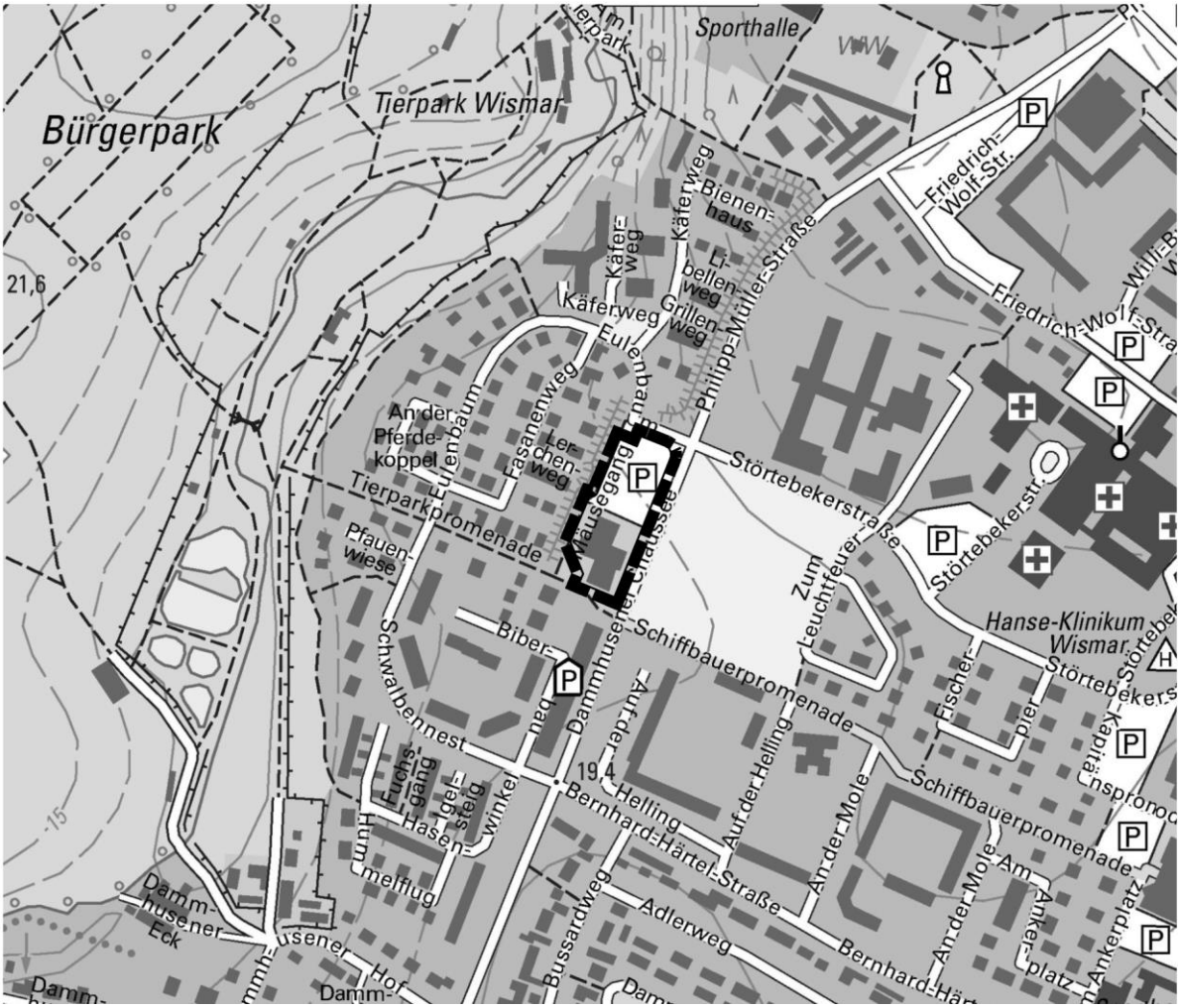


Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die

9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“

bezogen auf das Gelände des Einkaufsmarktes in der Tierparkpromenade 1

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 25.07.2024

Inhalt

Seite

1. Einleitung ... 3
1.1 Planungsziele und Planverfahren ... 3
1.2 Lage und Geltungsbereich ... 3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung ... 4
2. Planungskonzept ... 6
2.1 Ausgangssituation ... 6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung ... 7
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze ... 9
2.4 Flächenbilanz ... 10
3. Ver- und Entsorgung ... 10
4. Immissionsschutz ... 10
5. Umweltbelange ... 11
5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ... 11
5.2 Charakterisierung des Plangebietes ... 12
5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan ... 12
5.4 Schutzgut Wasser ... 13
5.5 Artenschutz ... 14
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten ... 14
7. Sonstiges ... 14
Ausfertigungsvermerk ... 15

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Planungsziele und Planverfahren

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29.06.2023 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II, IV.BA“ gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Der Stadt Wismar lag ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes des Unternehmens vor, das Grundstücke innerhalb des Plangebietes erworben und einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsraumfläche von derzeit 800 m² errichtet hat. Ziel ist nun die Erweiterung der Verkaufsraumfläche auf 1300 m² und damit die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits baulich genutzt werden.
Die zulässige Grundfläche innerhalb des Bebauungsplanes bleibt mit ca. 5100 m² weit unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: GGB- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind die Umweltbelange zu beachten.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Hansestadt Wismar. Der Geltungsbereich mit einer Fläche von etwa 0,64 ha umfasst die Flächen eines Einzelhandelsstandortes mit zugehöriger Kfz-Stellplatzfläche in der Tierparkpromenade 1.

Der Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 wird begrenzt im Nordosten durch die Straße „Eulenbaum“, im Südosten durch die „Dammhusener Chaussee“, im Südwesten durch die „Tierparkpromenade“ und im Nordwesten durch den Geh- und Radweg „Mäusegang“.

Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2022)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

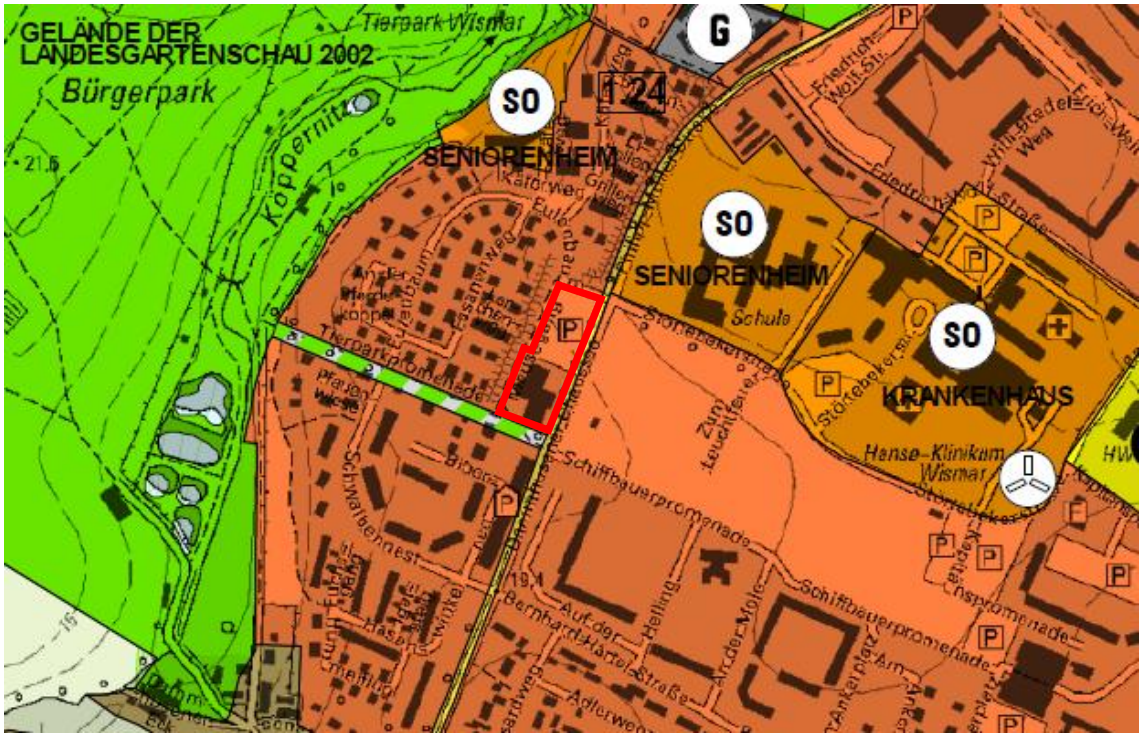


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der Bereich des Plangebietes ist Bestandteil der dargestellten Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan ist im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351)

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23966 Wismar, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der rechtkräftige Bebauungsplan Nr. 03/90 in der Fassung der 8. Änderung der Hansestadt Wismar, die topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2024), der Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN2016, Vermessungsbüro Gierke, Barnekow, Februar 2021 sowie eigene Erhebungen.

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist. Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburgs“ sowie Tourismus- und Hochschulzentrum. „Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden“.

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2 (7) LEP) wird im RREP WM (3.2.1 (4)) wie folgt untersetzt: „Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs,
- regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
- Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs

gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM): „In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken.“

Gemäß 4.3.2 (6) RREP WM sollen ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen in Zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Dabei sollen auch die zentralen Versorgungsbereiche benannt werden.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK) von 2012 und in der Fortschreibung von 2020, ist dieser hier betrachtete Einzelhandelsstandort an der Tierparkpromenade als einer der sieben solitären Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage für die Hansestadt Wismar definiert, die zur Abdeckung räumlicher Versorgungslücken und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung dienen sollen. Diese Standorte erfüllen durch ihre städtebaulich integrierte Lage den Charakter als solitäre Nahversorgungsstandorte, die zur wohnungsnahen, fußläufigen Versorgung der im Nahbereich wohnenden Bevölkerung insbesondere mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs beitragen.
Eine Sicherung und gegebenenfalls auch standörtliche Verkaufsflächenanpassung zur langfristigen Standortsicherung dieses bestehenden Standortes ist laut REK grundsätzlich sinnvoll.

Auf eine alternative Standortprüfung verzichtet die Stadt, da die vorliegende Änderung einen bereits vorhandenen, im REK geprüften Einzelhandelsstandort betrifft.
Naturschutzrelevante, landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Für den Bereich der 9. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 03/90 in der Fassung der 8. Änderung.
Der Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“ ist seit dem 22.01.1992 rechtskräftig. Er wurde als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebietes einschließlich der hierfür erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen aufgestellt.

Das Planungsziel gemäß der 8. Änderung bestand für den Bereich der vorliegenden Planung darin, ein eingeschränktes Gewerbegebiet für einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zu entwickeln.

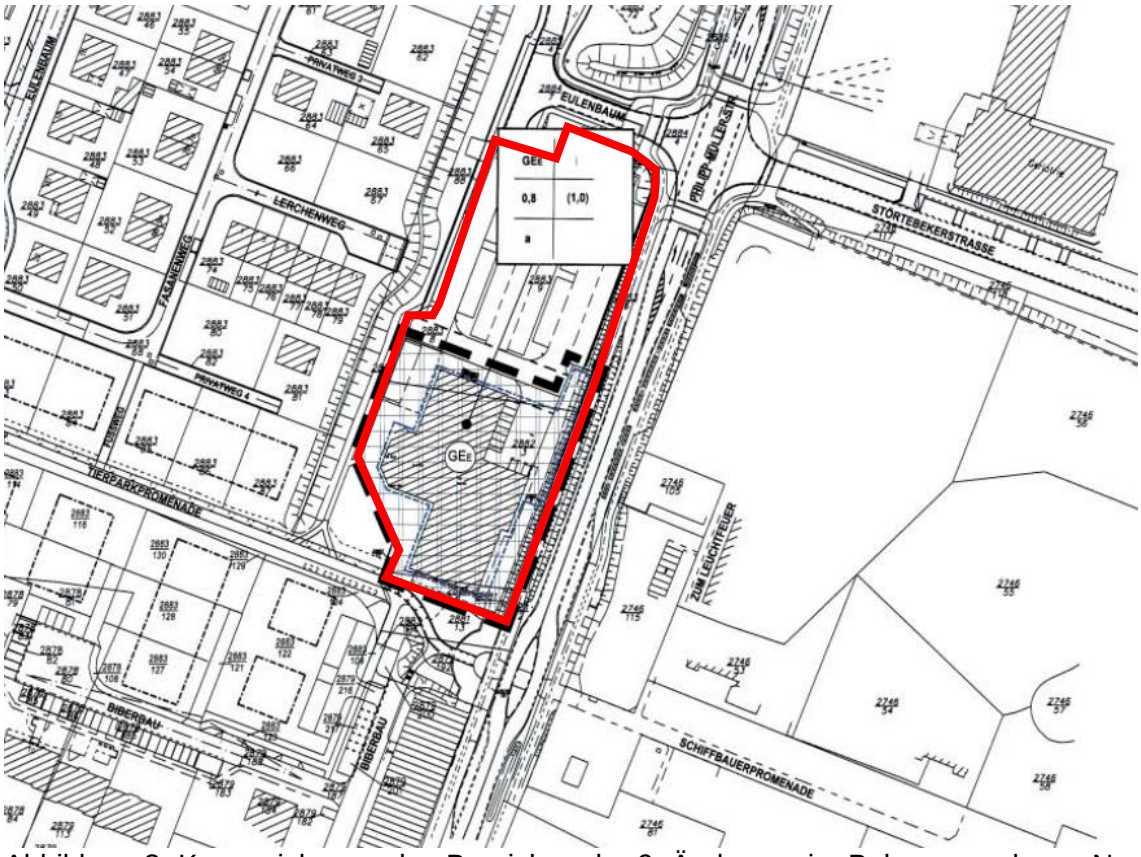


Abbildung 3: Kennzeichnung des Bereiches der 9. Änderung im Bebauungsplanes Nr. 03/90 in der Fassung der 8. Änderung der Hansestadt Wismar

Das Plangebiet wurde nach dem Rückbau des durch einen Brand zerstörten Lebensmittelmarktes wieder neu mit einem Marktgebäude bebaut, dessen Verkaufsfläche sich zunächst auf die gemäß der 8. Änderung zulässigen 800 m² beschränkt. Zusätzlich wurde innerhalb des Gebäudes ein Trockenlager eingerichtet.
Die Stellplatzflächen wurden erneuert und Einzelbaumanpflanzungen erfolgten zur Begrünung und positiven Gestaltung des Gebietes.

Am „Mäusegang“, außerhalb des Plangebietes ist ein Recyclingcontainer-Sammelplatz vorhanden, der für Fahrzeuge über das Plangebiet erreichbar ist.

Das Plangebiet, an der „Dammhusener Chaussee“ als Ortsdurchfahrtstraße gelegen, zeichnet sich durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung mit einer sehr guten Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer und einer gute Anbindung an des Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs aus.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliches Konzept

Der ansässige Nahversorger beantragte, die Verkaufsraumfläche entsprechend den aktuellen Anforderungen zu erweitern.

Die Notwendigkeit der Vergrößerung der Verkaufsfläche begründet sich konzeptionell durch breite, freie Gänge, niedrigere Regalhöhen, ausreichend breite sowie sichtbare Regalplatzierungen und logistische Belange. Es ist erforderlich und zeitgemäß, eine

moderne, übersichtliche, helle und damit kundenfreundliche Einkaufsatmosphäre zu schaffen.

Eine größere Verkaufsfläche resultiert weiterhin aus betrieblichen Anforderungen. Mehr Platz vereinfacht zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren, zum anderen werden die Lagerflächen reduziert, indem die Waren in ausreichender Menge im Verkaufsraum beim Kunden verfügbar sind statt im Filiallager.
Mit der großzügigen Gestaltung der Filiale und der optimierten Warenpräsentation wird die Kundenfreundlichkeit und die von den Anwohnern gewünschte qualitative Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung erhöht.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche soll dieser Einzelhandelsstandort zeitgemäß und zukunftsfähig gestaltet werden, qualitative konzeptionelle Schwächen sollen durch die größere Flächenverfügbarkeit beseitigt werden. Bauliche Veränderungen des neu gebauten Gebäudekörpers sind mit Realisierung der Planung nicht verbunden, es werden lediglich bauliche Änderungen innerhalb des Gebäudes erfolgen.

Ziel der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 1.300 m² einschließlich des angegliederten Bäckers mit Café.

Die Verkehrserschließung für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr wird über die bestehenden, angrenzenden und umgebenden Straßen gesichert (siehe Punkt 2.3 der Begründung).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung für großflächigen Einzelhandel als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Es dient der grundzentralen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen.
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von insgesamt 1.300 m², einschließlich eines an den Lebensmittelmarkt angegliederten Backshops inklusive Café.
Darüber hinaus sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ alle Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, zulässig. Dazu zählen Pkw-Stellplätze (auch überdacht) und Zufahrten, überdachte Stellplätze für Einkaufswagen und Fahrräder, Ladesäulen und sonstige Nebenanlagen. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig. Die Errichtung der o.g. Anlagen und Einrichtungen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Eine Überdachung der Stellplätze mit PV-Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist somit z.B. möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen um das Bestandsgebäude bestimmt, die Spielraum für kleinteilige Erweiterungen ermöglichen. Die zugehörigen Kfz-Stellplätze liegen auch weiterhin nördlich des Lebensmittelmarktes.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung sowie der Bauweise behalten die bisherigen Festsetzungen ihre Gültigkeit. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl 1,0, bei einem Vollgeschoss sowie der zulässigen abweichenden Bauweise, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes ist je sechs oberirdischer KfZ-Stellplätze ein standortgerechter Baum anzupflanzen. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass eine offene Baumscheibe von mindestens 12 m² sowie eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 1,50 m (18 m³) zu gewährleisten ist. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Wurzelschutzbereich der Bäume (Kronentraufbereich zuzüglich einem Abstand von 1,50 m) ist dauerhaft vor Eingriffen zu schützen, Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich sind unzulässig.
Unbebaute Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind mit standortgerechten Strauchpflanzungen zu begrünen oder als Rasenflächen auszubilden, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise und örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 03/90 i.d.F. der 8. Änderung gelten für die Satzung über die 9. Änderung unverändert weiter fort.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches für den Kfz-Verkehr ist über die Straße „Eulenbaum“, die wiederum an die „Dammhusener Chaussee“ anbindet, gesichert. Für Fußgänger und Radfahrer bestehen darüber hinaus weitere Anbindungsmöglichkeiten über die „Tierparkpromenade“, den „Mäusegang“, die „Schiffbauerpromenade“ und die „Dammhusener Chaussee“.

Am Standort besteht bereits ein baugenehmigter Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² und dazugehörigen Kfz-Stellplätzen.

Mit der Vergrößerung der Verkaufsraumfläche sind nur bauliche Maßnahmen innerhalb des Gebäudes verbunden. Änderungen hinsichtlich des Anlieferungskonzeptes bzw. eine Erhöhung des Anlieferverkehrs ergeben sich dadurch nicht. Durch die erhöhte Vorhaltefläche für Waren erfolgt die Belieferung „großer“ Filialen in zeitlich größeren Abständen als für Filialen mit kleineren zur Verfügung stehenden Flächen.

Weiterhin ist eine erhöhte Anzahl an Kunden und dem damit verbundenen Verkehr nicht zu erwarten. Mit der Vergrößerung der Verkaufsraumflächen soll ein geändertes, aktuelles Ladeneinrichtungskonzept, insbesondere zur Präsentation der Frischebereiche, umgesetzt werden. Gegenwärtig sind die Sortimentsartikel deutlich enger sowie in geringerer Stückzahl platziert und damit weniger übersichtlich für den Kunden dargeboten.

Die verkehrliche Anbindung an die Straßen „Eulenbaum“ und „Dammhusener Chaussee“ wurde in der Vergangenheit leistungsfähig ausgebaut und war bereits für den vorherigen Standort mit Lebensmittel-, Getränkemarkt, Friseur, Bäcker etc., voll funktionstüchtig. Es ergeben sich, wie dargelegt, keine geänderten Anforderungen.

Für den Änderungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar. Es ist je 20 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz herzustellen. Bei einer Verkaufsraumfläche von 1.300 m² ergibt sich ein Bedarf von 65 Stellplätzen. Innerhalb des Änderungsbereiches wurden bereits 74 Stellplätze hergestellt.

Über das nordwestlich gelegene Flurstück 2883/11 verläuft eine Fahrtrasse, die zum einen als Zufahrt zum angrenzenden Recycling-Sammelplatz für die Öffentlichkeit und zur Bewirtschaftung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Stadt Wismar (EVB) dient. Zum anderen ist über diese Fahrtrasse die Anfahrt von Stellplätzen und die Belieferung des ansässigen Lebensmittelmarktes gesichert. Diese Flächen werden mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des EVB und der Allgemeinheit festgesetzt.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Änderungsbereiches beträgt 0,64 ha. Die Fläche ist ausschließlich als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ festgesetzt.

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Änderungsbereiches ist bereits vorhanden. Geänderte Anforderungen aufgrund der Planungsziele ergeben sich nicht.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. den aus dem Plangebiet zu erwartende Emissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

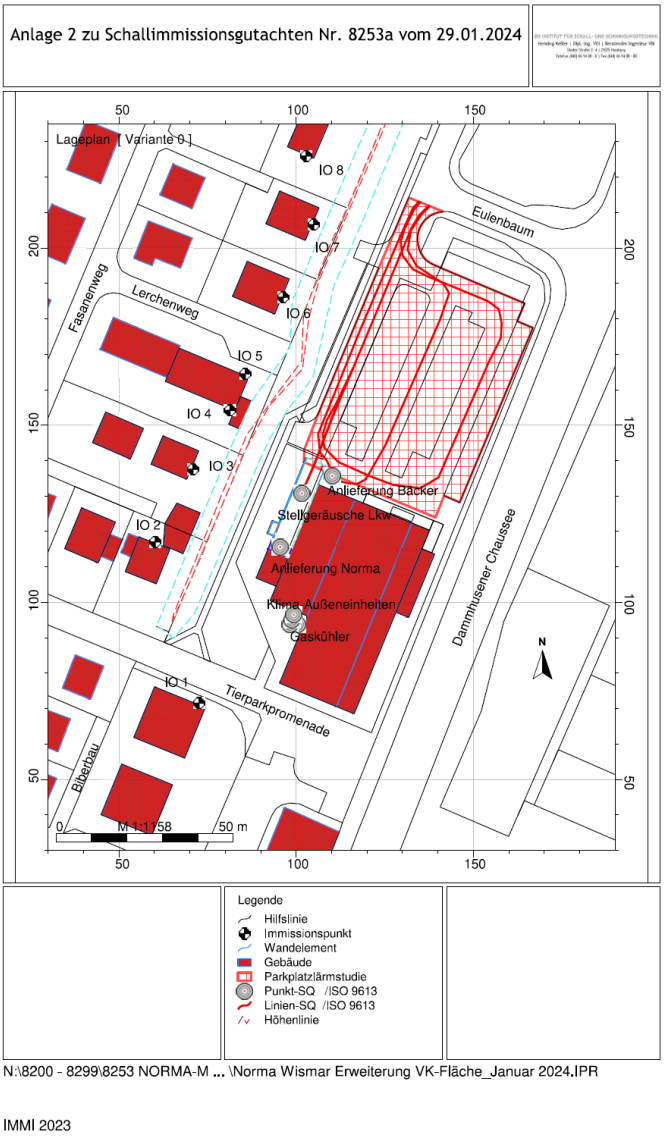
Zur Beantwortung dieser Frage wurde ein Schallimmissionsgutachten (Nr. 8253a) für die „Erweiterung der Verkaufsfläche des NORMA Marktes durch die Auflösung des Trockenlagers“, Tierparkpromenade 1, 23966 Wismar durch das Institut für Schall- und Schwingungstechnik (Hamburg, 29.01.2024) erarbeitet.

Als Schallquellen wurden der Anlieferverkehr mit Be- und Entladung, der Verkehr im Zusammenhang mit den Kfz-Stellplatzflächen sowie der technische Betrieb (Gaskühler, Klimaaußeneinheiten) beachtet.

In der gutachterlichen Zusammenfassung wird dargestellt: „Die Berechnungen haben sowohl für die Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) als auch für die Nachtzeit (lauteste Nachstunde im Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr) an allen maßgeblichen Immissionssorten ausreichend niedrige Beurteilungs- und Spitzenschalldruckpegel ergeben, so dass die gemäß der TA Lärm zugrunde zu legenden Anforderungen erfüllt werden.“

Lärmschutzmaßnahmen werden dementsprechend nicht notwendig.

Abbildung 4: Auszug aus dem o.g. Gutachten mit Darstellung der Emissionsquellen und der betrachteten Immissionsorte.



5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt auch die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

5.2 Charakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet ist mit einem Lebensmittelmarkt und den dazugehörigen Kfz-Stellplatzflächen bebaut. Zur Begrünung und Gliederung des Gebietes wurden Einzelbäume angepflanzt.

5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Für das Plangebiet werden aufgrund der Siedlungslage keine übergeordneten Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg (September 2008) formuliert. Die Stadt Wismar befindet sich nach dem GLRP WM in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ in der Großlandschaft 102 „Wismarer Land und Insel Poel“ (siehe GLRP WM, Textkarte 1- Naturräumliche Gliederung). Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Wismar und liegt somit innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Demnach liegen keine weiteren Informationen bezüglich Schutzwürdigkeiten vor. Besondere Arten und Lebensräume sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Ein Biotopverbund im engeren Sinne nach § 3 BNatSchG liegt im Stadtgebiet nicht vor.

Aus dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan ergeben sich keine naturschutzfachlichen Zielvorgaben, die für die Planung zu berücksichtigen wären.

Flächennutzungsplan

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Wohnbauflächen darstellt. Der Flächennutzungsplan ist für den Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Weiteres ist dem Punkt 1.3 der Begründung zu entnehmen.

Schutzgebiete internationaler und nationaler Bedeutung

Innerhalb sowie in nächster Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete internationaler und nationaler Bedeutung. Eine Beeinträchtigung auf Schutzgebiete kann durch das Vorhaben somit ausgeschlossen werden.

Schutzobjekte

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches und innerhalb des Wirkbereiches (200 m) des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V bekannt.

Eine Beeinträchtigung von geschützten Biotopen ist somit nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bäume sowie Alleen und Baumreihen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden zur Gliederung, Begründung und Gestaltung der Kfz-Stellplatzflächen Einzelbäume angepflanzt.

Gesetzlich geschützte Einzelbäume, Alleen oder Baumreihen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

5.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser - Bestand

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP_KW_2_16 mit dem Wasserkörpernamen „Wallensteingraben“. Das gesamte Gebiet des Grundwasserkörpers liegt in der Flussgebietseinheit „Warnow/Peene“.

Der Grundwasserkörper „Wallensteingraben“ wird in einen schlechten chemischen Zustand eingeordnet, sowie in einen mengenmäßig schlechten Zustand kategorisiert. Der Hauptstoffeinträger ist die Landwirtschaft mit Stoffeinträgen von Nitrat, Phosphat, Metazachlorsulfonsäure, Sulfaten und Bentazon. Des Weiteren liegen Beeinträchtigungen durch eine zu hohe Wasserentnahme der Grundwasserressourcen durch Landwirtschaft oder der öffentlichen Wasserversorgung vor. Maßnahmen, die zur Verbesserung der chemischen Belastungen führen sollen, sind bis 2033 geplant und dem Maßnahmenkatalog zur Zielerreichung der WRRL, dem Bewirtschaftungsplan des 3. Bewirtschaftungszeitraumes der WRRL zu entnehmen. Hierbei handelt es sich vor allem um konzeptionelle Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Reduzierung der Wasserentnahme.

Oberflächenwasser - Bestand

In der näheren Umgebung in einer Entfernung von mindestens 250 m westlich zum Plangebiet befindet sich das Fließgewässer „Köppernitz“ (KGNW-1600), ein berichtspflichtiges Gewässer im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Das Fließgewässer liegt in der Flussgebietseinheit „Warnow/Peene“. Das ökologische Potential wird insgesamt mit mäßig und der chemische Zustand mit nicht gut bewertet. Signifikante Belastungen sind u.a. auf Einträge aus der Landwirtschaft sowie physische Veränderungen des Flussbettes zurückzuführen. Maßnahmen sind auch nach 2027 geplant und dem Maßnahmenkatalog zur Zielerreichung der WRRL, dem Bewirtschaftungsplan des 3. Bewirtschaftungszeitraumes der WRRL zu entnehmen. Hierbei handelt es sich vor allem um Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen, konzeptionelle Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit und zur Verbesserung von Habitaten im Gewässerkorridor.

Planung und Bewertung

Die EU-Wasserrahmenlinie (WRRL) fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, ist auf dieses Ziel auszurichten.

Ziel der WRRL ist es, einen mindestens „guten Zustand“ der Oberflächengewässer und einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das „gute ökologische Potential“ zu erreichen (WRRL- MV).

Auswirkungen auf die Gewässer:

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung ergeben sich keine veränderten Wirkungen auf Gewässer.

Eingriff in Ufer- Gewässerkorridore:

Durch das Bauvorhaben werden keine direkten Eingriffe in Ufer- und Gewässerkorridore vorgenommen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Gewässerentwicklungskorridore.

Abwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung in der Stadt Wismar wird durch den Zweckverband Wismar als Entsorgungsträger geregelt.

5.5 Artenschutz

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Mit der Planung soll für einen bestehenden Lebensmittelmarkt mit Kfz-Stellplatzanlage die Verkaufsraumfläche vom maximal 800 m² auf 1300 m² erhöht werden. Mit Realisierung der Planung sind keine Baumaßnahmen außerhalb des Gebäudekörpers verbunden, so dass unzulässige Beeinträchtigung von artenschutzrechtlichen Belangen ausgeschlossen werden können.

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend im Privateigentum. Die Planungskosten trägt der private Eigentümer, die Sicherung erfolgt im Städtebaulichen Vertrag mit der Hansestadt Wismar.

7. Sonstiges

Denkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind 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.

Bodenschutz / Abfall
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde sowie bei der Hansestadt Wismar wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Munitionsfunde
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Sonstiges
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“ der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am …… gebilligt.

Wismar, den ……..

Thomas Beyer
Bürgermeister der
Hansestadt Wismar