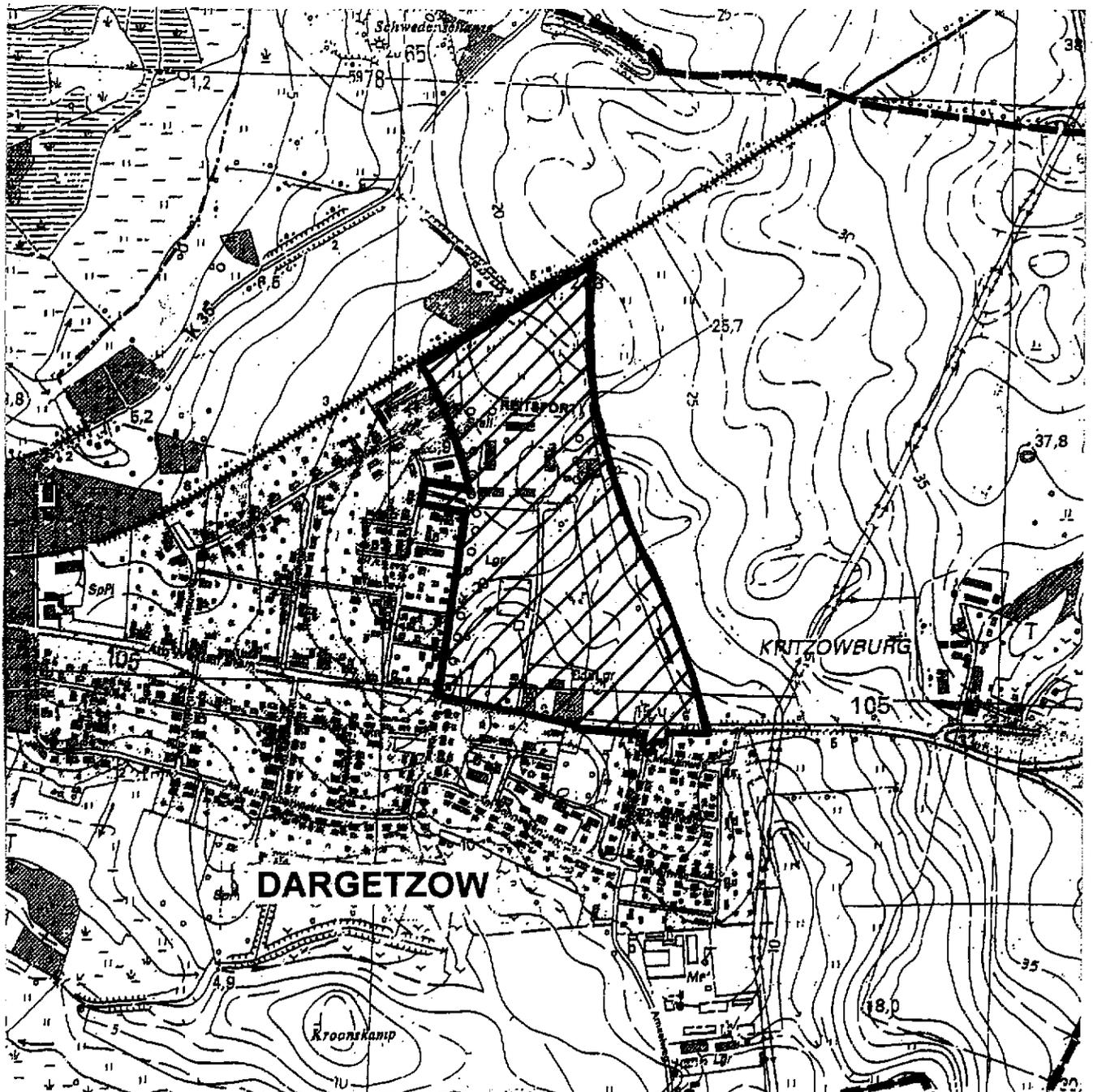


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW" 1. ÄNDERUNG

STAND: MÄRZ 2009

SATZUNG



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Einordnung der Planung
 - 1.4. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1. Allgemeines Wohngebiet
 - 2.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 2.4. Baugestalterische / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.5. Erschließung
 - 2.5.1. Verkehr
 - 2.5.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.5.3. Brandschutz
 - 2.6. Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz
 - 2.6.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
 - 2.6.2. Immissionsschutz
 - 2.6.3. Trinkwasserschutz
 - 2.6.4. Grünordnung / Gestaltung von Natur und Landschaft
 - 2.7. Ausgleichsbilanzierung
 - 2.7. Bau- und Bodendenkmalpflege
3. Umweltbericht
 - 3.1. Einleitung
 - 3.2. Ziele des Umweltschutzes
 - 3.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 4.2. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 10/91 ist seit dem 09.09.1992 rechtskräftig. Die Planung wurde nicht umgesetzt.

Aufgrund der seitdem erfolgten Entwicklungen und den sich daraus ergebenden veränderten Anforderungen an künftige zulässige Nutzungsmöglichkeiten sollen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung überdacht und neu definiert werden.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschloss deshalb am 30.11.2006 die Aufstellung des Planänderungsverfahrens - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Gewerbegebiet Dargetzow“.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 21,5 ha.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dargetzow.

Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtspland dargestellt.

Es wird begrenzt:

im Norden: durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG

im Osten: durch die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 31/93 „Wohngebiet Kritzowburg Nord“

im Süden: durch die Strasse Am Weissen Stein

im Westen: durch die Wohnbebauung Dargetzow, 3. Wendung

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken:

4692/1, 4771, 4772, 4773, 4785/4, 4785/5, 4785/6, 4785/7, 4785/8, 4785/9, 4786, 4787, 4788, 4789, 4790, 4791/2, 4792, 4793, 4794 sowie 4795/2.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Wohnbaufläche, gewerblicher Baufläche und Grünfläche dargestellten Flächen.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Wohnbaufläche, gewerblicher Baufläche und Grünfläche im Bereich Dargetzw in Gewerbegebiet und Grünfläche“ erfolgt im Parallelverfahren.

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Ein Teil des Plangebietes (ca. 4 ha) wird durch das Unternehmen Qualifizierungs- und Entwicklungsgesellschaft Wismar mbH (QEG) genutzt. Die Erschließung erfolgt derzeit ausgehend von der Straße Am Weißen Stein über einen nicht öffentlich gewidmeten Weg (Betonplatten). Alle übrigen Nutzungen (u.a. als Reitplatz sowie gewerbliche Nutzungen) wurden seit Anfang der 1990er Jahre aufgegeben. Die Flächen außerhalb des Grundstücks der QEG stellen sich als große Brachflächen mit teilweise illegal entstandenen Müllablagerungen und Resten von Flächenbefestigungen (Betonplatten) sowie Grünflächen (Wildwuchs) dar.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/91 sind als Art der baulichen Nutzung Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Reitsport“ sowie „Großflächiger Einzelhandel“ (Baumarkt, Dienstleistungen, Einkauf) festgesetzt. Für die Realisierung dieser Nutzungsarten besteht an diesem Standort kein Bedarf mehr.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Vornutzung der Flächen wird künftig auf eine gewerbliche Nutzung der ausgewiesenen Bauflächen orientiert.

Die im Bebauungsplan bereits festgesetzten und teilweise vorhandenen Grünflächen bleiben erhalten und sollen – wo erforderlich – aufgewertet werden.

Die künftige Erschließung des Plangebietes sowie des benachbarten Bereiches (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/93) soll weiterhin, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, ausgehend von der Straße Am Weißen Stein / Einmündung Amselweg (Kreuzungsausbau) erfolgen.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Ausweisung und Festsetzung der Bauflächen als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Lage im Trinkwasserschutzgebiet (TWSZ III)
- Darstellung und Erschließung verschiedener neuer Gewerbegrundstücke als Angebot zur Nutzung unter Einbeziehung und Erhalt des vorhandenen Grundstückes der QEG (Flurstück 4785/8)
- Vorgaben für eine städtebauliche Ordnung der Vorraben im Plangebiet

- Kennzeichnung und Entsorgung evtl. vorhandener Altlasten- oder Abfallflächen
- Erschließung des Plangebietes ausgehend von einer neu auszubauenden Straßenkreuzung im Bereich der Straße Am Weißen Stein / Einmündung Amselweg
- zusätzliche Verkehrliche Anbindungen an die Straße III. Wendung sowie in das benachbarte Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 31/93)
- Aufwertung der vorhandenen natürlichen Vorflut und Grünflächen im Ostteil des Plangebietes durch die Einordnung zusätzlicher Wasserflächen sowie Qualifizierung und Erweiterung der Grünbestände
- Ausweisung einer Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Nordteil des Plangebietes, südlich angrenzend an die vorhandenen Bahnanlagen

2. Planinhalt

2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet wird auf zwei Teilflächen festgesetzt. Die vorhandene Wohnbebauung (Einzelhausbebauung) soll mit dem bestehenden Maß erhalten bleiben. Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist die Errichtung von Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E)

Der größte Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

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

Im Gewerbegebiet soll vorrangig produzierendes, arbeitskräftintensives Gewerbe angesiedelt werden, da hierfür bei einer Arbeitslosigkeit in der Region Wismar von derzeit ca. 16 % großer Bedarf besteht.

Aufgrund der Lage angrenzend an das Wohngebiet Dargetzw wird – im Gegensatz zum benachbarten Großgewerbebestandort – an diesem Standort insbesondere auf die Ansiedlung von kleineren gewerblichen Unternehmen orien-

tiert, die verschiedene Güter herstellen, ver- oder bearbeiten und emissionsarm arbeiten.

Das Gewerbegebiet besteht aus drei Teilbereichen (GE_E 1 bis GE_E 3) und wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

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

Es sind nur Nutzungsarten zulässig, die die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in den einzelnen Teilbereichen entsprechend der Festsetzung 4.1. nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass der für die Teilbereiche GE_E 2 und GE_E 3 festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel von nachts maximal 45 dB(A)/m² in der Praxis bedeutet, dass auf diesen Gewerbeflächen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr keine gewerbliche Aktivitäten (kein Nachtbetrieb) zulässig sind.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BAUNVO allgemein und Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BAUNVO ausnahmsweise zulässig.

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BAUNVO (Tankstellen) sowie Groblager von wassergefährdenden Stoffen sind nicht zulässig.

Diese Einschränkung ergibt sich aus der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

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

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

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

In den Teilbereichen GE_E1 und GE_E 2 sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig.

In allen Teilbereichen gilt: Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel).

Grundsätzlich ist die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Planbereiches kein städtebauliches Ziel. Mit den entsprechenden Festsetzungen soll unerwünschten Entwicklungen die der Revitalisierung der Innenstadt entgegenwirken, wie sie beispielsweise durch das Ausweichen des Einzelhandels in periphere Stadtbereiche entstehen, vorgebeugt werden.

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweise möglichen Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Zusammenhang mit der Produktion bzw. den Dienstleistungen der Betriebe werden diesen Unternehmen Rahmenbedingungen ermöglicht, die den Verkauf der hergestellten Produkte auch direkt am Ort der Produktion einschließen (Direktvertrieb).

Im Teilbereich GE_E 3 ist bei Bedarf gemäß der allgemeinen Zulässigkeiten nach § 8 BauNVO und unter Berücksichtigung entsprechender Gerichtsurteile die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen bis max. 800 m² Verkaufsraumfläche zur Nahversorgung für das Gewerbegebiet und das angrenzende Wohngebiet Dargetow zulässig.

Die Errichtung von Windenergieanlagen wird ausgeschlossen. Diese ist auf die im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Eignungsräume zu beschränken, um Nutzungskonflikte mit den Belangen des Naturschutzes, des Fremdenverkehrs und ähnliches auszuschließen und eine technische Überformung der Landschaft zu verhindern.

Im Bereich der Hansestadt Wismar ist kein Eignungsraum für Windenergieanlagen dargestellt. Deshalb sollen diese Anlagen auch im Plangebiet ausgeschlossen sein.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das **allgemeine Wohngebiet** wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Es erfolgen Festsetzungen der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Geschossigkeit.

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

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO in Gewerbegebieten festgesetzt und ermöglicht somit eine höchstmögliche Auslastung der Bauflächen. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine ge-

wünschte Konzentration der Gewerbeansiedlungen auf wenige Standorte im Stadtgebiet und deren maximaler Auslastung. Durch diese Strategie wird insgesamt gesehen in der Hansestadt Wismar eine geringere Versiegelung erreicht, als wenn viele Gewerbegebiete mit einer geringeren Grundflächenzahl ausgewiesen werden würden (größere, weiträumige Flächen, die durch gewerbliche Nutzungen beeinträchtigt wären sowie höheres Verkehrsaufkommen).

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll maximal 10 m über dem Bezugspunkt betragen.

Durch die Festsetzung dieser maximalen Gebäudehöhe wird einerseits eine Nutzung durch kleinere und mittlere Gewerbeeinheiten ermöglicht und andererseits der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Ausgenommen von dieser Begrenzung sind auf einer Fläche von bis zu 5 % der bebaubaren Grundstücksfläche technische Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc., die zur Betreuung der anzusiedelnden gewerblichen Unternehmen notwendig sowie Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung (z.B. Kranbahnen, Hochregallager und Silos) erforderlich sind.

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

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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

Im **Wohngebiet** werden Baufenster dargestellt, die eine Einzelhausbebauung ermöglichen.

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

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt als offene, d.h. es ist die Errichtung von einzelnen, freistehenden Gebäuden bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Wie bereits erwähnt, sollen innerhalb des Gewerbegebietes vorwiegend kleinere und mittlere gewerbliche Unternehmen angesiedelt werden, für die diese Gebäudegröße als ausreichend erachtet wird. Die bereits vorhandenen Gewerbeeinheiten im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft (3. Wendung) weisen eine ähnliche Bauungsform auf und sollen Maßstab für die Neubebauung sein.

2.4. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

2.5. Erschließung

2.5.1. Verkehr

Die Konzeption zur Erschließung der einzelnen Grundstücke beinhaltet öffentliche und private Flächen und soll insbesondere die Trennung der Straßenverkehre innerhalb und von/zum Gewerbe- bzw. benachbarten Wohngebiet mit dem Ziel einer möglichst geringen Belastung der Wohnbevölkerung forcieren.

Straßenverkehr (öffentliche Verkehrsflächen)

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahnen A 20/A 14 sowie Bundesfernstraßen) direkt über die Straße Am Weißen Stein angebunden.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Straße mit Ausgangspunkt / Kreuzung Am Weißen Stein – Amselweg. Diese Planstraße A dient auch zur Erschließung des benachbarten künftigen Wohngebietes „Kritzowburg Nord“.

Bei Ausbau des Verkehrsknotenpunktes ist der entsprechende Hinweis unter Pkt. 2.6.2 Immissionsschutz zu beachten.

Ausgehend von der Planstraße A führen zwei weitere Planstraßen (B und C) in das Gewerbegebiet zur Erschließung von kleineren Gewerbeflächen.

Die Planstraße B hat zudem eine Anbindung an die Straße 3. Wendung. Diese soll als mögliche „Havarietrasse“ zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes dienen. Um einen ständigen gewerblichen Verkehr durch das Wohngebiet zu verhindern sind ggf. Zufahrtsbeschränkungen (Ordnungsmaßnahmen) erforderlich.

Entsprechend der Bedeutung und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen werden entlang der Planstraße A beidseitig Fußwege geführt, der Radverkehr erfolgt auf der Fahrbahn.
Die Planstraßen B und C sind im Querschnitt in Abhängigkeit der angedachten Nutzungen auszuführen.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Privatstraßen)

Der bereits vorhandene rückwärtige Erschließungsweg der Wohngrundstücke 3. Wendung bleibt erhalten. Er wird fast ausschließlich durch die Anwohner als Zufahrt bzw. Zugang auf ihre Grundstücke genutzt und hat keine Durchgangsfunktion für eine öffentliche Nutzung. Für den Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche besteht kein Erfordernis. Die Fläche wird als Wohnbaufläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Es wird empfohlen, dass die Anwohner der 3. Wendung den Bereich vor ihrem jeweiligen Grundstück erwerben können. Durchfahrt bzw. –gang für die anderen Anlieger ist zu sichern.

In nördlicher Verlängerung dieses Erschließungsweges wird angrenzend an die Gewerbefläche 3. Wendung (Flurstücke 4770/1, 4770/4, 4770/5 und 4770/7) auf den Flurstücken Nr. 4785/7 und 4785/8 sowie entlang der nördlichen Grenze des GE_E 1 ebenfalls ein 6 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Durch diesen Erschließungsweg werden das oder die nördlichen Gewerbegrundstücke des GE_E 1 erschlossen. Zudem entsteht eine zweite rückwärtige Anbindung an die vorhandenen Gewerbegrundstücke 3. Wendung, was zu einer Entlastung des Wirtschaftsverkehrs im angrenzenden Wohngebiet führen kann.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird auf dem Flurstück 4785/6 (GE_E 2) festgesetzt. Es dient zur Sicherung der vorhandenen Erschließung des Grundstückes der QEG (Flurstücke 4785/7 und 4785/8) und entfällt nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen für dieses Gewerbegrundstück über die Planstraßen. Die Festsetzung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und ist entsprechend zeitlich befristet.

Stellplätze

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Nutzungen im Wohn- und Gewerbegebiet sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.
Entlang der Planstraßen werden zusätzlich öffentliche Stellplätze angeboten.

ÖPNV

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Kreuzung Am Weißen Stein – Amsehlweg – Planstraße A eine Haltestelle des ÖPNV für eine städtische Buslinie sowie den Überlandverkehr. Der Bahnhof der Deutschen Bahn AG sowie der Zentrale Omnibusbahnhof sind über diese Busverbindungen zu erreichen. Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist somit gegeben.

Bei entsprechendem Bedarf ist die städtische Buslinie über die Planstraße A in das Gewerbegebiet bzw. das angrenzende geplante Wohngebiet Krizowburg Nord zu führen. Zur Einrichtung einer Endhaltestelle ist eine Fläche an der Planstraße A vorgesehen und explizit dargestellt.

2.5.2. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist erschließungssseitig neu zu überplanen. Die Verlegung aller Ver- und Entsorgungsleitungen soll im öffentlichen Straßenraum erfolgen (Planstraßen A-C). Vorhandene Leitungen, die derzeit von der QEG genutzt werden und über künftige private Baugrundstücke führen, sind nach Durchführung der Erschließungsarbeiten aufzugeben, d. h. nachdem eine neue Erschließung des Betriebsgeländes QEG (Flurstücke 4785/7 und 4785/8) erfolgt ist. Bis zur Fertigstellung der neuen Erschließung gilt ein nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB befristetes Geh-, Fahr und Leitungsrecht für die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen und die Zuwegung.

Die vorhandene Gas-Hochdruckleitung der Stadtwerke GmbH innerhalb der öffentlichen Grünfläche bleibt erhalten. Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke GmbH wird in der Planzeichnung dargestellt.

Die Baumaßnahmen sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Abwasserentsorgung

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

Die Ermittlung der erforderlichen Regenrückhalteflächen und der gedrosselten Ableitung in vorhandene Vorfluter erfolgte durch das Ingenieurbüro Hadan im November 2007 und ist Grundlage für weitere Festsetzungen im Bebauungsplan (Größe und Lage der Regenrückhaltebecken).

Das Schmutzwasser ist über das städtische Abwassersystem abzuleiten. Entsprechende Planungen sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) durchzuführen. 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 Stadtwerke Wismar GmbH sichergestellt werden.

Gasversorgung

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

Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Anlagen entlang der Straße Am Weißen Stein können erhalten werden. Bei entsprechendem Bedarf ist das Netz innerhalb des Plangebietes ausgeben von der Straße Am Weißen Stein über die Planstraße A zu erweitern.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar in der gültigen Fassung, letzte Änderungssatzung vom 08.03.1997 und die Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar vom 01.04.1997 in der gültigen Fassung. Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

2.5.3. Brandschutz

1. Zufahrt

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

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfsleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.
Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.
Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

2.6. Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz

2.6.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

Altlasten / Abfall

Im Plangebiet sind zwei Altlastverdachtsflächen (ALVF) gekennzeichnet:

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

ALVF 2 – illegal entstandenen Müllablagerungen

Die Kennzeichnung der ALVF 1 erfolgte auf Grundlage einer historischen Altlastenerkundung durch das Institut für Umweltschutz und Qualitätssicherung IUQ Dr. Kregel GmbH von März 2007.
Zusätzlich wurden Flächen, auf denen in den vergangenen Jahren illegal Müll entsorgt wurde, gekennzeichnet (ALVF 2).

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

Weitere Funde im Plangebiet sind nicht auszuschließen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde und dem STAUN, Bereich Wasser und Boden abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich darauf ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den

Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. 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 es 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 entsteht. 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.

Des weiteren gilt für das gesamte Plangebiet:

Werden bei Erarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.

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. Sie sind wieder zu verwerten.

Munitionsfunde

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich nördlich der Planstraße B besteht aufgrund der Nutzungshistorie (Flakstellungen) der Verdacht auf Kampfmittelbelastung.

Vor Beginn von Erarbeiten ist das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Munitionsbergungsdienst) zu informieren und seinen Auflagen und Vorgaben zum weiteren Vorgehen folge zu leisten. Voraussichtlich ist eine Sondierung des Geländes nicht erforderlich. Es erfolgt für die beauftragten Unternehmen eine Belehrung zum Umgang mit Funden.

Das südliche Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet 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 das o.g. Landesamt (Munitionsbergungsdienst) zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

2.6.2. Immissionsschutz

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

Begrenzung der Schallemissionen / Emissionskontingente im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E

Ziel der Festsetzungen zur Einschränkung der Schallemissionen im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E ist die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in den benachbarten, bereits vorhandenen Wohngebieten.

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

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

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)			
	Immissionsrichtung Westen und Süden		Immissionsrichtung Osten	
	Tag [dB(A)/m ²]	Nacht [dB(A)/m ²]	Tag [dB(A)/m ²]	Nacht [dB(A)/m ²]
GE _E 1	62	47	65	50
GE _E 2	60	45	63	48
GE _E 3	60	45	63	48

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

Für die Festsetzungen im Pkt. 4.1. gilt:

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche des Vorhabens und der DIN 45691:2006-12 mit zusätzlicher Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 sowie die Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2:1999-10 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz, einer

Emissionshöhe von 1,0 m und einer Immissionshöhe von 5,5 m. Das Raumwinkel- bzw. das Richtwirkungsmaß beträgt 3 dB für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.
Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche tags (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) die sich aus den Lärmemissionskontingenten ergebenen Immissionswerte nicht überschreiten.

Schallschutzmaßnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BaugB).

Die Außenbauteile an den Süd-, West- und Ostseiten der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

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

Für die vollständig von der Straße „Am Weißen Stein“ abgewandten nördlichen Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich IV können die Anforderungen um 5 dB gemindert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für sämtliche Umfassungsbauteile 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. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch den Ausbau des Verkehrsknotenpunktes Planstraße A / Am Weißen Stein / Amselweg an den außerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnhäusern am Amselweg und am Meisenweg im-

missionsschutzrechtliche Ansprüche für Schallschutzmaßnahmen gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ergeben können. Dies ist im Rahmen der weiteren Planungen (Ausbauprojekt) zu untersuchen.

2.6.3. Trinkwasserschutz

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

Gemäß der Festsetzungen 1.1 und 1.2 sind Tankstellen sowie Großlager von wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet nicht zulässig.

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

2.6.4. Grünordnung / Gestaltung von Natur und Landschaft Ausgleichsbilanzierung

Ausführliche Erläuterungen zum Bestand und zu den grünordnerischen Planungszielen werden unter Pkt. 3 Umweltbericht gegeben.

Wie in diesem vorgeschlagen, erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen wichtiger Baum- und Strauchbestände:

Pflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes und des Wohngebietes sowie auf Verkehrsflächen

Die vorhandene und mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanZVO festgesetzte Pappelschutzpflanzung an der westlichen Plangebietsgrenze ist nach Erfordernis und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu entfernen. An diesem Standort ist ein Gehölzstreifen mit Eichen, Hainbuchen, Rotbuchen und Ulmen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die vorhandene Pflanzung aus Rotbuchen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der QEG innerhalb des Bereiches GE_E 1 ist in einer Breite von 10 m dauerhaft zu erhalten.

Die mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZVO festgesetzten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes ist mit Bäumen und Sträuchern folgender Arten in der Qua-

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

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

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

Es ist zulässig, die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Planstraßen für jeweils eine Überfahrt je Grundstück in der Breite von 6 - 12 m je nach Erfordernis und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu unterbrechen und dieses Teilstück zu befestigen.

Auf den Stellplatzflächen im Freiraum ist je sechs angefangene Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm entsprechend der o.g. Artenliste zu pflanzen.

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrtschäden zu schützen.

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

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

Ersatzpflanzungen, sofern nicht auf dem Grundstück durchgeführt, sollen auf der nördlichen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-

wicklung von Natur und Landschaft" integriert werden. Vorzusehen sind vorzugsweise Eichen, Hainbuchen, Rotbuchen und Ulmen.

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

Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Die festgesetzten Wiesenflächen sind als sukzessive Flächen vorzuhalten. Die Mahd erfolgt 2mal jährlich, einschließlich der Schnittgutabfuhr.

Der Uferbereich des vorhandenen Grabens ist einseitig in einer Arbeitsbreite von 7 m für Bewirtschaftungszwecke freizuhalten. Das Material aus der Grabenberäumung ist fachgerecht zu entsorgen.

Die neu anzulegenden Regenrückhaltebecken sind im Uferbereich mit folgenden Initialpflanzungen zu begrünen: mindestens 5 Pflanzgruppen mit je 7 Strüchern der Qualität verpflanzt, o. B. 100/150 cm folgender Arten:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix viminalis	Korbweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix caprea	Salweide

Die gesamten Uferflächen sind der natürlichen Sukzession mit dem Entwicklungsziel Röhricht und Uferweidengehölz zu überlassen.

Zum Schutz der ausgewiesenen extensiven Entwicklungsflächen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze gegen Störungen durch das angrenzende Bahngelände wird eine 10 Meter breite Schutzpflanzung aus heimischen Straucharten entsprechend der Artenliste (s.o) mit einem 30%igen Baumanteil angelegt.

Die Anpflanzungen unmittelbar angrenzend zum Bahngelände sind mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen. Durch „unkontrolliert“ ansiedelnde Gehölze darf der Betrieb der Bahn nicht behindert werden. Kontrolle und ggf. Rückschnitt müssen im Bereich parallel zur Bahn jederzeit möglich sein.

Des weiteren erfolgt zur verbesserten Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild entlang der Ostseite der Planstraße A die Pflanzung einer Baumreihe aus heimischen Großbäumen.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Anlage).

2.7. Bau- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ soll der seit dem 09.09.1992 rechtskräftige Bebauungsplan überarbeitet und den aktuellen Entwicklungstendenzen des Flächenbedarfs sowie der Flächennutzung angepasst werden.

Die 1992 an diesem Standort festgesetzten Flächen für ein Dienstleistungs- und Einkaufszentrum werden für diese Funktion nicht mehr benötigt. Künftig ist die Ansiedlung von Gewerbetreibenden und die Ausweisung entsprechender Grünflächen vorgesehen.

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 21,56 ha, wobei die Gewerbeflächen einschließlich der befestigten Straßen und Wege in der Flächenbilanz bei anteilig 64,3 % liegen.

Eine kleine WA-Fläche im Bestand wird berücksichtigt und die übrigen Flächen werden als Grünflächen im Plangebiet ausgewiesen.

Die vorliegende Planungsabsicht lässt nach erster Einschätzung keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten.

3.2. Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Nutzungsänderung einer Gewerbebrache, der Beseitigung der Altbestände an versiegelten Flächen sowie der Fundamentreste und wilden Müllablagerungen.

Dieser städtebauliche Missstand wird durch die Bebauungsplanung aufgehoben, Flächen werden neu geordnet und mit dem Maß baulicher Nutzung gemäß Festsetzungen begrenzt.

Hinzu kommt, dass ein kleiner Graben, der bisher stark verkrautet bzw. verschlammmt ist, einer Grundberäumung unterzogen wird. Gleichfalls wird das z.Z. beschränkte Abflussverhalten reguliert.

Vorhandene Großgehölze in Einzelstellung, Reihe oder Gruppe werden bei entsprechender Standsicherheit erhalten.

Durch die Vernetzung von Grünbereichen als Lebensraum u. Nahrungsgrundlage wird der Tier und Pflanzenwelt entsprochen, sowie deren Entwicklung ermöglicht.

3.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BaUGB)

- a) **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Tiere

Auf der Grundlage des vorhandenen Ruderalbestandes ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten auszugehen.

Vorliegenden Kartierungen nach sind im Plangebiet Fasanen, Ringeltaube, Türkentaube, Kuckuck, Mauersegler, Feldlerche, Sprosser und Rotkehlchen aufgenommen worden.

Pflanzen

Die bisherigen Flächen im Plangebiet weisen große Wiesenflächen mit einigem Baum- und Strauchbestand als Ruderalvegetation aus. Überwiegende Arten sind Weiden, Birken und Pappeln.

Des weiteren sind Flächen von ruderalem Kriechrasen anzutreffen, die sich vorwiegend auf den Aufschüttungen entwickelt haben. Bestimmende Arten sind die Goldrute und Rainfarn, mit Teilflächen von undurchdringlichem Brombeerbewuchs.

Der vorhandene Grünbestand zeigt sich größtenteils als Wiesenfläche mit verschiedenen Gräsern und vereinzelt Vorkommen von Malve, Scharfgarbe, Kamille, Mohn sowie Jungwuchs von Weiden und Birken. Eine vorhandene Pappelreihe an der westlichen Bebauungsgrenze ist in vergangener Zeit als Windschutzpflanzung angelegt worden und weist eine durchschnittliche Stammstärke von ca. 20 cm im Durchmesser auf.

An der südlichen Grenze des Plangebietes sind einige Ahorn- und Eichenbäume sowie Pappeln und Weiden zu beachtlicher Größe herangewachsen, aber auch mit starken Schädigungen im Stamm- und Kronenbereich versehen.

Die vorderen Flächen im Südwesten des Plangebietes sind durch Erdaufschüttungen bis zu 3 m hoch versehen. In dieser Fläche zwischen Aufschüttungen und Gehölzgruppen aus verschiedenen Weiden und Brombeeren hat sich in den letzten Jahren eine wilde Müllkippe aus Gartenabfällen, Hausmüll und Elektroschrott gebildet, dessen Ausmaß sich zeitnah vergrößert.

An der nördlichen und östlichen Plangeietsgrenze sind vorhandene Wiesenflächen zu verzeichnen, die von einem kleinen ca. 400 m langen Graben durchzogen sind.

Boden

Der im Plangebiet anzutreffende Boden besteht größtenteils aus sandigem Lehm (siehe Landschaftsplan der Hansestadt Wismar).

Die vorderen Flächen im Südwesten des Plangebietes sind durch Erdaufschüttungen bis zu 3 m hoch versehen (Bodenmieten).

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet ausgewiesen. Auf der Grundlage vorheriger Nutzungen wird davon ausgegangen, dass sich vorhandene Belastungen des Bodens ergeben.

Auf der ALVF 1 wird durch die ehemalige Tierhaltung davon ausgegangen, dass es zu Einträgen von Desinfektionsmitteln sowie Verunreinigungen mit Mineralölen, Fetten und Kraftstoffen durch den benachbarten Waschplatz gekommen ist. Diese Fläche wird zudem durch den Munitionsbergungsdienst MV als „Kampfmittelbelastete Fläche mit weiterem Erkundungsbedarf“ geführt.

Bei der ALVF 2 besteht weiterer Untersuchungsbedarf aufgrund illegal entstandener Müllablagerungen.

Beide Verdachtflächen sind gesondert gekennzeichnet und müssen durch spezielle Bodenproben und Analysen untersucht werden.

Wasser

Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung Wismar Friedrichshof.

Das Plangebiet wird von einem kleinen Graben durchzogen. Dieser Teilabschnitt des Grabens zeichnet sich durch starken Bewuchs aus. Der Graben 6/2 fließt in Richtung Süden, quert die Rostocker Straße in einem Rohrdurchlass und mündet weiter südlich in den Greeser Bach.
Er wird vorwiegend durch Niederschlagswasser und Schichtenwasser gespeist.

Der Graben ist im wesentlichen zu erhalten. Der Uferschutzstreifen nach Landeswassergesetz M-V (7 m beidseitig ab Böschungsoberkante) ist freizuhalten bzw. durch geeignete Uferbepflanzung aufzuwerten.

Die starke Verkräutung bzw. Verschammung soll durch eine Grundräumung beseitigt werden.

Aufgrund der sehr beschränkten Abflussmöglichkeiten muss der Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers über Regenrückhaltebecken vergleichmäßigigt werden.

Diese Regenrückhaltebecken nehmen das unbelastete Oberflächenwasser der befestigten Flächen auf, werden im Uferbereich naturnah gestaltet und mit einer Initialpflanzung versehen.

Klima / Luft

Der Untersuchungsraum liegt im atlantischen maritim beeinflussten Gebiet des west-mecklenburgischen Ostseeküstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West.

Schallschutz

Anzuregen war die genaue Prüfung der Lärmimmissionen die durch die gewerbliche Nutzung zu erwarten ist, um die angrenzenden Wohngebiete zu schützen. Ein entsprechendes Schallgutachten wurde zwischenzeitlich erarbeitet (siehe Pkt. 2.6.2 Immissionschutz)

Landschaft

Die bisherigen Flächen stellen sich als Gewerbebrache dar.

Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für diesen Abschnitt keine besondere Zielsetzung aus.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingestuft.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche

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

Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensbereiche für Insekten, Vögel und Niederwild werden teilweise beeinträchtigt. Ausgleichspflanzungen sowie die Vernetzung von Grünflächen bilden aber auch weiterhin Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die entsprechenden Arten.

Pflanzen

Alte und prägende Bäume im Plangebiet werden aufgenommen und dauerhaft erhalten. Zusätzlich werden neue Pflanzungen durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen und durch entsprechende Pflege dauerhaft gesichert. Der Uferbereich des naturnah angelegten RRB wird mit einer Initialpflanzung der natürlichen Sukzession überlassen.

Boden

Die bisher versiegelten Flächen werden zurückgebaut und die neuen Baufelder werden ausgewiesen. Nicht bebaute Grundstücksflächen werden fachgerecht begrünt und dauerhaft erhalten, siehe Festsetzungen.

Wasser

Der kleine Graben, der das Plangebiet durchfließt, ist in seinem jetzigen Zustand verschlammte und verkrautet. Im Zuge der Planung wird die Bäumung und die verbesserte Fließgeschwindigkeit vorgesehen.

Klima / Luft

Es sind keine besonderen Auswirkungen gegenüber der ehemals festgesetzten Nutzung als Gewerbe und Wohngebietsfläche zu erwarten.

Landschaft

Durch den B-Plan Entwurf wird die bisherige Gewerbebrache revitalisiert und als städtebaulicher Missstand aufgehoben. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden im Plangebiet räumliche Zusammenhänge und Vernetzungen der Freiflächen darstellen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen nicht beeinträchtigt.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

siehe textliche Festsetzungen Teil B sowie Begründung Pkt. 2.6.3 Grünordnung / Gestaltung von Natur und Landschaft

d) Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Gewerbefläche und Grünfläche kann durch die v. g. Ausführungen festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen, schweren Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Ausweisung kommt.

Die bisherige Flächennutzung beinhaltet zusätzliche Wohnstandorte - die nun entfallen -, womit es keine direkte Beeinträchtigung durch das ausgewiesene Gewerbe gibt .

Durch die Ausweisung und Neuansiedlung Gewerbetreibender wird ein bisheriger städtebaulicher Missstand beseitigt und durch die neue Bebauung wird die ehemalige Branche besser in das städtebauliche Umfeld eingeordnet.

Der entsprechende Erhalt von gesunden Grobbäumen ist in den Festsetzungen ausgewiesen, gleichfalls das Anpflanzen von neuen Bäumen und Sträuchern auf den privaten und öffentlichen Flächen.

Durch die Ausweisung der Ausgleich- u. Ersatzmaßnahmen im Plangebiet, werden neben dem Erhalt, weitere wichtige Zusammenhänge und Entwicklungen von Flora und Fauna geschaffen.

Durch die Regenwassereinleitung bzw. Rückhaltung werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Fläche weiter zu einer Ruderalfläche mit großem Bestand an versiegelten Flächen und unerwünschter Müllablagerung in Größenordnungen entwickeln.

Im Sinne der Wiedernutzbarkeit von brachgefallenen Gewerbegebietsflächen wird diese Planung begrüßt, bevor neue Standorte ohne vorherige Flächenversiegelung und bauliche Nutzung erschlossen werden.

Die nun vorgelegte Planungslösung stellt demnach aus heutiger Sicht insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen als Wohngebiet eine Planungsalternative dar, die auf Dauer gesehen, als umweltverträglich eingeschätzt wird.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)		21,53 ha	100 %
1.	Nettobauland	12,10 ha	56,17 %
1.1	Wohngebiet (WA)	0,42 ha	
	WA 1	2.715 m ²	
	WA 2	1.522 m ²	
1.2.	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _E)	11,67 ha	
	GE _E 1	41.917 m ²	
	GE _E 2	49.574 m ²	
	GE _E 3	25.237 m ²	

2. Öffentliche Verkehrsflächen	1,81 ha	8,39 %
Straßenverkehrsflächen		
Planstraße A / Am Weißen Stein	1,77 ha	
Planstraße B	12.339 m ²	
Planstraße C	3.328 m ²	
	2.410 m ²	
3. Öffentliche Grünflächen	7,62 ha	35,40 %
3.1. Wiese		
davon RRB/Wasserfläche	5,67 ha	
5.926 m ²		
3.2. Ausgleichsfläche	1,58 ha	
3.3. Sonstige Grünflächen	0,38 ha	
4. Flächen für Ver- und Entsorgung		0,04 %
Versorgung Gas	37 m ²	
Versorgung Elektro	25 m ²	

4.2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.
Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umliegung (§ 45 - 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 29.01.2009
ausgefertigt am: 24.03.2009

Pommers Wilken
Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biototyp	Fläche m ²	max. Versiegelungsgrad.	max. Versiegelungsfläche	Wertstufe	Kompensations erfordernis	Flächenversieg. faktor	Freiraum- Beeinträcht.faktor.	Flächen- äquivalent
10.1.4. ruderale Pionierflur	1.350	0,8	1.080 m ²	2	2	0,5	0,75	2.025
13.3.4. nicht oder teilversiegelte Flächen mit Spontanvegetation	28.815	0,8	23.052 m ²	1	1	0,5	0,75	25.933
13.3.4. nicht oder teilversiegelte Flächen mit Spontanvegetation	5.640	1,0	5640	1	1	0,5	0,75	6.345
							Gesamt:	34.303

Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Fläche m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Gehölzgruppenpflanzungen aus heimischen Gehölzen entlang des Grabens	1.500	1,5	1,5	0,75	1.687
Naturnahe Gestaltung und Entschlammung des Grabens	4.100	2	2	0,75	6.150
Baumpflanzungen Planstraße A, Ostseite	625	2	2	0,75	937
Umbau von vorhandenen Pflanzstreifen, mit standortheimischen Gehölzen	6.440	2	2	0,75	9.660
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen im GE	6.033	1,5	1,5	0,75	6.787
mehrreihige Hecke mit 30 % Baumanteil zum Bahngelände im Norden	3.300	2	2	0,75	4.950
Pufferung von Wasserflächen RRB mit heimischen Gehölzgruppen	3.200	2	2	0,75	4.800
				Gesamt:	34.971

<u>Bilanzierung</u>	Flächenäquivalent	Ausgleich:	34.971
	Flächenäquivalent	Eingriff:	34.303

	Kompensationsüberschuss		668

Das durch den Eingriff verursachte Flächenäquivalent konnte durch gezielte Ausgleichsmaßnahmen im Bearbeitungsgebiet kompensiert werden.