Planbereich wird die Mindesthöhenlage der baulichen Anlagen im Text (Teil B) festgesetzt. Für die Wohnnutzung gilt als Mindesthöhe Oberkante Fußboden Erdgeschoss 3,10 m über HN und bei gewerblicher Nutzung 2,10 m einzuhalten. Insbesondere bei der Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Heizöl, ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von 3,10 m ü. HN zu sichern. Der Schutz gegen den Bemessungshochwasserstand ist durch die Eigentümer selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Hansestadt Wismar übernehmen keine Pflicht zur Sicherung gegen die Hochwassergefahr.

2.6. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Des Weiteren haben die Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche neben der Funktion, den naturschutzrechtlichen Eingriffsumfang zu reduzieren bzw. einen entsprechenden Ausgleich zu schaffen, auch eine gestalterische Bedeutung.

2.7. Erschließung

2.7.1. Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit von außen im Osten über den Dorsteinweg, im Süden von der Rostocker Straße und im Westen über den Philosophenweg erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt abgehend vom Dorsteinweg über die Planstraßen A und B.

Die derzeitige Erschließung des Mischgebietes MI-1 und des allgemeinen Wohngebietes WA-1 wird durch die Planung nicht berührt.

Für die Erschließung des Mischgebietes MI-3 wird es bereits aufgrund des Straßenausbaus der Rostocker Straße Veränderungen geben.

Mit dem Ausbau der Planstraße A und B sowie des Dorsteinweges werden zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten im seitlichen und rückwärtigen Bereich des Mischgebietes MI-3 geboten.

Ebenfalls das allgemeine Wohngebiet WA-1 erhält als zusätzliches Angebot für eine rückwärtige Erschließung den Anschluss an die Planstraße A.

Somit besteht nicht mehr die Notwendigkeit, die Fahrzeuge im Vorgarten abzustellen. Es besteht sogar langfristig die Möglichkeit entsprechend den formulierten Zielen der Erhaltungssatzung die Vorgartenbereiche von den zur Zeit geduldeten Stellplatzflächen zu befreien.

Der Apfelsteig bildet gemäß Planung eine Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Rostocker Straße und Planstraße A östlich des allgemeinen Wohngebietes WA-1. Als eine weitere kurzläufige Fußverbindung ist ein Geh- und Fahrrecht zwischen der Rostocker Straße und der Planstraße A westlich des allgemeinen Wohngebietes WA-1 aufgenommen worden.

Im Norden des Plangebietes entlang der Anlagen der DB AG wird ein Wirtschaftsweg mit Anschluss an die Planstraße A geplant. Er dient der Bewirtschaftung des Lärmschutzwalls sowie als Rad- und Fußverbindung zwischen der Planstraße A und dem Philosophenweg.

Die auf der Planzeichnung dargestellten Straßenquerschnitte für den Dorsteinweg, den Apfelsteig, die Planstraßen A und B sowie den Wirtschaftsweg sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Sie gelten als Empfehlung und sind in der Verkehrsplanung zu konkretisieren.

Die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen ist im Plangebiet nur im Bereich der Planstraße A vorgesehen. Diese Ausweisung dient zusätzlich der Verkehrsberuhigung.

Die nach Landesbauordnung (LBauO) M-V erforderliche private Kfz- Stellplätze für den Eigenbedarf, für Angestellte sowie betrieblich bedingte Stellplätze sind je nach Bedarf auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

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), der Energie Nord AG (e.dis) sowie den Versorgungsträgern Stadtwerke Wismar GmbH, und Telekom AG.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 30.05.2002.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS-Netz) kann durch die Energie Nord AG (e.dis) sichergestellt werden.

Aussagen zu technischen Anschlussbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorliegen konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.

Gasversorgung

Die Stadtwerke Wismar GmbH kann die Versorgung mit Erdgas übernehmen.

Fernmeldeversorgung

Durch die Telekom AG oder einen anderen privaten Anbieter kann die Fernmeldeversorgung gesichert werden. Der konkrete Bedarf ist durch die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen mitzuteilen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar, letztere Änderungsfassung vom 08.03.1997. Es wird des weiteren auf die Einhaltung der Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar hingewiesen.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

2.7.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die rückwärtige fahrseitige Erschließung der bestehenden Reihenhausbauung im WA-1-Gebiet wurde in der Planzeichnung ein Geh-, Fahrrecht ausgewiesen. Ebenfalls ermöglicht dieses Recht bei der Bebauung des WA-2 in geschlossener Bauweise eine bei dieser Bauweise günstige zweiseitige Erschließung.

Für bestehende Leitungen wurden Leitungsrechte eingetragen, die von den betreffenden Ver- und Entsorgungsträgern auf Erhaltung geprüft werden müssen.

2.7.4 Brandschutz

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das Baugebiet mit einer entsprechend dimensionierten 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 die Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden. Für die Schließung Wismar ist mit der Abt. Verkehrsanlagen Rücksprache zu führen.

2.8 Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

2.8.1 Immissionsschutz

In der immissionsrelevanten Umgebung des Plangebietes befindet sich die Rücker's Ostsee Molkerei. Sie ist gem. BImSchG genehmigt bzw. angezeigt worden und genießt somit immissionsschutzrechtlichen Bestandsschutz.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes im Plangebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 einzuhalten; d.h. für allgemeine Wohngebiete (WA) 74tags 55 dB (A) / nachts 45 dB (A) und für Mischgebiete (MI) tags 60 dB (A) / nachts 50 dB (A).

In einem Gutachten, erstellt am 01.02.2006 durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler, wurden entsprechende Schallschutzuntersuchungen vorgenommen.

Berechnungsergebnisse ohne Schallschutzmaßnahmen

1. Bahnlärm

Entlang der Bahnstrecke werden im MI-2 der für Mischgebiete geltende Orientierungswert von 60 dB(A) tags sowie im sich daran anschließenden WA-2 der für allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert von 55 dB(A) tags in allen Geschossebenen und somit auch in den Außenwohnbereichen ohne Lärmschutzwall eingehalten.

Nachts werden im MI-2 der für Mischgebiete geltende Orientierungswert von 50 dB(A) um bis zu 10 dB(A) und im WA-2 der für allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 6 dB(A) überschritten. Auslöser hierfür

sind die beiden Güterzüge, die gemäß der Angaben der DB Bahn AG als Prognoseszenario berücksichtigt wurden, derzeit aber nicht verkehren.

2. Straßenverkehrslärm

Entlang der Rostocker Straße und des Philosophenweges werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete im straßennahen Bereich tags und nachts überschritten.

Im zentralen Planbereich WA-2 wird der Orientierungswert tags in allen Geschossebenen und somit auch in den Außenwohnbereichen durch die Abschirmung der Wohnhauszeile in WA-1 sowie die Gebäude im MI-1 eingehalten. Nachts wird hier der Orientierungswert trotz der straßenseitigen Abschirmung in der Summe mit dem Bahnlärm um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

1. Bahnstrecke

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der Südseite der Bahnstrecke mit einer Höhe von 3 m westlich des Röhrichtbiotops und mit einer Höhe von 4 m im Bereich und östlich des Röhrichtbiotops festgesetzt.

Die größere Höhe östlich des Röhrichtbiotops ist erforderlich, da mit zunehmenden Abstand des Walles vom Bahngleis die Lärminderungswirkung abnimmt und hier außerdem die Schallemission durch den Zuschlag für den Kurvenradius größer ist. Das Biotop sollte nicht durch den Wall zerschnitten werden. So wurde der Wall an den Rand des Biotops gelegt.

Mit diesen aktiven Schallschutzmaßnahmen werden in den Gebieten MI-2 und WA-2 zumindest in der Erdgeschosshöhe die Orientierungswerte nachts weitestgehend eingehalten. Die verbleibenden Überschreitungen in den darüber liegenden Geschossen können durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ausgeglichen werden.

2. Straßen

Entlang der Rostocker Straße und des Philosophenweges ist die Errichtung von abschirmenden Lärmschutzwällen oder -wänden aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Die Überschreitungen der Orientierungswerte sind durch Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden auszugleichen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Ausgleich der verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte nachts in den oberen Geschossen südlich der Bahnstrecke sowie der Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts im Einwirkungsbereich der Straßen werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.:

In der Planzeichnung (Teil A) werden gemäß Berechnungen des Gutachtens Lärmpegelbereiche III – V festgesetzt.

Im Text (Teil B) wurden folgende Festsetzungen aufgenommen:

1. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neu-, Um- oder Anbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.
2. Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume		
		in Wohnungen	Büroräumen
LPB III	erf. $R'_{w,res}$ =	35 dB	30 dB
LPB IV	erf. $R'_{w,res}$ =	40 dB	35 dB
LPB V	erf. $R'_{w,res}$ =	45 dB	40 dB

3. Das erforderliche resultierende Schalldämm – Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen.
4. Südlich der Bahnstrecke gilt der in MI-2 festgesetzte Lärmpegelbereich IV oberhalb der Erdgeschosebene und der Lärmpegelbereich III für das Erdgeschoss.
5. In den Lärmpegelbereichen V und IV dürfen die Anforderungen an die Gebäudeseiten, die vollständig von den jeweiligen Verkehrswegen abgewandt sind, um eine Lärmpegelbereichsstufe gemindert werden. Dies gilt im Lärmpegelbereich IV ebenfalls für Gebäude, die durch näher an den Straßen errichtete Baukörper verdeckt sind.
6. Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind innerhalb der Lärmpegelbereiche V und IV mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den lärmquellenabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

2.8.2 Altlasten und Munition

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Plangebietes wurden historische Erkundungen zur Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen seitens der IUQ Dr. Krengel GmbH, Institut für Umweltschutz und Qualitätssicherung Grevesmühlen im Januar 2006 durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Erkundungen wurden folgende Altlastenverdachtsflächen ermittelt:

Auf dem Gelände der ehemaligen Fleischwirtschaft

- ehemalige Kfz-Werkstatt,
- der Standort des Behälters für ölhaltiges Wasser im Kältemaschinenhaus,

- Hofffläche am Kältemaschinenhaus im Bereich der Ammoniakhavarie
- Der Bereich der Transformatorenstation.

Auf dem Gelände östlich der ehemaligen Fleischwirtschaft, am Dorsteinweg

- Standort der Transformatorenstation

Für die genannten Altlastenverdachtsflächen waren somit weiterführende Altlastuntersuchungen erforderlich, um abzuklären, ob die vorgefundenen Belastungen mit der geplanten Wohn- und Mischnutzung vereinbar sind.

Zu diesem Zweck wurden durch das ibs Ingenieurbüro Schwerin für Landeskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft GmbH im August 2006 Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung der fünf Altlastenverdachtsflächen vorgenommen.

Im Ergebnis dieses Gutachtens stellte sich eine Verdachtsfläche, die Transformatorenstation der ehemaligen Fleischwirtschaft, als tatsächliche Altlastenfläche heraus. Es handelt sich um eine kleinräumige Belastung mit mineralölhaltigen Kohlenwasserstoffen.

Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist infolge der vorhandenen Flächenversiegelung nicht mit einer Verfrachtung der Schadstoffe durch Niederschlagswasser zu rechnen. Eine Gefahr für die menschliche Gesundheit oder das Schutzgut Grundwasser liegt nicht vor, solange im Bereich der Altlast oder in ihrem unmittelbaren Umfeld keine baulichen Veränderungen (insbesondere keine Entseidelungen) vorgenommen werden.

Eine Sanierung der Altlastfläche bzw. die Entsorgung des anfallenden belasteten Bodenaushubs ist somit erst dann erforderlich, wenn die dort vorhandenen Gebäude bzw. die vorhandenen Betonfläche zurückgebaut wird.

Eine vorzeitige Sanierung bedarf aufgrund des privaten Eigentums der Altlastenflächen einer Sanierungsanordnung nach § 10 Bundesbodenschutzgesetz durch die zuständige Behörde (StAUN Schwerin). Derartige Anordnungen werden grundsätzlich nur zur Abwehr konkreter Gefahren und nicht zur Ermöglichung sensiblerer Nutzungen getroffen.

Diese Fläche befindet sich gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes auf einer öffentlichen Verkehrsfläche, auf der Planstraße A, und teilweise im festgesetzten Pflanzstreifen des angrenzenden Mischgebietes MI-2. Die Altlastfläche befindet sich somit im Bereich, in dem Erschließungsarbeiten durchgeführt werden. Sie ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Es ist daher ausreichend, wenn durch ein öffentlich-rechtliches Instrument, z.B. Erschließungsvertrag gesichert wird, dass die Altlastensanierung realisiert wird, bevor aufgrund des Planungsstandes ein Baurecht besteht. Da die gesicherte Erschließung eine notwendige Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist, reicht es somit aus, die Altlastensanierung im Zusammenhang mit den im Bereich der Altlastfläche ohnehin notwendigen Abbruch-, Erd- und Erschließungsarbeiten durchzuführen.

Munition

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit 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 zu benachrichtigen.

Boden

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Abfall

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbung 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 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.

2.9 Naturschutz / Eingriffe in Natur und Landschaft

Das geschützte wertvolle Röhrichtbiotop auf dem Flurstück Nr. 4657 ist zu erhalten. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Biotoptyp Bestand	Fläche m²	Biotoptyp- wert- stufe	= Kompen- sations- erfordernis	+ 0,5 Versiege- lungs- faktor	X Beeinträch- tigungs- faktor	= Korrigierter Kompen- sations- faktor X m²	= Flächen- äquivalent
Gewerbefläche	80.680	0	0			0	0
Verkehrsfläche	900	0	0			0	0
Wohnbaufläche	4.900	0	0			0	0
Siedlungsgrün	10.200	0,5	0,5	0,5	0,75	0,75	7.650
Biotope	3.520	3	4	-	0,75	3,00	10.560
Gesamtfläche	100.200						
BESTAND Flächenäquivalent							
Gesamt							18.230

Biotoptyp Planung	Fläche m²	Biotoptyp- wert- stufe	= Kompen- sationser- fordernis	+ 0,5 Entsiege- lungs- faktor	X Beeinträch- tigungs- faktor	Korrigierter Kompen- sations- faktor X m²	= Flächen- äquivalent m²
Bebaubare Fläche des Gewerbegebietes MI 1-3 ; 0,8	44.480	0	0	0	0,75	0	0
Bebaubare Fläche des Wohngebietes WA 1 u. 2 ; 0,4	9.200	0					0
Öffentliche Verkehrsflächen	18.100	0	0	0		0	0
Unüberbaubare Wohn- u. Gewerbefläche, ohne Entsiegelung	24.900 davon: 24.900	0,5	0,5		0,75	0,375	9.338
mit Entsiegelung	0		0,5	0,5	0,75	0,75	0
Biotope	3.520	3	4	-	0,75	3,00	10.560
Ausgleichsfläche ohne Entsiegelung	davon: -			0	0,75		
mit Entsiegelung	-			0,5	0,75		
Gesamtfläche	100.200						
Planung Flächenäquivalent Gesamt							19.898
verbliebener Kompensations- bedarf							0

Aufgestellt nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“
des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V ,
Schriftenreihe Heft 3, 1999
Erläuterung zur Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung:

Der Bestand und die Planung der Biotoptypen im Planungsgebiet ergeben über den Biotoptypen zugeordneten Biotopwertstufen das Kompensationserfordernis bzw. den Kompensationswert, welche sich bei Vollversiegelung bzw. Entsieglung um 0,5 erhöhen. Vorhandene Beeinträchtigungen von Biotopen werden durch den Beeinträchtigungsfaktor bei der Bewertung berücksichtigt. Dies ergibt dann den korrigierten Kompensationsfaktor für den Eingriff und den Ausgleich.

Dieser multipliziert mit den Biotoptypflächen ergibt das Kompensationsflächen äquivalent von Bestand und Planung. Wenn beide übereinstimmen, wird der Eingriff ausgeglichen.

2.10 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof, im Bereich zwischen Apfelsteig und Dorsteinweg in der Trinkwasserschutzzone II.

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone II und III ist gemäß Trinkwasserschutzverordnung der Hansestadt Wismar sowie des DVGW-Regelwerkes Arbeitsblatt W 101 mit Verboten und Nutzungsbeschränkungen zu rechnen, von denen die Wasserbehörde jedoch auf Antrag gemäß § 136 Abs. 2 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern Ausnahmen zulassen kann, wenn sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Bei der Erweiterung der Wohnbauflächen durch das WA-2 sind erforderliche Anforderungen aus Sicht des Grundwasserschutzes (wie z.B. Abwasser in dichten Leitungssystemen sammeln und auf dem kürzesten Wege aus der Schutzzone herausleiten – ATV A 142, ATV-H 146) einzuhalten.

Die Festsetzung von Mischbauflächen auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen stellt aus Sicht des Grundwasserschutzes eine Verbesserung gegenüber einer reinen Gewerbefläche dar. Aus wasserrechtlicher Sicht ist jedoch vor jeder Ansiedlung eines neuen Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebes sowie für jede Erweiterung eines vorhandenen Betriebes im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob eine Zulässigkeit in der Trinkwasserschutzzone II bzw. III gegeben ist und eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann.

Aufgrund der Lage der geplanten Straßen, Planstraße A und der Wirtschaftsweg in der Trinkwasserschutzzone III sowie Planstraße B, Dorsteinweg und Apfelsteig in der Trinkwasserschutzzone II, ist ihre Herstellung gemäß RiStWag (Richtlinie

für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) vorzunehmen.

2.11 Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V). Sämtliche Erdarbeiten sowie mögliche Funde bzw. auffällige Bodenverfärbungen der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen. Entsprechende Hinweise hierzu sind im Text (Teil B) formuliert.

2.12 Stadterhaltung und Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Gebäude, die als Baudenkmale in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar gemäß § 2 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) verzeichnet sind.

Es handelt sich hierbei um eine Wohnhauszeile aus dem Anfang der 1920er Jahre - die Rostocker Straße 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 und 39- sowie ein Wohnhaus in Holzbauweise mit dazugehörigem Stall – Rostocker Straße 1- und um ein Wohnhaus im Philosophenweg 1.

Jegliche bauliche Veränderungen an und in denkmalgeschützten Gebäuden unterliegen dem Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

Des weiteren ist die Wohnhauszeile der Rostocker Straße Bestandteil der Erhaltungssatzung E 6 „Rostocker Straße zwischen Philosophenweg und Kastanienallee“ der Hansestadt Wismar, die seit 04.06.1994 rechtskräftig ist. Grundlegendes Ziel dieser Satzung ist die Wahrung der städtebaulichen Strukturen in Verbindung mit der Erhaltung der architektonischen Qualität der einzelnen Gebäude. Weitere Ziele für die künftige städtebauliche Entwicklung sind die Erhaltung und Qualifizierung der Wohnfunktion sowie der Grün- und Freiflächen im Satzungsgebiet.

Die Einordnung von Neu- und Anbauten im Satzungsgebiet ist aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Dadurch wird vermieden, die typische Eigenart der das Satzungsgebiet prägenden Bebauung zu verlieren und somit die städtebauliche Qualität zu bewahren.

3 - Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.a) Kurzdarstellung Bestand

Im Westen Dienstleistungsbereich, in der Mitte unsanierte Gewerbebrache der Fleischwirtschaft, Schlossereibetrieb und Kfz-Handel, nach Osten Brache mit vereinzelter Wohnnutzung. Im Norden Begrenzung durch Bahnlinie, im Süden durch Wohnbebauung der Rostocker Straße, im Osten durch Dorsteinweg begrenzt.

3.1.b) Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Aufstellung

LNatG-MV 2002, § 1:

(1) Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges der verschiedenen Umweltfaktoren und ihrer Bedeutung für einen intakten Naturhaushalt.

1. Boden und Wasser, Luft und Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume

2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

nachhaltig gesichert sind.

(2) Die sich aus Absatz 1 ergebenden Anforderungen sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Dabei soll für einen intakten Naturhaushalt Vorsorge getroffen und nachteilige Auswirkungen durch Anforderungen der Allgemeinheit soweit wie möglich vermieden werden.

Die Erfordernisse zur Zielerreichung sind aufbauend auf dem Landschaftsprogramm im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan unter III 1 in Form von Leitlinien für die Region bzw. III 2 Maßnahmen konkretisiert.

3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 S.1):

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Pflanzen und Tiere

Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgelegte Fläche nördlich des Apfelsteigs ist straßenseits eine Aufschüttung und zur anderen Hälfte entlang der Bahnlinie ein Kleingewässer und Graben mit Röhricht und Baumweiden. Es werden schützwürdige Tierarten vermutet.

Lt. Unterer Naturschutzbehörde handelt es sich bei dem Kleingewässer um ein Geschütztes Biotop. Bei Erhalt wird im Gebiet kein ausgleichsrelevanter Eingriff entstehen (Stellgn. UNB v.29.3.05).

Boden

0,65 ha Gewerbefläche entfällt, der Bestand wurde bereits entsiegelt und wird landschaftspflegerisches Entwicklungsgebiet.

0,75 ha Fläche für die Landwirtschaft wird Mischbaufläche (s. Pflanzen und Tiere).

Altlastenerfassung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fleischwirtschaft ist erforderlich (Stellgn. 32.11 v. 21.3.05). Altlastenverdachtsflächen wurden festgestellt und dazu Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Wasser

Die Bauflächen befinden sich in TWSZ II u. III. Mit Verboten und Nutzungsbeschränkungen ist zu rechnen. Die Planstraßen A,B sind nach RistWag zu errichten (Stellgn. UWB 32.12 v. 17.03.05).

Klima/ Luft

Keine Daten vorhanden.

Landschaft

Lt. Landschaftsplan schließt sich außerhalb des Plangebietes nördlich hinter der Bahnlinie ein typischer Landschaftsraum mit hohem Erholungspotential an.

biologische Vielfalt

Es ist keine biologische Vielfalt vorhanden.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Es sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind

Lärmbelastungen durch Gewerbe und Verkehr sind durch das STAUN erwartet und deshalb Schallschutzuntersuchungen vorgenommen

worden.

Kulturgüter und umweltbezogene Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind

Keine bekannt

die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Hinweise des STAUN Schwerin v. Juli 2006 Ziff. 3.2 zu Abfällen wie Bauschutt und Erdaushub sind zu beachten.

die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

Keine Angaben

die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Plänen

Wie im Flächennutzungsplan

die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten

keine Angaben

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Pflanzen und Tiere

Das geschützte Biotop wird erhalten. Lt. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Durch die Umwandlung der Gewerbefläche in Mischgebiet ist eine geringere Gefährdung zu erwarten. Bei vollständiger Beseitigung der gefundenen Bodenverunreinigung an der Transformatorenstation ist keine Grundwassergefährdung zu erwarten.

Boden

Eine Altlast wird durch die zukünftige Bebauung beseitigt. Durch Wiedernutzung einer Gewerbebrache wird sparsam mit Boden umgegangen.

Luft/Klima

Keine Angaben.

Landschaft

Keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind.

Die vorhandene Wohnnutzung wird durch Umwandlung von Gewerbe- in Mischgebiet gestärkt.

Aufgrund des Schallgutachtens wurden im B-Plan Lärmpegelbereiche und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Kulturgüter und umweltbezogene Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind

Sind nicht betroffen.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Sind nicht erforderlich, da bei Einhaltung der Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Keine

3.3 Zusätzliche Angaben:

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Nicht vorhanden

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassung

Das Ziel der Bauleitplanung, eine innerstädtische Gewerbebrache für Wohn und Gewerbe zwecke neu zu nutzen, verbessert die Wohnqualität der vorhandenen Bebauung, stärkt Wohnen und Arbeiten zugunsten einer besseren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und schont damit die Umwelt, insbesondere Natur und Landschaft.

4 – Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Städtebaulichen Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)		10,02 ha	100 %
1.	Nettobauland	7,86 ha	78,4 %
	- Allgemeines Wohngebiet	2,30 ha	
	- WA-1	1,26 ha	
	- WA-2	1,04 ha	
	- Mischgebiet	5,56 ha	
	- MI-1	1,41 ha	
	- MI-2	2,38 ha	
	- MI-3	1,77 ha	
2.	Verkehrsflächen	1,81 ha	18,1 %
	- Planstraße A	0,46 ha	
	- Dorsteinweg/Planstraße B	0,24 ha	
	- Fuß-/Radweg Apfelsteig	0,04 ha	
	- Wirtschaftsweg	0,33 ha	
	- Rostocker Straße	0,74 ha	
3.	Versorgungsanlagen (36 m ²)	0,00 ha	0
4.	Grünfläche, privat	0,35 ha	3,5 %

4.2 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“ ergeben sich voraussichtlich folgende Kosten für die Erschließung:

- Grunderwerb für die öffentliche Verkehrsflächen (ohne Freilegungskosten bzw. Kontaminierungen)	-	127.000,00 Euro
- Ausbau der Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B/Dorsteinweg, Wirtschaftsweg, Fuß-/Radweg Apfelsteig)	-	1.025.000,00 Euro
- Straßenbeleuchtung	-	40.000,00 Euro
- Straßenbegleitgrün	-	30.000,00 Euro
- Regen- und Schmutzwasserkanal einschl. Abwasser- pumpwerk u. Rückhaltebecken	-	1.375.000,00 Euro

- Lärmschutzwall einschließlich Bepflanzung - 100.000,00 Euro

voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von 2.697.000,00 Euro

Planungs- und Bauleitungskosten sowie damit in Verbindung stehende Kosten sind nicht berücksichtigt.

Der genauere Kostenumfang bei der Entsorgung wird sich in der Planungsphase unter Berücksichtigung der Lage in der Trinkwasserschutzzone, der Höhenverhältnisse im Entsorgungsgebiet und der Aufnahmefähigkeit der Vorflutungen ergeben.

Die Kosten für die Aus- und Umbaumaßnahmen im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Rostocker Straße sind Bestandteil der Rekonstruktion der Rostocker Straße

Da es sich bei den überplanten Grundstücken um Grundstücke privater Eigentümer handelt, ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen den Eigentümern und der Hansestadt Wismar eine Kostenregelung zu den Erschließungskosten vorzunehmen.

4.3 Realisierung des Bebauungsplanes

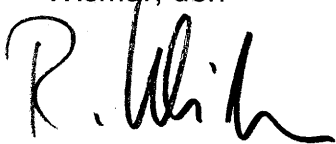
Es ist nicht ausdrückliches Planungsziel, dass die Realisierung des Bebauungsplanes unmittelbar nach Rechtskraft der Planung erfolgen wird. In Abhängigkeit von der finanziellen Leistungskraft sowie der Prioritäteneinstufung von Baumaßnahmen der Hansestadt Wismar wird mit der Umsetzung der Planung begonnen.

Als Voraussetzung für die Realisierung der Planungsabsichten sind bauliche Anlagen ansässiger Gewerbebetriebe sowie bereits brach gefallene Baulichkeiten früherer Gewerbenutzungen abzutragen.

Ausfertigungsvermerke:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61/04 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 25.01.2007 gebilligt.

Wismar, den



Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin



Huschner
Bauamtsleiter