

HANSESTADT WISMAR

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 20/96 mit integriertem Grünordnungsplan

„Sport- und Freizeitanlage
an der Bürgermeister- Haupt- Straße“

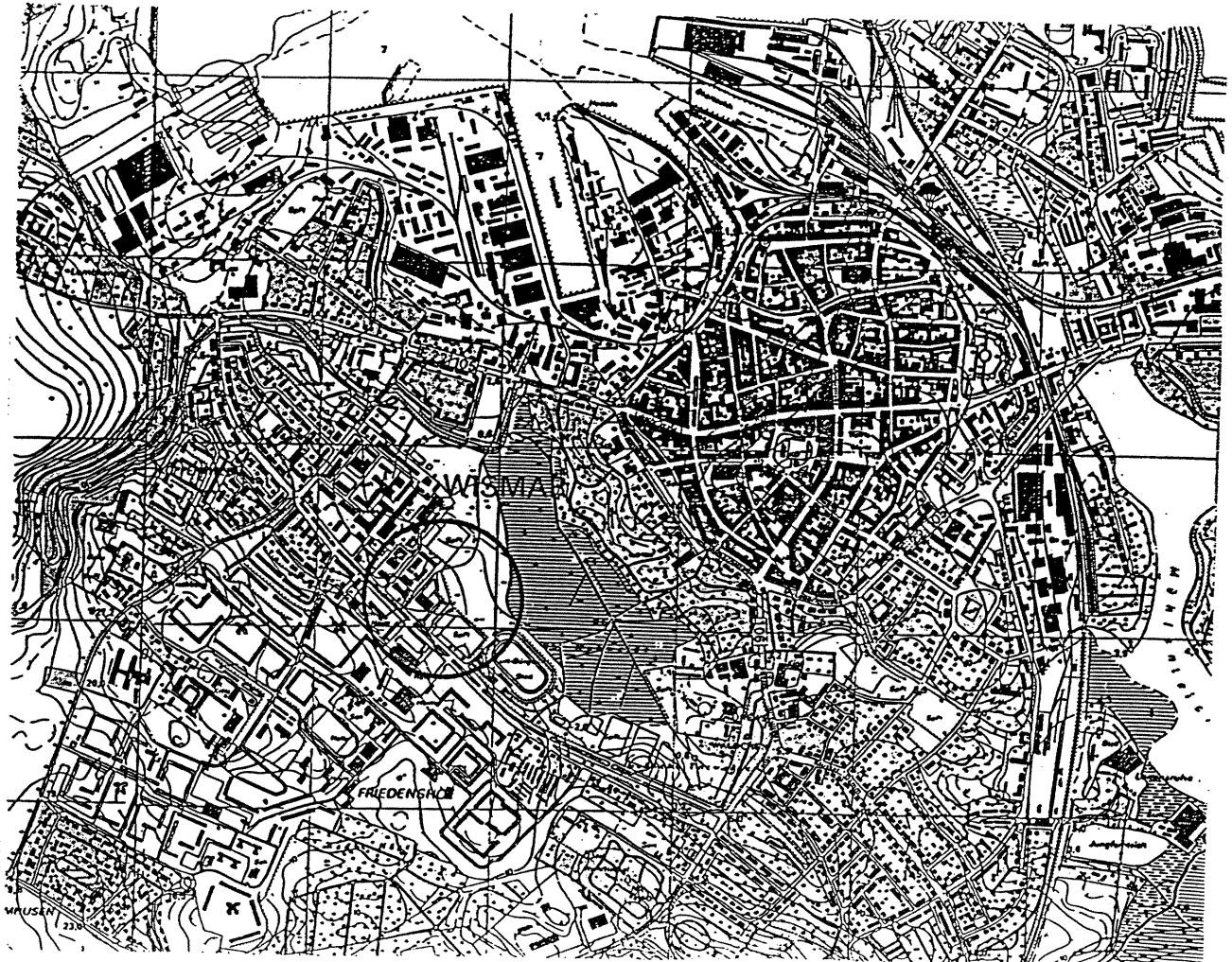
BEGRÜNDUNG

(§ 9(8) BauGB)

Verfasser: Architekturbüro Horst Haag
 Dipl. Ing. freier Architekt BDA
 Bopserwaldstr. 39
 70184 Stuttgart

Stand: Stuttgart, den 09.01.1997 / 16.03.1999

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 20 000



INHALTSANGABE

1.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	S. 3
2.	Vorhandene Nutzungsstrukturen (Beschreibung und Bewertung des Bestandes)	S. 5
2.1.	Bebauung (Nutzung / Architektur)	S. 5
2.2.	Erschließung	S. 5
2.3.	Grünbestand	S. 6
3.	Beschreibung und Bewertung geplanter Nutzung (Begründung aller Festsetzungen)	S. 7
3.1.	Bebauung (Nutzung / Architektur)	S. 7
3.2.	Erschließung (verkehrl. Erschließung, Stellplatznachweis, Ver- und Entsorgung)	S. 8
3.3.	Grünordnungskonzept	S. 10
4.	Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung	S. 12
4.1.	Allgemeines	S. 12
4.2.	Darstellung und Bewertung des geplanten Eingriffes	S. 12
4.3.	Geplante Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Bebauung, Erschließung, Grünflächen, Landschaftsbild)	S. 13
4.4.	Flächenbilanzierung	S. 15
5.	Städtebauliche Zahlen und Werte	S. 17
6.	Information zur Baudurchführung	S. 18
6.1.	Schulsport	S. 18
6.2.	Geologischer Untergrund	S. 18
7.	Beschluß über die Begründung	S. 19

1. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat beschlossen, für das im nachstehenden Übersichtsplan umrandete Gebiet einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen.

Begründet wird dieser Beschluß damit, daß die bestehende Schwimmhalle an der Bgm.-Haupt- Straße entsprechend eines Gutachtens vom 02.12.1995 einen außerordentlich hohen Sanierungsbedarf aufweist und in ihrer jetzigen Form nicht den Erwartungen an eine moderne Wasserfreizeitanlage entspricht. Selbst bei einer schwerpunktmäßigen Nutzung als Schul- und Vereinsbad stellt die verhältnismäßig karge Ausstattung und der unter funktionalen Gesichtspunkten unbefriedigende Gesamtzustand eine Beeinträchtigung des Badebetriebes dar.

Desweiteren ist in dem Bädergutachten des DWIV (Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München) im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft und Angelegenheiten der Europäischen Union, sowie das Ministerium für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M-V vom 27.10.1995 aufgezeigt worden, daß für die Hansestadt Wismar der Bau eines Kombibades empfohlen wird.

Ein Kombibad dient der Deckung des örtlichen und überörtlichen Bedarfs für sport- und erlebnisorientierte Besuche von Erholungs- bzw. Feriengästen und stellt somit eine sinnvolle Erweiterung im Sport-, Freizeit- und Tourismusbereich dar.

Das Kombibad muß die Grundversorgung für den Schul-, Vereins- und Breitensport sicherstellen und sollte möglichst viele Erlebnis- und Späselemente im Angebot haben.

Das Gutachten geht von einem Besucherpotential von jährlich 220.000 Besuchern aus. Darin sind die Einwohner der Hansestadt Wismar, das Einzugsgebiet um die Hansestadt Wismar mit einem Umkreis von 20 km, der Schulsport, der Vereinssport sowie die Nutzung durch Urlauber erfasst.

Am Flächennutzungsplan wurde die 23. Änderung vorgenommen. Diese wurde mit Beschluß vom 05.07.1998 wirksam. Dabei wurde die Umwandlung von Grünflächen in die Sondernutzung Sport + Freizeit vollzogen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt festgelegt:

Er umfaßt die südwestlich der Lübschen Torweide gelegenen Flurstücke 2636/22, 2638, 2639/21.

Die Flurstücke 2638 und 2639/21 sind Eigentum der Hansestadt Wismar. Das Flurstück 2636/22 ist Eigentum des Volkes, Rechtsträger: Gebäudewirtschaft. Über dieses Flurstück ist die Hansestadt Wismar gemäß § 8 Vermögenszuordnungsgesetz berechtigt zu verfügen.

Diese Grundstücke sollen dem Investor im Erbbaurecht überlassen werden.

Investor ist HWR Bäder- und Freizeitanlagen GmbH + Co KG mit Sitz in Stuttgart (Anschrift: Am Reichelenberg 13, 70184 Stuttgart).

Zwischen der Stadt Wismar und dem Erbbauberechtigtem, dem Investor HWR wurde ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen und am 28.07.1998 unterzeichnet.

Begrenzt wird der ca. 43 300 m² große Geltungsbereich wie folgt:

- im Süden durch die Bürgermeister-Haupt-Straße und die südlich davon gelegenen Flurstücke 2674/5 (Berufliche Schule für Wirtschaft, Verwaltung , Gewerbe), 2677, 2678 (Sporthalle)
- im Südosten durch das Stadion (Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen)
- im Norden durch die Lübsche Torweide (Grünfläche und ökologisch wertvoller Bereich)
- im Nordwesten durch das Flurstück 2636/31 (MTW)

Der VE- Plan verfolgt u.a. den Zweck, Flächen als sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit (§ 11 BauNVO), auszuweisen. Ermöglicht werden soll die Errichtung eines Freizeitbades, sowie einer Tennis-, Badminton- und Squashanlage.

Der Geltungsbereich ist über die südwestlich verlaufende Bürgermeister-Haupt-Straße zugänglich.

Mit der Entscheidung, in Wismar ein Erholungsgebiet dieser Art auszuweisen, bieten sich beste Möglichkeiten, den Wirtschaftszweig Fremdenverkehr auszubauen und abzusichern, sowie die bereits erreichte Wettbewerbsfähigkeit weiter zu steigern. Die Entwicklung des Fremdenverkehrs ist für Wismar mit seiner attraktiven Lage an der Ostsee von außerordentlicher wirtschaftlicher Bedeutung. Mit der Realisierung des Vorhabens erhält die Hansestadt Wismar eine seiner Bedeutung entsprechende Einrichtung. Durch die Entwicklung des Gebietes werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

Allein im Betrieb der Gesamtanlage werden ca. 35 Arbeitsplätze entstehen.

Darüberhinaus trägt dieser VE- Plan auch § 2 (1) 11 BNatSchG Rechnung, wonach Flächen für Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung in ausreichendem Maße zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten sind.

Im Flächenbestandsplan von 1993 ist die entsprechende Fläche als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche ausgewiesen.

Im Entwicklungskonzept Lübsche Torweide von 1993 / Flächenbestandsplan ist die entsprechende Fläche als Sondergebiet Freizeitbad bzw. als nutzungsintensive Freizeit- und Erholungszone ausgewiesen.

Laut Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne auch dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Zu berücksichtigen sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts incl. des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas.

Für den Planungsbereich ist als ökologische Grundlage eine Grünordnungsplanung zu integrieren. Die Grünordnungsplanung enthält eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet, sowie die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die sich daraus ergebenden Erfordernisse und Maßnahmen werden durch Übernahme in den VE- Plan rechtsverbindlich. Im vorliegenden VE- Plan ist der Grünordnungsplan integriert.

2. VORHANDENE NUTZUNGSSTRUKTUREN

2.1. BEBAUUNG (Nutzung/Architektur)

Das Untersuchungsgebiet wird zur Zeit überwiegend sportlich genutzt.
(Hallenschwimmbad, Rasenspielfeld)

Die südlich der Bürgermeister-Haupt-Straße befindlichen Parzellen mit Bildungs- und Sporteinrichtungen beeinflussen aufgrund fehlender Eingrünung das Umfeld hinsichtlich des Landschaftsbildes negativ.

Für die Erholungsnutzung sind diese Flächen praktisch ohne Bedeutung.

Das bestehende Hallenbad „Typ Bitterfeld“ aus dem Jahre 1976 erweist nach dem Gutachten vom Dezember 1995 einen sehr hohen Sanierungsbedarf und entspricht in seiner jetzigen Form nicht den Erwartungen an eine moderne Wasserfreizeitanlage. Selbst bei einer schwerpunktmäßigen Nutzung als Schul- und Vereinsbad stellt die karge Ausstattung und der unter funktionalen Gesichtspunkten unbefriedigende Gesamtzustand eine Beeinträchtigung des Badebetriebes dar. Der Umbau des Bestandes ist aus wirtschaftlicher Sicht absolut unrentabel. Gravierende Einschränkungen (technisch- konstruktiv und funktionaler Art) müßten langfristig in Kauf genommen werden.

Ein modernes Bad mit aktuellem technischen Standard, welches die Funktionen eines Freizeit- und / oder Sportbades vereint, ist nur durch einen Neubau zu realisieren.

2.2. ERSCHLIESSUNG

Einige vorhandene Fuß- und Radwege erschließen das bestehende Hallenbad einerseits vom Stadtteil Friedenshof, andererseits von der Altstadt über die Lübsche Torweide her kommend. Sie sind überwiegend mit Betonpflaster oder Asphaltbelag versehen.

Das zu bebauende Grundstück ist von außen erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch den Investor.

An Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind eine unterirdisch verlaufende Fernwärmeleitung, Gasleitung, Wasserver- und Entsorgungsleitungen und Mittelspannungs- und Niederspannungskabel zu erwähnen, die bereits die bestehende Schwimmhalle versorgen.

2.3. GRÜNBESTAND

Im Bereich des eingezäunten Sportplatzes sowie im näheren Umfeld der bestehenden Schwimmhalle sind Flächen mit lückigem Rasen vorhanden.

Der Bereich des Planungsgebietes schließt unmittelbar an die Lübsche Torweide (Kuhweide) an, im Flächennutzungsplan von 1990 als Grünfläche und ökologisch wertvoller Bereich ausgewiesen.

Diese stellt einen innerstädtischen Freiraum dar, welcher mit seinem hohen Anteil Niederungsflächen prägend für das Stadtbild ist und typisch ist für die mecklenburgische Landschaft.

Der Bereich der Lübschen Torweide war bis vor ca. 2000 Jahren noch Teil der inneren Wismarer Bucht. Danach setzte eine fortschreitende Verlandung und Vermoorung ein.

Im Bereich des Planungsgebietes wurde im Laufe der Jahrhunderte durch Boden- und Baustoffverkipfung die ursprünglich wesentlich größere Kuhweide sukzessive in ihrem ursprünglichen Ausmaß eingeschränkt.

Aufgrund der Bodenverkipfung im Geltungsbereich, der ursprünglich Teil der Lübschen Torweide war, wurde das Landschaftsbild nachhaltig verändert.

Dem Passanten bieten sich ausgezeichnete Sichtbeziehungen auf die Altstadtsilhouette.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Bereiche von unterschiedlicher Qualität:

- a.) Der Bereich des Rasenspielfeldes und um das bestehende Hallenschwimmbad sind derzeit als relativ stark anthropogene Fläche von eher untergeordneter ökologischer Wertigkeit zu bezeichnen. Infolge der sportlichen Nutzung ist mit Oberbodenverdichtung zu rechnen.

- b.). Die nordöstlichen Bereiche am Übergang zur Lübschen Torweide sind Sukzessionsflächen auf Bodenverkipfung mit Spontanvegetation.

Die Freiflächen haben bezüglich des Naturhaushaltes eine Bedeutung, die sich aufgrund der bisher nur teilweise vorhandenen Versiegelung bzw. Überbauung ergibt. Flächen dieser Art haben lokalklimatische Funktionen, die sich einerseits aus der nächtlichen Frisch- und Kaltluftproduktion ergeben, und andererseits thermisch ausgleichend wirken können. Weitere Bedeutung haben die Flächen für die Grundwasserbildung, Versickerung und Verdunstung sowie als potentieller Standort bzw. Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten.

Grundsätzlich ist daher aus landschaftsplanerischer Sicht eine flächensparende Bebauung anzustreben. Das vorhandene ökologische Potential ist im Rahmen der Planung aufzugreifen und durch Verbesserungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft so weit wie möglich zu entwickeln.

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG GEPLANTER NUTZUNGEN

3.1. BEBAUUNG (NUTZUNG/ARCHITEKTUR)

Der Geltungsbereich soll gemäß §§ 11 Bau NVO als sonst. Sondergebiet, das der Freizeit und der Sportnutzung dient, ausgewiesen werden.

Im einzelnen dienen diese als Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche und Flächen für das Parken von Fahrzeugen und als Grünflächen wie Sport-, Spiel-, und Badeplätze bzw. Pflanzflächen der landschaftsgerechten Einbindung.

Es ist die Errichtung eines Freizeitbades mit Sauna- und Gastronomiebereich, Tennis-, Squash- und Badmintonanlage, sowie Fitness und Kegelanlage geplant. Der Komplex ist unterteilt in zwei Bereiche. Den Freizeitbadebereich; dieser umfaßt eine Grundfläche von ca. 4.150 m² und besteht aus einem zusammenhängenden Gebäude für Umkleide, Sauna, Gastronomie und Schwimmhalle.

Zum anderen dem Ballspielbereich; dieser umfaßt die Grundfläche von ca. 1.950 m² und besteht aus einem zusammenhängenden Gebäude mit Tennis-, Squash- und Badmintonspielfeldern, Kegelbahnen und dazugehörendem Umkleidebereich. Die beiden Bereiche werden durch ein gemeinsames Foyer erschlossen, das auch die Verwaltung beherbergt.

Davon sind ca 2.500 m² Flachdach mit Dachbegrünung versehen.

Der Außenbereich Freizeitbad mit diversen Außenbecken, Kinderbereich, Liegewiese und Saunahof umfaßt ca 10.000 m².

Der Außenbereich Tennisanlage umfaßt eine Fläche von ca 1.400 m²

Die Hauptgebäude und Nebenanlagen sind im mittleren Bereich zentralisiert angeordnet. Um eine für die Erholungsnutzung notwendige landschaftsgerechte Gestaltung zu gewährleisten, sollten eintönig wirkende Formen und große Maßstabssprünge vermieden werden. Der Charakter der Bebauung ist auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Gleichzeitig soll eine einprägsame Architektur verwirklicht werden, bei der die einzelnen Baukörper der Freizeitanlage aufeinander abgestimmt sind und somit eine harmonische Einheit bilden.

3.2. ERSCHLIESSUNG

3.2.1. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die PKW- Erschließung erfolgt von Süden über die Bürgermeister-Haupt-Straße. Parkplätze für PKW, Zweiräder und Busse sind entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße angeordnet und umfassen insgesamt ca 7.700 m².

Im Bereich Stadion besteht eine Zu- und Abfahrt für PKW und Busse.

An der Hans-Grundig-Straße befindet sich eine ampelgeregelte Hauptzu- und Abfahrt für die Parkierungsanlage, die ausschließlich dem PKW-Verkehr vorbehalten ist.

Die Erschließung für Fußgänger und Fahrradfahrer erfolgt von der Altstadt über die Lübsche Torweide und von Süden (Stadtteil Friedenshof) ebenfalls über die Bürgermeister-Haupt-Straße mittels einer Fußgängerbrücke, die Teil des öffentlichen Raumes ist.

Die bestehende Fußgängerbrücke kann in einem weiteren Bauabschnitt dahingehend verändert werden, daß sie über die Parkierungsanlage hinwegreicht und somit eine kreuzungsfreie Abwicklung des Fußgänger- bzw. PKW-Verkehrs gewährleistet ist.

Die Erschließungsmaßnahmen regelt der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Wismar und dem Investor abgeschlossen und am 28.07.1998 unterzeichnet wurde.

Das Planungsgebiet wird durch den Stadtverkehr durch die Linien D, E und F direkt bedient und von der C- Linie im Bereich Philipp-Müller-Straße / Bürgermeister-Haupt-Straße tangiert. Somit ist dieses Gebiet für den Besucher der Sport- und Freizeitanlagen durch den ÖPNV hinreichend erschlossen.

3.2.2. STELLPLATZNACHWEIS NACH § 48 LBO MECKLENBURG-VORPOMMERN UND STELLPLATZVERORDNUNG DER HANSESTADT WISMAR:

Hallenbäder ohne Besucherplätze:

1 Stpl. je 5-10 Kleiderablagen erforderlich

vorh.: ca 800 Garderobenplätze (einschl. Sauna) 100 Stpl.

Tennisplätze ohne Besucherplätze:

4 Stellplätze je Spielfeld erforderlich

vorh.: 5 Plätze 20 Stpl.

analog Badminton

vorh.: 2 Plätze 8 Stpl.

analog Squash

vorh.: 2 Plätze 8 Stpl.

Kegel und Bowlingbahnen:

4 Stpl. je Bahn erforderlich

vorh.: 6 Bahnen 24 Stpl.

Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze: 1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche erforderlich vorh.: ca 500 qm Hallenfläche (Fitness, Jazz-Dance)	10 Stpl.
Gaststätten von überörtl. Bedeutung 1 Stpl. je 4-8 Besucherplätze (nur für Foyerbewirtung)	10 Stpl.
erforderliche Stellplätze gesamt	180 Stpl

3.2.3. VER- UND ENTSORGUNG

Zufahrt

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

Löschwasserversorgung

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 cbm/h Löschwasser 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.

Abwasserentsorgung

Abwasserkanäle der Hansestadt Wismar/Entsorgung und Verkehrsbetriebe sind derzeit auf dem Geltungsbereich im Bereich des bestehenden Hallenschwimmbades vorhanden.

Die Entwässerungsanlagen sind im Trennsystem zu errichten und an das vorhandene Netz nach Abstimmung mit dem EVB Wismar anzuschließen. Eine Einleitung in den Bereich Lübsche Torweide würde zur Mehrbelastung des Pumpwerkes und damit zu höheren Kosten führen.

Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt über das Stromversorgungsnetz durch die Hanseatische Energieversorgung Rostock (HEVAG), Betriebsverwaltung Wismar. Mittelspannungs- und Niederspannungskabel sind unter Flur im Bereich Bürgermeister-Haupt-Straße und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verlegt.

Telefonanschluß

Die Leitung zur Telefonversorgung wird parallel zur Stromversorgungsleitung verlegt.

Gas- und Wasserversorgung

Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wismar GmbH. Diese erfolgt ebenso unter Flur im Bereich Bürgermeister-Haupt-Straße.

Fernwärme

Das bestehende Hallenbad verfügt über einen Anschluß an das örtliche Fernwärmenetz.

3.3. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Aufgabe der Grünordnungsplanung ist es, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu minimieren bzw. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

-

Um die Auswirkungen der Planung zu mindern, ergibt sich folgende Zielsetzung:

1. sorgfältige Einfügung der baulichen Anlage in die vorhandene landschaftliche Situation
2. umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit einheimischen und standortgerechten Arten
3. landschaftsgerechte Neugestaltung des Bebauungsrandes
4. Neuanlage von Ausgleichsflächen mit Biotop- und Artenvielfalt

Zur Umsetzung der Ziele wurde das folgende Grünordnungskonzept erarbeitet:

Im Rahmen der Planung wurde für den Geltungsbereich ein neues Grünsystem entwickelt, das in Abhängigkeit zu den geplanten Nutzungen und Funktionen ausgestaltet ist.

zu 1.)

Neben der architektonischen Gestaltung ist zur ökologischen Aufwertung eine extensive Dachbegrünung der Flachdachbereiche vorgesehen. Extensive Dachbegrünung von Flachdächern mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern wirken positiv auf das Landschaftsbild.

zu 1.)

Um flächenintensive Versiegelung zu vermeiden, sind die Parkplätze entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Bürgermeister-Haupt-Straße kompakt angeordnet.

Die Stellplätze sollen teilversiegelt und begrünt z.B. mit Rasengittersteinen oder Pflasterrasen ausgebaut werden.

Mit Ausnahme einiger vollversiegelter Hauptwege sollen die Wegeflächen mit teilversiegelter Wegedecke überbaut werden.

zu 1.)

Am Eingang und im unmittelbaren Umfeld der Gebäude dienen die Pflanzflächen vornehmlich repräsentativen Zwecken und werden intensiver gepflegt, so daß sie neben ökologischen Funktionen vor allem gestalterische und Freiraumfunktionen einnehmen.

In den Randbereichen, insbesondere am Übergangsbereich zur Lübschen Torweide ist eine relativ naturnahe Gestaltung der Pflanzflächen mit extensiver Pflege vorgesehen. Dort soll durch Anpflanzung vornehmlich einheimischer und standortgerechter Arten eine relativ hohe Biotopvielfalt entstehen, womit auch vielen Tierarten ein Lebensraum geschaffen wird. Diese dienen als Ausgleich der durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

zu 2.)

Um eine landschaftsgerechte Einbindung sowie eine hochwertige Naturausstattung zu verwirklichen, werden durch Neuanlage von Pflanzflächen umfangreiche Ein- und Durchgrünungen der Gebäude vorgenommen. Diese bewirken eine harmonische Einfügung der Anlagen in die Landschaft. Angestrebt wird insgesamt eine Verzahnung von Gebäuden und Freiflächen sowie eine landschaftsgerechte Verbindung der Außenanlagen aller Nutzungstypen.

zu 2.)

Weitere Pflanzmaßnahmen sind die regelmäßige Überstellung der Stellplätze mit Laubbäumen.

zu 3.)

Aufgrund der Lage an der unmittelbar angrenzenden Lübschen Torweide (Grünfläche und ökologisch wertvoller Bereich) wird angestrebt, daß die Begrünung einen möglichst fließenden Übergang in die naturräumlich bestehenden und auch zukünftig zu erhaltenden Röhrichtflächen herstellt.

Die aus funktionalen Gründen erforderliche Abgrenzung der Außenbereiche von den öffentlichen Wegen sollten möglichst filigran gestaltet werden und die Blickbeziehungen zur Altstadtssilhouette weiterhin ermöglichen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes führen die genannten Maßnahmen wie ansprechende Architektur, Neuanlage von Pflanzflächen und Anpflanzung von Gehölzen zu einer erheblichen Aufwertung, womit ein für die geplanten Erholungseinrichtungen notwendiger und ansprechender Rahmen verwirklicht wird.

Die vorhandenen Gehölze sollen, soweit möglich, erhalten und in die Freiraumgestaltung integriert werden.

Die Neuanlage der Erholungseinrichtungen führt zu einer Steigerung des Erholungsangebotes sowie aufgrund einer umfangreichen Eingrünung zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes und in Teilbereichen zu einer Verbesserung der Naturlandschaft.

4. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG

4.1. ALLGEMEINES

Mit der Errichtung der geplanten Erholungseinrichtungen ist eine Veränderung von Gestalt und Nutzung der Grundfläche verbunden, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erholungswert beeinflusst werden und damit gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird.

Laut § 8 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt. Ein Vertragsentwurf wird derzeit erarbeitet.

Demnach müssen im folgenden die vom Vorhaben ausgehenden Umweltwirkungen analysiert und bewertet werden, mögliche Maßnahmen zu ihrer Minimierung aufgezeigt und notwendige Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei nicht ausgleichbaren Eingriffen sind die gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes in dem vom Eingriff betroffenen Natur- und Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wiederherzustellen.

4.2. DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES GEPLANTEN EINGRIFFES

Der Abriß des bestehenden Hallenschwimmbades, die Errichtung der notwendigen Gebäude und die Neuanlage von Verkehrsflächen bedeutet eine teilweise Versiegelung bzw. Überbauung auch bisher unversiegelter Flächen. Damit ist zunächst mit einer Beeinträchtigung von Funktionen des Naturhaushaltes zu rechnen, diese jedoch erfahren einen Ausgleich durch die im VE- Plan, Textteil B, Punkt 4 unter grünordnungsrechtliche Festsetzungen beschriebenen Ersatzmaßnahmen.

Struktur und Zusammensetzung des natürlichen Bodenaufbaus sowie wichtige Bodenfunktionen (Speicher-, Absatz-, Filter- und Pufferfunktion) werden an dieser Stelle beeinträchtigt bzw. gehen verloren.

Weitere Auswirkungen bestehen in der Beeinträchtigung von Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser sowie der damit verbundenen Grundwasserneubildung. Der natürliche Kreislauf von Niederschlag, Verdunstung, Versickerung und Grundwasserneubildung wird gestört. Lokalklimatisch wirken sich diese Baumaßnahmen über den Verlust an Verdunstungsfläche und eine verstärkte Wärmeabstrahlung aus. Für Flora und Fauna bedeutet die Versiegelung den Verlust von Vegetationsstandorten und Lebensräumen für Tiere.

Ein großer, vor allem zur Lübschen Torweide hin gelegener Teil des Geltungsbereichs bleibt jedoch auch langfristig unversiegelt. Die Neuanlage von Pflanzflächen für Stauden und Gehölze sowie die Errichtung von die Gebäude umgebende Grünflächen führen zu keiner Verminderung der ökologischen Wertigkeit. Vielmehr sind in einzelnen Teilbereichen Verbesserungen wichtiger Funktionen des Naturhaushaltes zu erwarten, die sich durch die auf den Ausgleichsflächen vorgesehenen Gehölzeanpflanzungen und aus der insgesamt möglichst arten- und strukturreichen Freiflächengestaltung ergeben.

Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes ist mit keiner Verschlechterung der Situation zu rechnen, da eine attraktive und umfangreiche Eingrünung mit Laubgehölzen zu einer Aufwertung führt.

4.3. GEPLANTE MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im einzelnen sind folgende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

BEBAUUNG:

- ansprechende Gebäudegestaltung

Durch eine ansprechende Architektur unter Vermeidung von eintönig wirkenden Formen, Sperrigkeit und großen Maßstabssprüngen soll die Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden.

- Dachbegrünung

Extensive Begrünung von Flachdächern mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern trägt zur Klimaverbesserung bei und reduziert gleichzeitig die oberflächlich abfließende Wassermenge. Sie bewirken darüberhinaus eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sowie eine verbesserte Staubbindung.

ERSCHLIESSUNG:

- flächensparende Erschließung

Die Flächeninanspruchnahme für Parkplätze und Zufahrten soll auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden, um auch hier eine unnötige Versiegelung des Bodens zu vermeiden. Dadurch wird weniger Wärme gespeichert, die Verdunstung erhöht sowie die Durchlüftung des Bodens ermöglicht.

- teilversiegelter Ausbau der Wege

Wassergebundene Wegedecke, die Verwendung von Rasengittersteinen, durchlässigen und begrünten Belägen wie z.B Pflaster- oder Schotterrasen tragen zur Minimierung der Versiegelung bei.

GRÜNFLÄCHEN:

- möglichst Erhalt vorhandener Gehölze

- Neuanlage von naturnah gestalteten Pflanzflächen

Naturnah gestaltete Pflanzflächen in den Randbereichen der Grundstücke verbessern die Naturausstattung. Eine strukturreiche Gestaltung bietet schon nach kurzer Zeit nach der Neuanlage vielen Tier- und Pflanzenarten einen neuen Lebensraum.

- Verwendung vornehmlich einheimischer und standortgerechter Laubgehölze

Bei Gehölzanpflanzungen sind vornehmlich einheimische und standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu verwenden, die den Qualitätsansprüchen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Entsprechende Arten erhöhen die ökologische Stabilität und ermöglichen die Ansiedlung weiterer Tier- und Pflanzenarten.

- Arten- und strukturreiche Freiflächengestaltung

Arten- und strukturreich gestaltete Pflanzflächen mit einem hohen Anteil einheimischer und standortgerechter Arten im Bereich der Grün- und Freiflächen verbessern die allgemeine Biotopqualität und bieten somit die Voraussetzungen für eine hohe Artenvielfalt.

- Extensive Pflege

Die Pflege der Pflanzflächen in den Randbereichen soll extensiv erfolgen. Ein Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel sowie ein Herabsetzen der Schnitthäufigkeit, insbesondere auf Teilflächen der Rasenflächen sind der Biotopqualität dienlich und erhöhen die Artenvielfalt.

LANDSCHAFTSBILD:

- Ansprechende Gestaltung der Freiflächen

Ein- und Durchgrünung der Gebäude durch die Neuanlage von Pflanzflächen mit repräsentativem Charakter in Verbindung mit einer parkähnliche Gestaltung der Freiflächen bewirken ein ansprechendes Orts- und Landschaftsbild.

- Gehölzanpflanzungen

Die Anpflanzung von Bäumen, Baumgruppen oder Feldgehölzen sowie die Überstellung der Stellplätze mit Bäumen gemäß Pflanzliste, werten die bisher sehr monoton wirkende Freifläche auf und schaffen neue Qualitäten.

- Sichtbeziehungen

Die Herstellung bzw. Freihaltung von Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden, Grünflächen und den angrenzenden Freiräumen, insbesondere zur Lübschen Torweide und zur Altstadtssilhouette, lassen ein interessant wirkendes Landschaftsbild mit eigener Identität entstehen.

4.4. FLÄCHENBILANZIERUNG

Bewertung nach dem von der Hansestadt empfohlene Schema
(Bewertungsschema des Landes Rheinland-Pfalz)

Grundstücksfläche: 33.936 qm

Bearbeitungsfläche vor dem Eingriff:

Biotop	Wertfaktor	Fläche (qm)	Biotopwertpunkt (Fläche x Wertfaktor)
versiegelte Flächen	0,0	4.180	0
öffentliche Grünfläche	0,5	20.310	10.155
Sukzessionsflächen	0,7	9.446	6.612
Gehölzgruppen (außerhalb der Grundstücksgrenze)	0,8	(800)	(640)
Summe Biotopwertpunkte			<u>16.767</u>

Bearbeitungsfläche nach dem Eingriff

Biotop	Wertfaktor	Fläche (qm)	Biotopwertpunkt (Fläche x Wertfaktor)
versiegelte Flächen, Wasserbecken außen	0,0	13.745	0
wassergebundene Decke, Pflasterfläche (Wege, Spielplatz im Freibad, Tennisplatz)	0,1	1.837	183,7
Rasengitterflächen Pflaster mit Abstand- haltern, begrünte Dachflächen	0,2	6.284	1.256,6
Grünfläche	0,5	12.070	6.035,0
Gehölzgruppen (außerhalb der Grundstücksgrenze)	0,8	(800)	(640)
Summe Biotopwertpunkte			7.475,3
			<u>7.475</u>
Biowertpunkte vor dem Eingriff			16.767
Biowertpunkte nach dem Eingriff			7.475
Differenz			9.292

Es ergibt sich ein Defizit von 9.292 Biotoppunkten, die entsprechend kompensiert werden müssen.

Dieser Ausgleich erfolgt durch die im VE-Plan/Textteil B unter 4.5 grünordnungsrechtliche Festsetzungen festgelegten Ersatzmaßnahmen, die in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt werden.

Dieser Ausgleich erfolgt durch die im VE- Plan/Textteil B unter 4.5 grünordnungsrechtliche Festsetzungen festgelegten Ersatzmaßnahmen, die in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt werden.

Dieser Vertrag wurde abgeschlossen und am 28.07.1998 unterzeichnet.

5. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

Grundstücksfläche: ca. 33935 qm

Grundfläche:

- Vollversiegelte Flächen			
- Baufenster	9240 qm		
- Vorplatz, Wege, Fahrgassen	5763 qm	ca. 15003 qm	
- Teilversiegelte Flächen			
- Wege, Spielplatz im Freibad	500 qm		
- Stellplätze	3921 qm	4421 qm X 0.8	ca. 3537 qm
Gesamt			ca. 18540 qm

Grundflächenzahl: (0.55) **0.6**

6. INFORMATION ZUR BAUDURCHFÜHRUNG

6.1. Schulsport

Die ordnungsgemäße Durchführung des Schul- und Vereinssports in der Schwimmhalle ist auch künftig gewährleistet.

Die Modalitäten regelt der Nutzungsvertrag, der zwischen der Stadt Wismar und der HWR Bäder- und Freizeitanlagen GmbH Co KG abgeschlossen und am 28.07.98 unterzeichnet wurde.

6.2. Geologischer Untergrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund baut sich aus glazilimnischen Beckenbildungen auf. Es handelt sich um tonig- schluffige Sedimente, die vom Geschiebemergel der Grundmoräne unterlagert werden. Der nordöstliche Bereich des Geltungsgebietes liegt am Rand einer holozänen Niederung. Hier überlagern organische Bildungen die zuvor beschriebene tragfähige Abfolge.

Organische Böden sind setzungsgefährdet und sollten bei geplanter Bebauung durchgründet oder ausgekoffert werden.

Nach hydrogeologischen Kartenunterlagen des Geologischen Landesamtes Mecklenburg- Vorpommern ist im Untersuchungsraum zuoberst ein gedeckter Grundwasserleiter verbreitet. Das gespannte Grundwasser wird > 10 m unter Flur erwartet. Vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist es relativ geschützt. Nach Kenntnis des Geologischen Landesamtes liegt der Planungsraum außerhalb von Grundwasserschutzzonengebieten.

7. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20/96 „Sport- und Freizeitanlage an der Bgm.-Haupt- Straße am 25.03.99 gebilligt.

Wismar, den 30.03.99

Rosemann Wilcken
Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin der
Hansestadt Wismar

aufgestellt:
Planungsbüro Horst Haag

Stuttgart, den 19.08.1996

überarbeitet:
Planungsbüro Horst Haag

Stuttgart, den 18.10.1996

überarbeitet:
Planungsbüro Horst Haag

Haag

Stuttgart, den 09.01.1997 /16.03.1999

HORST HAAG DIPL.-ING.
FREIER ARCHITEKT BDA
BOPFERWEG 11 70372
70372 STUTTGART
TEL.: 07141 3850-0
FAX: 07141 22350-40

