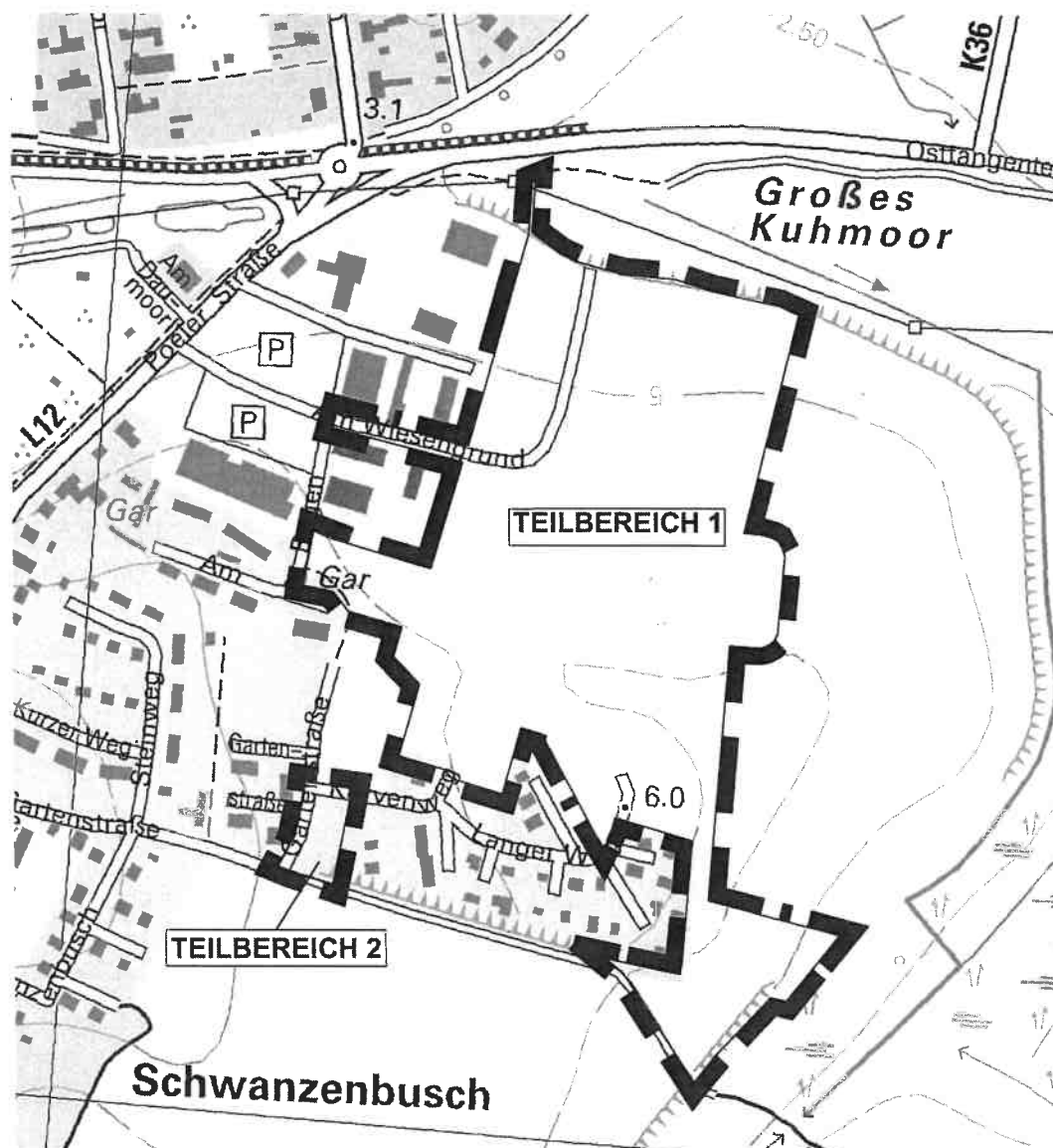




Hansestadt Wismar

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 für
das
„Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzbusch Nord“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.02.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 für das "Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 reagiert die Stadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Nachgefragt werden sowohl Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Stadtvillen als auch attraktive Mietwohnungen innerhalb moderner Wohnanlagen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung soll der Schwerpunkt auf die Angebotserweiterung in den Bereichen Einfamilienhäuser und Stadtvillen gelegt werden. Die bislang im Geltungsbereich ursprünglich vorgesehenen gemischten Bauflächen sollen künftig zugunsten der Wohnnutzung entfallen. Um hier ein entsprechendes städtebauliches Konzept umsetzen zu können, war eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 erforderlich.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 beabsichtigt die Hansestadt Wismar, das städtebauliche Konzept des im Jahr 1997 beschlossenen Ursprungsplanes an geänderte Bebauungsziele anzupassen.

Der Ursprungsplan sah für südliche Flächen des Änderungsbereiches die Errichtung von Geschosswohnungsbauten vor. Die geplanten Gebäude sollten bis zu drei Vollgeschosse besitzen. Die wesentlichen planerischen Parameter wie Lage der verkehrliche Erschließung, Größe der Baufelder, und Tiefe der Baugrundstücke waren diesem Ziel angepasst. Im nördlichen Bereich sind Bauflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich in der Hansestadt Wismar, im Stadtteil Schwanzenbusch. Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34/94 der Hansestadt Wismar, gelegen östlich der Poeler Straße und südlich der Osttangente. Er ist gegliedert in den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2.

Inhalt der Änderung ist im Wesentlichen eine Optimierung der verkehrlichen Erschließungsanlagen, die Anpassung der Baugebiete und der Baugrenzen an die geänderten baulichen Nutzungsziele. Die Ermittlung evtl. zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich sind ebenso wie die Beachtung der Belange des Immissionsschutzes Bestandteil der Änderung.

Nunmehr sollen die Bauflächen für die Wohnbebauung entsprechend der Nachfrage aus der Bevölkerung und dem erkennbaren Bedarf überwiegend als Standorte für Einfamilienhäuser und kleine Stadtvillen genutzt werden. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes die genannten Parameter so geändert, dass eine moderne Einfamilienhaus- und Stadtvillenarchitektur umgesetzt und somit ein attraktives Wohngebiet entstehen kann.

Die künftige Bebauung wird durch Grünflächen mit geplanten Anpflanzungen, die dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen, in den insbesondere östlich angrenzenden freien Landschaftsraum eingebunden.

Für die Haupteerschließungsstraßen ist beidseitig ein Fußweg vorgesehen. Die eingehängten Ringstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer sind hier gleichberechtigt. Im Straßenraum der Haupteerschließung sollen öffentliche Parkplätze sowie Einzelbaumanpflanzungen integriert werden.

Wegeverbindungen, unabhängig von den öffentlichen Straßen, dienen auch der Entwicklung von attraktiven Rad- und Wanderwegeverbindungen, so u.a. nach Norden zum Fuß- und Radweg entlang der Osttangente und in südliche Richtung zur „Gartenstraße“ durch die Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und entlang einer Ausgleichsfläche.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich in der Poeler Straße, in einer Entfernung von etwa 500 m von der Mitte des geplanten Wohngebietes.

Im Zuge der Erarbeitung der vorliegenden Planung erfolgte eine gutachterliche Auseinandersetzung mit den zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Hier sind insbesondere die Immissionen der Hauptverkehrsflächen (z.B. Osttangente, Poeler Straße), der angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie die des nahegelegenen Flugplatzes zu nennen.

Die Ergebnisse sind in der Schallimmissionsprognose, GP 1178/16 „Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der Lärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch – Nord“ der Hansestadt Wismar“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz, Kohlen & Wendlandt, Rostock, 01.12.2016 dargestellt.

Südwestlich des Gebietes WA 7, außerhalb des Bereiches der 2. Änderung liegt ein öffentlicher Spielplatz der Hansestadt Wismar mit Ballspielfunktion. Es ist nicht auszuschließen, dass es durch einen geordneten Spielbetrieb gelegentlich zu Lärmbelastungen kommen kann. Lärm durch Kinder und Jugendliche ist sozialadäquat und gehört in einer Wohnumgebung zu den ortsüblichen und hinzunehmenden Geräuschen.

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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Geltungsbereich der Satzung, für die Flächen, die als Flächen gekennzeichnet sind, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Altablagerungen bekannt. Für diese Flächen besteht abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20. Es handelt sich dabei um Flächen innerhalb des Gebietes WA 7 sowie im Bereich von festgesetzten öffentlichen Grünflächen, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind.

Unabhängig davon, ob es sich bereits um eine erhebliche Belastung handelt, wird sicherheitshalber die gesamte Altablagerungsfläche gekennzeichnet und durch Maßnahmen gesichert. Im versiegelten Bereich stellt die Belastung kein Problem dar. In den unversiegelten Grünbereichen können mögliche Beeinträchtigungen der Nutzung durch eine 50 cm starke Bodenabdeckung und den Ausschluss von Nutzpflanzen doppelt gesichert werden. Die Maßnahmen sind auch umsetzbar, da in diesem Bereich nur Geschoßwohnungen (auch im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung innerhalb des Gebietes WA 7) und keine Reihen- oder Einfamilienhäuser mit indivi-

duellem Eigentum geschaffen werden, bei denen die tatsächliche Gartennutzung schlecht zu überprüfen wäre. Die Sicherung von Kinderspielplätzen (die im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig sind) durch ein Geotextil dient insbesondere dem Schutz der im Sandkasten spielenden Kinder. Die Grundwassernutzung wird im gesamten Bereich der Altablagerung und der Altstandorte eingeschränkt.

Im Rahmen des Umweltberichtes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 wurde eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt.

Ziel der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltwirkungen unter Beachtung aktueller Vorbelastungen auf die Schutzgüter zu erfassen. Dies beinhaltet die Ermittlung von möglichen Eingriffen auf die Arten der Flora und Fauna innerhalb eines konkreten Untersuchungsraumes auf Basis floristischer und faunistischer Kartierungen. Die Erfassung der abiotischen Schutzgüter erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen sowie des Kartenportals Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 2016.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt die Ermittlung der zu erwartenden Umweltwirkungen auf die Schutzgüter auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34/94. Dieser wurde bisher nur in Teilen umgesetzt.

Zur Ermittlung des Eingriffs wird der Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes zugrunde gelegt. Dazu wird auf die Bestandsaufnahme der Biotoptypen der Anlage 1 des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzbusch Nord“ zurückgegriffen. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)“, LUNG 1999/Heft 3.

Die nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützten Biotope wurden aus dem Kartenportal Umwelt, LUNG 2016 entnommen und deren Schutzstatus überprüft. Ebenso wurde geprüft, ob es sich bei den erfassten Biotopen ebenfalls um gesetzlich geschützte Biotope handelt.

Die Ermittlung der potentiell betroffenen Arten der Fauna erfolgte anhand einer Potentialanalyse. Die Grundlage dafür bildet die Erfassung der Habitatausstattung des Untersuchungsraumes. Kartierungen der einzelnen Artengruppen erfolgten nicht. Sofern vorhanden, werden potentielle Habitate (z.B. Altbäume, Höhlungen, Horste/Nester) der Fauna detailliert betrachtet. Die Abschätzung der potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfolgte anhand ihrer Lebensraumsansprüche und ihrer regionalen Verbreitung. Weitere faunistische Datenerhebungen wurden nicht durchgeführt.

Im Rahmen des Umweltberichts wurde der derzeitige Umweltzustand erfasst. Eine Untersuchung über zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde durchgeführt. Es ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus der geplanten Errichtung von Gebäuden und der Herstellung von verkehrlicher Infrastruktur. Der Funktionsverlust von Acker als Biotoptyp und von Boden durch Versiegelung bisher unverbauter Bereiche wurde im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Zum Ausgleich des Eingriffs wurden geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Als externe Kompensationsmaßnahme werden Ökopunkte eines Ökokontos der Landesforst herangezogen.

Die Prüfung von Vorkommen streng geschützter und besonders geschützter Arten wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung vorgenommen. Es konnten keine planungsrechtlich relevanten Wertarten festgestellt werden. Aufgrund der Wirkungen der umliegenden Nutzungen ist nicht mit einem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu rechnen, sondern mit typischen, wenig störungssensiblen Arten des Siedlungsraumes. Erhebliche Beeinträchtigungen durch bau- und betriebsbedingte Geräuschwirkungen sind auszuschließen. Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.02.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Regelverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen dem 13.04.2015 und dem 15.05.2015 in Form einer öffentlichen Auslegung im Bauamt der Hansestadt Wismar durchgeführt. Des Weiteren wurde ein Informationsgespräch für die Öffentlichkeit am 07.05.2015 im Bauamt durchgeführt. Die Planunterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite des Amtes einsehbar. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Nach Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen im o. g. Beteiligungsverfahren ergaben sich für den Entwurf neben städtebaulichen Konkretisierungen Änderungen bzgl. der Bestimmung von externen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur- und Landschaft und der Festlegung von weiteren Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vom 19.02.2018 bis zum 23.03.2018 die Öffentlichkeit sowie die Behörden beteiligt. Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wurden städtebauliche Konkretisierungen vorgenommen. Des Weiteren wurde die Kompensationsmaßnahmen überarbeitet und inhaltliche Gestaltungen der Grünflächen sowie die artenschutzrechtlichen Aussagen präzisiert.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 28.05.2020 den Satzungs- und Abwägungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 gefasst.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 27.06.2020 im Stadtanzeiger. Mit dem Tage der Bekanntmachung hat die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 Rechtskraft erlangt.

Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar entspricht.

Hansestadt Wismar, den 26.06.2020




Thomas Beyer
Bürgermeister der
Hansestadt Wismar