



SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 66/06

"Wohnpark am Lenensruher Weg"

umfassend die Flurstücke 2332/5 und 2332/11 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Wismar, begrenzt im Norden durch das Grundstück der Evangelischen Grundschule, im Osten durch den Lenensruher Weg, im Süden durch die Wohnbebauung der Körnerstraße und im Westen durch die Kleingartenanlage Wismar Süd/Lenensruhe

BEGRÜNDUNG

25.01.2007

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich	3
1.2 Planungsziel	3
1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Bestand und geplante Entwicklung	4
2.1 Ausgangssituation, ehemalige Nutzung	4
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	8
2.4 Verkehrserschließung	9
2.5 Flächenbilanz	10
3. Ver- und Entsorgung	10
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	10
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	10
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	11
3.4 Energieversorgung / Telekommunikation	11
3.5 Abfallentsorgung / Altlasten	11
4. Immissionsschutz	13
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	14
6. Sonstiges	14
 Umweltbericht	 16
I. Einleitung	16
I.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	16
I.2 Ziele des Umweltschutzes	16
I.3 Eingriffsregelung: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik	17
II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
II.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	17
II.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	19
II.3 Eingriffsdarstellung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	20
II.4 Ausgleich und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft	22
II.5 Planungsalternativen	24
III. Zusätzliche Angaben	24
III.1 Verfahren der Umweltprüfung	24
III.2 Monitoring	25
III.3 Zusammenfassung	25

1. Einleitung

1.1 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich

Die Hansestadt Wismar hat am 27.4.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66/06 "Wohnpark am Lenensruher Weg" beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des ehemaligen Betonplattenwerkes, eines südlich angrenzenden Weges und des westlich gelegenen Grabens, gelegen westlich des Lenensruher Weges, südlich der Evangelischen Grundschule, östlich der Kleingartenanlage Wismar Süd/Lenensruhe (Kleingartenverein "Wiesengrund") und nördlich der Wohnbebauung an der Körnerstraße in Wismar. Er umfasst die Flurstücke 2332/5 und 2332/11 (teilw., unbefestigter Weg im Süden) der Flur 1, Gemarkung Wismar, mit einer Größe von ca. 1,1 ha. Die Fläche ist von der ehemaligen Bebauung mit Baracken und Lagerflächen beräumt worden und liegt seit mehreren Jahren brach.

Als Plangrundlagen dienen die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Mai 2006 die Liegenschaftskarte vom Mai 2006 des Kataster- und Vermessungsamtes Wismar sowie eigene Erhebungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschl. aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-9)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

1.2 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für eine aufgelockerte Bebauung mit "Stadtvillen" als großzügige Einzel- oder Doppelhäuser. Dadurch soll eine seit Jahren ungenutzte, innerstädtische Brachfläche sinnvoll umgenutzt werden und sich zu einem attraktiven Siedlungsteil entwickeln. Die stadtvillenartige Bebauung entspricht dem städtebaulichen Umfeld in Wismar-Süd. Durch die Bebauung der Lücke zwischen der Evangelischen Grundschule und der Blockbebauung am Lenensruher Weg/ Körnerstraße wird der Bebauungszusammenhang wieder hergestellt und - den jetzigen Zustand der Fläche betrachtend - ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Die Bebauung mit Wohngebäuden entspricht den geänderten Planungszielen der Stadt für dieses Gebiet, das ursprünglich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen war. Eine gewerbliche Nutzungsabsicht zeichnete sich jedoch in den vergangenen Jahren für den Bereich des ehemaligen Betonplattenwerkes nicht ab. Eine Wohnbebauung fügt sich außerdem neben der inzwischen entstandenen Grundschule und den Wohnungen an der Körnerstraße besser in das städtische Umfeld ein.

1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Der gültige Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar weist derzeit eine gewerbliche Baufläche für den gesamten Bereich des ehemaligen Betonplattenwerkes aus. Diese ursprüngliche Planungsabsicht hat sich inzwischen aufgrund der oben genannten Faktoren geändert. Daher ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teil erforderlich. Dazu fasste die Bürgerschaft am 27.4.2006 den Aufstellungsbeschluss zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es ist vorgesehen, die gewerbliche Baufläche im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 66/06 in eine Wohnbaufläche umzuwidmen. Die Flächen des ehemaligen Betonplattenwerkes auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebiets sollen in eine einzelilige Wohnbaufläche parallel zum Lenensruher Weg sowie bis zur Bahnlinie in Grünflächen umgewidmet werden. Die Grünflächen sollen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Wismar bildet aus raumordnerischer Sicht als Mittelzentrum einen Schwerpunkt der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung in Westmecklenburg. Die Wiederbelebung innerörtlicher Altflächen entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Umnutzung solcher Brachen in Wohnbauflächen ist stets einer Neuausweisung von Bauflächen am Ortsrand vorzuziehen. Damit wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gesichert.

Besondere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die möglichen Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht zu untersuchen.

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation, ehemalige Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit insgesamt als Brachfläche einer ehemaligen Industriefläche anzusprechen, die sich kleinräumig in unterschiedliche Biotoptypen unterteilt. Auf den ehemals fast vollständig bebauten Flächen hat sich nach dem Mitte der 1990er Jahre erfolgten Abriss der Hochbauten und einem großen Teil der versiegelten Flächen in den vergangenen Jahren eine ruderale Hochstauden- und Kriechrasenflur entwickelt, die mit einem Jungwuchs von Birke und Weide bestanden ist. In den Randbereichen kommen einige ältere Einzelbäume und Siedlungsgebüsche vor. Zur Biotopbestimmung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Im Geltungsbereich befanden sich eine Tischlerei sowie die Direktions- und Umkleidegebäude des Betonwerks, während die eigentlichen Produktionsbereiche auf der gegenüberliegenden Straßenseite lagen. Es befinden sich erhebliche Fundamentreste, Müllablagerungen und Kompost der benachbarten Kleingärten auf der Fläche. Innerhalb der Bauschutt-Aufschüttungen befinden sich z.T. kontaminierte Bodenbereiche (vgl. Kap. 3.5). Insgesamt handelt es sich bei dem Gelände um eine 1,5 m - 4,5 m hohe Aufschüttung eines ehemaligen Niederungsbereiches mit holozänen Torfvorkommen, der mit Mutterboden und Bauschutt aufgefüllt wurde, um die Flächen für das Betonwerk zu nutzen. Dieser komplizierte Baugrund macht v.a. im westlichen Bereich eine Pfahlgründung der künftigen Gebäude erforderlich.



Ehemaliges Betonwerk Wismar am Lenensruher Weg: in der oberen Bildhälfte ist die fast vollständige Bebauung des Plangebietes zu sehen, in der unteren Bildhälfte die Produktionsbereiche östlich des Lenensruher Weges. Im Bildhintergrund rechts sind die Garagenzeilen, links daneben die Kleingartenanlage zu erkennen. In der Bildmitte am linken Rand ist das erste Mehrfamilienhaus der bestehenden Bebauung an der Körnerstraße zu sehen.

Die westliche Begrenzung des Plangebietes wird von einem kleinen Graben gebildet, dem Oberlauf des Volkshausgrabens (Gewässer Nr. 21/3). Dieser kommt aus den westlich gelegenen Wiesenflächen und führt weiter am Verbindungsweg zur Dr.-Unruh-Straße entlang, über einen verrohrten Abschnitt am Jahnsportplatz zum Vogelsang/Schützenwiese und mündet letztendlich in die Kuhweide. Der Oberlauf ist sanierungsbedürftig und das Abflussregime durch Verschammung, Verschüttung und Bewuchs stark gestört, so dass es im Frühjahr mitunter zu Überschwemmungen im Bereich der Kleingärten kommt und der Graben im Sommer hingegen trocken fällt. Zur Zeit werden noch einige Kleingärten über das Plangebiet und kleine Brücken über den Graben erschlossen. Im Rahmen einer Ortsbegehung am 22.6.06 mit dem Kleingartenverein, dem Kreisverband, den Abteilungen Liegenschaften, Bauleitplanung sowie Verkehrs- und Grünflächenplanung der Hansestadt wurde festgelegt, dass für die Kleingärten intern eine andere Lösung gesucht wird und die Brücken, wie auch großflächige Versiegelungen im Böschungsbereich, zurückzubauen sind. Der Graben soll im Zuge der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen saniert und das Regenwasser aus dem Plangebiet dort eingeleitet werden.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein noch von der Schule genutzter Parkplatz aus Betonplatten, der ebenfalls zurückgebaut werden soll. Nördlich davon verläuft die öffentlich gewidmete Zufahrt zur Schule und den westlich gelegenen Garagen. Nach Nordwesten schließt sich der Geh- und Radweg zur Dr.-Unruh-Straße an. Dort befindet sich auch ein Spielplatz. Außerhalb des Plangebietes stehen Weiden und Pappeln an der Zufahrt, in das Plangebiet hinein ragt eine Gruppe aus Erlen und Roteichen. Südlich der Zufahrt befindet sich am Lenensruher Weg der neue Stell-

platz der Grundschule. Die sanierten Gebäude der Evangelischen Grundschule sind eingeschossig und mit einem flach geneigten Dach errichtet. Die Fassaden sind mit Holz verschalt. Die Außenanlagen wurden ansprechend gestaltet.

Am Lenensruher Weg stehen ein nicht mehr genutztes Trafohaus, das abgebrochen werden soll, sowie einige erhaltenswerte Bäume.

Im Süden fällt das Gelände mit einer Böschung von ca. 4 – 5 m auf ca. 2,5 – 3 m ü.HN im Bereich der Garagenzufahrten ab. Die nördlich der Bebauung an der Körnerstraße gelegenen Garagenzeilen und die westlich gelegenen Gärten und Wiesen werden über einen unbefestigten Weg erschlossen, der z.T. durch das Plangebiet führt. In der südwestlichen Ecke stehen Schuppen z.T. innerhalb des Bebauungsgrundstücks. Der östlich gelegene, bereits marode Schuppen soll abgerissen werden. Die Müllablagerungen im Böschungs- und Grabenbereich dahinter sind zu entsorgen.

Die Mietshäuser der Wohnungsbaugenossenschaft an der Körnerstraße sind in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern in Klinkerbauweise errichtet worden.

Die Geländehöhen im Plangebiet bewegen sich, mit Ausnahme der Böschungsbereiche, zwischen ca. 5 m im Südosten und ca. 3,3 m ü.HN im Nordwesten. Zum Graben hin fällt das Gelände der Aufschüttung ebenfalls stark ab.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der geplanten baulichen Umnutzung des Geländes wird eine städtebauliche Aufwertung gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht. Zunächst sind bauliche Anlagen wie der Trafo am Lenensruher Weg und befestigte Flächen wie Treppen und Betonflächen am Graben, großformatige Betonplatten des Parkplatzes sowie erhebliche Bauschutt- und Müllablagerungen zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Durch eine aufgelockerte Bebauung mit Wohnhäusern erfolgt eine der Umgebung angepasste Nutzung. Das Stadtgebiet Wismar-Süd ist in weiten Teilen durch eine villenartige Bebauung gekennzeichnet. Diese Struktur mit vorwiegend zweigeschossigen Stadthäusern bzw. Stadtvillen auf großen Grundstücken soll im Plangebiet aufgenommen werden. Damit wird auch eine Alternative zu anderen Baugebieten in Wismar angeboten, in denen vorwiegend eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung auf kleineren Grundstücken erfolgt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine sehr aufgelockerte Bebauung mit neun Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus vor. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen liegen demnach zwischen ca. 770 m² und 1000 m², wobei der Bebauungsplan die Möglichkeiten zur Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern und zu einer flexiblen Grundstücksgestaltung in einem begrenzten Rahmen offen lässt. Zur Grundstücksbildung ist vorgesehen, den Bereich unterhalb der jetzigen Böschungen im Südwesten und Westen des Baugrundstückes auf das Niveau der übrigen Fläche aufzufüllen.

Aus der Bodenuntersuchung "Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung" (H.S.W. Ingenieurbüro für Angewandte und Umweltgeologie GmbH, Rostock, 13.7.2006) geht hervor, dass aufgrund der ungünstigen Baugrundverhältnisse die Gebäude westlich der Planstraße auf Pfählen gegründet werden müssen. Im östlichen Teil ist der Bodenaustausch zur Erlangung eines tragfähigen Baugrundes erforder-

lich. Grund dafür sind die vorhandenen, unterschiedlich mächtigen Aufschüttungen auf organischen Böden wie z.B. Torf.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt und dient damit vorwiegend dem Wohnen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Um die großzügige, aufgelockerte Bauweise dauerhaft zu gewährleisten, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften festgesetzt. Zusätzlich wird festgelegt, dass je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Eine Ausnahme bildet das Grundstück für die vorgesehene Bebauung mit einem Einzelhaus mit 4 Eigentumswohnungen im Nordosten des Plangebiets. Der Abstand der Baugrenzen von der Planstraße beträgt zwischen 3,0 und 5,0 m. Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden ist zwischen der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen der Grundstücke unzulässig, um hier ein unerwünschtes Heranrücken von Gebäuden an die Planstraße und damit ein Einengen des Straßenraumes zu vermeiden.

Zur Böschungsoberkante des Grabens ist nach dem Landeswassergesetz ein Bereich mit einer Breite von 7,0 m von der Bebauung freizuhalten.

Aus Gründen des Lärmschutzes befindet sich die östliche Baugrenze im WA₁ in einem Abstand von 8,5 m von der Geltungsbereichsgrenze (ca. 11,0 m ab Fahrbahnkante Lenensruher Weg).

Die Grundflächenzahl wird für das Grundstück mit dem vorgesehenen Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten (WA₃) mit 0,3 festgesetzt, für alle übrigen Flächen mit 0,25. Auch dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,5 m bei einer Dachneigung von 18° - 35°. Für das Gesamtgebiet gilt die zulässige zweigeschossige Bauweise.

Die geplante Bebauung stellt somit einen Übergang zwischen der Grundschule im Norden und der Blockbebauung im Süden her. Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein Rahmen für einen einheitlichen Charakter des Wohngebietes vorgegeben, der allerdings auch Spielraum für die individuelle Gestaltung lässt.

Als Abgrenzung zu benachbarten Nutzungen sowie als Ausgleichsflächen und verbindende Grünzonen sind Grünflächen im Westen, Norden und Osten des Plangebietes vorgesehen. Als Abgrenzung zur Garagenzufahrt und zur Schule ist der weitgehende Erhalt einer Baumgruppe am nördlichen Gebietsrand geplant. Westlich der Fußwegeverbindung ist eine 5,0 m breite Grünfläche im Bereich des jetzigen Parkplatzes neu anzulegen, östlich schließen sich eine öffentliche Grünfläche mit zu erhaltenden Bäumen und eine Hecke in Abgrenzung zum neuen Stellplatz an. Mit diesem Grünstreifen wird auch der grüne Niederungszug von der Kuhweide über die Schützenwiese, den Jahnsporplatz und den Spielplatz an der Dr.-Unruh-Straße sowie den Verbindungsweg aufgenommen und bis zum Lenensruher Weg verlängert.

Am Lenensruher Weg ist vorgesehen, einheitlich eine Schnithecke aus Hainbuchen anzulegen. Die nicht standortgerechten Blaufichten sollen abgenommen, die Birken und eine Weymuthskiefer erhalten werden. Zusätzlich ist die Neuanpflanzung einer Birkenreihe auf den privaten Grundstücken beabsichtigt.

Im Westen des Geltungsbereiches ist ein Grünstreifen im Böschungsbereich der Aufschüttung bzw. des Grabens als extensive Gartenfläche festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens sollen nach Möglichkeit vorhandene Sträucher und Bäume erhalten werden. Der Graben soll im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen saniert werden. Dazu wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Renaturierung Graben" festgesetzt.

Darüber hinaus ist die straßenbegleitende Anpflanzung von Scharlachdorn geplant. Zur konkreten Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Festsetzungen im Teil B – Text sowie auf den Umweltbericht verwiesen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse unter Beachtung der umgebenden Nutzungen und der landschaftlichen Gegebenheiten.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune oder braune Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm- oder Zeltdächer. Dächer von Nebengebäuden können auch in anderen Formen oder Materialien ausgebildet werden. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in gleichen Materialien und Farbtönen auszuführen. Holzfassaden sind bis zu einem Anteil von max. 30% je Wandfläche zulässig. Holzhäuser gelten in diesem Teil der Stadt als untypisch. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Letzteres dient der Unterstützung alternativer Energieträger.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist als ortsbildstörend anzusehen und daher nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun oder Sichtsteinmauer zulässig. Die zulässige Höhe für Zäune und Mauern beträgt korrespondierend mit der festgesetzten Hainbuchenhecke am Lenensruher Weg max. 1,5 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Außerdem wird festgelegt, dass je Wohnung zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen sind, um ein Zuparken der Planstraße durch die Anlieger zu vermeiden.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig der nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung

Der Wohnpark wird über eine verkehrsberuhigte innere Erschließungsstraße an den Lenensruher Weg angebunden. Einzelne Grundstückszufahrten oder auch private Wege zum Lenensruher Weg waren zu vermeiden, da dieser eine innerörtliche Verbindungsstraße darstellt. Der Lenensruher Weg ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,5 m und beidseitigen Geh- und Radwegen von ca. 2,0 m Breite ausgebaut. Die südliche Anbindung erfolgt im Bereich der vorhandenen Garagenzufahrt und der dort abgesenkten Borde. Vor den Garagen verschwenkt die Straße nach Norden, um eine Aufstellfläche vor den Garagen zu gewährleisten.

Die Verkehrsbelastung am Lenensruher Weg hat aufgrund der Fertigstellung der Ortsumgehungsstraße Wismar und der Autobahn in den letzten Jahren etwas abgenommen und beträgt zur Zeit etwa 2900 Pkw/24 Std. und 81 Lkw/24 Std. Sie wird für 2020 mit ca. 3300 Kfz/Tag prognostiziert (vgl. "Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 66/06" und Kap. 4 - Immissionsschutz). Sie bewegt sich damit in einem verträglichen Rahmen. Die zulässige Geschwindigkeit ist im Bereich des Plangebiets werktags aufgrund des Schülerverkehrs auf 30 km/h begrenzt.

In einem mittleren Abstand von ca. 120 m verläuft östlich des Plangebietes die Bahnstrecke Wismar – Bad Kleinen. Im Schallgutachten waren daher die Emissionen von Straßen- und Bahnverkehr zu berücksichtigen. Im Ergebnis wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Es ist vorgesehen, die Planstraße als gepflasterte Mischverkehrsfläche von Nord nach Süd durch das Gebiet zu führen, da sich die Verkehrsbewegungen fast ausschließlich auf die wenigen Anlieger beschränken werden. Daher ist der Ausbau als gepflasterte Mischverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 5,00 m plus beidseitige Randstreifen von jeweils 0,50 m für die gleichberechtigte Nutzung durch Kfz, Radfahrer und Fußgänger vorgesehen. Die südliche Ausfahrt dient gleichzeitig als Zufahrt zur südlich gelegenen Garagenzeile.

Die Prüfung einzuhaltender Sichtdreiecke nach der EAE 85/95 ergab, dass diese ausschließlich im ausgebauten, öffentlichen Straßenraum des Lenensruher Weges bzw. dem Geh- und Radweg liegen, so dass eine gesonderte Freihaltung von Sichtdreiecken (und deren Darstellung in der Planzeichnung) nicht erforderlich ist.

Die Kfz-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Dabei gilt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen sind. Innerhalb der Mischverkehrsfläche sind außerdem zwei öffentliche Besucherstellplätze anzuordnen, die gleichzeitig der Verkehrsberuhigung dienen.

Der derzeit in westliche Richtung verlaufende, unbefestigte Weg soll im Bereich der Gärten etwas nach Süden verlegt werden, um einerseits die Garagenzufahrt der westlichen Garagenzeile noch zu gewährleisten, andererseits das private Plangrundstück nicht wesentlich zu belasten. Dazu wurden die erforderlichen Abstimmungen mit dem Liegenschaftsamt geführt, das die betroffenen städtischen Flächen verwaltet. Der Weg wird durch den Erschließungsträger wieder hergestellt.

In nördliche Richtung zweigt von der Planstraße ein 2,0 m breiter Geh- und Radweg ab, der durch die Grünflächen in Richtung Dr.-Unruh-Straße führt. Damit ist eine kurze Verbindung zum Spielplatz und in Richtung Altstadt gegeben.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 66/06 beträgt knapp 1,1 ha. Sie unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 66/06	Flächengröße ca. in m²
Allgemeine Wohngebiete	8228
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1461
davon: - <i>verkehrsberuhigter Bereich</i>	1001
- <i>öffentliche Parkflächen</i>	25
- <i>Fußweg</i>	40
- <i>Zufahrt Garagen, Gärten</i>	395
Grünflächen	1612
davon: - <i>Parkanlage, öffentlich</i>	233
- <i>Renaturierung Graben, öffentl.</i>	364
- <i>extensive Gartenfläche, privat</i>	875
- <i>Zäsurgrün, privat</i>	140
Σ	11301

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über den Lenensruher Weg, die Entsorgung in Richtung Dr.-Unruh-Straße. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Für den Ausbau des Leitungsnetzes sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet soll von den Stadtwerken Wismar als Versorgungsträger zentral über die vorhandenen Leitungen im Lenensruher Weg mit Trinkwasser erschlossen werden. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die vorhandenen Leitungen der Stadtwerke im Lenensruher Weg. Sie wird nach Angaben der Stadtwerke Wismar über Hydranten gewährleistet. Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für das Plangebiet 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral über die vorhandene Abwasserleitung im Verbindungsweg zur Dr.-Unruh-Straße. Träger der Entsorgung ist der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Wismar (EVB Wismar).

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und Planstraße soll in den westlich angrenzenden Graben eingeleitet werden. Der Oberlauf des Volkshausgrabens soll dadurch im Rahmen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme eine gleichmäßigere Wasserführung erhalten. Für die Regenwasserleitung wird im nordöstlichen Bereich ein Leitungsrecht zu Gunsten des EVB Wismar festgesetzt.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser sollte außerdem für Bewässerungszwecke genutzt werden. Je nach ermittelter, anfallender Wassermenge soll das Wasser von der Planstraße evtl. auch in den Regenwassersammler im Lenensruher Weg abgeleitet werden.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Wege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der Stadtwerke Wismar GmbH gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel im Lenensruher Weg verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen (Verteilerkästen) sind zu beachten. Das vorhandene Trafogebäude am Lenensruher Weg ist heute funktionslos und soll abgebrochen werden.

Eine zentrale Gasversorgung ist nicht erforderlich, da das Wohngebiet über die umweltfreundliche Alternative der Erdwärmeversorgung erschlossen werden soll. Die geologischen Voraussetzungen dafür sind gegeben. Dazu werden Tiefenbohrungen eingebracht, um die Voraussetzungen entsprechend einem vorliegenden Erdwärme-Gutachten herzustellen. Die Nutzung von Solarenergie für die Warmwasserbereitung und Stromerzeugung wird außerdem empfohlen.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der technischen Bedingungen zur Gewährleistung der Entsorgung des EVB Wismar. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Planstraße, die als Ringstraße mit einer befahrbaren Breite von 5,0 m vom Lenensruher Weg abzweigt, sichergestellt.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Im Plangebiet sind Altablagerungen bekannt, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Eine Nutzung als Wohnstandort ist bei Beachtung der im Folgenden genannten Auflagen und Hinweise möglich. Der Altlastverdacht hat sich trotz nachgewiesener Bodenkontaminationen nicht bestätigt. Gemäß der "Ergebnisse der Bodenuntersuchung auf Kontamination" (H.S.W. Ingenieurbüro für Angewandte und Umweltgeologie GmbH, Rostock, 4.8.2006) befinden sich unter den Bauschuttablagerungen, mit denen das Gelände aufgefüllt wurde, auch organoleptische Brandschuttbereiche und vereinzelte Teerpappenreste. Organoleptische Anzeichen auf weitergehende Bodenbelastungen durch Geruch, Farbe und Konsistenz konnten in den 14 Bohraufschlüssen und 7 Schürfen nicht nachgewiesen werden. Bei drei Mischproben wurde eine geringfügige Bleiwertüberschreitung festgestellt. In den Brandhorizonten und Teerpappen wurde punktuell eine erhöhte PAK-Befrachtung festgestellt. In einer Probe wurde ein erhöhter Kohlenwasserstoffgehalt gemessen, der wahrscheinlich auf einen Bitumenanteil zurückzuführen ist.

Bei den Baumaßnahmen müssen die Überschussböden gesetzeskonform deklariert und entsorgt werden. Folgende Maßnahmen werden im Gutachten empfohlen:

- Aushubböden werden zu 200 m³ bis 300 m³ Haufwerken zusammengefasst, beprobt und entsprechend der Zuordnungswerte nachweislich entsorgt,
- die Erdbauarbeiten müssen unter Fachbauleitung eines kompetenten Büros (Akkreditierung für Probennahme) abgesichert werden,
- organoleptisch auffällige Substrate sind zu selektieren und gesondert zu beproben sowie insbesondere auf die Erwartungsstoffe zu untersuchen. Die Zuordnung der Aufschüttungssubstrate zu Bauschutt oder Boden ist vor Ort zu treffen,
- der Umfang der chemisch-analytischen Untersuchung ist vorerst auf die Parameter "unspezifischer Verdacht" und PAK zu begrenzen. Entsprechend der vorgesehenen Entsorgungsbereiche können ggf. zusätzliche Anforderungen an die Kennzeichnung der Überschussböden gestellt werden,
- die Aufschüttungssubstrate sind außerhalb der Bebauungsflächen mit Böden der Kategorie Z 0 zu überdecken. Die Mindestüberdeckung sollte entsprechend des Vorschlages des Gutachters 0,3 m betragen. Eine Flächennutzung für gärtnerische und kleingärtnerische Zwecke im Bereich der Aufschüttung sollte künftig nicht erfolgen.

Das Bodengutachten ist im Bauamt, Abt. Stadtplanung, Sachgebiet Bauleitplanung sowie im Umweltamt der Hansestadt Wismar einsehbar.

Um die gärtnerische und kleingärtnerische Nutzung zu ermöglichen, wurde in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Hansestadt Wismar - SG Umweltschutz – und dem Gutachter die folgende Festsetzung im B-Plan getroffen:

Bauschutt, Müllablagerungen und kontaminierte Böden sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen ist durch die Entsorgung belasteter Bodenanteile und die Überdeckung mit Boden der Kategorie Z 0 ein mindestens 50 cm mächtiger, unbelasteter Oberboden herzustellen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Immissionsschutz-, Abfall- und Bodenschutzbehörde der Hansestadt Wismar wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist im Wesentlichen die Lage des Plangebietes am Lenensruher Weg sowie westlich der Bahnlinie Wismar – Bad Kleinen zu berücksichtigen. Durch das Verkehrsaufkommen ergeben sich zu berücksichtigende Belange des Lärmschutzes.

Um ein genaues Bild von den Lärmimmissionen und deren Einwirkungen auf das Plangebiet zu erhalten, wurde eine "Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 66/06 Wohnpark am Lenensruher Weg der Hansestadt Wismar" von der TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co.KG mit Datum vom 21.6.2006 erstellt.

Im Gutachten wurden einwirkenden Geräuschemissionen durch Straße und Schiene prognostiziert. Als Berechnungsgrundlage wurde bei einer Verkehrsmenge 2006 von 2981 Kfz/24 Std. im Lenensruher Weg (bei einem Lkw-Anteil von 2,7%) für das Jahr 2020 eine Belastung von 3310 Kfz/24 Std. (bei einem Lkw-Anteil von 2,6%) ermittelt.

Die östliche Grenze des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von mind. etwa 120 m von der Bahnlinie Wismar – Bad Kleinen, die auf einem Damm verläuft. Täglich (Prognose 2010/2015) befahren etwa 60 Züge im Personen- und Güterverkehr die Strecke mit einer Geschwindigkeit von 40 – 70 km/h.

Die Berechnungen zeigen, dass in der Gesamtbelastung maximale Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts erreicht werden. Damit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 überschritten. Immissionsbestimmend im Tageszeitraum ist die Straße, nachts tragen Straße und Schiene zu gleichen Teilen zum Beurteilungspegel bei. Für die Außenwohnbereiche wird allerdings durch die Eigenabschirmung der künftigen Wohngebäude der Orientierungswert Tag weitgehend eingehalten, dies gilt auch für Terrassen, die an der Südseite der Gebäude errichtet werden. Die Abschirmung wird sich bei Realisierung der geplanten Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Lenensruher Weges weiter verbessern.

Der Schutz vor Lärmimmissionen soll durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden realisiert werden. Von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie der Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Eine derartige Abschirmung würde zu einer unerwünschten Isolierung des Wohngebietes führen. Der Straßenraum, an dem sich entsprechend der Absicht der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber ebenfalls eine einzeilige Wohnbebauung entwickeln soll und der durch die südlich angrenzende Wohnbebauung gekennzeichnet ist, würde durch eine "Mauer" abgeschirmt. Ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m könnte außerdem nur das Erdgeschoss der künftigen Wohngebäude schützen, die Überschreitung für das Obergeschoss würde bleiben. In Abwägung dieser Belange wird daher auf passive Schallschutzmaßnahmen abgestellt.

Mit passiven Maßnahmen kann ein ausreichender Lärmschutz erzielt werden. Die betreffenden Bereiche sind im Lärmgutachten mit den Lärmpegelbereichen (LPB) II und III gekennzeichnet. Innerhalb der mit LPB II gekennzeichneten Bereiche westlich des LPB III ergeben sich nur noch geringfügige Überschreitungen. Auswirkungen auf geplante Gebäude sind jedoch nicht zu erwarten, da diese standardmäßig mit Fens-

tern mit einem ausreichendem Schallschutzvermögen von 30 dB ausgestattet sind. Von einer Darstellung des LPB II im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichs III sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit folgendem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß zu realisieren:

Lärmpegelbereich III: $R'_{w,res} = 35$ dB.

In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen wurden in den Teil B - Text aufgenommen.

Ein weiterer Punkt des Immissionsschutzes betrifft den Schutz vor Luftverunreinigungen. Daher sollte auf Heizanlagen auf der Basis fester Brennstoffe verzichtet werden; dies betrifft nicht Kamine oder Grilleinrichtungen für den gelegentlichen Bedarf. Durch die Erdwärmenutzung werden Luftverunreinigungen im Plangebiet vermieden.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das überplante Grundstück befindet sich im Besitz eines Erschließungsträgers. Die Zufahrt zu Garagen und Gärten an der südlichen Grenze des Plangebietes sowie teilweise die Grabenflächen sind kommunales Eigentum.

Die Kosten für die Beräumung des Geländes, die Planung, die Ausgleichsmaßnahmen und die Erschließung werden vom Erschließungsträger übernommen und über die Grundstücksverkäufe refinanziert. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt abgeschlossen. Im weiteren Verfahren wird außerdem ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Bei Erdarbeiten können jedoch archäologische Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach den Angaben des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz M-V ist das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Auffinden kampfmittelverdächtiger Gegenstände oder Munition sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort

einzustellen. Der Munitionsbergungsdienst bzw. die örtliche Polizei oder Ordnungsbehörde ist umgehend zu benachrichtigen.

Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen ist nach Angaben des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin bei einer Bebauung mit Kellergeschoss ein Einfluss durch die Wasserführung im Mühlenteich und die Wasserabführung im Wallensteingraben möglich. Die Geländehöhen innerhalb der Bauflächen betragen zwischen ca. 3,70 m und 5,00 m. Am Wehr Mühlenteich beträgt das außergewöhnliche Stauziel 4,25 ü.HN. Höhere Wasserstände können jedoch nicht ausgeschlossen werden, insbesondere weil das Vorflutsystem den Bemessungshochwasserabfluss nicht schadlos abführen kann. Ein konkrete Überflutungsgefahr besteht jedoch nicht für das Plangebiet.

Umweltbericht

I. Einleitung

I.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Bebauungsplanung ist die Schaffung von Baurecht für voraussichtlich neun Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 4 WE auf einer Fläche des ehemaligen Betonplattenwerks in Wismar. Es soll eine aufgelockerte, der villenartigen Umgebung in Wismar-Süd angepasste Bebauung auf großen Grundstücken erfolgen, die aber auch ausreichende individuelle Freiräume für die Gestaltung durch die künftigen Bauherrn lässt. Die Gebäude sollen als attraktive Stadtvillen in einem begrün-ten Umfeld errichtet werden. Damit wird die Umnutzung einer ehemals fast vollständig bebauten, gewerblich genutzten und heute brach liegenden Fläche erreicht. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt soll in diesem Bereich von einer gewerbli-chen in eine Wohnbaunutzung geändert werden.

Die überplante Fläche wird vom Lenensruher Weg aus über eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche erschlossen. Ein Fußweg in nördliche Richtung gewährleistet eine kurze Anbindung an einen Fußweg zur Altstadt und zum Spielplatz an der Dr.-Unruh-Straße. Die Zufahrt zu Gärten und Garagen im südlichen Teil des Geltungsbe-reiches wird mit der Bebauungsplanung geordnet.

Zur Sicherung des Zieles einer lockeren Bebauung wird festgesetzt, dass je selb-ständigem Wohnhaus nur max. 2 Wohneinheiten auf Grundstücken von mind. 600 m² bei Einzel- und 400 m² bei Doppelhaushälften zulässig sind. Das derzeitige Be-bauungskonzept geht von Grundstücksgrößen zwischen 750 m² und 1000 m² aus. Zulässig sind zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,25 bis 0,3. Die Dächer sollen flach geneigt sein, um einen übermäßigen Dachgeschossausbau zu vermeiden. Der Vorgartenbereich ist von einer Bebauung mit Stellplätzen, Garagen oder Nebenanla-gen freizuhalten, um das Straßenbild nicht einzuengen.

Das Plangebiet soll randlich eingegrünt und straßenbegleitend mit Bäumen bepflanzt werden.

I.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes bestehen v.a. in der Umnutzung einer Gewerbebrache in einen attraktiven Wohnbereich bei Beseitigung aller Altanlagen. Ein Teil der Um-weltschutzziele wurde mit dem Abriss des alten Betonplattenwerkes Mitte der 90er Jahre bereits erreicht. Weitere Fundamentreste und Müllablagerungen und damit ein städtebaulicher Missstand sind zu beseitigen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung und der parallelen Änderung des Flächen-nutzungsplanes soll in dem überplanten Bereich eine aus städtebaulicher und land-schaftsplanerischer Sicht besser angepasste bauliche Nutzung etabliert werden.

Die vorhandenen Großgehölze sollen soweit als möglich erhalten werden. Der Groß-teil der Fläche, die inzwischen mit Ruderalfluren und Jungwuchs von Weide und Bir-ke bestanden ist, unterliegt nach Auskunft der beteiligten Umweltbehörden keinem besonderen Biotopschutz. Der angrenzende Graben soll im Rahmen von Aus-gleichsmaßnahmen saniert und in seinem Abflussverhalten verbessert werden.

I.3 Eingriffsregelung: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik

Durch den Bebauungsplan Nr. 66/06 werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Dazu wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (1999) erarbeitet.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach den §§ 19 u. 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Diese Vorgaben wurden bei der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt.

Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen werden der Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes erfasst und bewertet. Der jetzige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger und möglicher Realisierung des Bebauungsplanes ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet.

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte der Bestandsaufnahme und Biotopbewertung dargestellt.

Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild sind im Geltungsbereich durch die starke menschliche Einflussnahme überprägt. Der Bereich war seit langem als Siedlungsgebiet bebaut. In den letzten Jahrzehnten erfolgte eine gewerbliche Nutzung, die bis zur Aufgabe des Betonplattenwerkes zu Beginn der 1990er Jahre bestand. Der Abriss der Hochbauten erfolgte Mitte der 90er Jahre.

Im Geltungsbereich befanden sich eine Tischlerei sowie die Direktions- und Umkleidegebäude des Betonwerks, während die eigentlichen Produktionsbereiche auf der gegenüberliegenden Straßenseite lagen. Es befinden sich allerdings noch erhebliche Fundamentreste, Müllablagerungen und Kompost der benachbarten Kleingärten auf der Fläche. Insgesamt handelt es sich bei dem Gelände um eine Aufschüttung eines ehemaligen Niederungsbereiches mit holozänen Torfbildungen, der mit Mutterboden und unbelastetem Bauschutt aufgefüllt wurde, um die Flächen für das Betonwerk zu nutzen. Zur Prüfung von Altlastenvorkommen wurde ein Gutachten erstellt. Im Ergebnis sind Sanierungsmaßnahmen zur Entfernung von Brandschutt und Teerpappe und zur Überdeckung mit Mutterboden erforderlich (vgl. Kap. 3.5).

In den vergangenen Jahren hat sich eine ruderale Hochstauden- und Kriechrasenflur entwickelt, die mit einem Jungwuchs von Birke und Weide bestanden ist. In den Randbereichen kommen einige ältere Einzelbäume und Siedlungsgebüsch vor.

Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 1 bis 4 vergeben. Steht eine Spannbreite (z.B. Wertstufe 1-3) zur Verfügung, so wird i.d.R. der höhere Wert herangezogen, allerdings richtet sich die konkrete Bewertung des Biotoptyps nach der lokalen Ausprägung, nach Gefährdungsgrad, vorkommenden Arten, Größe, Alter und vorhandenen Beeinträchtigungen. Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wird eine Wertstufe unter 1, also von 0 bis 0,9 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

Folgende Biotop- und Nutzungstypen kommen im Untersuchungsgebiet vor (vgl. Anlage 1 – Bestandserfassung Juni 2006 und Bestandsbeschreibung im Kap. 2.1):

Der größte Teil der Flächen wird von einem ruderalen Kriechrasen eingenommen, der sich vorwiegend auf den Aufschüttungen und Restflächen der ehemaligen Bebauung entwickelt hat. Bestimmende Arten sind Goldrute und Rainfarn mit Jungwuchs von Weiden, Weißdorn, Feldahorn, Pappel, Birke und Holunder.

Dieser zentrale Bereich wird gesäumt von Gebüschflächen mit Jungwuchs aus vorwiegend verschiedenen Weidenarten, Weißdorn, Feldahorn, Pappel, Birke mit Brombeere, Rosen und Holunder.

In den Rand- und Böschungsbereichen finden sich ruderale Hochstauden auf Aufschüttungen sowie Gartenabfälle und vermüllte Bereiche. Sie sind durchsetzt mit Brombeere, Holunder und Weidenjungwuchs. Außerdem sind einige Ziersträucher (Forsythien mit Flieder) vorhanden.

Im Norden befindet sich ein Parkplatz aus Betonplatten. In dem relativ ebenen Gelände treten an verschiedenen Stellen und im Böschungsbereich Betonteile und Eisenbewehrungen aus dem Boden hervor, so dass von einem erheblichen Bauschuttvorkommen ausgegangen werden muss.

Östlich des Parkplatzes steht eine Baumgruppe aus Erlen und Roteichen, eine große Fichte sowie Weiden und Pappeln an der Zufahrt der Grundschule. Der nördliche Teil der Baumgruppe soll in den künftigen Grünzug integriert werden.

Am westlich verlaufenden Graben stehen erhaltenswerte Walnuß- und Weidenbäume. Im Süden der Fläche befindet sich ein mehrstämmiger Bergahorn im Böschungsbereich. Entlang des Lenensruher Weges sind zwei Birken, eine Weymuthskiefer und vier nicht erhaltenswerte Blaufichten anzutreffen.

Westlich des Geländes schließen sich Feuchtwiesen und Nutzgärten der Kleingartenanlage an. Im Nordwesten, Südwesten und Süden stehen Garagen und Schuppen, die über unbefestigte Wege erschlossen werden.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Tab. 1: Biotop- u. Nutzungstypen gem. Anlage 9 der Eingriffsregelung

Nr. Biotop- typ	Biotoptyp M- V	Wertstufe
1.14.1	Jungwuchs heimischer Laubholzarten	1
2.7.1	Älterer Einzelbaum	3
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1
4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung, vermüllt	1,5
(9.1.6)	Sonstiges Feuchtgrünland	2)
10.1.2	Ruderales Hochstaudenflur, vermüllt, Fundamentreste	1,5
10.1.3	Ruderaler Kriechrasen, vermüllt, Fundamentreste	1,5
13.2.2	Siedlungsgebüsch nichtheimischer Gehölze	0
(13.3.1)	Artenreicher Zierrasen	1)
(13.8.3)	Nutzgarten	0)
14.7.3	Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt	0
14.7.4	Parkplatz, versiegelt	0
(14.7.5)	Straße	0)
14.11.3	<i>Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen</i>	1

Die in Klammern gesetzten Biotoptypen befinden sich auf den benachbarten Flächen

Aus der Tabelle wird die Bewertungsspanne zwischen 0 für versiegelte Flächen und 3 für ältere Einzelbäume (50-150 Jahre) deutlich. Ein großer Teil der ruderalen Fluren wird aufgrund der Beeinträchtigungen durch die ehemalige Nutzung, durch Müll und Fundamentreste mit 1,5 bewertet. Daneben existieren nichtheimische Ziergebüsche mit einer Wertigkeit von 0 und der Grabenbereich mit 1,5. Zu berücksichtigen sind die erheblichen Vorbelastungen des Geländes.

Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden Brachflächen der Verkehrs- und Industrieflächen (Biotop-Nr. 14.11.3) insgesamt mit einer Wertigkeit von 1,0 bewertet. Da es sich im vorliegenden Fall um eine kleinräumige, ehemalige Industriefläche ohne geschützte Landschaftsbestandteile handelt, soll daher im Rahmen der vereinfachten Biotopwertansprache diese Wertigkeit für die Bilanzierung herangezogen werden, d.h. die kleinräumige Differenzierung zwischen den oben aufgeführten, geringer- und höherwertigen Flächen wird zu Gunsten einer einheitlichen Bewertung pauschal dargestellt.

II.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung wird durch die Inanspruchnahme und Überbauung ehemals hoch versiegelter und bebauter, innerörtlicher Flächen entsprochen. Hochwertige Flächen werden nicht überbaut. Durch den Abriss der Altanlagen wurde ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Durch die geplante, aufgelockerte und begrünte Bebauung ergibt sich eine Aufwertung des Ortsbildes.

Die folgenden Maßnahmen dienen der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Bebauung einer ehemals versiegelten, innerstädtischen Fläche;
- Erhalt und Schutz des Mutterbodens;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen;
- weitgehender Erhalt der standortgerechten Bäume;
- landschaftsgerechte Einbindung durch festgesetzte, aufgelockerte Bauweise, Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, der Firsthöhe usw.;
- Erdwärmenutzung, Empfehlung zur Nutzung von alternativen Energiequellen wie Solarenergie und von Brauchwasser.

II.3 Eingriffsdarstellung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen werden eingriffsrelevante Flächennutzungen verursacht. Diese umfassen v.a. die zulässige Versiegelung der Ruderalflächen gemäß GRZ durch die Bebauung sowie die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu max. 50 % für Wege, Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen. Da die maximale Ausnutzung nicht stets zu erwarten ist und ein Teil dieser Nebenanlagen teilversiegelt sein wird, wird die maximal mögliche GRZ-Überschreitung insgesamt als Teilversiegelung berücksichtigt. Dadurch ergibt sich ein berechenbarer und realistischer Eingriffswert.

Während die Walnußbäume im westlichen Teil erhalten bleiben, muss der Bergahorn im Süden aufgrund der erforderlichen Aufschüttung zur Herstellung eines bebaubaren Grundstücks voraussichtlich abgenommen werden. Die Baumgruppe im Norden aus Roteichen und Erlen muss teilweise reduziert werden, da sie sehr weit in die künftigen Bauflächen hineinragt. Außerdem sollen die nicht erhaltenswerten Blaufichten am Lenensruher Weg gefällt werden. Diese Baumfällungen sind auszugleichen.

Kompensationsmindernd wirkt sich die Entsiegelung durch den Rückbau der Parkplatzfläche, der Zufahrten, der versiegelten Bereiche an den Böschungen, der Treppen und der erheblichen Fundamentreste im Gelände aus. Außerdem werden das Trafohaus am Lenensruher Weg und der Schuppen im südwestlichen Teil abgerissen.

Mit der Versiegelung durch die neuen Gebäude und Nebenanlagen verschlechtert sich der Umweltzustand auf den bisher nicht versiegelten Flächen. Die aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern und die Anlage von begrünten Gartenflächen wird allerdings zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Aufwertung des Landschaftsbildes im Vergleich zum Ursprungszustand beitragen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche sich entweder weiter zu einer Ruderalfläche entwickeln oder, unter Berücksichtigung der Nicht-Änderung des Flächennutzungsplanes, wieder für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Die nun vorgelegte Planungslösung stellt demnach aus heutiger Sicht - insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen - die Planungsalternative dar, die am Besten die nachhaltige und umweltverträgliche Entwicklung des Standortes gewährleistet.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 2 hervor. Jeder Wertstufe eines Biotoptyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der

jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab 2: Kompensationsbedarf durch Bebauung nach B-Plan Nr. 66/06

Maßnahme	Biotoptyp	Flächen- ver- brauch in m²	Wert- stufe	Kom- pensati- ons- erfor- dernis	Faktor Flächen- versiege- lung	Frei- raum- beein- trächti- gungs- grad	Flächen- äquiva- lent für Kom- pensati- on
Vollversiegelung durch Bebauung lt. GRZ 0,25	Brachflächen der Verkehrs- und Industrieflächen	1835	1	1	0,5	0,75	2064
Vollversiegelung durch Bebauung lt. GRZ 0,3	Brachflächen der Verkehrs- und Industrieflächen	255	1	1	0,5	0,75	286
Teilversiegelung Stellplätze, Zufahrten, Wege (einschl. mögl. Überschreitung GRZ um 0,125)	Brachflächen der Verkehrs- und Industrieflächen	918	1	1	0,2	0,75	826
Teilversiegelung Stellplätze, Zufahrten, Wege (einschl. mögl. Überschreitung GRZ um 0,15)	Brachflächen der Verkehrs- und Industrieflächen	128	1	1	0,2	0,75	115
Vollversiegelung durch Planstraße	Brachflächen der Verkehrs- und Industrieflächen	1026	1	1	0,5	0,75	1154
Teilversiegelung durch Fußweg	Brachflächen der Verkehrs- und Industrieflächen	40	1	1	0,2	0,75	36
Fällung von Bäumen	Älterer Einzelbaum;	25	3	6	-	0,75	113
	Jüngerer Einzelbaum (Flächenäquivalent 25m²/Baum)	250	1	1,5	-	0,75	281
Σ							4875

Das Flächenäquivalent für die Kompensation beträgt 4875 Wertpunkte. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wurde bei der Bestimmung des Flächenäquivalents für die Kompensation die vorhandene Beeinträchtigung von landschaftlichen Frei-

räumen berücksichtigt. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wurde in Abhängigkeit der Entfernung zu bestehenden Störquellen mit 0,75 (Beeinträchtigungsgrad 1) festgesetzt. Diese Festsetzung beruht auf dem Umstand, dass der mittlere Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ≤ 50 m beträgt.

II.4 Ausgleich und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Als Kompensationsmaßnahme sind zunächst die Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet zu nennen. Die entsiegelten Flächen werden zu Hausgärten bzw. öffentlichen Parkanlagen umgenutzt. Neben Trafohaus, Schuppen, Parkplatz, Böschungen und Treppen sind mindestens ca. 600 m² oberflächennah anstehender Beton zu entsorgen.

Die Neuanlage der Hausgärten wird im Vergleich zum Voreingriffszustand als wertneutral betrachtet. Eine Abwertung ergibt sich durch das Entfernen der vorhandenen Vegetation und eine höhere Nutzungsintensität als Hausgarten. Eine Aufwertung der Flächen ergibt sich demgegenüber durch die Aufbereitung des Bodens, die Entsorgung von Müll, Beton und sonstigem Bauschutt, den Auftrag von Mutterboden und die Neuanpflanzung von einheimischen Gehölzen.

Die westlichen Grundstücksflächen sind als extensiv genutzte Rasenflächen oder bepflanzte Böschungen auszubilden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist hier in Grabennähe unzulässig. Für die Wiederherstellung der Böschung ist nährstoffarmes Substrat zu verwenden, um einen übermäßigen Nährstoffeintrag in das Gewässer zu vermeiden.

Die festgesetzten Grünflächen "Zäsurgrün" und "Parkanlage" an der nördlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze sind als extensiv genutzte Rasenflächen mit Bepflanzungen auszubilden. Es sind gruppenweise freiwachsende Gehölzflächen von 2 - 5 m Breite aus heimischen Blütensträuchern, Baumschulware mind. 3x v., Höhe 100 – 150 cm, anzulegen. Außerdem soll eine Heckenanpflanzung aus Hainbuche mit einem vorgelagerten Strauchbereich in einer Breite von ca. 3,0 m in Abgrenzung zum Lenensruher Weg erfolgen und u.a. die nicht standortgerechten Blaufichten ersetzen. Die vorhandenen Birken und eine Weymuthskiefer sollen in die Hecke integriert und durch neu anzupflanzende Birken ergänzt werden. Straßenbegleitend sollen im Plangebiet Scharlachdorn (*Crataegus coccinea*), Baumschulware, Stammumfang 16-18 cm, angepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind den jeweiligen Grundstückseigentümern zugeordnet und werden über die Kaufverträge gesichert. Die Baumanpflanzungen sind im Rahmen der Erschließung durch den Erschließungsträger zu realisieren.

Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen sollen höherwertige Grünflächen im Übergang und als Zäsur zu den umgebenden Nutzungen geschaffen werden. Der von West nach Ost verlaufende Grünzug am Schwarzen Weg wird durch die Ausweisung der Grünzonen am nördlichen Gebietsrand aufgenommen.

Die Wertigkeit dieser Kompensationsmaßnahmen geht aus der nachfolgenden Tab. 3 hervor.

Tab. 3: Kompensationsmaßnahmen

Nr./Kompensations- maßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensa- tionswertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
Entsiegelung Parkplatz, Böschungen, Treppen, Fun- damentreste, Rückbau Tra- fohaus, Schuppen	1049	1	1,5*	0,75	1180
Anlage extensiv genutzter Gartenflächen oder be- pflanzter Böschungen	902	1,5	1,5	0,75	1015
Anlage extensiv genutzter Rasenflächen mit Gehölz- gruppen	293	1,5	1,7*	0,75	374
Heckenanpflanzung aus Hainbuche, Umbau stand- ortfremder Bestockung	342	2	2	0,75	513
Anpflanzen von 10 einhei- mischen Laubbäumen (Flächenäquivalent 25 m ² / Baum)	250	2	2	0,75	189
Σ					3271

* einschließlich Entsiegelungsfaktor + 0,5 bzw. 0,2 bei teilversiegelten Flächen

Bilanzierung:	Flächenäquivalent Ausgleich:	3271
	Flächenäquivalent Eingriff:	4875
	Kompensationsdefizit:	- 1604

Der durch den Eingriff verursachte Kompensationsbedarf von 4875 Wertpunkten (Tab. 2) wird durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen mit einem Flächenäquivalent von 3271 Wertpunkten (Tab. 3) nicht vollständig ausgeglichen. Daher sind weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

In Abstimmung mit den Sachgebieten Grünflächenplanung, Naturschutz und Gewässerschutz sowie dem Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" wird daher als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme die Sanierung des westlich angrenzenden Grabens festgesetzt. Der Oberlauf des Volkshausgrabens ist derzeit z.T. zugeschüttet, vermüllt, verkrautet und fällt zeitweise trocken. Um eine ökologische Aufwertung zu erzielen und die Abflussverhältnisse zu verbessern, sind zunächst die Müll- und Schutteinträge im und am Graben zu entfernen. Der Graben ist im Bereich des Plangebiets auf einer Länge von ca. 150 m zu entschlammen und zu entkrauten. An der Böschungsoberkante des Grabens ist eine ca. 0,75 m breite Berme als Pflegestreifen herzustellen. Das Regenwasser aus dem Plangebiet soll in den Graben eingeleitet werden, um eine regelmäßige Wasserführung und ein verbessertes Abflussverhalten zu erzielen.

Der Sanierungsbereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Renaturierung Graben" festgesetzt.

Diese Maßnahme hat folgende Wertigkeit:

Nr./Kompensations- maßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensa- tionswertzahl*	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
Gewässersanierung Ober- lauf Volkshausgraben auf einer Länge von ca. 150 m und in einer Breite von ca. 4 – 8 m einschließlich der angrenzenden Böschungsbereiche	900	2	2,5	0,75	1688

* einschließlich Faktor für Freilegung, Beräumung + 0,5

Durch die Gewässersanierung mit einem zusätzlichen Ausgleichsflächenäquivalent von 1688 Punkten wird ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht.

Die Stadt will die Maßnahme zur Grabensanierung im Oberlauf des Volkshausgrabens zum Anlass nehmen, auch die weiteren Grabenabschnitte instand zu setzen.

II.5 Planungsalternativen

Die Flächenausweisung als Allgemeines Wohngebiet für diesen innerörtlichen Bereich und die aufgelockerte Bebauung mit Stadtvillen fügt sich aus heutiger Sicht besser in die Umgebung ein als ein Gewerbegebiet. Das Baugebiet befindet sich zwischen vorhandener Wohnbebauung, einer Grundschule und Grünflächen.

Die bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche beruhte v.a. auf der ehemaligen Nutzung als Teil des Betonplattenwerks. Nach der Aufgabe dieses Betriebes wurde der sich herausbildende städtebauliche Missstand beseitigt. Die beräumte und seit Jahren brach liegende Fläche soll nun städtebaulich integriert werden.

Die Brachfläche oder gewerbliche Nutzungen, für die im Moment an dieser Stelle kein Bedarf besteht, stellen also keine Alternativen zur vorliegenden Planung dar. Somit wurde eine verträgliche Planungsalternative gefunden, die den aktuellen Zielen der städtischen Entwicklung entspricht.

III. Zusätzliche Angaben

III.1 Verfahren der Umweltprüfung

Der Umweltprüfung liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) zu Grunde. Darin wurden die Ziele des "Europarechtsanpassungsgesetzes Bau" (EAG Bau) umgesetzt und eingeführt. Der Biotopbewertung basiert auf den "Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (1999). Des Weiteren wurden die vorhandenen Unterlagen Flächennutzungsplan, das B-Plan-Konzept zum Plangebiet und das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg verwendet.

Die Biotoperfassung und -bewertung sowie die fachliche Beratung zu den Ausgleichsmaßnahmen erfolgte durch die Landschaftsarchitekten Adolphi/Rose, Kahlen-

berg bei Wismar, im Mai und Juni 2006 und ist in den Kapiteln zum Bestand und im Plan zur Bestandserfassung im Anhang dokumentiert.

Um ein genaues Bild von den Lärmimmissionen und deren Einwirkungen auf das Plangebiet zu erhalten, wurde eine "Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 66/06 Wohnpark am Lenensruher Weg der Hansestadt Wismar" von der TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co.KG mit Datum vom 21.6.2006 erstellt.

Zur Untersuchung der Boden- und Baugrundverhältnisse sowie zur Prüfung von möglichen Altlastenvorkommen wurde ebenfalls ein Gutachten erstellt.

Der Stadt sind keine wesentlichen Belange bekannt, die in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt worden sind.

III.2 Monitoring

Die Umsetzung des Bauleitplans führt zu keinen nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Aus städtebaulicher und ortsgestalterischer Sicht ergibt sich eine Verbesserung des vorhandenen Zustandes, der durch einen städtebaulichen Missstand bzw. eine Baulücke geprägt ist. Vorhandene Bodenkontaminationen werden beseitigt bzw. reduziert.

Die Durchführung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die Entwicklung der Umweltziele werden durch die zuständigen Abteilungen der Stadtverwaltung, wie Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Verkehrs- und Grünflächenamt und Stadtplanungsamt überwacht. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücke werden in den Kaufverträgen fixiert. Damit verpflichtet sich der jeweilige Erwerber zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen.

Die Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen wird außerdem von der Bauaufsichtsbehörde überwacht.

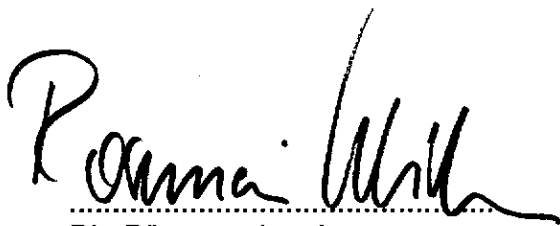
III.3 Zusammenfassung

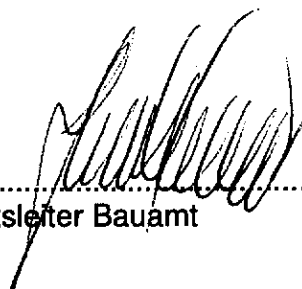
Ziel der Bebauungsplanung ist die Schaffung von Baurecht für ca. 10 Stadtvillen als Einzel- oder Doppelhäuser auf einer Teilfläche des ehemaligen Betonplattenwerks am Lenensruher Weg in Wismar. Es soll eine aufgelockerte, der Umgebung angepasste Bebauung auf großen Grundstücken erfolgen. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohngebäude, eine Grundschule und durch Kleingärten genutzt. Derzeit liegen die Flächen brach, nachdem in den 1990er Jahren der Abriss der Altanlagen erfolgte.

Im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die parallele Änderung der bisherigen gewerblichen in eine Wohnbaufläche.

Durch die Neubebauung der heutigen Brachflächen, die inzwischen mit einer ruderalen Flur aus Kriechrasen, Hochstauden und Jungwuchs von Bäumen besiedelt sind, erfolgt aus naturschutzfachlicher Sicht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Deswegen werden grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und die Bäumung von Müllablagerungen und Betonflächen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zusätzlich soll der westlich verlaufende Graben saniert und in seiner Wasserführung verbessert werden. Dadurch wird ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erzielt. Eine nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erfolgt nicht.

gebilligt durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 25.1.2007


.....
Die Bürgermeisterin


.....
Amtsleiter Bauamt