

Amtliche Bekanntmachung Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

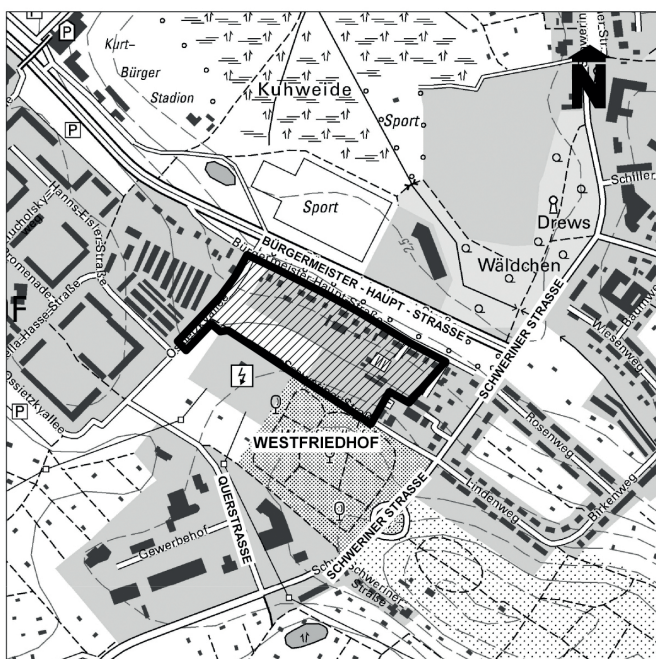
Betrifft: Bebauungsplan Nr. 49/97
„Wohngebiet Schweriner Straße / Westfriedhof“,
1. Änderung

Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von der kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße
im Osten: von einer Linie im Abstand von ca. 70 m bis 110 m westlich der Schweriner Straße
im Süden: vom Westfriedhof und dem Umspannwerk Ossietzkyallee
im Westen: von der westlichen Begrenzung der Ossietzkyallee

Die Planbereichsgrenzen sind dem abgedruckten Plan zu entnehmen. Das Plangebiet ist schraffiert dargestellt.



Der von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am 30.01.2025 gebilligte und zur Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmte Entwurf des Bebauungsplan Nr. 49/97 „Wohngebiet Schweriner Straße / Westfriedhof“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) inklusive der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die dazugehörige Begründung, die vorliegenden Fachgutachten, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung sind in der Zeit vom 25.02.2025 bis einschließlich 28.03.2025 auf den Internetseiten der Hansestadt Wismar unter der Adresse: <https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentlichkeitsbeteiligung/> sowie über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> zugänglich.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen im oben genannten Zeitraum während der Dienststunden (Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr) im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. Obergeschoss, Flur C öffentlich zur Einsichtnahme aus. Während der genannten Auslegungsfrist besteht für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung und es können von allen an der Planung interessierten Personen Stellung-

nahmen zum Planentwurf elektronisch (Internet) oder schriftlich (postalisch, per E-Mail an bauamt@wismar.de, per Niederschrift im Bauamt) vorgebracht werden. Es besteht während der Veröffentlichungsfrist die Möglichkeit, einen Gesprächstermin mit dem zuständigen Mitarbeiter (Herr Quinque, Telefon: 03841 251-6028) zu vereinbaren.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 49/97, 1. Änderung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Hansestadt Wismar deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauleitplanverfahren öffentliche Verfahren sind und daher alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen (Fachausschüsse, Bürgerschaft) beraten und entschieden werden, sofern dies nicht vom jeweiligen Einwender ausdrücklich eingeschränkt wird.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt. Dennoch werden die Umweltbelange in angemessener Weise berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar und liegen zur Einsichtnahme aus:

- [1] Untersuchung der Umweltbelange als Bestandteil der Begründung,
- [2] Gutachten Nr. 050-A-21 Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse mit Stand vom 21.07.2021,
- [3] Gutachten Nr. ALK 2009.22032022 G/V/Sp Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 28.02.2021,
- [4] Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) mit Stand vom 01.02.2022,
- [5] Stellungnahme zur elektromagnetischen Verträglichkeit des Umspannwerks mit Stand von 10.07.2023,
- [6] Bereits vorliegende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49/97, 1. Änderung der Hansestadt Wismar,
 - [6.1] Landkreis Nordwestmecklenburg: Fachdienst Bauordnung und Planung, Fachdienst Umwelt und Regionalentwicklung, Fachdienst Kreisinfrastruktur, Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr mit Stand vom 01.08.2024,
 - [6.2] Landkreis Nordwestmecklenburg: Fachdienst Umwelt und Regionalentwicklung, Untere Behörde für Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz mit Stand vom 21.08.2024,
 - [6.3] Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU): Abteilung 2 (Landwirtschaft), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) mit Stand vom 23.07.2024,
 - [6.4] Untere Immissionsschutzbehörde der Hansestadt Wismar mit Stand vom 31.07.2024,
 - [6.5] Untere Brandschutzbehörde der Hansestadt Wismar mit Stand vom 01.08.2024,
 - [6.6] Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern mit Stand vom 26.06.2024,
 - [6.7] Untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz der Hansestadt Wismar mit Stand vom 31.07.2024,
 - [6.8] Stadtwerke Wismar GmbH mit Stand vom 30.07.2024,

- [6.9] Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Grevesmühlen mit Stand vom 12.08.2024,
- [6.10] Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern mit Stand vom 11.07.2024,
- [6.11] Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Stand vom 23.07.2024,
- [6.12] Straßenbauamt Schwerin mit Stand vom 02.07.2024,
- [6.13] Deutsche Telekom AG mit Stand vom 09.07.2024,
- [6.14] Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stand vom 22.07.2024
- [6.15] Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung und Infrastruktur mit Stand vom 30.07.2024,
- [6.16] Amt Klützer Winkel, Gemeinde Zierow mit Stand vom 11.07.2024,
- [6.17] E.DIS Netz GmbH mit Stand vom 04.09.2024
- [6.18] Hansestadt Wismar als Straßenbaulastträger mit Stand vom 24.07.2024

Hinsichtlich der Umweltbelange wurde insbesondere die Auswirkung der geplanten Bebauung auf die nachfolgend aufgeführten Schutzgüter geprüft. Die ausgelegten Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Mensch** finden sich in [1], [3], [5], [6.1], [6.2], [6.3], [6.4], [6.5], [6.14], [6.17]. Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:
Immissionen von Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm; passiven Schallschutzmaßnahmen; Begrenzung und Regelung des plangebietsbezogenen Verkehrs zugunsten verkehrsberuhigter Bereiche im Plangebiet; Feststellung elektromagnetischer Emissionen des Spannungswirks und deren Verträglichkeit außerhalb des Betriebsgeländes; Hinweis auf eine nach Bundes-Immissionsschutz genehmigte Anlage in der Umgebung (Blockheizkraftwerk); Einhaltung von Rechtsvorschriften für das Aufstellen von Luftwärmepumpen; Sicherstellung der kommunalen Abfallentsorgung; Schaffung gesunder Wohnverhältnisse im Zuge von Bodensanierungsmaßnahmen; mögliche Munitionsfunde und Kampfmittel; Brandschutz im Hochbau; Sicherung der Zuwegung für Brandbekämpfungsfahrzeuge; Anschluss an das Löschwasserversorgungsnetz; keine Betroffenheit von Belangen der zivilen und militärischen Verteidigung; Sicherstellung einer geordneten und den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Abfall- und Bauschuttentsorgung.
- Umweltbezogene Informationen zu den **Schutzgütern Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt** finden sich in [1], [4], [6.1], [6.3], [6.9], [6.18]. Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:
Bestehende Gehölzstrukturen und teils naturschutzrechtlich geschützte Bäume; unvermeidbare Baumbeeinträchtigungen und Baumfällungen; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes; Hinweis auf genehmigungspflichtige Baumfällungen und die zuständigen Behörden; Mindestqualitäten für Neuanpflanzungen; genereller Baumschutz und Baumneupflanzungen innerhalb des Plangebiets; Erfassung und Ergebnisdarstellung zum Artenschutz; Erforderlichkeit einer gesonderten Artenschutzprüfung i.Z.m. Gebäudeabrissen; Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Tieren während der Bauvorbereitungs- und Baumaßnahmen.
- Umweltbezogene Informationen zu dem **Schutzgut Fläche** finden sich in [1], [6.1], [6.9], [6.11], [6.18]. Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:
Im Flächennutzungsplan ausgewiesene Siedlungsfläche; Änderung des geltenden Planrechts des Bebauungsplans Nr. 49/97 „Mischgebiet Schweriner Straße / Westfriedhof“ zugunsten eines Wohngebiets; Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche in integrierter Lage; voraussichtlicher Flächenverbrauch; Berücksichtigung der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Tourismus; Entsprechung der raumordnerischen Ziele zur Wohngebietskonzentration sowie der Innenentwicklung; topografische Gegebenheiten; Empfehlung zur Festsetzung von Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen im Rahmen einer erforderlichen Geländemodellierung; Empfehlung zur Darstellung von Geländeschnitten; keine Betroffenheit von Wald; keine Betroffenheit von Biotopverbunden; keine Betroffenheit nationaler oder internationaler Natur- und Landschaftsschutzgebiete; keine Betroffenheit von Natura 2000- oder FFH-Gebieten.
- Umweltbezogene Informationen zu dem **Schutzgut Boden** finden sich in [1], [2], [6.1], [6.2], [6.3], [6.7], [6.15]. Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:
Bodenarten und -klassifizierungen und deren mechanische und chemische Eigenschaften; generelle Hinweise zum Bodenschutz und dem Erhalt von unbelastetem Boden; Empfehlungen zum verdichteten Bauen und sparsamen Flächeninanspruchnahme; Minderung von Bodenversiegelungen; Vermeidung unnötiger Geländeregulierungen und Bodenbewegungen; Erhalt von Bodenfunktionen sowie Wiederherstellung von Bodenteilfunktionen; Gebäudebegrünung; Baumpflanzungen; Altlasten und Altlastenverdachtsflächen; Erforderlichkeit weiterer Bodenuntersuchungen; Bodensanierungs- und -entsorgungsmaßnahmen zugunsten sensibler Wohn-, Spiel- und Erholungsfunktionen; Hinweise auf verschärfte rechtliche Bodenschutzanforderungen; Mitteilungspflicht bei schädlichen Bodenveränderungen.
- Umweltbezogene Informationen zu dem **Schutzgut Wasser** finden sich in [1], [2], [6.1], [6.3], [6.8], [6.15]. Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:
Keine Betroffenheit oder negative Beeinflussung von Fließ- und Standgewässern; keine Betroffenheit von Überschwemmungsgebieten; Lage in Nachbarschaft zur Trinkwasserschutzzone III „Wismar-Friedrichshof“; Grundwasserstände und Grundwasserfließrichtungen; Versorgungspflicht mit Trinkwasser und Herstellung neuer Versorgungsleitungen mit Anschluss an das Bestandsnetz in der Ossietzkyallee; Hinweis auf Umverlegung einer bestehenden Trink- und Abwasserwasserleitung; Empfehlung zur Verwendung von wassersparenden Technologien im Wohnungsbau; Löschwasserbereitstellung über Trinkwassernetz; Abwasserbeseitigungspflicht durch Anschluss der neuen Schmutz- und Regenwasserleitungen an das Bestandsnetz in der Ossietzkyallee; Abwasserentsorgung im Trennsystem; Schutz und Verbesserung des Grundwassers; Niederschlagswasserbeseitigung und -bewirtschaftung; Vermeidung und Verringerung von abflusswirksamen (versiegelten) Flächen; Herstellung versickerungsfähiger Oberflächen; Vermeidung der Belastung von Niederschlagswasser und dessen Versickerung; Nachweisverzicht eines wasserrechtlichen Fachbeitrags aufgrund schlechter Versickerungsvoraussetzungen; Berücksichtigung von Starkregenereignissen und Überschwemmungsschutz in der Erschließungs- und Entwässerungsplanung.
- Umweltbezogene Informationen zu den **Schutzgütern Klima, Luft** finden sich in [1], [6.8]. Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:
Verzicht auf eine Gasversorgung; Anschluss an das Fernwärmenetz.
- Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild** finden sich in [1], [6.7], [6.11]. Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:
Beschränkung von Gebäudehöhen im Bereich des Gartendenkmals „Friedhof Wismar“; Beschränkung der Höhen von (aufgeständerten) Solaranlagen; Empfehlung zur Anpflanzung einer Baumreihe gegenüber dem Gartendenkmal „Friedhof Wismar“.
- Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** finden sich in [1], [6.1], [6.7], [6.13]. Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:
Kein Vorhandensein von Bodendenkmalen oder Baudenkmalen; Berücksichtigung des Umgebungsschutzes für das Gartendenkmal

„Friedhof Wismar“; Berücksichtigung und Sicherung der Telekommunikationsleitungen im Rahmen von Baumaßnahmen.

- Umweltbezogene Informationen zur Beurteilung der **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern finden sich in [1], [4]. Geringfügige Wechselwirkungen ergeben sich infolge der Neuversiegelung. Neben Vegetationsverlusten ist auch das Schutzgut Wasser betroffen, da das Grundwasser im Geltungsbereich hauptsächlich über schwer versickerndes Niederschlagswasser gespeist wird. Versiegelte Flächen und Baukörper haben im Vergleich zu unbebauten Flächen eine höhere Wärmestrahlung. Aufgrund der umliegenden Grünflächen und der Durchgründung des Plangebiets sind erhebliche klimatische Änderungen jedoch unwahrscheinlich. Visuelle und akustische Wirkungen ergeben sich während der Bauphasen durch den Betrieb von Baumaschinen und durch Fahrzeugbewegungen. Darüber hinaus ergeben sich anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen aus der Wohngebietsnutzung.

Die in den Gutachten zitierten DIN-Vorschriften, z.B. die DIN-Norm 4109 (Schallschutz im Hochbau) oder die DIN-Norm 18005 (Schallschutz im Städtebau), werden ebenfalls zur Einsicht bereitgehalten.

Am Donnerstag, den 13. März 2025, findet um 16.00 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, Raum 234 ein Erörterungsgespräch statt, in dem über die Inhalte der Planung informiert wird. Es wird um telefonische Anmeldung zu diesem Erörterungsgespräch gebeten (Bauamt, Telefon: 03841 251-6001).

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Sofern eine Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben wird, erfolgt keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen sind dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB“ (Art. 13 DSGVO) zu entnehmen, welches mit den Veröffentlichungsunterlagen ebenfalls zur Einsichtnahme verfügbar ist.

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung

Wismar, den 22.02.2025