

BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20/91
"SCHÜTZENWIESE"
STAND: DEZEMBER 2017



Inhaltsverzeichnis

1 – Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1. Allgemeines
- 1.2. Geltungsbereich
- 1.3. Einordnung der Planung
- 1.4. Rechtsgrundlagen
- 1.5. Planungsabsichten und Ziele
- 1.6. Begründung der Verfahrensdurchführung nach Maßgabe § 13a BauGB

2 – Planinhalt

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 2.4. Grünflächen
- 2.5. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.6. Erschließung
 - 2.6.1. Verkehr
 - 2.6.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.6.3. Brandschutz
- 2.7. Technischer Umweltschutz
 - 2.7.1. Immissionsschutz
 - 2.7.2. Altlasten und Kampfmittel
- 2.8. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- 2.9. Denkmalpflege und UNESCO Welterbestätte Altstadt
 - 2.9.1. Bodendenkmalpflege
 - 2.9.2. Baudenkmalpflege
 - 2.9.3. UNESCO Welterbestätte Altstadt

3 - Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

4 - Umweltbelange

Ausfertigungsvermerk

1 – Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.02.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese“ nach Maßgabe des § 13 a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,4 ha.

Als Kartengrundlage dient eine Vermessung vom Oktober 2014, erstellt durch das Wismarer Vermessungsbüro Döring und Wulff. Der katastermäßige Bestand ist durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg am ... als richtig bescheinigt worden.

1.2. Geltungsbereich

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

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden:	durch das Grundstück der Schweriner Straße 14
im Nord-Osten:	durch die Schützenwiese
im Süd-Osten:	durch Grundstücke des Schillerringes
im Süden:	durch die Tankstelle
im Westen:	durch die Schweriner Straße

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Gemarkung Wismar der Flur 1:
2230/6, 2230/7, 2230/11, 2231/2, 2231/5, 2231/7, 2231/8, 2231/9, 2232/1, 2556/3.

Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese“ wird die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20/91 „Schützenwiese“ nur für den Änderungsbereich geändert. Für die Flächen der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 20/91, die nicht von der 1. Änderung berührt sind, bleiben die Festsetzungen der bisherigen Satzung verbindlich.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche und zu entwickelnde Grünfläche dargestellt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20/91 „Schützenwiese“ ist dieser Bereich als Gewerbegebiet und Grünfläche festgesetzt.

Für die im Planverfahren beabsichtigte Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. S. 28)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

1.5 Planungsabsichten und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 20/91 „Schützenwiese“ ist seit dem 08.09.2001 rechtskräftig.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist das denkmalgeschützte Volkhaus einschließlich des Kinos. Der Bebauungsplan sah für das Gebäude eine vorrangig kulturell-sportliche Nutzung im gewerblichen Sinne vor und wies im rückwärtigen, östlichen Grundstücksbereich die Unterbringung der hierfür erforderlichen Stellflächen aus.

Seit der Inkraftsetzung des B-Planes machte das Kino keinen Anspruch auf das für die Errichtung von Stellflächen vorgehaltene Grundstück geltend. Gemäß eines Gespräches mit den Eigentümern des Kinos, der Kieft Projekt- und Verwaltungs GmbH, ist die derzeit praktizierte Übergangslösung

unproblematisch, d.h. die Besucher des Kinos nutzen Stellplätze im Nahbereich des Kinos. Zukünftig besteht für die Kinobesucher die Möglichkeit, den in Planung befindlichen öffentlichen Parkplatz am Drewes Wäldchen/ehemaliges HEVAG-Gelände zu nutzen.

Der Bereich des ehemaligen Volkhauses ist zwischenzeitlich als Kindergarten umgebaut worden. Diese Nutzung hat ebenfalls keinen weiteren baurechtlichen Bedarf auf die im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgewiesenen Stellflächen.

Somit ist die Planungsausweisung von diesen Stellflächen nicht mehr erforderlich und es gibt Überlegungen zur Nutzung der derzeit brach liegenden Fläche für die Bebauung mit ca. 4 Wohneinheiten in Form von Eigenheimen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 möchte die Hansestadt Wismar auch kleine Potentialflächen für den Wohnungsbau planungsrechtlich vorbereiten, um auf die anhaltende Nachfrage nach Eigenheimstandorten zu reagieren.

Gemäß vorliegender landesplanerischer Stellungnahme stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese“ keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung Westmecklenburg entgegen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 ist eine Planung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich und wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Es kann das beschleunigte Verfahren gewählt werden, weil die bei der Durchführung des Bebauungsplanes versiegelte Fläche kleiner als 20 000 m² ist, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern besteht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) BauGB.

Gemäß § 13 (3) wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

1.6. Begründung der Verfahrensdurchführung nach Maßgabe § 13a BauGB

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Es handelt sich um eine Änderung des seit 08.09.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese“ der Hansestadt Wismar. Vorrangiges Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer kleinen Potentialfläche für den Wohnungsbau, um auf die anhaltende Nachfrage nach Eigenheimstandorten zu reagieren.
- Zu diesem Zweck wird eine als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche aufgrund seines vorhandenen dem Wohnen nicht störenden Gewerbes als Mischgebiet geändert. Somit wird im rückwärtigen unbebauten Grundstücksbereich die Ansiedlung von Wohnnutzung innerhalb eines

Mischgebietes ermöglicht. Die Ausweisung von Teilbereichen innerhalb dieses Mischgebietes konkretisiert die Zuordnung der einzelnen Nutzungen.

- Diese Planung wird daher als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,4 ha. Entsprechend der Planungsziele wird für die Teilbereiche 2 und 3 des Mischgebietes der Bestand festgesetzt. Im Teilbereich 1 wird eine Fläche von ca. 1.350 m² mit Baugrenzen dargestellt. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitung wird eine Grundfläche von ca. 1.230 m² erreicht. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, braucht gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Durch die Nutzungsänderung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet und der damit verbundenen Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,8 auf durchschnittlich 0,6 kann insgesamt eingeschätzt werden, dass sich mit der vorliegenden Planung der Versiegelungsgrad verringert und dass folglich keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird nicht vorgenommen, da eine Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen wurde.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind nicht aufgestellt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Gebieten, Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) befindet sich nördlich des Standortes in einer Entfernung von mehr als 4000 m, Das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) befindet sich in einer Entfernung von ca. 3500 m zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope oder Gehölze sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden durch die Planänderung nicht berührt. Es handelt sich vordergründig um planungsrechtliche Änderungen, die keine Auswirkungen auf Artengruppen haben
- Die ökologische Wertigkeit der bereits überplanten und zum Teil bebauten Flächen wird durch die Planänderung nicht negativ verändert.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

2 – Planinhalt

2.1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Planzeichnung wird maßgeblich das Ziel des Bebauungsplanes dargestellt: Es handelt sich um die Ausweisung eines Mischgebietes, das aus drei Teilbereichen besteht.

Dabei gilt, dass der Teilbereich 1 dem Wohnen dient und die Teilbereiche 2 und 3 vorzugsweise dem gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Gewerbe dienen.

Innerhalb des Teilbereiches 1 ist geregelt, dass Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig sind. Ausnahmsweise sind hier zulässig Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Dagegen sind unzulässig die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese in den übrigen Teilen des Mischgebietes zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). Des Weiteren ist unzulässig innerhalb des Teilbereiches 1 die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der gewerblich geprägten Bereiche zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

Für die Teilbereiche 2 und 3 ist geregelt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Dagegen sind unzulässig die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen, wie Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Teilbereich 1 des Mischgebietes wurden die Maße baulicher Nutzung in Anlehnung an den bestehenden rückwärtigen Wohnbereich der Schillerring getroffen. Es ist beabsichtigt, dass sich die Wohnbebauung im Vergleich zum Bestand der Teilbereiche 2 und 3 deutlich in Baumasse und Höhen zurück nimmt.

Für die Teilbereiche 2 und 3 ist aufgrund der Festlegung des Einzeldenkmals die Erhaltung des Bestandes maßgeblich.

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

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufensterausweisung durch Baugrenzen festgesetzt.

In den Teilbereichen 2 und 3 sind für das Errichten von Nebenanlagen und Stellplätze gesonderte Flächen ausgewiesen. Für diese Teilbereiche wird aufgrund der gewerblichen Nutzung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes nicht die Notwendigkeit gesehen, Garagen und Carports zu errichten.

Hingegen ist das Aufstellen von Spielgeräten auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich der als Naturdenkmal ausgewiesenen Platanen sind zum Schutz dieser keine Nebenanlagen zu errichten. Es ist nur eine Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

Im Teilbereich 1 ist es aufgrund der Erschließung über eine eng bemessene Privatstraße erforderlich, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Die vorliegende Planung setzt somit hier die Errichtung von 2 Stellplätzen je gebaute Wohneinheit fest.

Die öffentlich zugänglichen Stellplätze des Teilbereiches 2 müssen ausschließlich für dessen Nutzung zur Verfügung stehen.

Ansonsten gibt es zur lagemäßigen Einordnung von Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen auf den Grundstücken im Teilbereich 1 keine Einschränkungen.

2.4. Grünflächen

Zur vollständigen Darstellung des öffentlichen Bereiches zwischen den privaten Baugebieten -Wohngebiet der kleinen Schweriner Straße und geplantes Mischgebiet- ist eine öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich der Planänderung ausgewiesen.

Diese vorhandene Grünfläche stellt den Eingangsbereich in die Parkanlage „Schützenwiese“ dar.

Diese wiederum hat eine wichtige Bedeutung im System der Grünverbindungen der Hansestadt Wismar. Sie bildet ein „Gelenk“ sowohl zwischen der Lübschen Torweide, als auch der Altstadt und dem Mühlenteich.

Durch die vorliegende Planung soll der Gestaltung des Eingangsbereiches in die Parkanlage besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Der vorhandene Baumbestand ist zu prüfen und gegebenenfalls sind Korrekturen vorzunehmen. Der Hauptweg ist wieder in entsprechender Qualität herzustellen und Rasensaaten einzubringen.

Eine neue Wegebeziehung, abgehend von der Wendeanlage des „Verkehrsberuhigten Bereiches 1“ auf den Hauptweg der Parkanlage „Schützenwiese“ ist geplant.

Des Weiteren wurden wichtige erhaltenswerte Bäume der Grünfläche in der Planzeichnung als dauerhaft zu erhalten festgesetzt.

Insbesondere sind die 4 vorhandenen Platanen als Naturdenkmale ausgewiesen.

Die parallel zur Schweriner Straße befindliche Freifläche mit dem vorhandenen Baumbestand ist als attraktive Grünfläche zum denkmalgeschützten ehemaligen Schützenhaus dauerhaft zu erhalten.

Der Bereich der Parkanlage Schützenwiese ist ein Bestandteil des „Gutachtens zu den Wall- und Festungsanlagen der Hansestadt Wismar“ von 2013.

Die Stadt Wismar war während der Zugehörigkeit zum Königreich Schweden nach dem Dreißigjährigen Krieg zu einer der bedeutendsten und größten europäischen Festungen ausgebaut worden.

In dem Gutachten wird dargestellt, welche Teile der ehemaligen Festungsanlage heute noch im Stadtgrundriss erhalten und erkennbar sind.

Die Parkanlage Schützenwiese befindet sich auf Flächen einer Niederung, die in das System der äußeren Festungsanlagen einbezogen war.

Das Gutachten formuliert als Ziel den Erhalt und die Revitalisierung der Parkanlage Schützenwiese als ein Bestandteil der Herstellung eines Grünzuges um die Altstadt mit Aufnahme eines Rundweges an der Peripherie des Welterbe-Gebietes.

2.5. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden Festsetzungen zur Gebäudegestaltung in Anlehnung an den Bestand getroffen. So sind bei der Gestaltung der Außenwände weiße bis hellgraue Farbtöne zu wählen. Hochglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen sowie Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, sind nicht zulässig.

Bei den Dachflächen wurde festgesetzt, dass dies nur aus reflektionsfreien Materialien in dunkelgrauem Farbton hergestellt werden dürfen.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu Einfriedungen, zu Werbeanlagen und zur Verkleidung von Abfallbehältern getroffen.

Vom bestehenden Gebäudekomplex der Schweriner Straße 16 sind das ehemalige Schützenhaus (heute: Kita) und die Fassade des ehemaligen Gesellschaftshauses „Tivolihalle“ (heute: Kino), das zur Erweiterung des Schützenhauses errichtet wurde, als Baudenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Die Kennzeichnung dieses Gebäudes bzw. Gebäudeteile als Denkmal erfolgt daher nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A.

Alle baulichen Veränderungen in Art und Ausführung sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.6. Erschließung

2.6.1. Verkehr

Das Plangebiet ist über 2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ an die Schweriner Straße und somit an das Straßensystem der Stadt angeschlossen.

Die Schweriner Straße ist gleichzeitig eine Landesstraße (L 12). Seitens des Straßenbauamtes Schwerin bestehen keine Bedenken in verkehrlicher, straßenrechtlicher und straßenbaulicher Hinsicht zur vorgelegten Planung.

Der „Verkehrsberuhigte Bereich 1“ erschließt die Teilbereiche 1 und 3 des Mischgebietes und der „Verkehrsberuhigte Bereich 2“ den Teilbereich 2. Eine Verbindung zwischen den 2 verkehrsberuhigten Bereichen stellt der Fußgängerbereich vor dem denkmalgeschützten Gebäude dar. Die Befahrung des Fußgängerbereiches als Verbindung zwischen den Verkehrsberuhigten Bereichen 1 und 2 muss je nach Notwendigkeit mit verkehrsordnerischen Mitteln unterbunden werden.

Der „Verkehrsberuhigte Bereich 1“ in einer Breite von 6 m endet in einem Wendekreis mit einem Durchmesser von 20,5 m. Hieran schließt eine Privatstraße von ca. 5 m Breite ohne Wendemöglichkeit zur Erschließung der einzelnen Wohngrundstücke des Teilbereiches 1 des Mischgebietes an.

Gemäß § 59 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 LBauO M-V sind hier Grundstückseigentümer gehalten, die Zufahrt durch eine Baulast zu sichern.

Da der „Verkehrsberuhigte Bereich 2“ ausschließlich der Erschließung des Teilbereiches 2 dient, ist eine Wendeanlage hier nicht erforderlich.

Im Bereich der Einmündung des „Verkehrsberuhigten Bereiches 2“ in die Schweriner Straße wird ein Streifen von 5 m für zukünftig erforderliche Ausbauplanungen der Schweriner Straße öffentlich rechtlich gehalten.

Die Bereiche der Überfahrten in die Teilbereiche 2 und 3 des Mischgebietes sind vorgegeben.

Die derzeitig vorhandene und genutzte Wendeanlage zur Erschließung des Teilbereiches 3 ist mit Realisierung der vorliegenden Planung nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich und wird somit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zugeschlagen.

2.6.2. Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Strom- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Auf vorhandene Leitungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 40 Abs. 1 LWaG den Gemeinden. Die Hansestadt Wismar hat diese Pflicht auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Dieser hat somit das anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Entsprechende Planungen für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.

Die Planung und der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist gemäß der geltenden Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

Hinweis zu Leitungstrassen

Für Leitungen der Ver- und Entsorgung, die im öffentlichen Raum von Verkehrs- und Grünflächen verlaufen, werden keine Leitungsrechte festgesetzt. In der in der Planzeichnung ausgewiesenen Privatstraße sind Leitungsrechte zu sichern.

Für die Leitungsverlegung für Strom, Erdgas und Wasser ist ein Erschließungsvertrag mit den Stadtwerken Wismar GmbH abzuschließen.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Teilbereich 1 des Mischgebietes ist ein privater Gemeinschaftsstandort unmittelbar an der Wendeanlage des „Verkehrsberuhigten Bereich 1“ ausgewiesen. Hier ist das ordnungsgemäße und sichere Abstellen von Abfallbehälter am Entleerungstag für die Bewohner des Teilbereiches 1 möglich. Die Abstellfläche ist blickdicht einzuhausen bzw. zu bepflanzen.

2.6.3. Brandschutz

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind die Baubereiche mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten auszustatten. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Für das Plangebiet sind 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen

entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

2.7 Technischer Umweltschutz

2.7.1 Immissionsschutz

In einem Gutachten, erstellt im Juli 2015 durch Umweltplan GmbH Stralsund (Projekt-Nr.: 25607-00), wurden für das Plangebiet erforderliche Schallschutzuntersuchungen durchgeführt.

Es wurde festgestellt, dass das Gebiet des Geltungsbereiches durch eine Gemengelage von Gewerbe und Wohnnutzung gekennzeichnet ist. Diese Einschätzung rechtfertigt die Ausweisung eines Mischgebietes.

Die Immissionsrichtwerte bzw. die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags (60 dB(A)) wie nachts (50/45 dB(A)) zwar eingehalten. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Wohngebäuden des Teilbereiches 1 des Mischgebietes sind gleichwohl passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände, und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen gemäß DIN 4109 erforderlich.

Für die mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Fassaden ist ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$) der Außenbauteile von 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und 30 dB für Büroräume erforderlich.

In der Planzeichnung ist die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche II und III erfolgt und im Text-Teil sind zugehörige Festsetzungen getroffen.

2.7.2 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten, Bodenschutz und Abfall

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbung bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist, so dass keine Gefahr vom Boden für die Allgemeinheit entsteht und zulässige planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten tatsächlich möglich sind

Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

2.8 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Trinkwasserschutzzonen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gegenwärtig außerhalb von z. Zt. geltenden Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) gemäß Beschluss Nr. 30-7/85 vom 17.05.1985. Momentan läuft das Verfahren zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen für die Hansestadt Wismar. Gemäß dem vorliegenden hydrologischen Fachgutachten zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen wird sich die Fläche des B-Plan-Gebietes zukünftig in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Friedrichshof befinden.

Für den Bebauungsplan ist zu beachten, dass es aufgrund der zukünftigen Lage in der Trinkwasserschutzzone III B Verbote bzw. Nutzungsbeschränkungen gemäß der noch zu erlassenen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten gilt.

Überschwemmungsgebiet

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch das Gutachten zu Hochwassergefahren/Hochwasserrisiken, erstellt durch HydroGIS gmbH im Dezember 2013, ein Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jähriges Ereignis) ausgewiesen. Dieses Extremereignis gilt als Bemessungshochwasser.

2.9 Denkmalpflege und UNESCO Welterbestätte Altstadt

2.9.1 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich Teile des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Vorhaben in diesem Bereich ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen muss eine baubegleitende archäologische Betreuung sichergestellt werden. Mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V ist hierfür frühzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der

archäologischen Maßnahmen fixiert. Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V oder bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Wismar in Anspruch genommen werden.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind derzeit keine archäologischen Funde und Fundstellen bekannt.

Bei Erdarbeiten im Plangebiet können jedoch jederzeit zufällig und unvermutet Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall ist gemäß § 11 DSchG M-V die UDB der Hansestadt Wismar zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des LAKD in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Entsprechende Hinweise hierzu sind im Text (Teil B) formuliert.

2.9.2 Baudenkmalpflege

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützenwiese“ befinden sich drei Einzeldenkmale, die auf der Liste der Baudenkmale verzeichnet sind.

Das als Einzeldenkmal D1 ausgewiesene dominierende Gebäude an der Schweriner Straße ist das ehemalige Schützenhaus. Zu diesem Gebäude gehörte Anfang des 19. Jahrhunderts ein Garten, der der angrenzenden Grünfläche seinen heutigen Namen gab: „Schützenwiese“.

Der als Einzeldenkmal D2 gekennzeichnete Bereich beinhaltet die geschützte Fassade des ehemaligen Gesellschaftshauses „Tivolihalle“, des heutigen Kinos.

Und das Einzeldenkmal D3 ist der Ernst-Thälmann-Gedenkstein.

Sämtliche bauliche Maßnahmen im Teilbereich 2 und im Teilbereich 3 des Mischgebietes sind gemäß DSchG M-V in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig. Alle Veränderungen an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Denkmalen und in ihren Umgebungen sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

2.9.3 UNESCO Welterbestätte Altstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Dieses Gebiet gehört zum Bereich der ehemaligen Wall- und Bastionsanlagen. Der hier vorhandene unbebaute Grünbereich ist durch das

Schleifen der Befestigungsanlagen entstanden. Unter anderem wegen der Ablesbarkeit seiner ursprünglichen Funktion ist der Bereich der ehemaligen Befestigungsanlagen als Pufferzone zum Weltkulturerbe der Altstadt Wismar ausgewiesen.

Da sich die vorliegende Planung zur Neubebauung zwischen dem historischen Bestandsgebäude Schweriner Straße 16 einerseits und der bereits realisierten Wohnbebauung am Schillerring andererseits befindet, wird die Beeinträchtigung des Weltkulturerbes durch diese Planung seitens der Landesdenkmalpflege nicht gesehen.

Neubauvorhaben bedürfen der Vorstellung und Beratung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar.

Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M-V und §§ 144 und 145 BauGB in der jeweilig gültigen Fassung genehmigungspflichtig.

3 - Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes		1,4 ha	100 %
1.	Nettobauland - Mischgebiet MI	0,84 ha	60 %
	- Teilbereich 1	2.128 m ²	
	- Teilbereich 2	2.739 m ²	
	- Teilbereich 3	3.365 m ²	
	- Privatstraße einschl. Abfallstandort	210 m ²	
2.	Verkehrsflächen	0,17 ha	12 %
	- Verkehrsberuhigter Bereich	1.198 m ²	
	- Fußgängerbereiche	480 m ²	
4.	Grünflächen, öffentlich	3.882 m ²	0,39 ha 28 %

4 - Umweltbelange

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich, zumal es sich bei der vorliegenden Planung um die Umwidmung einer Fläche von Gewerbegebiet in Mischgebiet handelt und sich der Eingriff aufgrund einer geringeren Grundflächenzahl sogar reduziert.

Ausfertigungsvermerk

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.11.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wismar, den 12.12.2017


Thomas Beyer
Bürgermeister



Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese“ ist am 09.12.2017 in Kraft getreten.