



HANSESTADT WISMAR

Bebauungsplan 68/17

„Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“

Begründung
Satzungsbeschluss

Oktober 2021

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

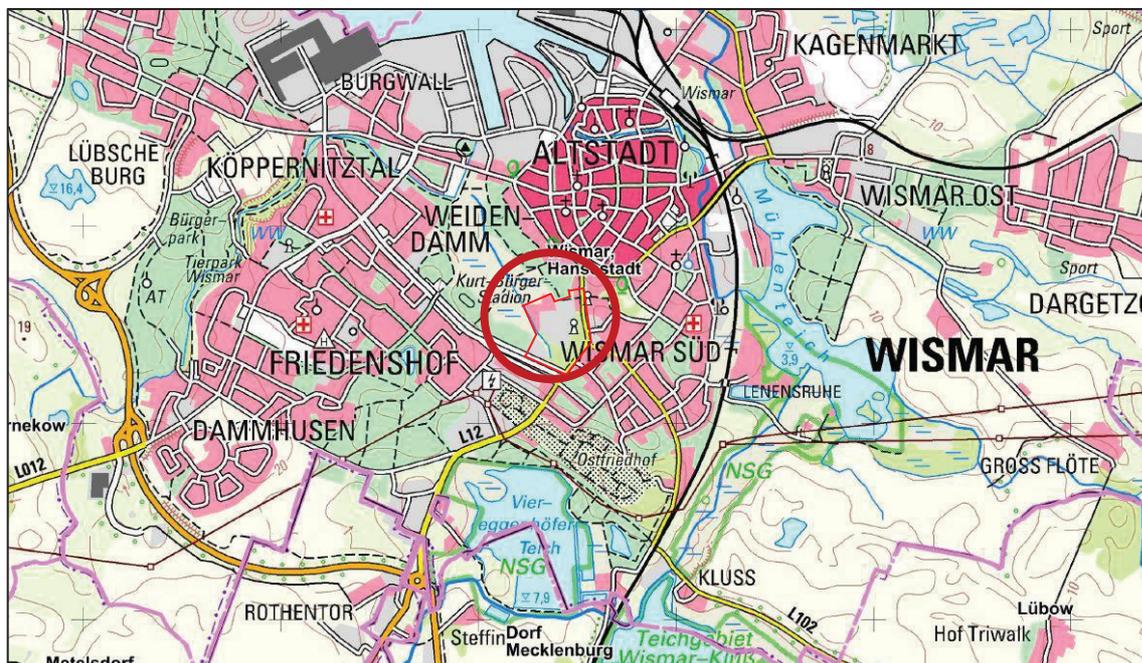
Fon: 06251 - 584 783 0 mail@infrapro.de
Fax: 06251 - 584 783 1 www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	8
2	Übergeordnete und örtliche Planungen / planungsrechtliche Situation	11
2.1	Landesentwicklungsprogramm	11
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	13
2.4	Verbindliche Bauleitplanung: rechtswirksame Bebauungspläne	15
2.5	Regionales Einzelhandelskonzept und Wirkungsanalyse	17
2.6	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar und Monitoring	22
2.7	Aufstellungsverfahren	23
2.7.1	<i>Verfahrenswahl</i>	23
2.7.2	<i>Verfahrensdurchführung</i>	23
2.7.3	<i>Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes</i>	25
3	Städtebauliches Konzept	25
4	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	34
4.1	Erschließungsanlagen	34
4.1.1	<i>Technische Ver- und Entsorgung</i>	35
4.1.2	<i>Verkehrsanlagen</i>	37
4.2	Umweltschützende Belange	43
4.2.1	<i>Biotop- und Nutzungstypen</i>	43
4.2.2	<i>Umweltprüfung</i>	46
4.2.3	<i>Artenschutz</i>	47
4.2.4	<i>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</i>	50
4.2.5	<i>Waldflächen</i>	52
4.2.6	<i>Bodenschutz</i>	55
4.2.7	<i>Altlasten</i>	58
4.2.6	<i>Denkmalschutz</i>	64
4.2.7	<i>Immissionsschutz</i>	65
4.2.8	<i>Energiewende und Klimaschutz</i>	67
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	69
4.3.1	<i>Oberflächengewässer und Hochwasserschutz</i>	69
4.3.2	<i>Wasserschutzgebiete</i>	71
5.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	71

5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	72
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	72
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	77
5.2	Örtliche Bauvorschriften	93
5.2.1	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	93
5.2.2	Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen	95
5.2.3	Örtliche Bauvorschriften über die Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	95
5.2.4	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	96
5.3	Kennzeichnungen und nachrichtige Übernahmen	96
5.4	Hinweise	97
6	Auswirkungen des Bebauungsplanes	98
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	98
7	Flächenbilanz	98
8	Weitere Bestandteile der Bauleitplanung und Anlagen	98
8.1	Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes	98
8.2	Anlagen	99

Übersichtslageplan



Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2017; DTK 50 2017



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für ein ca. 11,2 ha großes, südlich der Altstadt gelegenes Areal zu ändern. Zusätzlich in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurden die für die Erschließung des Plangebietes maßgeblichen äußeren Straßenverkehrsflächen, welche im Zuge der Gebietsentwicklung aus- und umgebaut werden sollen. Bereits seit geraumer Zeit verfolgt die Hansestadt Wismar die Planungsabsicht das Areal, vor allem die Fläche des ehemaligen Gaswerkes der Hanseatischen Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG – heute: E-Dis AG), zu entwickeln und einen Investor für diese Umnutzung zu gewinnen. Aufgrund der Vornutzung durch ein Gasunternehmen, welches über 100 Jahre Stadtgas auf dieser Fläche produzierte, war der Boden und teilweise auch die vorhandenen Gebäude und Gebäudereste kontaminiert. Diese Tatsache schreckte schließlich viele Investoren ab und mögliche Entwicklungen wurden nicht weiterverfolgt. Nun konnte mit der HD Investitions- und Verwaltungs GmbH ein entsprechender Investor gefunden werden, welcher sich den anzutreffenden Konflikten stellt und sich mit diesen auseinandersetzen möchte bzw. dies bereits tut. Eine entsprechende Entwicklungskonzeption wurde der Hansestadt Wismar bereits vor dem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar über die Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens vorgestellt und die Rahmenparameter wurden festgelegt. Zudem wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Investor und plangebender Stadt - vor allem bzgl. der Regelungen zur Kostenübernahme für die Aufstellung der Bauleitplanung sowie alle hierfür notwendigen Gutachten und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durch den Investor - geschlossen. Gemäß der Planungsabsicht der Stadt und des Investors soll die stadtnahe Fläche zukünftig durch Einzelhandel, einen Wohnmobilstellplatz, einen öffentlichen Parkplatz sowie durch Wohnbebauung genutzt werden. Das künftige Wohngebiet wird sich jedoch nicht auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände befinden, sondern auf dem Gelände des derzeitigen Aldi-Marktes, welcher in das geplante Einkaufszentrum umsiedeln wird. Dieser Umstrukturierung stimmte der Grundstückseigentümer zu und ein städtebaulicher Vertrag wurde hierzu abgeschlossen. Das unmittelbar an das ehemalige HEVAG-Gelände angrenzende „Drewes Wäldchen“ wurde ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung einbezogen und gemäß seiner tatsächlichen Nutzung und Prägung als Waldfläche zum Erhalt festgesetzt.

Das ehemalige HEVAG-Gelände stellt derzeit einen städtebaulichen Missstand dar, welcher für das Image der Hansestadt Wismar nicht von Vorteil ist, jedoch über ein Entwicklungspotential verfügt. Die baulichen Anlagen wurden inzwischen abgebrochen und vollständig rückgebaut. Wie bereits erwähnt wurde auf dem Areal allerdings über 100 Jahre lang Stadtgas produziert. Die Untergrundverhältnisse im Bereich des ehemaligen Gaswerkes der HEVAG wurden in der Vergangenheit mehrfach durch verschiedene Ingenieurbüros untersucht. Dabei wurden zum Teil extreme Bodenbelastungen nachgewiesen. Auch die chemischen Untersuchungen des Schichtenwassers ergaben im Bereich der höchsten Bodenbelastungen zum Teil extremhohe Werte. Eine entsprechende Bodensanierung ist selbstverständlich nicht nur aufwändig, sondern auch sehr kostenintensiv. Die Sanierungsarbeiten, die zwecks Wohnungsbaus anfallen würden,



wären jedoch noch deutlich aufwändiger und kostenintensiver als dies für eine gewerbliche Folgenutzung der Fall ist. Eine angestrebte großflächige Versiegelung der Böden wäre zudem im Wohngebiet nicht möglich bzw. würde die Qualität des Wohngebietes deutlich mindern. Somit ist festzustellen, dass eine Sanierung zwecks Wohnens für den Investor unter wirtschaftlichen Aspekten nicht durchführbar wäre und die Stadt die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem derzeitigen Grundstück des Aldi-Marktes bevorzugt.

Durch die Nähe zur Innenstadt der Hansestadt Wismar bietet das Plangebiet sowohl für die Errichtung eines Einkaufszentrums als auch für geplante Wohnnutzung einen optimalen Standort, welchen sich die besagte Brachfläche zunutze macht. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der unterschiedlichen geplanten Nutzungen ist von einer entsprechenden Nutzung des Areals durch Bewohner der Stadt, aber auch von Pendlern aus der Region auszugehen. Dies ist mitunter der Grund, warum die Stadt vorsieht im Plangebiet des Weiteren einen öffentlichen Parkplatz und einen Wohnmobilstellplatz zu errichten. Die Hansestadt Wismar reagiert mit dem geplanten Wohnmobilstellplatz auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und die von Jahr für Jahr steigende Anzahl an Touristen. Der Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilsten wollen Wismar und die gesamte Ostseeküste erkunden. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 30.11.2017 die Grundlage für die Entwicklung des Areals geschaffen und die Aufstellung des Bebauungsplanes 68/17 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ beschlossen. Da die beabsichtigte Planung nicht mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar übereinstimmt, ist gemäß Entwicklungsgebot, nachdem der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies soll im sogenannten Parallelverfahren erfolgen, weshalb in gleicher Sitzung der Bürgerschaft die Aufstellung der teilbereichsbezogenen 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“ beschlossen wurde. Mit fortlaufender Planreife der Bauleitplanung veränderten sich die Bezeichnungen der Baugebiete teilweise, so dass die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 auf „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ und die Bezeichnung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes auf „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“ geändert wurde. In ihrer Sitzung am 30.11.2017 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar zudem, dass die Verwaltung der Hansestadt Wismar die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1

BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte alsdann im Zeitraum vom 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Zeitraum 02.08.2018 bis einschließlich 04.09.2018. Sowohl aus der Öffentlichkeit wie auch von Seiten der Behörden und Trägern öffentlicher Belange ging eine Vielzahl an Stellungnahmen ein, welche in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt wurden.

Seit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ist die Planung gereift und einzelne wesentliche Belange wurden konkretisiert. Auch wenn das Leitziel des Aufstellungsbeschlusses – die Schaffung von Einzelhandelsflächen, Wohnraum, einem öffentlichen Parkplatz und einem Wohnmobilstellplatz – stets weiterverfolgt wurde, hat sich die Planung im weiteren Entwurfsverlauf doch augenscheinlich verändert. Die Veränderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die nachfolgenden Themen / Gebiete; detaillierter wird auf die Entwicklung der Planung im 3. Kapitel „Städtebauliches Konzept“ eingegangen:

- Die Lage des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes wurden getauscht und der Geltungsbereich wurde im nördlichen Bereich des bisher als „SO Wohnmobilstellplatz“ festgesetzten Baugebietes reduziert;
- Die bestehende Kleingartenanlage mit der Bezeichnung „Im Wall“ wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen;
- Das im Nordosten des Geltungsbereiches, entlang der Schweriner Straße, festgesetzte Mischgebiet wurde um den Bereich des bisherigen sonstigen Sondergebietes 3 (SO3) erweitert, neue Bezeichnung MI 2;
- Das allgemeine Wohngebiet (WA) wurde in seiner räumlichen Ausdehnung verkleinert und bezieht sich nun im Wesentlichen auf das Grundstück des derzeitigen Aldi-Marktes. Die entfallende Wohngebietsfläche wurde gem. ihrer tatsächlichen und heutigen Zweckbestimmung als Waldfläche festgesetzt;
- Die Führung der Verkehrswege wurde konkretisiert und an die aktualisierte Planung angepasst;
- Details, wie Stellplatzbereiche, Flächen für Anpflanzungen oder für Immissionsschutzmaßnahmen, wurden festgesetzt.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Im stadträumlichen Bezug befindet sich das ca. 13,86 ha große Plangebiet in der Hansestadt Wismar, südlich der Altstadt im Stadtteil „Wismar Süd“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Wismar, Flur 1, Nr. 2233/2, 2440 (teilweise), 2556/6 (teilweise), 2557, 2558/3, 2559/2, 2559/3, 2580/3, 2636/3, 2636/21, 2636/23, 2636/36, 2636/37, 2636/38, 2636/39, 2636/60 (teilweise) sowie 2653/21 (teilweise).

Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

- die Kleingartenanlage „Im Wall“ sowie die Bebauung an der Schweriner Straße im Nordosten,

- die bestehende Bebauung im Osten entlang der Schweriner Straße und im Süden entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße,
- den Sportplatz sowie das gesetzlich geschützte Biotop „Kuhweide“ im Westen;
- das gesetzlich geschützte Biotop „Kuhweide“ im Nordwesten.



Abbildung 1 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Bestandsvermessung und mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (rote strichlierte Linie)

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches kann derzeit in unterschiedliche Nutzungen bzw. Strukturen unterteilt werden. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Aldi-Lebensmittelmarkt, welcher über die Bürgermeister-Haupt-Straße erschlossen wird. Dieser ist im Norden und im Osten von Waldflächen umgeben.

Der mittig im Geltungsbereich liegende Bereich (südlich der angrenzenden Kleingartenanlage) wurde über 100 Jahre durch die Hanseatische Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG) zur Produktion von Stadtgas genutzt und war demnach, zumindest zum Teil bereits baulich vorgeprägt. Die ehemaligen Gebäude sind mittlerweile fast vollständig abgebrochen. Lediglich ein denkmalgeschütztes Gebäude, ein ehem. Bürogebäude und Wohnhaus an der Schweriner Straße sind noch vollständig erhalten und die Fundamentreste der ehemaligen Gebäude sind noch zu erkennen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Schweriner Straße 17 und dessen Freibereich wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Somit sind hier die Nutzungen planungsrechtlich zulässig, welche Rücksicht auf den überlieferten Bestand nehmen. Auch das nördlich des Baudenkmals gelegene Grundstück der Schweriner Straße 15 wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Mischgebiet (MI 1) festgesetzt. Begründet wird die Aufnahme dieses Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes damit, dass die derzeitige verkehrliche Erschließung des südlichen Bereiches des MI 1 mit Umbau der Schweriner Straße nicht mehr wie gehabt von der Schweriner Straße aus direkt erfolgen wird, sondern die Zufahrt über das vorgesehene Sondergebiet Einkaufszentrum erfolgen wird. Der nördliche Erschließungsbereich zur Erreichbarkeit des Parkplatzes angrenzend an das bestehende Grundstück Schweriner Straße 13 des MI 1 soll hingegen bestehen bleiben. Das Grundstück Schweriner Straße 15 ist bereits großflächig versiegelt und mit hochbaulichen Anlagen (Wohn- und Geschäftshaus), Stellplätzen und Unterstellplätzen für Kraftfahrzeuge bebaut.

Im Westen des MI 1 grenzt ein Teil der Kleingartenanlage „Im Wall“ an, welche über eine Fußwegeverbindung mit der Innenstadt verbunden ist. Noch im Vorentwurf des Bebauungsplanes war dieser Bereich der Kleingartenanlage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert, da die Überlegung bestand, den damals noch im Westen an die Kleingartenanlage vorgesehenen Wohnmobilstellplatz fußläufig an die Wegeverbindung der Kleingartenanlage anzubinden und damit die fußläufige Verbindung in die Innenstadt herzustellen. Inzwischen wurde die Lage des Wohnmobilstellplatzes jedoch mit der ursprünglich vorgesehenen Lage des öffentlichen Parkplatzes getauscht und die Anbindung an die Kleingartenanlage wurde nicht weiterverfolgt. Dies u.a. deshalb, da nicht der gesamte Besucherverkehr durch die Kleingartenanlage geleitet werden soll. Stattdessen hat die Hansestadt Wismar sich dafür ausgesprochen, eine Fuß- und Radwegeverbindung zu schaffen, welche unmittelbar südlich der Kleingartenanlage entlang der Mauer verläuft und an die Schweriner Straße anschließt. Eine weitere öffentliche Fuß-/Radwegeverbindung führt unterhalb des SO1 vorbei am neuen Spielplatz und der öffentlichen Grünfläche ins Dreweswäldchen bis zum Klußer Damm. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes berücksichtigt diese Planungsabsicht bereits. Der westlich der Kleingartenanlage liegende Bereich ist hingegen wieder Teil des Geltungsbereiches. Hier befinden sich noch einige Fundamentreste der Gebäude der ehemaligen HEVAG,

welche durch eine Waldfläche umgeben sind und so von der angrenzenden „Kuhweide“ abgegrenzt werden. In diesem Bereich ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen.

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich derzeit ein Hundeübungsplatz, welcher allerdings durch die vorliegende Bauleitplanung und mit dem Planungsziel „Wohnmobilstellplatz“ überplant wird. Mit Schreiben vom 23.12.2019 wurde dem Hundesportverein die Nutzung des Hundesportplatzes entzogen. Eine Umsiedlung des Vereins auf eine Ersatzfläche der HWI am Rohlstorfer Weg ist in Vorbereitung.

Die Erschließung des bisherigen Hundeübungsplatzes erfolgt bisher über die Schweriner Straße, entlang der südlichen Grenze der bestehenden Kleingartenanlage. Aufgrund des Planungszieles soll diese Erschließungsmöglichkeit zukünftig wegfallen. Die Nutzer des geplanten öffentlichen Parkplatzes sowie des vorgesehenen Wohnmobilstellplatzes sollen stattdessen über eine neu auszubildende Straßenverkehrsfläche an ihr Ziel gelangen, welche an die Bürgermeister-Haupt-Straße angebunden wird.



Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches

Quelle: Google Maps; Bilder © 2018, Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Das Umfeld des Geltungsbereiches wird ebenfalls durch verschiedene Strukturen und Nutzungen geprägt. Während sich nördlich des festgesetzten Mischgebietes überwiegend Wohnbebauung befindet, grenzt westlich hiervon die bereits erwähnte Kleingartenanlage an. Nördlich des geplanten öffentlichen Parkplatzes befindet sich ein Bereich, welcher als Wald anzusehen ist. Von hier aus betrachtet in nordwestliche bis südwestliche Richtung schließt die freie Flur an. Die Biotoperfassung stuft diesen Bereich als Schilfröhricht ein. Wiederum südlich des Röhrichts und damit westlich des geplanten Wohngebietes gliedern sich Sportplätze an. Im Osten und im



Süden, jenseits der Schweriner Straße bzw. der Bürgermeister-Haupt-Straße, schließt eine Bebauung der Hansestadt Wismar mit Einzelhäusern, Doppelhäusern sowie auch kleineren Reihenhäusern an. Als Nutzungen finden sich im Osten ein Kino, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Tankstelle. Weiter südlich hiervon befinden sich Wohngebäude, was ebenfalls für den städtebaulichen Abschnitt südlich der Bürgermeister-Haupt-Straße zutrifft.



-  Öffentlicher Parkplatz „Dahlmannstraße“
-  Dauerkleingärten „Im Wall“
-  Gesetzlich geschütztes Biotop
-  Sportplätze
-  Waldbereich
-  Derzeitige Fußwegeverbindungen
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abbildung 3: Luftbild mit Umgebungsnutzungen
Quelle: Google Maps; Bilder © 2018,
Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG
(©2009), Google



2 Übergeordnete und örtliche Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung vom 08.06.2016, werden Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung vorgegeben.

Die Hansestadt Wismar wird im LEP M-V als Mittelzentrum sowie als Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar ausgewiesen. Mittelzentren nehmen zum Beispiel bei der gewerblichen Wirtschaft oberzentrale Funktionen wahr (vgl. LEP M-V 2016; S. 29).

Da die Planungsabsicht die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit großflächigem Einzelhandel vorsieht, entspricht diese somit den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) unterstützt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Auch im RREP WM wird die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum und Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar ausgewiesen.

Gemäß RREP WM sollen Mittelzentren als Standorte für die Versorgung ihrer Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sowie als Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu wurde speziell für die Hansestadt Wismar folgendes Ziel der Raumordnung im RREP WM formuliert: „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“ (3.2.1 (5) RREP WM). Grund hierfür ist, dass sich die Hansestadt Wismar in Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von anderen Mittelzentren des Landes abhebt und deshalb die oberzentralen Teilfunktionen insbesondere hier weiter zu stärken sind.

Da durch die vorliegende Bauleitplanung überwiegend erschlossene, ehemals gewerblich genutzte bauliche Anlagen und Flächen umgenutzt werden sollen, wird dem Ziel, diese Nutzungen vor allem auch in den Ortskernen den Vorrang zu geben, Rechnung getragen (vgl. Begründung zu Ziel 4.1 (2) RREP WM).

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines „Tourismusraums / Tourismusedwicklungsraums“, eines „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“ sowie eines „Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz“.

Hinsichtlich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben werden im RREP WM auch verbindliche Ziele genannt. Hier ist vor allem das Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot zu nennen.

1. Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig sind. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von über 5.000 m² dürfen zudem nur in ausgewählten Städten angesiedelt werden – hierzu gehört auch die Hansestadt Wismar.

Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum (mit oberzentraler Teilfunktion) als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort ausgewiesen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**

2. Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot besagt, dass Neuansiedlungen der Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischen Kaufkraftpotenzials anzupassen sind.

Zunächst ist zu untersuchen, ob die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entspricht. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2016) haben Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern die Aufgabe, für die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten. Zum gehobenen Bedarf zählen gemäß LEP 2016 neben der Nahversorgung auch Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs. Mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und ergänzenden Fachmarktbausteinen des mittel- und langfristigen Bedarfs, also ergänzenden und im Umfang limitierten Sortimenten aus den Bereichen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren sowie Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik etc., ist das Vorhaben für ein Mittelzentrum angemessen. **Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen den Vorgaben des Kongruenzgebotes.**

3. Integrationsgebot

Das Integrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt oder zentralen Versorgungsbereichen muss nachgewiesen werden, dass diese Ansiedlungen die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt oder anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.

Das geplante Einkaufszentrum in Wismar stellt einen städtebaulich integrierten Standort südlich der Altstadt dar, der an die im Einzelhandelskonzept 2012 definierte Hauptlage der Innenstadt anschließt. Der Standort ist im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Auch die siedlungsstrukturelle Anbindung des Standortes an Wohnnutzungen ist vorhanden und wird zukünftig weiter verbessert, da im Rahmen der Projektplanung bzw. der Nachnutzung des Aldi-Standortes weitere Wohneinheiten unmittelbar südlich des Standortes entstehen werden. Fuß- und Radwegeverbindungen sowie eine Bushaltestelle sind ebenfalls vorhanden und werden mit Umsetzung der Bauleitplanung sogar noch ausgebaut. **Das Integrationsgebot wird daher eingehalten.**

Abschließend bleibt anzumerken, dass im Zuge zur Bauleitplanung bereits eine Vielzahl an Gesprächen mit der Landesplanung und Fachgutachtern, speziell hinsichtlich des geplanten großflächigen Einzelhandels und der geplanten Sortimente, geführt wurden. Schließlich soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Zentrenstrukturen sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Es wurden Einzelhandelsgutachten erarbeitet, die genau durchleuchten, welche Sortimente und Warengruppen, Vertriebstypen und Fachmärkte am vorgesehenen Einzelhandelsstandort verträglich sind und welche nicht. Auf die Gutachten wird im weiteren Verlauf der Begründung eingegangen und die Gutachten werden Anlage zum Bebauungsplan.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt die Fläche zum Teil als „Gewerbliche Baufläche“, als „Grünfläche“, als „Fläche für die Landwirtschaft“, sowie als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ dar. Diese Darstellungen entsprechen nicht in allen Bereichen der Planungsabsicht der Stadt zur Entwicklung des Areals.

Da gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sollte vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

Die nachfolgende Abbildung 4 (links) zeigt einen Ausschnitt des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, in dem der räumliche Geltungsbereich gekennzeichnet wurde, wie dieser zum Aufstellungsbeschluss festgelegt wurde. Abbildung 4 (rechts) stellt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses beabsichtigte Art der Bodennutzung innerhalb des festgelegten räumlichen Geltungsbereichs dar. Die Planung sah vor, dass die südwestlich liegende, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche (Bereich des Aldi-Marktes) fortan als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird und die Wohnbaufläche zudem um die östlich davon liegende „Fläche für die Landwirtschaft“ vergrößert wird. Die nördlich liegende „Gewerbliche Baufläche“ und die „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ (beides ehem. HEVAG-Gelände) sowie die nördlich und westlich angrenzende „Fläche für die Landwirtschaft“ sollte mit der Zielsetzung der Darstellung eines „Sonstiges Sondergebietes“ mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel, Wohnmobilpark und öffentlicher Parkplatz überplant werden. Eine Unterteilung der Bereiche für die drei Zweckbestimmungen war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht vorgesehen bzw. noch nicht berücksichtigt. Die Planung sah vor, dass das nördlich gelegene Sondergebiet durch einen großzügigen Grünstreifen baulich von der vorgesehenen Wohnbaufläche abgetrennt wird.

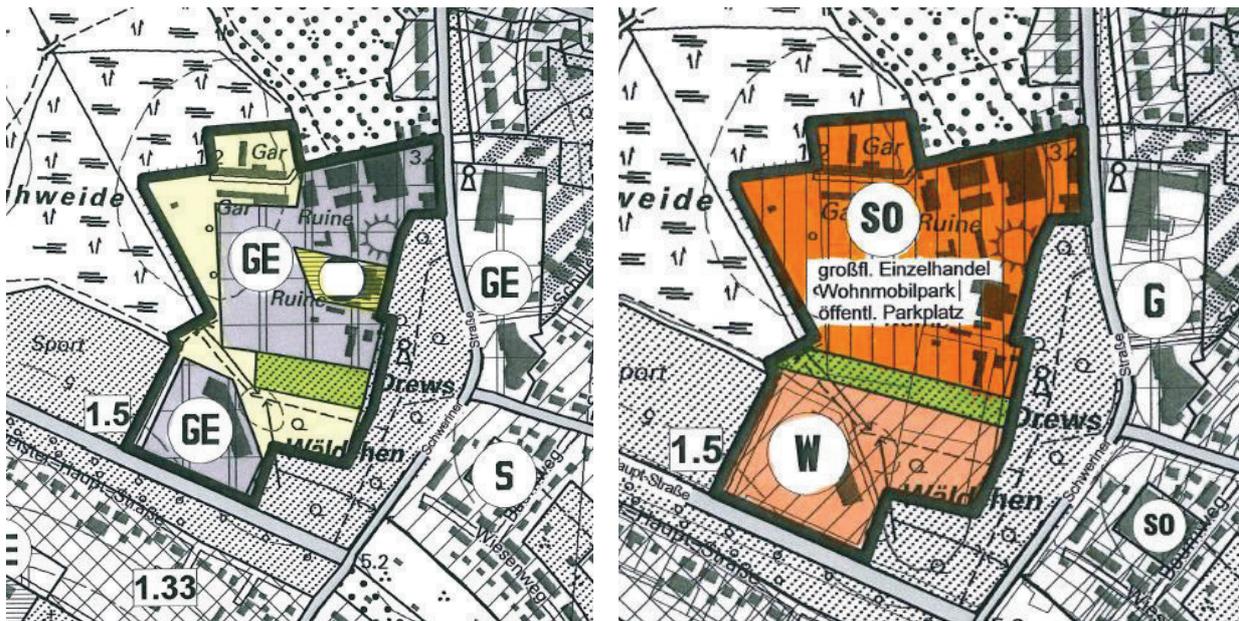


Abbildung 4: Auszug aus dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit Eintragung der derzeitigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (links) sowie mit erforderlichen Änderungen (rechts).

Wie einleitend in Kapitel 1.1 „Anlass und Planungserfordernis“ dargestellt, wurde die Planung der Gebietsausweisungen auch in der weiteren Entwurfsplanung weitestgehend beibehalten. Die räumliche Ausdehnung des Wohngebietes wurde jedoch deutlich reduziert und der reduzierte Bereich gemäß seiner tatsächlichen Art und Weise als Wald gesichert, der nordöstliche Bereich des vorgesehenen Sonstigen Sondergebietes soll nun als Mischbaufläche dargestellt werden und der räumliche Geltungsbereich wurde entsprechend der aktuellen Planvorstellung korrigiert. Um die Baufläche des Wohngebietes und der Sonstigen Sondergebiete öffentlicher Parkplatz und Wohnmobilstellplatz wurden mind. 5,00 m breite Grünflächen dargestellt. Hier soll eine Hecke zur Ortsrandeingrünung angelegt werden. Im Nordwesten des Geltungsbereiches wurde zudem eine T-Linienfläche dargestellt. Die hier vorhandenen Gehölze sollen erhalten und die Fläche der Sukzession überlassen werden. Eine konkrete Festsetzung hierzu ist dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die aktualisierte Darstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“ ist der nachfolgenden Abbildung 5 zu entnehmen.

PLANZEICHNUNG DER FNP-ÄNDERUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

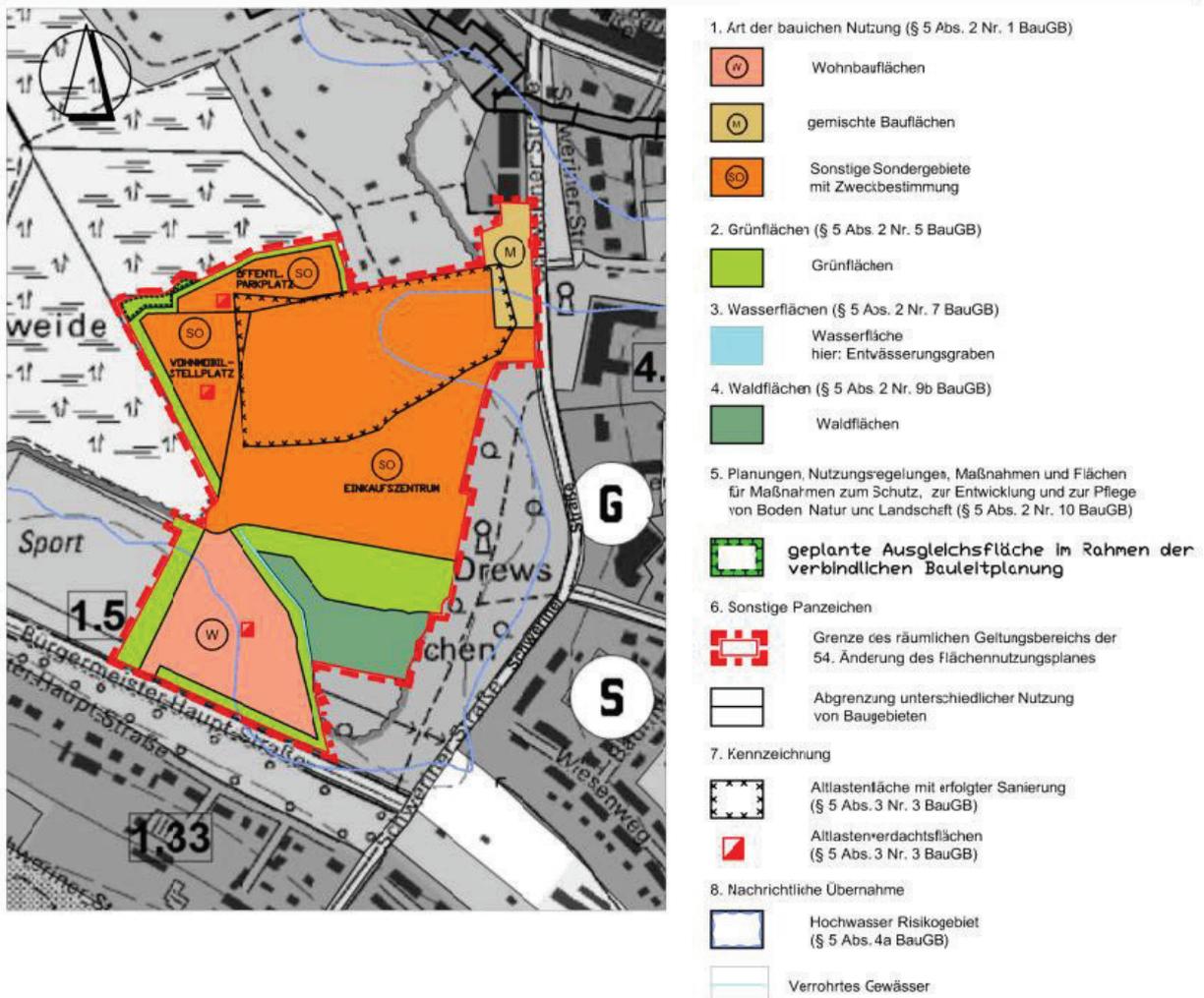


Abbildung 5: Auszug aus der Entwurfsplanung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung: rechtswirksame Bebauungspläne

Für das südwestlich liegende Flurstück 2636/31 besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit der Bezeichnung „Discounter-Markt – Am Drewes Wäldchen“. Der VEP trat im Jahr 2006 in Kraft und regelt seitdem die planungsrechtlichen Zulässigkeiten auf dem heutigen Grundstück des Aldi-Marktes. Der VEP wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes 68/17 überplant und anstelle der heutigen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) wird für diesen Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 68/17 tritt der VEP „Discounter-Markt – Am Drewes Wäldchen“ außer Kraft, auch wenn dieser nicht in einem selbstständigen Verfahren förmlich aufgehoben wird. Ein solch selbstständiges Verfahren müsste den Anforderungen des § 1 Abs. 8 BauGB genügen. Im VEP des Discountmarktes wurden neben den überbaubaren Grundstücksflächen und den Stellplatzflächen u.a. Maßnahmen

zum Anpflanzen von Gehölzen und Einzelbäumen sowie die Anlage von Grünflächen angeordnet. Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes können nicht all diese Pflanzanordnungen erhalten bleiben. Im Zuge der Eingriffsermittlung wurde für diesen Bereich der planungsrechtliche Zustand berücksichtigt.

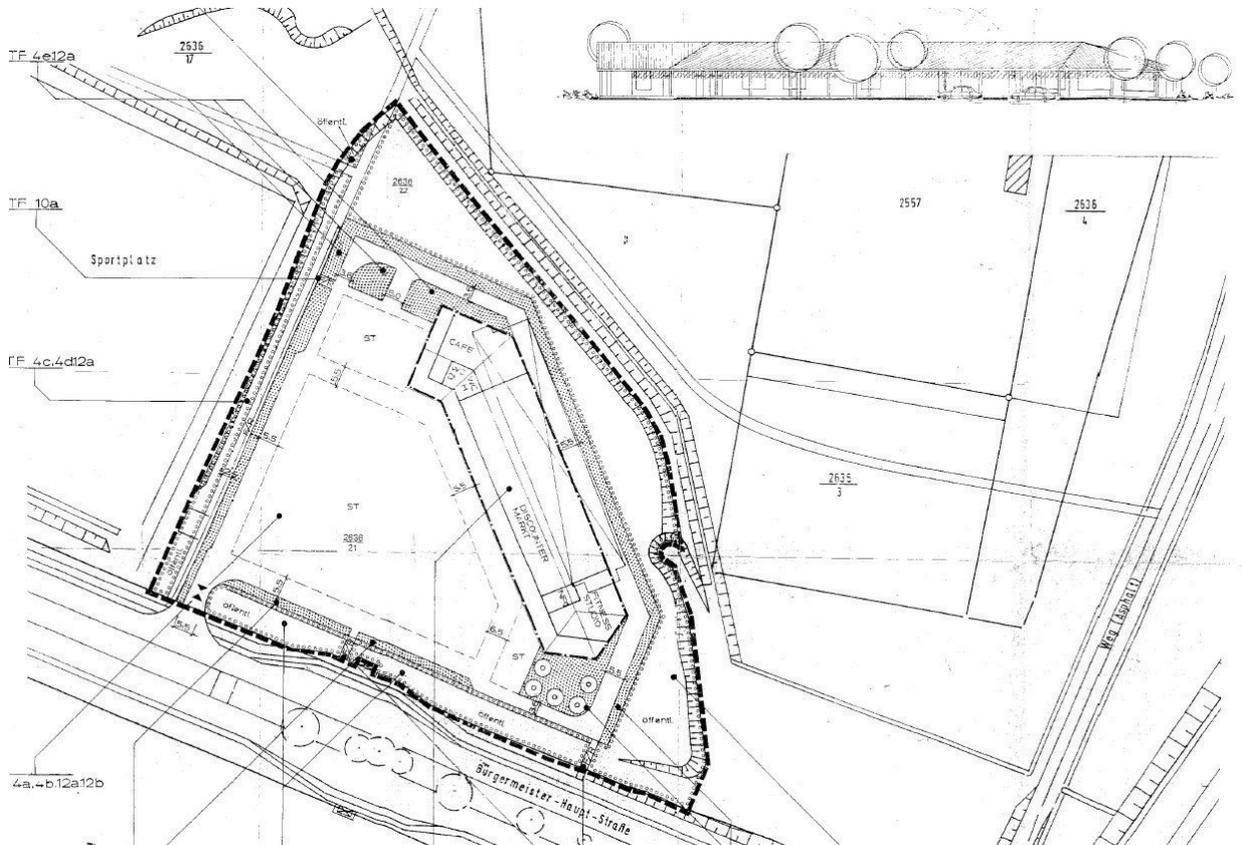


Abbildung 6: Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Bezeichnung „Discounter-Markt – Am Drewes Wäldchen“ aus dem Jahre 2006

Die sonstigen im Plangeltungsbereich integrierten Flächen sind derzeit teilweise als ungeplanter Innenbereich und teilweise als Außenbereich anzusehen. Ein Bebauungsplan existiert für diese Bereiche somit nicht. Die betroffenen Bereiche werden planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - und damit nach der Eigenart der näheren Umgebung - oder nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. Bauvorhaben nach § 34 BauGB setzen voraus, dass sie sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden und sich nach ihrer Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die unmittelbaren gesetzesabhängigen Genehmigungstatbestände des § 34 BauGB stellen in der Praxis somit stets einen Kompromiss zwischen dem Prinzip der Planmäßigkeit, nach dem die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke grundsätzlich durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten ist (§ 1 Abs. 1 BauGB), und dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Baufreiheit dar. Eine Bebauung des ehemaligen HEVAG-Geländes, unter Anwendung des § 34 BauGB, ist jedoch zumindest in den der Schweriner Straße abgewendeten Bereichen nicht möglich, da aufgrund der hier fehlenden Bebauung ein Beurteilungsmaßstab des „Einfügens“ der baulichen Anlagen fehlt und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gewährleistet wäre. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB wäre wohl



lediglich angrenzend an des Baudenkmal an der Schweriner Straße möglich. Die rückwärtigen Bereiche - insb. im Bereich des derzeitigen Hundeübungsplatzes und des geplanten öffentlichen Parkplatzes kommt § 35 BauGB zur Anwendung und eine Bebauung dieser Bereiche wäre nicht zulässig. Somit hat sich die Hansestadt Wismar, in Abstimmung mit dem Entwickler des Areals, darauf verständigt, einen Bebauungsplan aufzustellen, welcher bauplanungsrechtliche Voraussetzung vor die vorgesehene Bebauung / Entwicklung schafft.

2.5 Regionales Einzelhandelskonzept und Wirkungsanalyse

Das regionale Einzelhandelskonzept wurde im Dezember 2012 für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg durch das Planungsbüro „Junker + Kruse, Stadtforschung Planung“ aufgestellt.

Das regionale Einzelhandelskonzept dient zum einen der Erfassung und Analyse der Angebots- und Nachfrageseite und soll bestehende und künftige großflächige Einzelhandelsvorhaben an die ihrer Versorgungsfunktion entsprechenden Standorte lenken, um negative Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstrukturen sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar zu vermeiden.

Zum anderen dient das Konzept aber auch als Bewertungsgrundlage für aktuelle Planvorhaben und soll Entwicklungsperspektiven und erforderliche Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen. Es stellt eine Hilfe für regional- und stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen dar, um frühzeitig mögliche Auswirkungen von Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen des SUR Wismar einschätzen zu können.

Basierend auf grundlegenden statistischen Erhebungen zum Einzelhandel, wie zum Beispiel von Verflechtungs- und Einzugsbereichen, Angebots- und Nachfragestrukturen und Kaufkraftströmen, sollen Entwicklungsziele und Entwicklungsgrundsätze formuliert werden.

Das Gutachten bilanzierte zum Zeitpunkt seiner Erstellung für Wismar eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 123.100 m², welche sich auf 437 Einzelhandelsbetriebe aufteilte. Dies ergab eine durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 280 m² pro Betrieb.

Der geplante Standort des Einkaufszentrums wird im regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar bereits als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel aufgeführt. Hierbei wurde bereits eine Verlagerung des südlich liegenden Aldi-Marktes sowie des östlich vom Geltungsbereich angesiedelten Edeka-Marktes in das Plangebiet (Festsetzungsbereich SO1) mitberücksichtigt.

Da allerdings im Wesentlichen die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel geplant ist und das regionale Einzelhandelskonzept nicht mehr auf dem aktuellsten Stand ist, wurde das Büro „Junker + Kruse, Stadtforschung Planung“ mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Realisierung des Einkaufszentrums / Fachmarktzentrum auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände – unter besonderer Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen – beauftragt.



Inzwischen haben sich die, die Einzelhandelsnutzungen betreffenden, Überlegungen auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände weiterentwickelt und es sind weitere einzelhandelsrelevante Bausteine, in erster Linie in Form von Fachmärkten hinzugekommen, die eindeutig über die Nahversorgung hinausgehen. Insgesamt handelt es sich um eine geplante einzelhandelsspezifische Verkaufsfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 10.000 m². Im Rahmen der Planungen vom Büro Junker + Kruse wurden auch die geplanten Größenordnungen der Lebensmittelmärkte konkretisiert. Dabei handelt es sich um eine Umstrukturierung und Erweiterung von bestehenden Anbietern im Standortumfeld. Zusätzlich sollen weitere Fachmarktbausteine sowie kleinteilige Einzelhandelsbausteine entstehen, die das Angebot abrunden sollen.

Zur Herstellung einer für beide Seiten (Hansestadt Wismar, Eigentümer / Entwickler / Betreiber) wichtigen Planungssicherheit wurde ein warengruppenspezifischer Verkaufsflächenrahmen unter Berücksichtigung der möglichen Gesamtverkaufsfläche hergeleitet und begründet, der insgesamt folgende Kriterien erfüllt:

- Keine signifikanten Auswirkungen, weder auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Wismar noch in ggf. betroffenen Nachbarkommunen im SUR Wismar
- Kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar
- Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Land Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der zu betrachtenden Verkaufsfläche – insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel – bereits seit vielen Jahren am Markt wirksam ist und sich sowohl in der wirtschaftlichen wie auch städtebaulichen Realität niedergeschlagen hat. Signifikante neue Auswirkungen sind somit durch diesen Alt-Bestand auszuschließen. Der Fokus der Betrachtung muss sich im Lebensmittelbereich daher aus einer sogenannten Delta-Betrachtung ergeben. Hierbei sind nur die neu hinzutretenden Verkaufsflächenmöglichkeiten in eine gutachterliche Analyse einzustellen; dies allerdings auch mit Blick auf sich ggf. verändernde Qualitäten im bereits vorhandenen Bestand. Somit muss auch bewertet werden, ob sich durch das angestrebte Umstrukturierungskonzept die Gesamtattraktivität verändert, was sich wiederum in der Delta-Betrachtung niederschlagen muss.

Im Rahmen einer vorgelagerten Potenzialanalyse sollen mögliche verträgliche Einzelhandelsbausteine (Sortimente und Betriebskonzepte) für diesen Standort hergeleitet werden. Sie sollen zudem eine sinnvolle Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Bestand in der Wismarer Innenstadt darstellen. Hierbei wurden jedoch im Vorfeld bestimmte zentrenrelevante Sortimente bzw. Warengruppen, die eine prägnante Stellung in der Wismarer Altstadt einnehmen, ausgeschlossen.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich auf die Fragestellung, ob durch die Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation – innerhalb und außerhalb der Hansestadt Wismar – nach sich ziehen könnten.



Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welche zusätzlichen Sortimente / Betriebskonzepte lassen sich für die Wismarer Innenstadt herleiten?
- Welchen Umsatz werden die Planvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung der einzelnen Planvorhaben verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)
- Ist eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP M-V (2016) gegeben bzw. unter Berücksichtigung welcher Rahmenbedingungen ist dies herstellbar?

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar hat deutlich gemacht, dass das Hauptgeschäftszentrum der Hansestadt Wismar seiner Funktion in einzelnen Warengruppen / Sortimenten derzeit nicht in vollem Umfang gerecht werden kann. Deshalb wurden bereits im Rahmen der Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums Ergänzungsbereiche festgelegt, um entsprechende größere und flächenintensive Einzelhandelsbetriebe dort anzusiedeln. Diesbezüglich ist jedoch zu beachten, dass aufgrund des Weltkulturerbe-Status auch in diesen Bereichen eine Neuansiedlung von strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben aufgrund der Auflagen der UNESCO schwierig ist. So wurden in den letzten Jahren dadurch neue Ansiedlungen verhindert bzw. wurden stark erschwert. Insgesamt besteht also weiterhin ein entsprechendes Potential zum Ausbau des Angebotes in einzelnen Warengruppen / Sortimenten.

Vorgreiflich der Potenzialanalyse für die Hansestadt betrachtet das Büro Junker + Kruse in seiner städtebaulichen Wirkungsanalyse die Marktsituation im Untersuchungsraum. Hier spielen die Kaufkraft und die Angebotssituation eine wesentliche Rolle. Aus der Marktsituation und der Potenzialanalyse leitet Junker + Kruse anschließend einen Sortimentspool für den Planstandort am Drewes Wäldchen ab und gibt Auskunft über voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinden im SUR Wismar und auf die Hansestadt Wismar bzw. unter welchen Bedingungen negative Auswirkungen gutachterlich ausgeschlossen werden können.

Mit Durchsicht des Endberichtes der städtebaulichen Wirkungsanalyse von Junker + Kruse stellte die Hansestadt Wismar fest, dass das Gutachten lediglich die seitens des Vorhabenträgers vorgelegte Betreiberliste bewertet. Die geplanten Verkaufsflächen bzw. Sortimente wurden darin teilweise ohne Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen abgelehnt. Die ursprünglich geforderte Ableitung von Flächenpotenzialen für den Standort auf Basis der Analyse von Defiziten und Entwicklungspotenzialen als Ergebnis einer gesamtstädtischen Analyse hat nicht stattgefunden. Hierüber war sich die Hansestadt Wismar mit dem Vorhabenträger und dem Schweriner Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung einig. Aus diesem Grunde



wurde das Fachbüro GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aus Hamburg, seitens der Hansestadt Wismar mit der Erarbeitung einer Potenzial- und Auswirkungsanalyse zum HEVAG-Gelände beauftragt, die alle Nutzungsbausteine gemäß aktuellem Planungsstand sortimentsbezogen und sachgerecht berücksichtigt und auch im Zweifelsfall einer richterlichen Überprüfung standhalten kann.

An die GMA wurde seitens der Hansestadt Wismar das städtebauliche Ziel herangetragen, den Standortbereich als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zur Wismarer Altstadt zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Ansiedlungen bietet. Das Einkaufs- / Fachmarktzentrum soll daher als nachhaltig funktionierender Handelsstandort eine ergänzende Funktion zur Altstadt übernehmen, städtebaulich aufgewertet werden und nicht innenstadtschädlich sein. Gemäß dem regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar von 2012 soll der Planbereich am Drewes Wäldchen als Teil des perspektivischen bipolaren Nahversorgungszentrums Hansehof entwickelt werden.

Das bestehende Nahversorgungszentrum mit Namen Hansehof soll dabei um das plangegegenständige Einkaufs- / Fachmarktzentrum ergänzt werden. Dem (perspektivisch) bipolaren Nahversorgungszentrum Hansehof wird darüberhinaus nach der Entwicklung der Potenzialflächen am HEVAG-Gelände eine Funktion als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zugesprochen. Im Gutachten vom November 2018 stellt Juker + Kruse fest, dass sich die Einzelhandelssituation im bestehenden NVZ Hansehof seit 2012 nicht verbessert hat, die strukturprägenden Anbieter sind als nicht zeitgemäß zu bewerten. Die Projektentwicklung am HEVAG-Gelände würde zu einer deutlichen Aufwertung der städtebaulichen Situation im NVZ Hansehof führen.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist das plangegegenständige Bauleitplanverfahren, insbesondere die verbindliche Bauleitplanung, erforderlich. Diese – also der Bebauungsplan – hat den Vertriebstypen- bzw. sortimentspezifischen zentrenverträglichen Verkaufsflächenspielraum der Planung verbindlich zu bestimmen. Das Gutachten der GMA wurde daher so aufgebaut, dass eine Beurteilung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens nach den Kriterien der Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern und den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglicht wird und es als Begründung zum Bauleitplanverfahren verwendet werden kann. Es erfolgte eine sehr detaillierte Analyse von Stärken und Schwächen der Einzelhandelsstruktur in Wismar und eine entsprechende Standortbewertung. Die Standortbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass der städtebaulich integrierte Standort zur Ergänzung und Modernisierung des flächenseitig veralteten zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Hansehof prädestiniert ist und ist daher im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt wurde. Synergien mit der Altstadt bestehen bereits heute und werden mit Umsetzung der Bauleitplanung, insb. durch die vorgesehene Schaffung von Parkplätzen, Wohnmobilstellplätzen und Beherbergungsgewerben weiter verstärkt. Sehr detailliert betrachtet die GMA in ihrem Gutachten auch die Angebots- und Nachfragesituation, die potenziellen Einzugsgebiete, die Bevölkerungsentwicklung, die Kaufkraft und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum.

Die GMA kommt zu der abschließenden Beurteilung, dass die vorgesehene Fachmarktstruktur zur Erreichung der Entwicklungsziele der Hansestadt Wismar für das Nahversorgungszentrum Am Drewes Wäldchen prädestiniert scheint. Das Fundament eines nachhaltigen, leistungsfähigen Nahversorgungszentrums sollten die modernen Nahversorgungsbetriebe darstellen, hier insbesondere Supermarkt, Discounter und Drogeriemarkt sowie weitere kleinteilige Betriebe, etwa Apotheke oder Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Fleischerei) sind optional vorstellbar. Bei den ergänzenden Fachmarktbausteinen sollte eine Orientierung am Bedarf stattfinden, die Angebotslücken deckt bzw. einer qualitativen Verbesserung des Angebotes in der Hansestadt Wismar dient. Einzelne Bausteine können dabei ggf. durch alternative, auch nicht zentrenrelevante Kernsortimente ausgetauscht werden, z. B. durch einen Motorrad- oder Reitsportfachmarkt. Das Gutachten zeigt auf, welcher Sortimentsmix am Planstandort verträglich ist und allgemein zulässig sein sollte. Benannt wird hier:

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m²
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m²
- ein Biomarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- Betriebe des Lebensmittelhandwerks
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe
- sowie weitere Fachmärkte (siehe Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan).

Um eine Beeinflussung von Markt- und Wettbewerbsverhältnissen ausschließen zu können und mit dem Regelungsmöglichkeiten des Städtebaurechts konform zu bleiben, hat sich die Hansestadt Wismar entschieden, dass der Bebauungsplan nicht auf dem Gutachten der Gesellschaft Junker + Kruse („Städtebauliche Wirkungsanalyse – Endbericht vom November 2018) basieren wird, sondern vielmehr auf dem Gutachten der Gesellschaft GMA, die ihre Ergebnisse zur städtebaulichen Verträglichkeit im Februar 2020 vorgelegt hat. Die beiden Wirkungsanalysen stehen jedoch nicht im Widerspruch zueinander, sondern setzen in ihrer Analyse unterschiedliche Ziele und Schwerpunkte und ergänzen sich somit einander.

Für das Einkaufszentrum wurde eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² als absolute Obergrenze empfohlen. Die Ergebnisse des Gutachtens der GMA wurden mit der Hansestadt Wismar und dem Schweriner Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung abgestimmt und für plausibel bewertet. Eine sortimentspezifische Festsetzung wurde in den Bebauungsplan Nr. 68/17 aufgenommen.¹

¹ Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Nahversorgungs- und Fachmarktzentums Am Drewes Wäldchen; GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Hamburg, den 15.10.2019

2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar und Monitoring

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar wurde im Jahr 2013 zum zweiten Mal fortgeschrieben. Es dient als Instrument zur Bewältigung der Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau.

Das vorliegende Plangebiet wurde im Maßnahmenplan der zweiten Fortschreibung des ISEK berücksichtigt und befindet sich dort im Handlungsfeld „Städtebau und Wohnen“. Für die Planfläche wurde folgendes Ziel formuliert: „Entwicklung der ehem. HEVAG-Fläche (städtebaulicher Missstand) für Wohnen, Parken, Grünflächen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“. Diese und weitere Nutzungen sieht auch die städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung vor.

Einmal jährlich wird das „Monitoring Stadtentwicklung“ der Hansestadt Wismar für die Gesamtstadt sowie die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen fortgeschrieben, um einen Abgleich zum Stand der Umsetzung des ISEK zu erhalten. Dieses Monitoring ist für die Fortschreibung sowie Begleitung und Bewertung des ISEK von besonderer Bedeutung. Am 23.05.2019 wurde die 3. Fortschreibung des ISEK von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen. Dem ISEK-Bericht, welcher von dem beauftragten Büro Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung; Rostock erstellt wurde und in einer PDF-Präsentation zusammengefasst wurde, ist zu entnehmen, dass die Fortschreibung erforderlich wurde, weil:

- die demographische Entwicklung positiver verläuft als mit der 2. ISEK-Fortschreibung 2012 angenommen,
- sich durch die Flüchtlingsbewegungen neue Herausforderungen ergeben (Bedarf an sozialer Infrastruktur, geförderter Wohnraum, Betreuung, Integration u.a.)
- sich durch die Industrie- und Gewerbeentwicklung veränderte Herausforderungen an die Verkehrsinfrastruktur und die Wohnungsnachfrage ergeben und
- weil anlässlich der veränderten Herausforderungen sich neue Handlungsziele ergeben sowie Maßnahmen und Projekte ergänzt werden müssen.

Der Präsentation der Wimes ist zu entnehmen, dass sich der Wohnungsbestand in Wismar insgesamt von 2001 bis 2017 um 745 Wohneinheiten verringert hat, bei einem Bevölkerungsrückgang zwischen 2001 bis 2017 von 4,5 %. Seit dem Jahr 2013 gestaltet sich die Bevölkerungsentwicklung in Wismar allerdings wieder positiv. Die Prognose der Entwicklung der Gesamtbevölkerung der Hansestadt Wismar im Prognosezeitraum 2017 bis 2030 zeigt eine geringfügige Entwicklung von + 0,8%. Ab dem Jahr 2031 wird hingegen ein Abwärtstrend erwartet. So werden nach heutigen Berechnungen im Jahr 2035 2% weniger Personen in Wismar leben als dies noch 2017 der Fall war. Die Zahl der Sozialversichert-Beschäftigten (SV-Beschäftigten) am Wohnort und am Arbeitsort in Wismar stieg in den vergangenen Jahren jedoch deutlich, von 17.606 SV-Beschäftigten in 2001 auf 17.914 SV-Beschäftigte in 2017 an und auch die Zahl der Einpendler ist deutlich gestiegen, wohingegen die Zahl der Auspendler moderat anstieg. Die Wohnungsleerstandsquote ist seit dem Jahr 2001 deutlich rückläufig. Ohne den geförderten Wohnungsrückbau in der Hansestadt Wismar würde die Leerstandsquote heute jedoch wahrscheinlich deutlich höher liegen. Gemäß den Ergebnissen der ISEK-Forschung ist die Wohnungsnachfrage in Wismar in den vergangenen Jahren gestiegen, was auch damit zu



begründen ist, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße rückläufig ist. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2017 bei 1,81 Personen je Haushalt. Da auch weitere Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen werden, wird die Errichtung von Neubauten wichtig, um die Wohnraumnachfrage zu decken. Hierzu leistet die vorliegende Planung, mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einen wichtigen Beitrag.

Auch ist dem Bericht der Wimes zu entnehmen, dass die Anzahl an Touristen in Wismar in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen ist. Im Vergleich zu den Hansestädten Rostock, Stralsund und Lübeck sowie zur Stadt Kiel zeigt sich, dass die Hansestadt Wismar die höchste Steigerung seit 2001 bei den Gästeübernachtungen erreicht hat. Auch auf diese Nachfrage reagiert die Stadt mit der vorliegenden Bauleitplanung. Denn mit der Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes wird der anhaltenden und steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen Rechnung getragen und der vorgesehene öffentliche Parkplatz – in Altstadtnähe – bietet insbesondere den Tagestouristen die Möglichkeit, ihr Fahrzeug abstellen zu können und Wismar fußläufig zu erkunden. Die Erweiterung der Stellplatzkapazität für Wohnmobile wird in Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen in der 3. Fortschreibung des ISEK deutlich empfohlen. Auch werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes es hergeben, dass im Obergeschoss des geplanten Einkaufszentrums sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes ansiedeln können, was ebenfalls der Nachfrage nach Übernachtungsplätzen entspricht.

Auch wenn die Entwicklung des ehemaligen HEVAG-Geländes bereits eine Schwerpunktmaßnahme der 2. ISEK-Fortschreibung war, finden die geplanten Maßnahmen in der 3. Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Wismar weiterhin Berücksichtigung.²

2.7 Aufstellungsverfahren

2.7.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan wird als „qualifizierter Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 BauGB, mit Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB, und im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Er ist der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zugänglich.

Das nach den Maßgaben des Baugesetzbuches notwendige Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 68/17 wird ebenfalls im herkömmlichen zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.7.2 Verfahrensdurchführung

30.11.2017: Beschluss der Bürgerschaft nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss).

² Infomaterial zur 3. Fortschreibung des ISEK; Präsentation zum Entwurf; erarbeitet durch Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Fundstelle: <https://www.wismar.de/Tourismus-Welterbe/UNESCO-Welterbe/Stadtentwicklung>

- 30.11.2017:** Beschluss der Bürgerschaft zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. (Auslegungsbeschluss)
- 09.12.2017:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 30.04.2018 bis 08.06.2018:** Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens wurde der Auslegungszeitraum länger als einen Monat festgelegt.
- 02.08.2018 bis 04.09.2018** Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Vorentwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 04.09.2018 zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- 26.08.2021** Die Bürgerschaft hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in Ihrer Sitzung vom 26.08.2021 geprüft und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt. (Abwägungsbeschluss)
- 12.05.2020 bis 15.06.2020** Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 15.06.2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens wurde der Auslegungszeitraum länger als einen Monat festgelegt.
- 28.05.2020** Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung. (Auslegungsbeschluss)
- 06.06.2020 bis 03.08.2020** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist vom 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- ___. ___.20__** Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen



Anregungen in ihrer Sitzung vom 26.08.2021 geprüft und beschlossen. (Abwägungsbeschluss)

26.08.2021 Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. (Satzungsbeschluss)

Die Verfahrensaufstellung wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens sukzessive vervollständigt und ergänzt.

2.7.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Hansestadt Wismar im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung in unterschiedliche Bereiche vor. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen ein Wohngebiet, ein Einkaufszentrum, ein Wohnmobilstellplatz sowie ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen neu entstehen. Zusätzlich werden zwei an der Schweriner Straße gelegene Grundstücke, welche bereits abschließend bebaut sind, als Mischgebiet festgesetzt werden und bestehende Waldbereiche und bestehende Grünflächen werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Grünflächen werden teilweise mit Pflanzanordnungen versehen. Der öffentliche Parkplatz, welcher sich im Vorentwurf noch im Westen des Plangebietes befand (ehemaliger Planbereich nun vorgesehen für den der Wohnmobilstellplatz) und aktuell Hundesport ausgeübt wird, wurde in der aktuellen Planung im Norden des Plangebietes angesiedelt. Der Tausch der Flächen ist im Wesentlichen damit zu begründen, dass die vorherige Lage des öffentlichen Parkplatzes doch recht abgeschieden war und eine Zweckentfremdung, auch durch Wohnmobilstellen, erwartet wurde. Da die Anlieferung, die Zufahrt LKW und der Wendehammer des Einkaufszentrums im Norden vorgesehen sind, kommt der Flächentausch dem Wohnmobilstellplatz auch aus Sicht des Immissionsschutzes entgegen. Der Bereich, in dem nun der öffentliche Park-



platz untergebracht werden soll, ist in Teilen baulich vorgeprägt. Hier befinden sich noch Fundamentreste der früheren Nutzung durch die HEVAG. Um die Fundamentreste hat sich jedoch ein Waldbereich gebildet, welcher grundsätzlich nicht einfach gerodet werden darf. Zu diesem Belang fanden bereits mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Landesforst M-V statt. Der Landesforst konnte der Argumentation der Hansestadt Wismar folgen, dass es sich bei dem Vorhaben zur Errichtung des öffentlichen Parkplatzes um ein besonderes öffentliches Interesse handelt, da ein Auffangparkplatz dringend benötigt wird, die dafür ausgewählte Lage für einen solchen Parkplatz prädestiniert ist und ein Teil der Bäume ohnehin in den dem durch die frühere Vornutzung kontaminierten Bereich liegt, für die es eine Bodensanierungsanordnung gibt. Der geplante öffentliche Parkplatz stellt ein Zusatzangebot für die Nutzer der Innenstadt dar, in der aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen nur wenig Raum für weitere Parkplätze ist. Eine Waldumwandlung wurde durch den Landesforst in Aussicht gestellt.

Der öffentliche Parkplatz, welcher in seiner räumlichen Abgrenzung Rücksicht auf das angrenzende Biotop (hier: Schilfröhricht) und die sonstigen Außenbereichsstrukturen nimmt, soll im Wesentlichen den bereits in Wismar neu gebauten, städtischen Parkplätzen gleichkommen und mit Bäumen und Heckenpflanzungen gegliedert werden. Entsprechende Pflanzfestsetzungen (Mindestforderung zur Begrünung) auf und um den Parkplatz herum wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundsätzlich sollen – nach derzeitiger Abstimmung mit den Verkehrsplanern der Hansestadt Wismar – die Stellflächen mit dem Maß 2,50 m x 5,00 m ausgebaut werden. Die äußeren Parkstände sind jedoch mit den Mindest-Maßen 2,50 m x 4,30 m und mit 0,70 m Überhangstreifen zu planen, der nicht versiegelt werden muss und nicht in eine ausgewiesene Grünfläche zu planen ist. Eine verbindliche Vorgabe zu den Maßen der Stellplätze ergibt sich hieraus allerdings nicht. Diese sind im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung noch konkret abzustimmen. Auch wird eine ausreichende Anzahl an Behindertenparkplätzen errichtet werden. Neben vorzusehendem Stadtmobiliar wie Papierkörben, sollen auch Stellplätze mit entsprechender Ladeinfrastruktur errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes geben dies her bzw. berücksichtigen diese Wünsche bereits.

Der Wohnmobilstellplatz, welcher auf dem derzeitigen Gelände des Hundesportvereins errichtet werden soll, wird dringend benötigt, da die Stellplatzkapazität für Wohnmobile auf dem Wohnmobilstellplatz Westhafen deutlich an ihre Grenzen kommt. Auch wenn es bereits seit etwa einem Jahr mit dem Wohnmobilstellplatz am Lüttmoor einen weiteren Wohnmobilstellplatz gibt, ist die Errichtung eines weiteren Wohnmobilstellplatzes, in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt, wichtig, um den Touristen eine attraktive Parkmöglichkeit mit fußläufiger Erreichbarkeit anzubieten. Aufgrund der historischen Altstadt und der Lage an der Ostsee ist die Hansestadt Wismar für Wohnmobiltouristen ein nachgefragtes Touristenziel geworden. Dies zeigt der Anstieg der Tagesgäste im Jahr 2017 von über 23 % gegenüber dem Vorjahr (Quelle: Stat. Landesamt M-V). Auf der für den Wohnmobilstellplatz ausgewiesenen Fläche werden ca. 60 Stellplätze entstehen, welche der temporären Unterbringung von Wohnmobilen dienen sollen. Saison- oder Dauercamping sowie eine Zeltplatznutzung sind hingegen unzulässig. Neben den reinen Wohnmobilstellplätzen soll es im Wohnmobilstellplatz ein gewisses Dienstleistungsangebot geben. So wird die Versorgung mit Trinkwasser, die sichere Entsorgung von Schmutzwasser (mit und ohne Chemie), die Bereitstellung von Stromabnahmestellen, W-Lan Hotspot



und Ladestationen für E-Mobilität ebenso gewährleistet, wie Sanitäreinrichtungen und Räume für die Rezeption und Platzverwaltung etc.

Erschlossen wird der öffentliche Parkplatz und der Wohnmobilstellplatz über eine neu anzulegende Straßenverkehrsfläche, welche an die Bürgermeister-Haupt-Straße anschließt und ebenfalls die Erschließung für das im Süden des Plangebietes festgesetzte Wohngebiet und die LKW-Andienung des Einkaufszentrums darstellt. Sowohl das Wohngebiet, der öffentliche Parkplatz als auch der Wohnmobilstellplatz werden durch eine verbindlich angeordnete, mind. 2,50 m breite Heckenpflanzung mit einem 2,00 m hohen Zaun von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgegrenzt. Wie auch entlang des öffentlichen Parkplatzes wurden im Außenbereich des Wohnmobilstellplatzes Grünflächen festgesetzt, auf denen eine mindestens 5,00 m breite Heckenpflanzung vorzusehen ist. Hierdurch wird die „neue Plangebietsgrenze“ zur freien Flur hin eingegrünt. Zusätzlich sollen der Wohnmobilstellplatz und der öffentliche Parkplatz durch die Errichtung eines gemischten Geh- und Radweges, welcher südlich der bestehenden Kleingartenanlage verlaufen soll, an die Schweriner Straße angebunden werden.

Im Zentrum des Geltungsbereiches, auf der ehemaligen Fläche der Hanseatischen Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG - heute e.dis AG), soll auf rund 3,9 ha ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Einzelhandelsunternehmen im Erdgeschoss und Dienstleistungsbetrieben oder Beherbergungsbetrieben im Obergeschoss entstehen. Für die Realisierung ist ein architektonisch ansprechender U-förmiger Gebäudekörper mit einem Platz zum Aufenthalt geplant. Im Zentrum dieses Gebäudekomplexes soll eine ausreichend große Parkplatzfläche entstehen, welche über die Schweriner Straße (ausschließlich Kundenverkehr, keine Andienung mit LKW) und die Bürgermeister-Haupt-Straße erschlossen wird. Im Verkehrsgutachten wird prognostiziert, dass der Kundenverkehr zu 75 % über die Schweriner Straße und zu 25 % über die Bürgermeister-Haupt-Str. erfolgen wird. Hierzu ist die Zufahrt von der südlichen Erschließungsstraße zum Parkplatz zu ermöglichen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nördlich der Kundenzufahrt zum Einkaufszentrum befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude. Zur Gewährleistung der Beachtung von denkmalschutzrechtlichen Belangen wurden dieses Gebäude und dessen Umgebungsschutzbereich sowie das nördlich angrenzende Gebäude (Schweriner Straße 15) mit in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen und als Mischgebiet festgesetzt. Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes waren diese Grundstücke Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Vorentwurf war der Bereich des Baudenkmals jedoch noch als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das Denkmalamt der Hansestadt Wismar teilte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung jedoch mit, dass hinsichtlich der vorhandenen Gebäudestruktur als auch der Gebäudekubatur eine Fortsetzung der für das Gebäude prägenden ursprünglichen Nutzung favorisiert wird. Somit sind aus denkmalpflegerischen Gründen nur Nutzungen möglich, die Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Wohnnutzung, gemischt mit Räumen für Freiberufler und/oder Büros) nehmen. Diese Nutzungsart entspricht dem Gebietscharakter eines Mischgebietes. Ggf. ist noch vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen, indem auch die Terminierung der Restaurierung des Baudenkmals festgelegt wird. Dieser kurze Exkurs vom Einkaufszentrum zu dem denkmalgeschützten Gebäude im Mischgebiet (MI 2) ist wesentlich,

um die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen im Einkaufszentrum nachvollziehen zu können. So war eine weitere Vorgabe des Denkmalschutzamtes, dass die Gebäude im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ die bauliche Höhe des Baudenkmals nicht überschreiten dürfen. Die Gebäudegliederung im Bereich des Einkaufszentrums sieht nun vor, dass die Höhe der baulichen Anlagen in Richtung Westen ansteigen und das im nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Konzept als Gebäude 3 bezeichnete Gebäude den Hochpunkt des Gebietes darstellt. Errichtet werden die Gebäude des Einkaufszentrums allesamt mit einem flachgeneigten Dach und mit einer Klinkerfassade, welche zumindest in den unteren 3,5 m planungsrechtlich und gebäudeumlaufend festgesetzt wurde.



Abbildung 7: Visualisierungen Gebäudekomplex Einkaufszentrum; Stand: 19. April 2018; Quelle: peko gmbh (Projektentwicklung Komenda; Eppelborn)

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde noch die Absicht verfolgt, einen ehemaligen Gasometer, von dem heute nur noch Fundamentreste da sind, an seinem ehemaligen Standort nachzubilden und in die Gestaltung des Einkaufszentrums einzubinden. Durch diese Maßnahmen sollte eine Verbindung zwischen „Alt“ und „Neu“ geschaffen werden. Hierfür wurde am ehemaligen Standort des Gasometers eine Baugrenze in Form eines Kreises festgesetzt. Von dieser



Planung wurde jedoch inzwischen Abstand genommen. Zudem wurde in der Planzeichnung des Vorentwurfs, zur Gewährleistung einer optimalen fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt vom Wohnmobilstellplatz und vom Parkplatz aus hin zu der bestehenden Fußwegeverbindung innerhalb der Kleingartenanlage, eine Fußwegeverbindung festgesetzt, welche gegebenenfalls neu geschaffen werden sollte. Wie Kapitel 1.1 zu entnehmen ist, wurde auf diese Gehwegeverbindung nun verzichtet und der Bereich der Kleingartenanlage aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen. Die Fußwegeverbindung soll nun an der südlichen Grenze der Kleingartenanlage vorbeiführen und dem Einkaufszentrum zugewandt sein.

Im Südwesten des Geltungsbereiches ist derzeit ein Aldi-Markt angesiedelt. Dieses bereits anthropogen geprägte und baulich beanspruchte Grundstück soll zukünftig als Wohnstandort mit kleineren Mehrfamilienhäusern (maximale Gebäudelänge 15 m) mit gehobenem Anspruch entwickelt werden, weshalb es zu einem Abbruch und einer Verlagerung des Aldi-Marktes in das neue „Einkaufszentrum“ mit Gebietsbezeichnung SO1 kommen soll. Im Vorfeld der Bauleitplanung und im weiteren Verlauf wurden bereits mehrere Gespräche mit dem Grundstücksbesitzer geführt, der sich bereiterklärte, mit der Umstrukturierung seines Baugrundstückes mitzugehen. Dies wurde in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten. Die Größe des Wohngebietes beträgt ca. 10.500 m². Die nachfolgend dargestellten Gebäude innerhalb des Wohngebietes sind keinesfalls als gesetzt anzusehen. Die Darstellung ist eher schematisch zu verstehen und zeigt auf, in welchem Bereich sich die Gebäude befinden dürfen, da die Überbaubarkeit des Wohngebietes aufgrund mehrerer Faktoren eingeschränkt ist. Zum einen ist die Errichtung der Wohngebäude aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur mit einem Abstand von 40 m von der Baugrenze zur Straßenachse der Bürgermeister-Haupt-Straße zulässig, zum anderen schließt sich im Nordosten an das Wohngebiet ein Waldgebiet an. Noch im Vorentwurf der Bauleitplanung sah die Planung vor, das allgemeine Wohngebiet deutlich in nordöstliche Richtung zu erweitern. Eine Waldumwandlung zwecks Wohnungsbaus konnte – auch nach mehreren Gesprächen mit dem Landesforst M-V – jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, da sich die Fläche in den letzten Jahren zu einer Waldfläche nach Waldgesetz MV entwickelt hat. Eine Waldumwandlung zu Gunsten einer Wohnbebauung ist nicht möglich, da laut Forstbehörde Wohnen kein übergeordnetes öffentliches Interesse darstellt. Somit wurde die Fläche des Wohngebietes bis an die mit dem Forstamt festgelegte Waldgrenze zurückgenommen. Die Festlegung der Waldlinie hat jedoch auch einschränkende Auswirkungen auf die Ausnutzung des verbleibenden Anteils des Wohngebietes, denn im Abstand von 30 m – gemessen von der Waldlinie – dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge etc. können in diesem 30 m-Waldabstand allerdings, unter Genehmigung der zuständigen Forstbehörde zugelassen werden. Aus diesem Grunde wurde der Waldabstandsbereich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan auch mit einer Signatur überlagert, die der Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen dient. Ein 10 m-Schutzstreifen zum Waldrand wurde jedoch freigehalten. Die angesprochenen Waldflächen, wie der Bereich des Drewes Wäldchen, wurden im Bebauungsplan als Waldflächen festgesetzt und der Bestand somit gesichert.

Die sich im Wald bereits befindenden Geh- und Radwege wurden in den Bebauungsplan und das städtebauliche Konzept aufgenommen und sind zu erhalten. Eine neue Gehwegeverbindung soll südlich des geplanten Einkaufszentrums verlaufen und den nördlichen Bereich des

neuen Wohngebietes und die westlich angrenzenden Sportplätze mit der Wegeverbindung im Drewes Wäldchen verbinden. Südlich des Geh- und Radweges wurden Grünflächen festgesetzt, da diese Flächen nicht als Wald anzusehen sind und auch nicht der Baugebietsentwicklung dienen sollen. Vielmehr stellen diese Grünflächen einen Puffer zwischen den zukünftigen Gewerbebauten und der Wohnbebauung dar. Gegebenenfalls sind hierfür einzelne Bäume zu roden. Diese Flächeninanspruchnahme für einen neuen Fußweg innerhalb der Grünverbindung ist im öffentlichen Interesse und wurde in die Planung aufgenommen. Der Entwässerungsgraben, welcher auch in diesem Bereich verläuft, ist zu erhalten und wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend seiner Zweckbestimmung festgesetzt.

Zur Entlastung der bereits stark befahrenen Schweriner Straße soll lediglich die Andienung des Parkplatzes des Einkaufszentrums über die Schweriner Straße erfolgen. Die Erschließung des Wohngebietes, des Wohnmobilstellplatzes, des öffentlichen Parkplatzes sowie die LKW-Andienung der Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig über die Bürgermeister-Haupt-Straße erfolgen. Aber auch zum Einkaufszentrum ist eine Zu- und Abfahrt, über die geplante Verbindungsstraße, welche an die Bürgermeister-Haupt-Straße anschließen wird, möglich. Das Verkehrsgutachten geht von einem Kundenstrom von 75 % von der Schweriner Str. und von 25 % von der Bürgermeister-Haupt-Straße aus.

Hierfür wurde eine öffentliche Straßenverkehrsfläche für die Sicherung der Erschließung der vorgenannten Nutzungen festgesetzt. Die vorhandenen Verkehrsflächen Schweriner Straße und Bürgermeister-Haupt-Straße sind im Zuge der Gebietsentwicklung auszubauen. Konkret wird hierauf allerdings im Kapitel „Verkehrsanlagen“ eingegangen. Die Bushaltestelle „Schweriner Str./Kino“, welche derzeit direkt am festgesetzten Mischgebiet (MI 1) innerhalb des Plangebietes liegt, soll direkt südlich der Zufahrt zum Einkaufszentrum verlegt werden, sodass die Fußwegeverbindung aus dem Drewes Wäldchen eine direkte Anbindung zur Bushaltestelle darstellt. Dies ist in der parallel zur Bauleitplanung laufenden Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.

Das Einkaufszentrum wird künftig als ein Einkaufszentrum unter der Regie einer Verwaltungsgesellschaft geführt. Auch wenn der Name des Einkaufszentrums noch nicht festgelegt wurde, soll dieses als ein Einkaufszentrum unter einem definierten Namen vermarktet werden. Die Einheit des neuen Einkaufszentrums wird zudem durch das gemeinsame Parkplatzkonzept untermauert. Hier ist geplant, einen gemeinsamen Kundenparkplatz zu realisieren und dessen Zufahrt mit der Beschriftung des zukünftigen Namens des Einkaufszentrums auszuschildern. Auch wird eine gemeinsame Warenanlieferungszufahrt realisiert werden. Sowohl durch die Errichtungs- wie auch durch die Vermarktungspläne wird das Einkaufszentrum für den Kunden als eine Einheit erkennbar sein.

Auf der Grünfläche südlich des Einkaufszentrums wird die Möglichkeit einer Spielfläche planungsrechtlich ermöglicht und festgesetzt. Noch im ausgelegten Entwurf war vorgesehen, einen Teil Grünfläche als private Grünfläche festzusetzen, da sie auf Privatgrundstück angelegt wird. Der Grundstückseigentümer und die Stadt einigten sich jedoch darauf, dass die vollständige Fläche der Öffentlich zugänglich sein soll. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde entsprechend angepasst. Eine weiterer ausreichend großer Spielplatz, welcher im Bebauungsplan



nicht verortet wird, wird im festgesetzten Wohngebiet entstehen. Die Notwendigkeit zur Errichtung der wohnungsnahen Spielplatzfläche ergibt sich aus § 8 der Landesbauordnung. Die Errichtung der nördlich des WA-Gebietes vorgesehenen Spielfläche auf der öffentlichen Grünfläche entbindet den Grundstückseigentümer des WA-Gebietes nicht von der Vorgabe zur Errichtung eines Spielplatzes.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Konzepte des Vorentwurfes und des heutigen Entwurfsstandes abgebildet.



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept zum ehemaligen HEVAG Gelände - Stand: Vorentwurf, 30. Juli 2018; ohne Maßstabsangabe. Quelle: peko gmbh (Projektentwicklung Komenda; Eppelborn)



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept zum ehemaligen HEVAG Gelände - Stand: Entwurf, 01. Juli 2021; ohne Maßstabsangabe. Quelle: peko gmbh (Projektentwicklung Komenda; Eppelborn)



4 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden Erschließungsstraßen „Schweriner Straße“ im Osten sowie „Bürgermeister-Haupt-Straße“ im Süden gesichert. Detaillierte Aussagen zur Erschließungsplanung sind Kapitel 4.1.2 zu entnehmen.

Noch vor dem Satzungsbeschluss schließt die Hansestadt Wismar einen Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger / Erschließungsträger ab, in dem die Stadt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Erschließung des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 68/17 auf den Erschließungsträger überträgt. In dem Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger u.a. zur Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der notwendigen Grün-, Ausgleichs- und Spielflächen gemäß den Bestimmungen des Vertrages und seiner Anlagen. Für die Umsetzung der Erschließung des B-Plangebietes an die vorhandene Landesstraße Schweriner Straße ist durch den Erschließungsträger ein gesonderter Vertrag für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen mit dem Straßenbauamt Schwerin, als Straßenbaulastträger, zu schließen. Der Gehweg und die Beleuchtung an der Landesstraße gehören in die Straßenbaulast der Stadt, so dass die hierfür erforderliche Bürgschaft in dem Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Erschließungsträger geregelt wird. Die Straßenbaumaßnahmen werden als eine gemeinsame Baumaßnahme ausgeführt.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich im Erschließungsvertrag, die in den dem Erschließungsvertrag beigefügten Plänen dargestellten Straßen, Wege, Grün-, Ausgleichs- und Spielflächen sowie die öffentliche Abwasseranlage in dem Umfang innerhalb einer vertraglich geregelten Frist gemäß den Genehmigungen der vorgelegten Ausführungsplanungen von den jeweiligen Baulastträgern fertig zu stellen. Ein Teil des erforderlichen externen naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird von dem bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen geführten Ökokonto Nr. VR-007 gesichert. Der Übergang der bereitgestellten Kompensationsflächenäquivalente ist in der verbindlichen Bestätigung der Reservierung vom 19.03.2020 geregelt. Ein Teil des erforderlichen externen Ausgleichs zur Waldumwandlung wird durch den Ankauf von Waldpunkten entsprechend dem Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von Waldpunkten vom 09.06.2020/ 11.06.2020 gesichert.

Weiterhin trifft der Erschließungsvertrag Aussagen über die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung, die Baudurchführung, die Haftungs- und Verkehrssicherung, zu erforderlichen Abnahmen, zu Mängelansprüchen, zu Regelungen zur Übernahme der Erschließungsanlagen, zu Sicherheitsleistungen, zur Abrechnung der vertraglichen Leistungen, zu Anschlussbeiträgen, zum Ersatz städtischer Aufwendungen und zu den Bestandteilen des Vertrages.



4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Für die Wärmeversorgung der geplanten Gebäude im Sondergebiet Einkaufszentrum soll ein Blockheizkraftwerk (BHKW) sorgen. Für die Abnahme der erzeugten Wärme werden Wärmetauscher in den jeweiligen Hausanschlussräumen installiert. Die Wärme wird von der Mehrheit der Anlieger benötigt. Einige Discounter erzeugen eigenständig Wärme, um diese zu nutzen. Die Stadtwerke der Hansestadt Wismar haben Gasversorgungsanlagen in der Schweriner Straße und in der Bürgermeister-Haupt-Straße anliegen, die für die Versorgung des Gebietes herangezogen werden können.

Für die Trinkwasserversorgung wird ein Ringschluss zwischen der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Haupt-Straße bevorzugt. Zusätzlich soll ein „kleiner“ Ringschluss um den Parkplatz des Sondergebietes innerhalb des Gebäudekomplexes ausgehend von der Schweriner Straße ausgebildet werden, um die Versorgungssicherheit aller Gebäude zu sichern. Optional ist ein Anschluss der Wohnbebauung auf dem jetzigen Aldi-Gelände, ausgehend von dieser Leitung aus, möglich. Die Versorgung des geplanten Wohnmobilstellplatzes ist ebenfalls über diesen Leitungsschluss möglich.

Die Stadtwerke Wismar teilten mit, dass für die alleinige Löschwasserversorgung des Gebietes über das Trinkwassernetz keine Garantie gegeben werden kann. Es kann zwar Löschwasser aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden (Grundschutz), jedoch kann die darüber hinaus erforderliche Menge (Objektschutz) nicht zugesichert werden. Die Bauherren sind in der Pflicht, eine eigene Lösung zur Löschwasserbereitstellung zu finden. Vorstellbar ist der Einsatz von trinkwassergespeisten Zisternen oder Trinkwasserteichen. Als weitere Möglichkeit ist eine als Löschwasserreservoir bereitstehende Regenwasserrückhaltung denkbar. Da die Löschwasserversorgung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu konkretisieren ist, trifft der Bebauungsplan hierzu keine weiterführenden Aussagen. Auch die Standorte von Hydranten werden im Bebauungsplan nicht durch Planzeicheneintrag verortet, um der Erschließungsplanung eine gewisse Flexibilität zu geben.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom wird im Plangebiet eine Mittelspannungsleitung gelegt, an die alle Anlieger angeschlossen werden können. Die Trafostationen sind von Bäumen freizuhalten, so dass der Kronentraufbereich eines Baumes mindestens 10,00 m vom Trafostandort entfernt ist. Auch für den öffentlichen Parkplatz und den Wohnmobilstellplatz ist eine Stromversorgung wesentlich. Neben der benötigten elektrischen Energie für Beleuchtung und das Gebäude auf dem Wohnmobilstellplatz ist für beide Gebiete auch die Errichtung von ausreichend Parkständen mit Ladesäulen vorgesehen. Werden diese Säulen jetzt noch nicht alle gestellt, sollte die Infrastruktur trotzdem durch Leerrohre und entsprechende Gestaltung der Stellflächen mit Platz für die Nachrüstung von Ladesäulen vorgehalten werden. Drei Flächen für Versorgungsanlagen wurden standortbezogen und in Abstimmung mit den Stadtwerken festgesetzt. Hier werden Trafostationen entstehen, um die zulässigen Bauvorhaben mit ausreichend elektrischer Energie zu versorgen.

Im Zuge des Ausbaus der Verkehrsknoten wird in der Schweriner Straße die Umlegung diverser Leitungssysteme (Gas, Strom) der Stadtwerke Wismar erforderlich. Es gibt Überlegungen, den öffentlichen Raum hinter dem denkmalgeschützten Gelände an der Schweriner Straße für die

neue Trasse der Leitungen zu nutzen. Diese Überlegungen sind im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren und ggf. mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Für alle zu verbauenden Leitungssysteme sollen maßgeblich öffentliche Flächen genutzt werden. Von der Schweriner Straße in Richtung der Kleingärten ist ein Mischwasserkanal im Bestand (EVB), der erneuert werden soll. Der Kanal ist in der zukünftigen Hauptfahrbahn optimal positioniert. Bezüglich des Einbaus der Trinkwasserleitung sind die geforderten Mindestabstände einzuhalten. Idealerweise ist die Trinkwasserleitung im zukünftigen Gehweg zu verlegen.

Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist auszusagen, dass der anstehende Untergrund im Plangebiet nicht für eine Versickerung geeignet ist. Die geplante Entwässerung wurde mit dem EVB und der Untere Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde im Oktober 2020 erarbeitet, welches der Unteren Wasserbehörde vorgelegt wurde. Die Untere Wasserbehörde stellte die wasserrechtliche Erlaubnis zum geplanten Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser am 10. November 2020 auf Grundlage des vorgelegten Entwässerungskonzeptes in Aussicht. Maßgeblich für die Ableitung von gefasstem Regenwasser ist die zukünftige Einordnung des Gebietes als Trinkwasserschutzzone III B und die damit erforderliche Reinigung des gefassten Regenwassers sowie die Planung des Parkplatzes nach der RiStWag. Darüber hinaus ist die Kapazität der vorhandenen Gräben (Gewässer II. Ordnung) nicht für eine Direktableitung möglich. Die Ableitmenge für den ganzen Geltungsbereich des B-Planes beschränkt sich somit auf 120 l/s*ha. Drei Einleitpunkte in den Gräben 21 mit jeweiliger Ableitmenge wurden definiert. Für die gedrosselte Ableitung des gefassten Regenwassers wird die Rückhaltung im Gebiet erforderlich. Nach derzeitigem Planungsstand kann die Rückhaltung nicht über ein offenes Regenrückhaltebecken erfolgen. Die Zulauf- und Auslaufhöhen lassen die Herstellung einer Einstaulamelle in einem offenen Becken nicht zu. Diese Rückhaltung wird aktuell durch über das Gebiet verteilte Regenwasserkanäle als Betonrohr der Dimension 1.000 mm geplant. Diese Betonrohre sind in der Wartung und Unterhaltung über entsprechende Schächte gut zu reinigen. Alle Stauräume die zur Ableitung des Oberflächengewässers für das Areal der privaten Erschließungsflächen notwendig sind, sind auf den privaten Grundstücken anzuordnen. Dem Stauraum nachgeschaltet sind dann die Regenwasserbehandlungsanlagen, um der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB gerecht zu werden. Auch diese sind auf den privaten Flächen anzuordnen. Die Kuhweide ist als Polderfläche für gelegentliche Überstauerereignisse vorgesehen.

Grundsätzlich kann bei der Ableitung von gefasstem Regenwasser von der Einleitmenge eines „großen Flachlandbaches“ nach Markblatt DWA-M 153 ausgegangen werden. Nach dem Merkblatt M153 müsste eine Trennung des gefassten Regenwassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen erfolgen. Somit sind zunächst zwei gesonderte Kanalsystem geplant. Grundsätzlich ist in der Berechnung keine Behandlung des Regenwassers der Grünflächen (schwach verschmutztes Regenwasser, F1 nach M153) erforderlich. Das gefasste Regenwasser der Verkehrsflächen (stark verschmutzt, F6 nach M153) muss vor der Einleitung in die Vorflut behandelt werden. Nach M153 ist eine derartige Durchmischung von Regenwasser mit stark abweichenden Schmutzfrachten zu vermeiden. Im öffentlichen Bereich soll die Fassung des Regenwassers (Dach und Verkehr) jedoch in einem Kanal bzw. Sammelraum erfolgen und läuft somit auch insgesamt der Reinigungsstufe zu.



Für die Beantragung des Wasserrechts ist auch der „Fachbeitrag Wasser“ für die „Einhaltung der Bewirtschaftungsziele“ der berichtspflichtigen Gewässer vorzulegen. Dies jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes.

Im Erschließungsgebiet sind in Zusammenhang mit der Baufreimachung Sanierungs- und Tiefbaumaßnahmen geplant. Bisher unbekannte Leitungskanäle mit unbekanntem Verlauf durch das Erschließungsgebiet, für die ein öffentliches Interesse besteht, sind bei Antreffen während der Beräumung umzulegen. Werden durch die Baufeldfreimachung bzw. werden in Zusammenhang mit den nachfolgenden Baumaßnahmen unwissentlich diese Leitungen beschädigt oder angetroffen, ist eine Planung sowie die Umlegung zur Aufrechterhaltung der Vorflut durchzuführen. Alle anfallenden Kosten trägt der Erschließungsträger. Diese Planungen und Umlegungen sind zwingend mit der Hansestadt Wismar und der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Werden durch die Erschließungsmaßnahmen Fließwege zur Ableitung von Oberflächenwasser gestört bzw. unterbrochen, sind diese durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Die Kosten hierfür trägt der Erschließungsträger. Diese baulichen Maßnahmen sind mit der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Die Schmutzwasserkanäle sind für das gesamte Plangebiet neu zu verlegen und an die Schweriner Straße bzw. die Bürgermeister- Haupt-Straße anzubinden. Das südlich gelegene Abwasserpumpwerk auf dem jetzigen Gelände des Aldi-Marktes entspricht nicht dem geforderten Standard des EVB und kann für die zukünftige Schmutzwasserentsorgung nicht herangezogen werden. Die Anlage wird derzeit privat betrieben und muss bei Erfordernis erneuert werden. Der Standard des EVB ist bei der Errichtung der Abwasserpumpwerke einzuhalten. Dazu gehören Freiflächen vor den Anlagen, um die Wartung- und Instandhaltung mittels Betriebsfahrzeugen zu ermöglichen, Umzäunung der Anlagen, etc. In der Schweriner Straße sind zwei Leitungen DN 200 für Schmutzwasser im Bestand. Eine Mischwasserleitung (DN 450/300) führt nördlich entlang des Steinmetzbetriebes (Schweriner Straße 15, festgesetztes MI 1) mit Anschluss im Bereich der Kleingärten. Diese Haupttransportleitung muss im Bestand bleiben, soll aber im Zuge der Maßnahme im Bereich des Bebauungsplanes in größerer Dimension ersetzt werden. Die Befahrungsdokumentation der Anlagen wurde dem beauftragten Ingenieurbüro Möller aus Grevesmühlen übergeben. Grundsätzlich ist es wünschenswert, den Abtransport des Schmutzwassers im Freigefälle zu realisieren.

Alle weiteren Leistungsbestände auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind wie private Leistungssysteme zu behandeln und sind ggf. auszubauen, da diese nicht mehr in Betrieb sind und nicht mehr zugeordnet werden können.

4.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ erfolgt zum einen für den Besucherverkehr, welcher den geplanten Parkplatz nutzen wird, gem. Prognose des Verkehrsgutachters zu 75 % über die Schweriner Straße und zu 25 % über die der Bürgermeister-Haupt-Straße, zum anderen für die LKW-Andienung ausschließlich über die Bürgermeister-Haupt-Straße. Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Angestellten des Sondergebiets wurde festgesetzt, wodurch die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums gesichert



wird. Das festgesetzte Mischgebiet (MI 1 und MI 2) wird mittels KFZ-Verkehr zukünftig nicht mehr, bzw. nur noch bedingt direkt über die Schweriner Straße, sondern über die neue Zufahrt des Einkaufszentrums erschlossen. Diese Maßnahme ist der Umbaumaßnahme an der Schweriner Straße geschuldet, die eine unmittelbare Erschließung des Mischgebietes zukünftig nicht mehr zulässt. Insbesondere die Erschließung des nördlichen Grundstücks Schweriner Straße 15 (MI 1) wurde jedoch mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt und der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest. Im Übergangsbereich des Mischgebietes zur Schweriner Straße wurde die südliche Zufahrt des Grundstücks Schweriner Straße 15 ohne Ein- und Ausfahrt durch Planzeicheneintrag festgesetzt. Die nördliche der beiden Zufahrten zum MI 1 bleibt jedoch bestehen, da sie die Erschließungsplanung nicht negativ tangiert. Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wurde entsprechend im Bereich der Bestandszufahrt nicht festgesetzt. Die konkrete Erschließung des MI-Gebietes ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung abzustimmen. Hier ist auch die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Die Erschließung des „Allgemeinen Wohngebietes“, des Sonstigen Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ sowie des „öffentlichen Parkplatzes“ erfolgt, wie bereits in Kapitel „Städtebauliches Konzept“ beschrieben, über die Bürgermeister-Haupt-Straße. Zur internen Erschließung beider Gebiete werden zusätzliche Erschließungsflächen notwendig, auf die im weiteren Verlauf dieses Kapitels näher eingegangen wird.

Für die Gewährleistung des fließenden Verkehrs in der Bürgermeister-Haupt-Straße wird die Errichtung von Abbiegespuren und ein Umbau des Straßenquerschnitts notwendig. Hierfür, sowie für weitere Maßnahmen, wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die wesentlichen Inhalte werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchung Ingenieurbüro Klaeser

Zum Nachweis, dass die derzeit bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Schweriner Straße“ sowie „Bürgermeister-Haupt-Straße“, die, durch die neuen Baugebiete, zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung aufnehmen können, wurde das Ingenieurbüro Klaeser für die Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit hat, weshalb der Bericht des Ingenieurbüros Klaeser als Anlage zur Begründung geführt wird.

Für die Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte von der Schweriner Straße in das ehemalige HEVAG-Gelände, sowie von der Bürgermeister-Haupt-Straße in das geplante Wohngebiet bzw. das ehemalige HEVAG-Gelände wurde zunächst eine Prognose des zusätzlichen Verkehrs ermittelt. Hierfür wurde für das Sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ auf die derzeitigen Flächenangaben des Vorhabenträgers sowie auf Datenbanken von bundesweiten Vergleichsprojekten zurückgegriffen und mit den örtlichen Besonderheiten und eigenen Erfahrungswerten auf die vorliegende Situation übertragen.

Für das neue Wohngebiet wurden zunächst 120 Wohneinheiten zu Grunde gelegt.

Demnach ergeben sich für die neuen Baugebiete folgende Verkehrsmengen:

Einkaufszentrum: 6.755 PKW-Fahrten pro Werktag
15 LKW-Fahrten pro Werktag

Wohngebiet: 456 PKW-Fahrten pro Werktag
6 LKW-Fahrten pro Werktag

Des Weiteren wurde der Analyse die Verkehrsverteilung zu Grunde gelegt, die sich wie folgt aufteilt:

- Der Kundenverkehr des Einkaufszentrums (Zufahrt) erfolgt über die Schweriner Straße und die Bürgermeister-Haupt-Straße.
- Der Lieferverkehr, der Verkehr der Beschäftigten im SO 1 sowie der Verkehr des Wohngebietes, des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes soll über die Bürgermeister-Haupt-Straße erfolgen.

Hierbei wird berücksichtigt, dass nicht der gesamte Verkehr neu erzeugt wird, sondern dass für das Einkaufszentrum ein Mitnahmeeffekt angenommen werden kann. Das bedeutet, dass ein gewisser Prozentsatz der Kunden des Einkaufszentrums bereits jetzt vorhanden ist. Dieser ergibt sich durch bestimmte bereits vorhandene Wegeketten, wie zum Beispiel der Arbeitsweg bzw. dessen Rückweg, welcher durch einen Zwischenstopp zum Einkaufen ergänzt wird („Arbeit → Wohnung“ wird zu „Arbeit → Einkaufen → Wohnung“).

Aus der Analyse ergibt sich eine erforderliche „Umplanung“ der oben genannten Knotenpunkte. So soll im Bereich der Bürgermeister-Haupt-Straße ein Kreuzungsausbau mit Lichtsignalanlage, welche in das vorhandene System („grüne Welle“) einzubinden ist und einem Abbiegestreifen erfolgen. Hierfür muss der mittig liegende Grünstreifen „aufgebrochen“ werden, um ein Linksabbiegen aus Richtung Westen zu ermöglichen. Zur Verknüpfung der bestehenden Fuß- und Radwege beiderseits der Bürgermeister-Haupt-Straße sollen zusätzlich Fußgängerfurten auf der Straßenverkehrsfläche vorgesehen werden, um eine optimale Verkehrssicherheit zu gewährleisten. In das Plangebiet hinein soll zukünftig neben der Erschließungsstraße auch ein beidseitiger gemeinsamer Fuß- und Radweg führen.

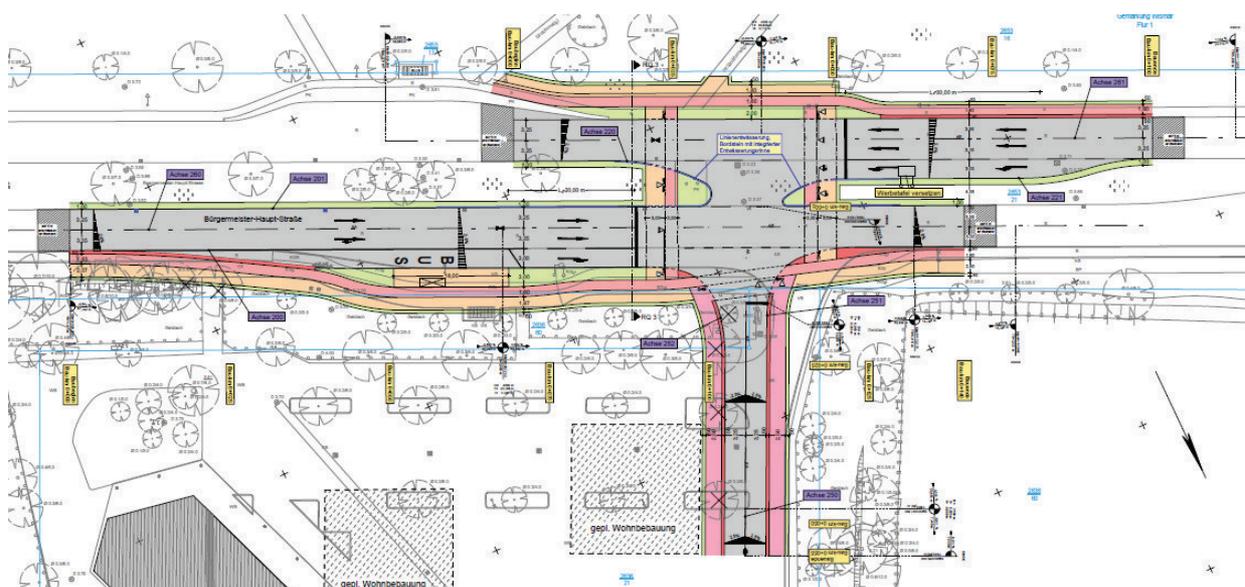


Abbildung 10: Erschließungsplanung Bürgermeister-Haupt-Straße mit Anbindung an Plangebiet. Quelle: Ingenieurbüro Klaeser; Waren (Müritz); Stand: November 2019

Die Zufahrt von der Schweriner Straße zum PKW-Parkplatz des Einkaufszentrums sowie zum Mischgebiet erfolgt südlich des denkmalgeschützten Gebäudes Schweriner Straße 17 (MI 2). In diesem Bereich sollen hauptsächlich Ummarkierungen der Straßenmarkierung sowie geringfügige Erweiterungen der Fahrbahnen (Anbau Straße) erfolgen, um z. B. einen Rechtsabbiegestreifen und eine neue Busbucht ermöglichen zu können. Aus Richtung Süden kommend soll eine Linksabbiegerspur, von Norden kommend eine Rechtsabbiegerspur jeweils vor der Einfahrt zum Plangebiet errichtet werden. Die Zufahrt zum Gebäude Schweriner Straße 15 (festgesetzte MI 1) soll zurückgebaut und der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Schweriner Straße ausgebaut und beidseitig in das Plangebiet geführt werden. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie als optische Abgrenzung zur stark befahrenen Schweriner Straße, soll in Höhe des denkmalgeschützten Gebäudes und des Nachbargrundstücks ein Straßenbegleitgrün errichtet werden. Die Zufahrt für das MI 1 soll zukünftig zur Entlastung der verkehrlichen Situation nicht mehr direkt über die Schweriner Straße, sondern über den Bereich des Einkaufszentrums erfolgen.

Zusätzlich soll die Bushaltestelle „Schweriner Str./Kino“, welche derzeit direkt am festgesetzten MI 1 innerhalb des Plangebietes liegt, direkt südlich an der Zufahrt zum Einkaufszentrum verlegt werden, sodass die Fußwegeverbindung aus dem Drewes Wäldchen eine direkte Anbindung zur Bushaltestelle darstellt. Durch diese Veränderungen wird auch die Verlegung der Fußgänger- und Radverkehrsampel Richtung Norden, direkt an die Einfahrt zum Einkaufszentrum, erforderlich. Des Weiteren ist im Bereich der „Kleinen Schweriner Straße“ eine Vorsignalisierung zur besseren Abwicklung des Verkehrsablaufes vorgesehen.

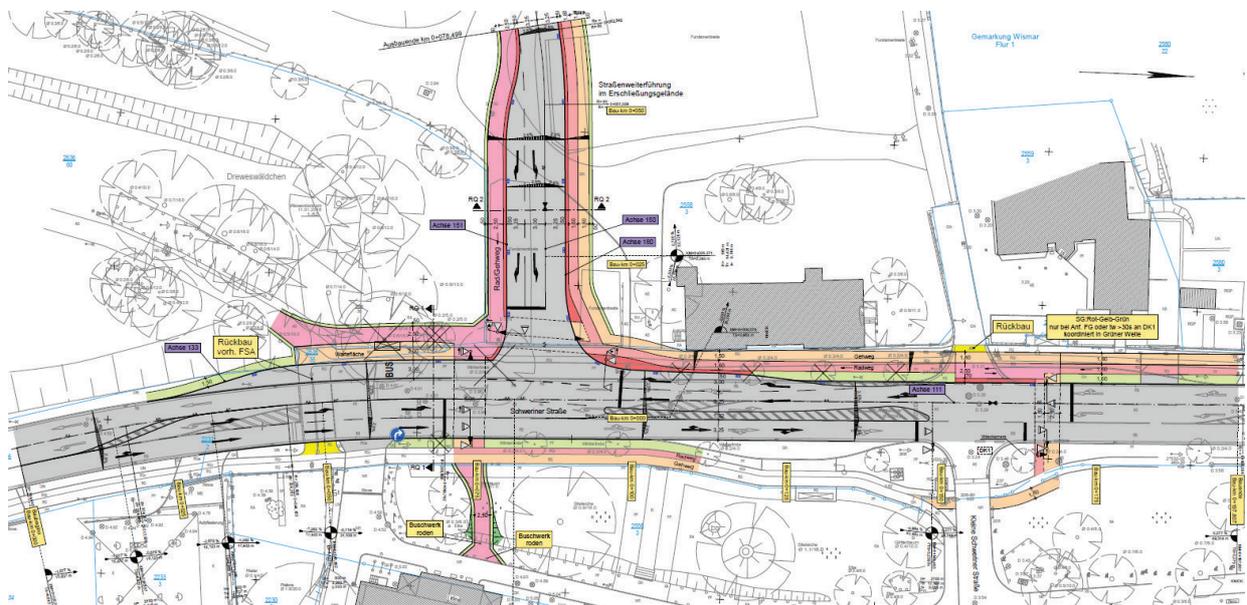


Abbildung 11: Erschließungsplanung Schweriner Straße mit Anbindung an Plangebiet. Quelle: Ingenieurbüro Klaeser; Waren (Müritz); Stand: November 2019

Für die interne Erschließung ist eine Stichstraße vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt, welche Anbindung an die Bürgermeister-Haupt-Straße findet und im Nord-Süd-Verlauf

durch das Plangebiet führt. Für die Planung der inneren Erschließung wurde das Ing. Büro Möller aus Grevesmühlen beauftragt. Für die Planstraße ist im Zufahrtsbereich von der Bürgermeister-Haupt-Straße – zwischen den Sportplätzen und dem geplanten Wohngebiet – ein Ausbauquerschnitt mit einer Gesamtbreite von 13,10 m vorgesehen. Neben einer, in diesem Bereich 6,50 m breiten Fahrbahn ist beidseitig ein gemischter 3,00 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen.

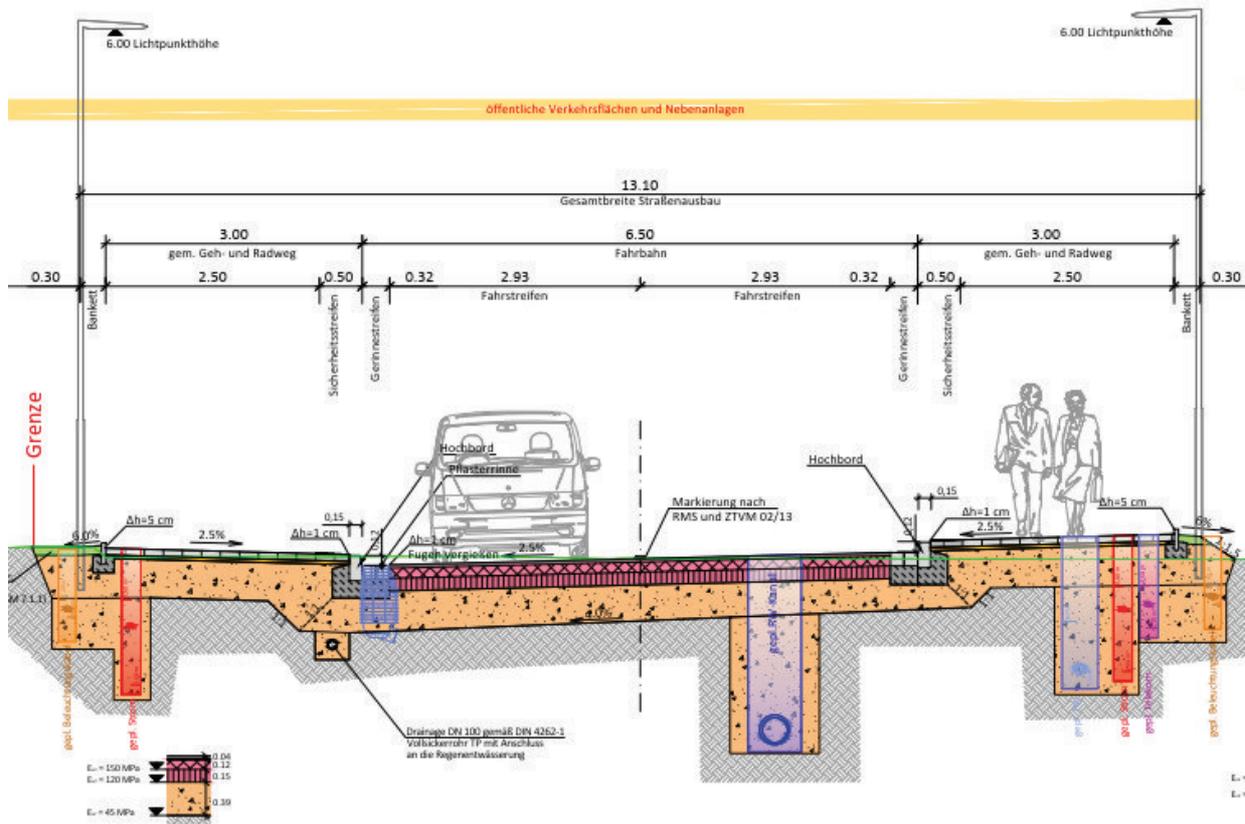


Abbildung 12: Erschließungsplanung Planstraße; Schnittbereich: Zwischen Sportplätzen und Allgemeinem Wohngebiet. Quelle: Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen; Stand: Genehmigungsplanung Juni 2021

Weiter nördlich – im Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Sondergebiet Einkaufszentrum bzw. Wohnmobilstellplatz – wurde ein Mikreisplatz vorgesehen, wobei die Mittelinsel und mögliche Tropfen überfahrbar gestaltet werden sollen. Durch den Kreisverkehrsplatz wird eine Wendemöglichkeit geschaffen und zudem die nach Osten und Westen vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung angebunden. Ebenso erschließt der Mikreisverkehr den südlichen Anlieferungsbereich des Einkaufszentrums und ermöglicht das reibungslose An- und Abfahren der Kunden aus dem Einkaufszentrum in Richtung Bürgermeister-Haupt-Straße. Es ist vorgesehen, dass der Kreisverkehrsplatz überfahrbar gestaltet wird, da es sich bei der Größe um einen kleinen Kreisverkehrsplatz handelt. Die innere Insel des Kreisverkehrsplatzes könnte z.B. mit Natursteinpflaster herstellen werden. Vorstellbar ist aber auch ein kompletter Platz aus Asphalt mit entsprechenden Markierungen. Details ergeben sich im Zuge der Erschließungsplanung.

Abgehend vom Kreisverkehrsplatz in nördlicher Richtung wurde die Straßenverkehrsfläche auf 9,80 verringert (zzgl. 2,00 m Breite private Verkehrsfläche für Nebenanlagen) und in diesem Bereich ist nur noch auf der Westseite ein 3,00 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser

erschließt auch den Wohnmobilstellplatz und den öffentlichen Parkplatz fußläufig. Die Fahrbahn ist auch in diesem Straßenabschnitt durchgängig 6,50 m breit vorgesehen.

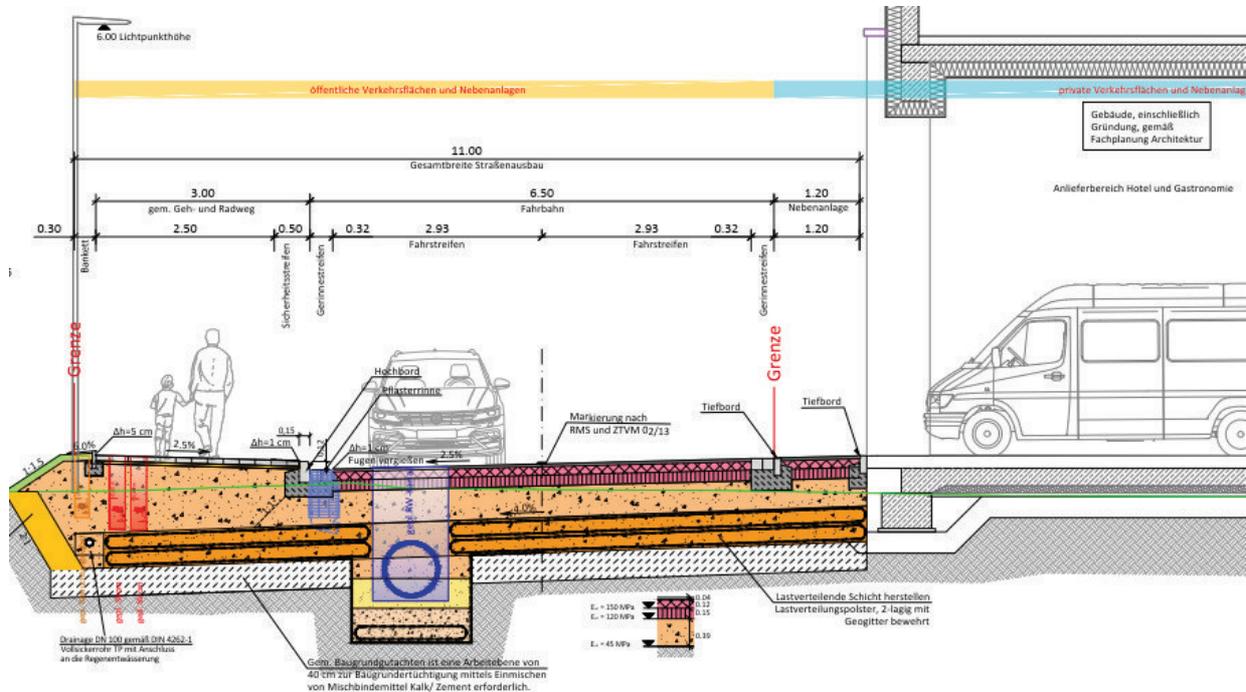


Abbildung 13: Erschließungsplanung Planstraße; Schnittbereich: Zwischen Wohnmobilstellplatz und Sondergebiet Einkaufszentrum. Quelle: Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen; Stand: Genehmigungsplanung Juni 2021

Vom nördlichen Ende der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche – Höhe öffentlicher Parkplatz – ist die Errichtung eines 3,00 m breiten Geh- und Radweges vorgesehen. Dieser stellt die Verbindung zur Schweriner Straße dar. Südlich hiervon erfolgt die nördliche LKW-An-dienung des Einkaufszentrums auf privatem Grundstück. Durch die Umsetzung des Geh- und Radweges ist sichergestellt, dass es eine durchgehende Geh- und Radwegeverbindung von der Schweriner Straße, über die Planstraße bis hin zur Einmündung Bürgermeister-Haupt-Straße zukünftig gegeben ist. Dies wurde auch bereits aus dem städtebaulichen Konzept in Kapitel 3 deutlich.

ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen.

Im Süden des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Dreweswäldchen“, von hier fahren drei unterschiedliche Buslinien ab, welche zum Beispiel die Innenstadt der Hansestadt Wismar sowie auch den Zentralen Omnibus Bahnhof (ZOB) anfahren.

Im Nordosten des Plangebietes, direkt am festgesetzten Mischgebiet befindet sich zudem noch die Haltestelle „Schweriner Str./Kino“, welche von sieben unterschiedlichen Buslinien bedient wird und im Zuge der Erschließungsmaßnahme geringfügig verlegt werden soll. Hierunter fallen auch Buslinien, welche die umliegenden Gemeinden anfahren, wie zum Beispiel die Gemeinde „Dorf Mecklenburg“, „Metelsdorf“, „Bad Kleinen“ und auch die Stadt Schwerin.



Somit ist das Plangebiet bereits gut an den regionalen ÖPNV sowie über Umstieg an den über-regionalen Schienenpersonennahverkehr angeschlossen.

4.2 Umweltschützende Belange

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere durch die geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen und Rodung von Gehölzen zu erwarten.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgten im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichts. Genaueres hierzu siehe Kapitel 4.2.4 der vorliegenden Begründung und Umweltbericht. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits ein Artenschutzgutachten beauftragt.

4.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

Die Biotoptypenkartierung erfolgte 2018 durch das beauftragte Fachbüro IUS Institut für Umweltstudien; Weibel & Ness GmbH nach Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Basierend auf dem Kartenmaterial des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 1991) und eigener terrestrischer Kartierung wurden die vorkommenden Biotoptypen abgegrenzt. Zusätzlich zu den Kartierungen im damals bekannten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden alle Biotope im Umkreis von 50 m und 200 m auf der Grundlage aktueller Luftbilder zugeordnet und abgegrenzt, um auch mittelbare Auswirkungen des geplanten Vorhabens beurteilen zu können (LUNG M-V 2018).

Pflanzenarten, die nach der Roten Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns (Voigtländer & Henker 2005) oder der Roten Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands (Ludwig & Schnittler 1996) in ihrem Bestand bedroht sind, wurden nicht erfasst. Außerdem wurden besonders oder streng geschützte Arten nach BNatSchG bzw. BArtSchV, FFH-RL und EG-Artenschutzverordnung berücksichtigt.

Die Freiflächen des ehemaligen HEVAG-Firmengeländes werden großflächig von Ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) eingenommen. Eingestreut sind immer wieder die Grundplatten abgerissener Bauten (OI). Sukzessionsbedingt werden sie allmählich von Ruderalfluren besiedelt. Der Gehölzbestand innerhalb des alten Industrieareals ist sehr heterogen. Neben angepflanzten Ziergehölzen und Obstbäumen sind auch zahlreiche spontan aufgekommene Gehölze unterschiedlichen Alters vorhanden. Sie wurden als Einzelgehölze, kleine Baumgruppen und Ruderalgebüsche ausgewiesen (BB, BBA, BBJ, BLR). Zum Baumbestand gehören neben standortheimischen Gehölzen (z.B. Gemeine Esche, Hänge-Birke, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Haselnuss) auch standortfremde Gehölze (z.B. Gemeine Kiefer und Gemeine Fichte), Ziergehölze (Lebensbaum und Rosskastanie) und Obstbäume (Apfel, Walnuss).



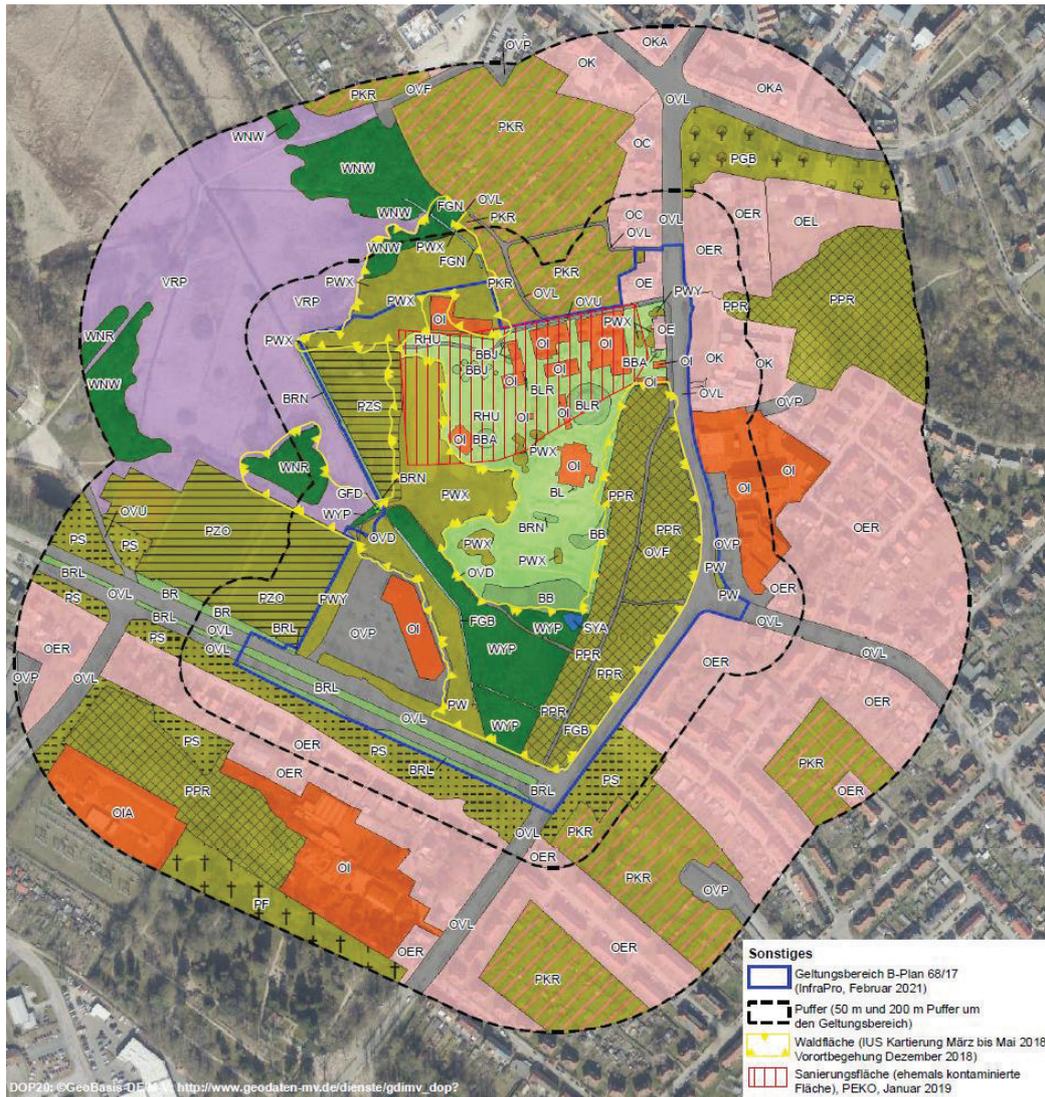
Geschützte Biotope

Nordwestlich an den Geltungsbereich grenzt das Feuchtbiotop „Kuhweide“ an, welches nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Dieses geschützte Biotop wird nicht durch das aktuelle Vorhaben beeinträchtigt. Die bestehenden Gehölze an der Grenze des Biotops zum Geltungsbereich westlich des geplanten Parkplatzes bleiben erhalten und werden insbesondere durch Heckenpflanzungen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes geschützt. Durch die verbindlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen entsteht ein Puffer zwischen dem Feuchtbiotop „Kuhweide“ und dem geplanten öffentlichen Parkplatz bzw. dem Wohnmobilstellplatz.

Durch Optimierung der Standorte für die gewerbliche bzw. die Wohnungsnutzung können Beeinträchtigungen geschützter Biotope über das in städtischem Umfeld bereits vorhandene Maß hinaus vermieden werden. Bezogen auf den Lärm ist eine entsprechende Kontingentierung vorgesehen, die erhebliche Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit ausschließt. Diese ist integraler Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Geschützte Arten

Es wurden keine Pflanzen aus der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen Deutschlands (Ludwig & Schnittler 1996) sowie der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns (Voigtländer & Henker 2005) nachgewiesen. Auf den Untersuchungsflächen wurden keine Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie oder besonders oder streng geschützten Arten nach BArtSchV nachgewiesen.



Anlage 1: Biotoptypenkarte

Legende Biotoptypen

(Gemäß Kartieranleitung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 2013)

Symbol	Signatur	Code	Biotoptyp
W	1	Wälder	
WNR	1.1.2	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte	
WNW	1.1.6	Baumweiden-Sumpfwald	
WYP	1.11.1	Hybridpappelbestand	
B	2	Feldgehölze, Alleen und Baumreihen	
BL	2.1	Gebüsch frischer bis trockener Standorte	
BLR	2.1.4	Ruderalgebüsch	
BR	2.6	Baumreihe	
BRL	2.6.3	Lückige Baumreihe	
BRN	2.6.6	Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe	
BB	2.7	Einzelbaum und Baumgruppe	
BBA	2.7.1	Älterer Einzelbaum	
BBJ	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	
F	4	Fließgewässer	
FGN	4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	
FGB	4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung	
S	5	Stehende Gewässer	
SYA	5.6.6	Naturfernes Abtragungsgewässer	
V	6	Waldfreie Biotopie der Ifer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe	
VRP	6.2.1	Schilfröhricht	
G	9	Grünland und Grünlandbrachen	
GFD	9.1.7	Sonstiges Feuchtgrünland	
R	10	Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen	
RHU	10.1.3	Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Standorte	
P	13	Grünanlagen der Siedlungsbereiche	
PW	13.1	Gehölzfläche des Siedlungsbereiches	
PWX	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	
PWY	13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	

PS	13.10	Sonstige Grünanlage
PPR	13.4.1	Strukturreiche, ältere Parkanlage
PF	13.5	Friedhof
PKR	13.7.1	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage
PGB	13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen
PZO	13.9.1	Sportplatz
PZS	13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlage
O	14	Biotoptypenkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen
OK	14.1	Kerngebiet
OKA	14.1.1	Altstadt
OC	14.2	Block- und Zeilenbebauung
OE	14.4	Einzel- und Reihenhausbauung
OEL	14.4.2	Lockereres Einzelhausgebiet
OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbauung
OVD	14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg
OVF	14.7.2	Versiegelte Rad- und Fußweg
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
OVL	14.7.5	Straße
OVP	14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche
OI	14.8	Industrie- und Gewerbefläche
OIA	14.8.1	Industrielle Anlage

Quelle:
- IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Ergänzung November 2018

Dargestellte Abgrenzungen sind lagemäßig nicht eingemessen.



IUS
Weibel & Ness
Stand: Januar 2020

Abbildung 14: Biotoptypen (Quelle: IUS Weibel & Ness)

4.2.2 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind mit Ausnahme der bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Untersuchungsumfang wurde im Rahmen einer Begehung mit Vertretern der Umweltbehörden der Hansestadt Wismar am 15.03.2018 festgelegt. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans dargelegt (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichtes zu geben.

Anschließend wird ein kurzer Überblick über die Ergebnisse der Umweltprüfung gegeben. Die nachfolgenden Textpassagen geben keineswegs den kompletten Inhalt des Umweltberichtes wieder und stellen auch nicht alle Untersuchungsergebnisse dar. Hierzu wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Nördlich der Stadt liegen das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302) mit einer Fläche von ca. 23.800 ha und das Vogelschutzgebiet SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) mit einer Größe von ca. 42.500 ha. Das Vogelschutzgebiet überlagert sowohl das FFH-Gebiet als auch das ca. 4 km von der Stadt entfernte NSG "Insel Walfisch" (MV_NSG_140).

Südöstlich an die Stadt Wismar angrenzend liegt das Naturschutzgebiet (NSG) "Teichgebiet Wismar-Kluß". Südwestlich, ca. 4 km von Wismar entfernt, befindet sich das ca. 720 ha große FFH-Gebiet "Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg" (DE 2134-301).

Direkt südlich der Stadt liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wallensteingraben" (MV_LSG_056) mit einer Fläche von ca. 1.800 ha.

Innerhalb der genannten Schutzgebiete gelten bestimmte Schutzziele zur Erhaltung und Förderung geschützter Arten bzw. Artengruppen. Da sich das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten befindet, werden auch die dort geschützten Arten bzw. Artengruppen nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Standort in weiten Teilen um eine Industriebrache mit hohem Versiegelungsgrad und sanierungsbedürftigen Altlasten handelt, sind die Umweltauswirkungen hauptsächlich auf die Beseitigung von Vegetation auf Sekundärstandorten beschränkt. Bei der betroffenen Vegetation handelt es überwiegend um Ruderalvegetation sowie Gehölzvegetation auf Sekundärstandorten. Durch entsprechende Auflagen können Auswirkungen auf streng geschützte Arten der Fauna vermieden werden. Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzbeitrages wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich von festgesetzten Wasserschutzgebieten und ist auch nicht mit Belastungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern verbunden. Durch die Sanierung der im Boden befindlichen Altlasten wird das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers im Vergleich zur Null-Variante verringert.

Das denkmalgeschützte Gebäude (MI 2) wird erhalten und die angrenzende Bebauung und Flächennutzung nach den Anforderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde so optimiert, dass eine erhebliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ausgeschlossen ist.

Als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben lediglich die nach HZE 2018 ermittelten Eingriffe. Diese werden durch Maßnahmen auf der Fläche (Gestaltungsmaßnahmen) verringert, und im Plangebiet zum Teil kompensiert bzw. durch externe Maßnahmen in Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern bzw. der Forstbehörde MV kompensiert.

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungs-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

4.2.3 Artenschutz

Durch den Bau, den Betrieb und die Anlage der im Bebauungsplangebiet planungsrechtlich zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungsflächen kann es zu Handlungen kommen, die bei Tieren und Pflanzen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auslösen können. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Zur Überprüfung der Bestandssituation wurden daher im Jahr 2018 Erfassungen der artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen im geplanten Eingriffsbereich durch das beauftragte Fachbüro IUS durchgeführt. Der Artenschutzbericht liegt der Bauleitplanung als Anlage bei und die Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

Die Inhalte des vorliegenden Artenschutzbeitrages sind:

- artenschutzrechtliche Relevanzprüfung,
- Artspezifische Dokumentation der lokalen Populationen der relevanten Arten und ihrer Lebensräume,
- Ermittlung potenzieller Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG,
- Ermittlung und Konzeption von Maßnahmen, durch deren rechtzeitige Realisierung die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden („CEF-Maßnahmen“) und damit gemäß § 44 (5) BNatSchG das tatsächliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen wird.

Für die mit der Planung zusammenhängende artenschutzrechtliche Prüfung sind die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie relevant. Folgende artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen oder Arten wurden auf ein Vorkommen überprüft und Erfassungen entsprechend der einschlägigen Methodenstandards durchgeführt:

- Fledermäuse,
- Europäische Vogelarten,
- Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie,
- Reptilien des Anhang IV der FFH-Richtlinie und
- Wirbellose des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Im Verlauf der Untersuchungen 2018 wurden im Untersuchungsgebiet fünf Fledermausarten sicher nachgewiesen. Für weitere drei Arten besteht ein potenzielles Vorkommen. Es wurden keine Quartiere im Plangebiet festgestellt. Die vorkommenden Fledermausarten nutzen das im Geltungsbereich liegende Drewes Wäldchen sowie das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Feuchtbiotop „Kuhweide“ als allgemeines Jagdhabitat.

Durch den Erhalt des Drewes Wäldchens, die Anpassung des Beleuchtungskonzeptes sowie die erneute Überprüfung von baubedingt zu fällenden Bäumen, welche aktuell erhalten bleiben sollen, auf eine Nutzung durch Fledermäuse (eventuell Anbringen von Fledermauskästen), können die Vorgaben des § 44 BNatSchG für die Fledermäuse erfüllt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein.

Im Untersuchungsgebiet konnten bei den faunistischen Erfassungen 2018 insgesamt 42 Vogelarten als Brutnachweis, Brutverdacht, Nahrungsgast oder Durchzügler nachgewiesen werden. Bei den aktuellen Erfassungen wurden insgesamt 14 Arten als Brutverdacht erfasst. Die übrigen 28 Arten wurden als Nahrungsgast oder Durchzügler kartiert.



Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete und ungefährdete Arten, die für Siedlungen charakteristisch sind. Hierzu gehören z.B. Amsel, Hausrotschwanz und Kohlmeise.

Durch im Bebauungsplan verbindlich festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen, welche die Gehölbeseitigung außerhalb der Brutzeit, den Erhalt des Drewes Wäldchens, die Vermeidung des Ausleuchtens von angrenzenden Gehölzbereichen sowie das Anbringen von Nistkästen für die Kohlmeise vorsieht, können die Vorgaben des § 44 BNatSchG für die Brutvögel erfüllt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein.

Die Maßnahme zur Anbringung von künstlichen Nisthilfen wurde nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Vermeidungsmaßnahme definiert. Es handelt sich um eine Maßnahme für artenschutzrechtlich nicht besonders relevante Vogelarten, d.h. häufige und weit verbreitete Arten, bei denen der Verlust oder die Beeinträchtigung einzelner Niststätten nicht zum Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes (BNatSchG § 44(1) Nr.3: Verbot der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) führt. Da mehrere Niststätten bzw. Revierzentren mehrerer weit verbreiteter Arten betroffen sind, wird die Vermeidungsmaßnahme erforderlich. Die Eignung von Nistkästen, insbesondere der im Umweltbericht benannten Modelle, ist vielfach erprobt und demnach Stand der Technik und Wissenschaft. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist durch die Verwendung der im Umweltbericht benannten Modelle das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Das bedeutet, CEF-Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich, da diese an das Eintreten von Verbotstatbeständen gebunden sind.

Aufgrund der bereits durchgeführten Baumfällungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurde gemäß Vorgaben zehn Nistkästen an Bäumen auf dem Areal aufgehängt. Die Standorte sind der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

Im Rahmen des durchzuführenden Monitoringkonzeptes sind die Nistkästen zu prüfen und bei weiteren Abgängen von Bäumen entsprechend zu versetzen.

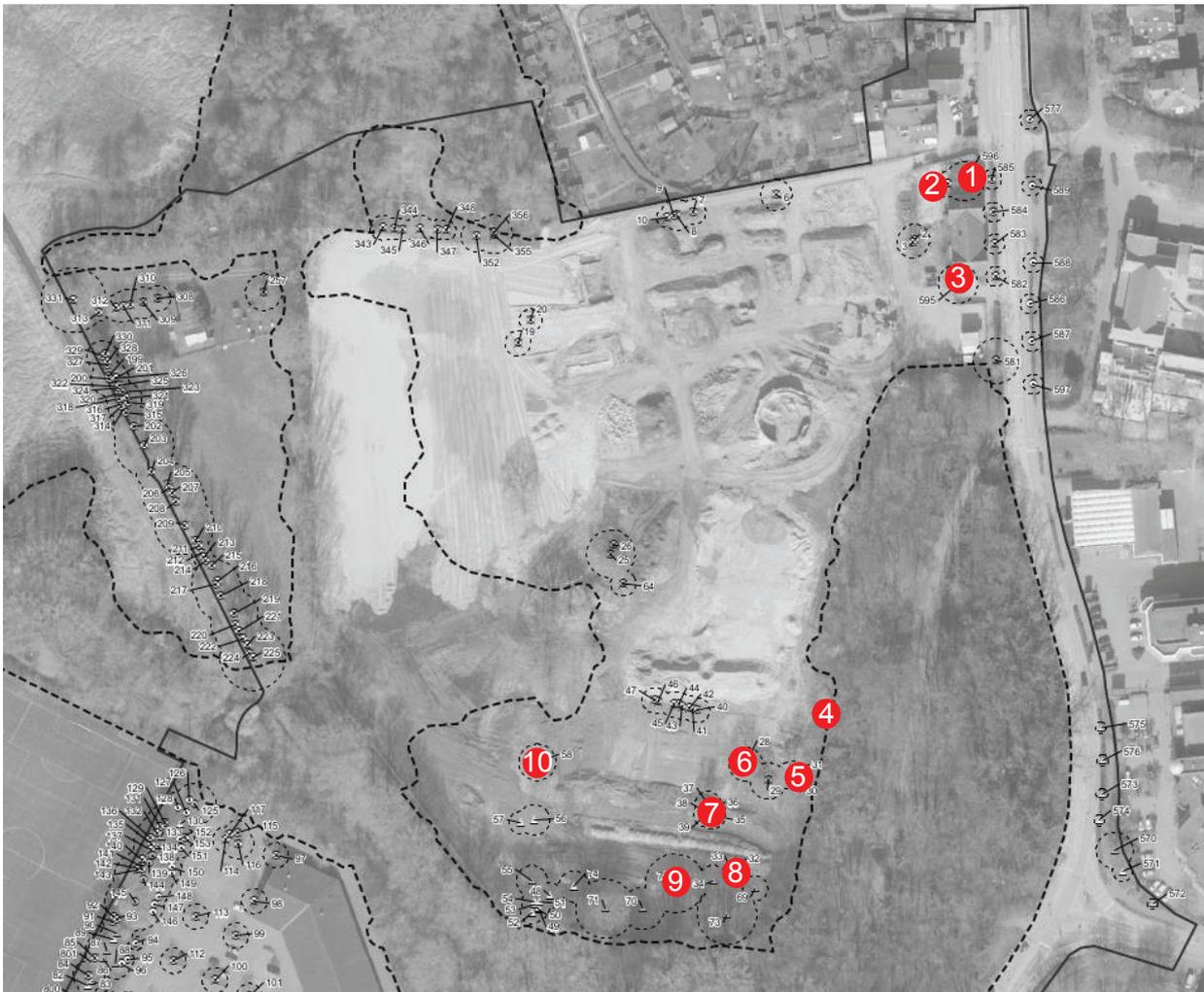


Abbildung 15: Standorte Nistkästen (Quelle: Kartengrundlage IUS Weibel & Ness)

Die zuvor genannten Maßnahmen sind durch ein entsprechendes Monitoringkonzept gem. vorliegendem Umweltbericht für den Zeitraum von der Baufeldfreimachung bis zur Fertigstellung der betreffenden Baumaßnahmen zu erarbeiten. Das Monitoringkonzept soll ebenfalls einen 5-jährigen Entwicklungszeitraum mit jährlichen Kontroll-Aufgaben berücksichtigen und nach Abschluss der UNB und HWI zu übergeben

Die übrigen Artengruppen (Amphibien, Reptilien und Wirbellose) werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

4.2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (HZE) in Mecklenburg-Vorpommern“ (2018) bewertet. Für die Bewertung der Eingriffe in Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume wurde zudem der gemeinsame Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen



Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ (2015) sowie der Baumschutzkompensationserlass (2007) angewendet.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Wirkungsbereich sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst und bewertet. Maßnahmen, die sich aus dem speziellen Artenschutz ergeben, wurden in die Bilanz nachrichtlich aufgenommen. Ihr Umfang wurde aber funktional und Art-/ Artengruppenbezogen ermittelt.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wurde das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung kann sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben (additiver Kompensationsbedarf). Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m^2 (m^2 EFÄ) angegeben.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich fällt bei vorliegendem Projekt aufgrund des räumlichen Umfangs des Plangebietes und der Betroffenheit von Biotoptypen sehr komplex aus. Aus diesem Grunde wurde darauf verzichtet, die Bilanz in den Umweltbericht einzubinden. Stattdessen wird die Bilanz als Anlage 2 zum Umweltbericht geführt. Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bildet die Biotopkartierung (IUS 2018). Diese erfasst und bewertet sowohl die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Biotoptypen als auch die Biotoptypen in einem Umkreis von 200 m um das Gebiet.

Der multifunktionale Kompensationsbedarf für das geplante Vorhaben ergibt sich aus der Summe der Eingriffsäquivalente für Biotopbeseitigung/ -veränderung und Versiegelung vermindert um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen. Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt $72.199 m^2$, d.h. rund 7,20 ha. Auf die Bilanz (Anlage zum Umweltbericht) wird verwiesen.

Für die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Bereich der Sanierungsfläche wurde im Zuge des Fällantrages die erforderliche Kompensation bereits festgesetzt. Diese geschützten Bäume wurden in der Bilanzierung zum Bebauungsplan nicht weiter berücksichtigt, da ansonsten eine Mehrfachbilanzierung erfolgen würde. Als Kompensation der Baumgruppen und Einzelbäume sind 119 Bäume neu zu pflanzen. Insgesamt können im Geltungsbereich des B-Planes 132 Bäume gepflanzt werden. Dies ergibt sich aus den getroffenen Festsetzungen in Kombination mit der geplanten Stellplatzanzahl. Somit werden die verloren gehenden Bäume vollständig durch Neupflanzungen ausgeglichen

Die Eingriffe, welche nicht durch Maßnahmen auf bzw. im Plangebiet (Gestaltungsmaßnahmen) verringert oder kompensiert werden können, sollen durch Maßnahmen in Flächenpools der Landesgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern bzw. der Forstbehörde MV kompensiert werden. Eine Anzahlung zur Ausgleichsmaßnahme wurde getätigt, somit ist die Maßnahme reserviert. Eine Reservierungsbestätigung liegt dem Bauamt vor.

Für den erwähnten Flächenpool werden Ökopunkte gem. zuvor genanntem Kompensationsbedarf gekauft. Die dadurch generierte Ausgleichszahlung wird in die Renaturierung der Fischlandwiesen im Landkreis Vorpommern-Rügen, in den Gemeinden Wustrow und Ribnitz-Damgarten vollumfänglich investiert. Mit der Umsetzung der Renaturierung der Polderflächen stellen sich Wasserstände in Abhängigkeit von den Wasserständen des Saaler Boddens ein.

Eine weitere Nutzung der Flächen in Abhängigkeit der sich einstellenden Wasserstände findet nach einem genauen Pflegeplan statt.

Eine genaue eine Maßnahmenbeschreibung wird als Anlage zum Umweltbericht geführt. Zudem wurde hierzu ein Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.



Legende

Geltungsbereich B-Plan 68/17 (InfraPro, Februar 2021)

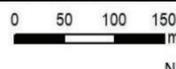


Abbildung 16: Waldfläche innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan; IUS Weibel & Ness)

4.2.5 Waldflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanung und daran angrenzend liegt eine Waldfläche, die sowohl die parkartigen Strukturen des Drewes Wäldchens als auch daran angrenzende Gehölzbestände umfasst. Die Abgrenzung der Waldfläche erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Insgesamt sind von dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5,58 ha Fläche als Wald einzustufen, wobei der überwiegende Teil der bestehenden Waldfläche auch im vorliegenden Bebauungsplan als Wald festgesetzt wird und somit planungsrechtlich gesichert wird. (Drewes Wäldchen) Darüber hinaus wird aufgrund von Sukzessionsprozessen eine bisher als „Flächen für Landwirtschaft“ festgesetzte Fläche als neue Waldfläche zwischen dem Drewes Wäldchen und dem Wohngebiet ausgewiesen.

Insbesondere das „Drewes Wäldchen“, welches sich entlang der Schweriner Straße in Nord-Süd-Verlauf erstreckt und an das vorgesehene Sondergebiet des Einkaufszentrums anschließt, sollte von Anfang an planungsrechtlich gesichert werden. Allerdings sah die Planung im Stadium des Vorentwurfes noch vor, das allgemeine Wohngebiet, welches nun auf dem Grundstück des bestehenden Aldi-Marktes verwirklicht werden soll, in Richtung Nordosten zu erweitern. Die Stadt stufte diesen mit Gehölzen stark bewachsenen Bereich als „Aufwuchs“, jedoch nicht als



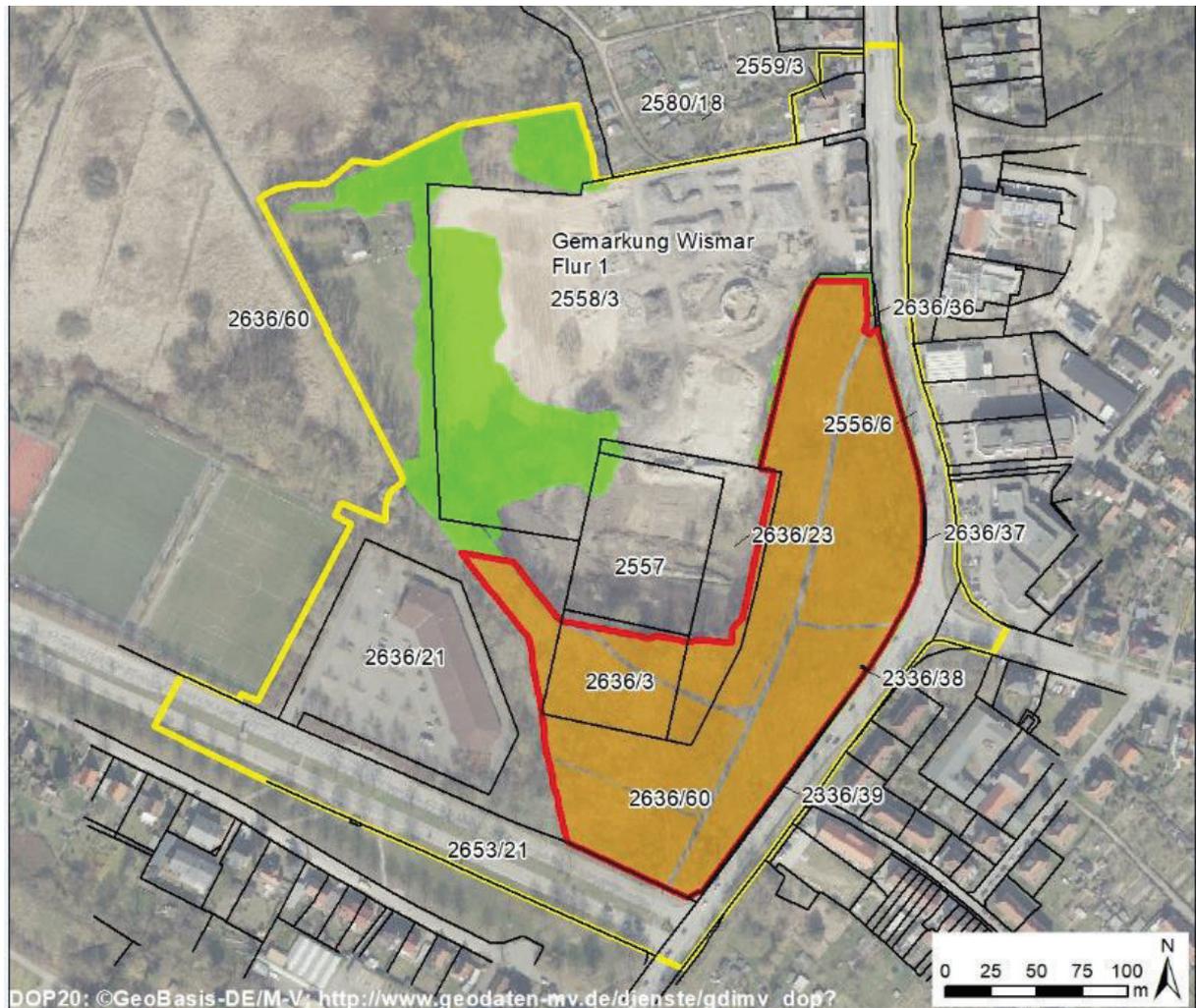
Waldfläche ein. Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigen Bedarf für die Hansestadt Wismar da. Wie bereits im ISEK der Hansestadt dargestellt und in Kap. 2.6 wiedergegeben, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Für das HEVAG-Gelände sind gem. ISEK 90 neue Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und Nähe zur Altstadt drängt sich eine Wohngebietsentwicklung im Plangebiet auf.

Der Landesforst M-V teilte in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung jedoch mit, dass es sich bei dieser Fläche um Wald handelt und eine Waldumwandlung zum Zwecke der Errichtung von Wohnbebauung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Auch mehrere Gespräche mit dem Landesforst änderten an dieser Entscheidung nichts und somit wurde der zuvor als „Allgemeines Wohngebiet“ im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellte Teilbereich nun als Wald festgesetzt.

Auch weitere im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiete oder Verkehrsflächen tangieren das bestehende Waldgebiet. So auch das vorgesehene SO 1 „Einkaufszentrum“. Betroffen ist hier im Wesentlichen der westliche Bereich des Sondergebietes. Da die Böden in diesem Bereich aufgrund der Vornutzung als Gaswerk jedoch stark kontaminiert waren und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) hierfür die Sanierung der Böden angeordnete, konnte der Landesforst eine Genehmigung auf Waldumwandlung in Aussicht stellen. Auch wenn die östliche Grenze des Sondergebietes Einkaufszentrum die festgelegte Waldgrenze nicht überschreitet, hat der Wald an dieser Stelle dennoch Auswirkungen auf die Entwicklung des Sondergebietes. Denn nach § 20 Landeswaldgesetz ist zu beachten, dass zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten ist. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen. Somit überlagert der Waldabstand einen Teil (30 m Breite) des Sondergebietes Einkaufszentrum. Die hier noch im Vorentwurf festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen waren demnach zurückzunehmen. Die Hansestadt Wismar hat sich jedoch dafür ausgesprochen, im Bereich des nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellten Waldabstandes Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zuzulassen, da diese baulichen Anlagen mit Genehmigung der Forstbehörde zulässig sind. Gleiches gilt für den vom Waldabstand überlagerten Bereich des festgesetzten Wohngebietes. Allerdings wurde der Schutzstreifen von 10 m zum Waldrand von der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen ausgespart.

Ebenfalls liegen Teile des im Norden des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Parkplatzes und die Planstraße sowie der Nordwestliche Bereich der festgesetzten Grünflächen im Waldbereich. Für diese Bereiche konnte eine Waldumwandlung jedoch in Aussicht gestellt werden, da die Hansestadt Wismar das öffentliche Interesse glaubhaft bekundete. Auch konnte zwischen der Hansestadt Wismar und der Forstbehörde Einigkeit darüber erzielt werden, dass die Waldgrenze zum Wohngebiet hin fortan den hier vorhandenen Entwässerungsgraben als natürlich-strukturelle Grenze darstellt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Waldumwandlungsfläche auf.

Zur Kompensation der Waldumwandlung, welches einen Ausgleich von insgesamt 49.708 Ökopunkten notwendig macht, wurde mit der Forstbehörde ein entsprechender Vertrag geschlossen. (s. Reservierung vom 11.06.2020) Die Ökopunkte werden aus diversen, anerkannten Waldflächenkompensationspools Schlemmin (Nr. 35), Ahrenshagen (Nr. 50) und Gnewitz 2 (Nr. 66) verwendet.



Bebauungsplan 68/17 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohnbaufläche am Drewes Wäldchen"

-  Waldverlust (Gegenstand Waldumwandlungsantrag) - Flächengröße 1,67 ha
-  Erhalt von Waldflächen
-  Geltungsbereich B-Plan 68/17 - Flächengröße 13,8 ha
-  Waldgrenze gem. Bebauungsplanfestsetzung
-  2557 Flurstücksgrenzen/ -nummern

Quelle:
- Waldfläche (IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Vorortbegehung Dezember 2018)
- B-Plan 68/17 (InfraPro, Februar 2021)
- Katastergrenzen (PEKO GmbH, November 2018)

IUS
Weibel & Ness
Stand: 16.02.2021

Abbildung 17: Grundlage des Antrages auf Waldumwandlung; IUS Weibel & Ness



Bebauungsplan 68/17 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohnbaufläche am Drewes Wäldchen"

-  Erhalt von Waldflächen
-  Geltungsbereich B-Plan 68/17

Quelle:

- Waldfläche (IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Vorortbegehung Dezember 2018)
- B-Plan 68/17 (InfraPro, April 2020)

Abbildung 18: Verbleibende Waldfläche; IUS Weibel & Ness

IUS
Weibel & Ness

4.2.6 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens – insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Das Ingenieurbüro KRAUSS & COLL, GEOCONSULTING GMBH, Oldenburg wurde am 14. November 2018 mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens für den nachfolgend abgebildeten Planbereich beauftragt.

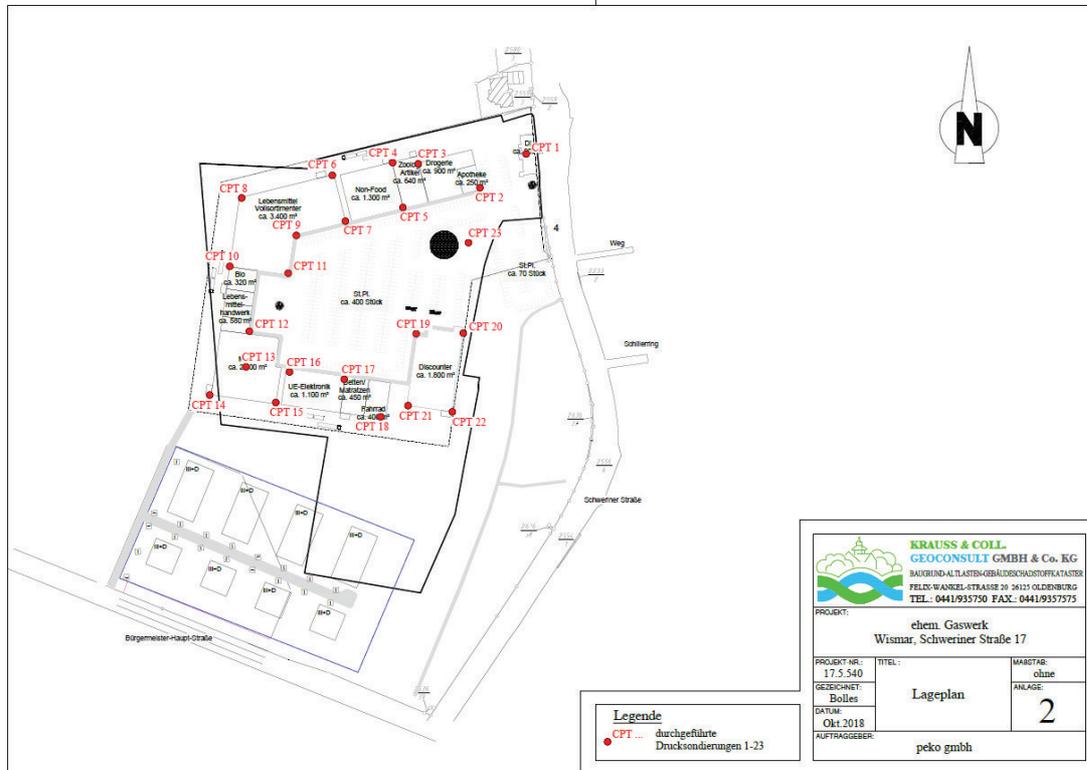


Abbildung 19: Untersuchungsraum Baugrunduntersuchung mit Kennzeichnung der Standorte der Drucksondierungen; KRAUSS & COLL, GEOCONSULTING GMBH, Oldenburg im Oktober 2018

Bereits im Zuge der Altlastenerkundung wurden insgesamt 35 Kleinrammbohrungen niedergebracht und 24 Baggerschürfe durchgeführt. Des Weiteren wurden im Zuge der Altlastenerkundung drei Drucksondierungen in einer Tiefe von maximal ca. 25 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Diese Grundlagen dienen zur Erfassung der Baugrundsituation. Zusätzlich wurden im Oktober 2018 im Untersuchungsgebiet insgesamt 32 Drucksondierungen bis zu einer Tiefe von 45 m unter GOK realisiert. Des Weiteren wurde im Jahre 2017 eine Wasserprobe aus einem temporär hergestellten Pegel entnommen und untersucht.

Der vorgefundene Baugrund ist der geotechnischen Kategorie GK 3 zugeordnet. Das Gutachten, welches der Bauleitplanung als Anlage beiliegt, beleuchtet den Untergrund nur aus rein bodenmechanischer Sicht. Aussagen zur Altlastensituation können der „Detailuntersuchung“ entnommen werden (siehe hierzu auch nachfolgendes Kapitel 4.2.7 „Altlasten“).

Geologische Verhältnisse

Nach Sichtung und Auswertung des dem Ingenieurbüros KRAUSS & COLL vorliegenden geologischen Kartenmaterials (GÜK 1:200.000 – CC 2334 Rostock) lagern im Untersuchungsgebiet urbane Deckschichten (Mutterbodenschichten und Auffüllungen), Ablagerungen der Grundmoräne (Geschiebelehm und Geschiebemergel) und Beckenablagerungen (Tone und Schluffe) mit Überlagerungen von Moor (Hochmoor bis Niedermoer). Nach den Aufschlussresultaten der



durchgeführten Kleinrammbohrungen ergibt sich für den oberen Baugrund bis zu 8 m Tiefe unter Gelände folgender vereinfachter Aufbau (Schichtober- bis unterkante):

- inhomogene, anthropogene Auffüllungen (0,00 – max. ca. 3,10 m unter GOK)
- Torf/Moor (1,40 – max. ca. 7,40 m unter GOK)
- Beckenablagerungen und Geschiebemergel (0,50 – min. 8,00 m unter GOK)
- Sande und Sandlagen (0,50 – min. 8,00 m unter GOK).

Grund-, Schichten- und Stauwasser / Betonaggressivität

Zusammenhängende Grundwasserstände konnten bei den Kleinrammbohrungen nicht erkundet werden. Gem. den hydrologischen Karten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V wird der Grundwasserflurabstand mit > 10 m angegeben. Mit Grundwasser in gespannter Form ist erst unterhalb der Beckenablagerungen und Geschiebemergel zu rechnen. Stauwasserstände wurden bei der Ausführung der Bohrarbeiten im Jahr 2017 in unterschiedlichen Tiefen, jedoch ab frühestens 0,20 m unter GOK angetroffen. Aufgrund der bereits oberflächennah anstehenden bindigen und somit wasserstauenden Böden muss nach Niederschlägen mit einem Aufstau von Sickerwasser bis GOK gerechnet werden. Für erdstatische Berechnungen (Auftrieb usw.) ist der Bemessungsgrundwasserstand bei GOK anzusetzen. Grundwassermessstellen im Untersuchungsgebiet sind keine bekannt.

Aus einem hergestellten, temporären Messpegel wurde eine Wasserprobe (Stauwasser) entnommen und untersucht. Danach ist das anstehende Wasser im Untergrund als schwach betonangreifend (XA1) einzustufen.

Versickerungsfähigkeit der anstehenden Schichten

Gem. Regelwerk DWA – A 138 kommen für Versickerungsanlagen nur Lockergesteine in Frage, deren hydraulische Leitfähigkeit im Bereich $k_f = 5 \cdot 10^3$ m/s bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. Die humosen Oberböden sind zur Regenwasserversickerung nach DWA – A 138 nicht geeignet. Für die unterhalb der Auffüllungen anstehenden bindenden Böden und die bindenden Anteile der Auffüllungen kann ohne nähere Untersuchung nur eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f < 10^{-7}$ m/s angegeben werden. Genauere Aussagen sind nur durch bodenmechanische Laborversuche zur k_f -Wertbestimmung möglich. Diese Schichten sind gem. DIN 18130 als gering bis sehr gering wasserdurchlässig zu bezeichnen und zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Untersuchungsgebiet deshalb nicht möglich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers wurde mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Hierauf wird im Kapitel „Wasserwirtschaftliche Belange“ eingegangen.

Weitere Bestandteile des Gutachtens

Das Gutachten des Ingenieurbüros KRAUSS & COLL liefert Hinweise zur Gründung und gibt Gründungsempfehlungen. Empfohlen wird eine Tiefgründung der Gebäude auf Pfählen. Die konkrete Empfehlung ist dem Gutachten zu entnehmen. Die Lage der Schicht- und Grundwasserleiter ist bei der Gründung der Gebäude zu berücksichtigen. Auch liefert das Gutachten Anmerkungen und bautechnische Hinweise und Variantenvorschläge für die Abdichtung der nicht unterkellerten Gebäudeteile und die Herstellung der Verkehrs- und Parkflächen.

4.2.7 Altlasten

Gemäß § 1 (5) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung von Belastungen gilt hierbei das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Geht die Hansestadt Wismar als Plangeberin der Bauleitplanung etwaigen Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadenersatz.

Das Ingenieurbüro KRAUSS & COLL, GEOCONSULTING GMBH, Oldenburg wurde am 20. November 2017 mit der Detailuntersuchung des Untergrundes (Wirkpfade Boden und Grundwasser) im Bereich des ehem. HEVAF-Geländes beauftragt. Der Anlass für die Durchführung dieser Detailuntersuchung war die Überprüfung der lateralen Ausdehnung des kombinierten PAK-KW-Schadens in den Pfaden Boden und Grundwasser als vorbereitende Maßnahme für die nachfolgende Sanierungsplanung. Des Weiteren wurden die aktuellen Untersuchungsergebnisse auch parallel abfalltechnisch gem. LAGA M 2004 (2004) eingestuft. Im Rahmen der Detailuntersuchung des Untergrundes sollte durch feldgeologische Untergrunderkundungen das Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Boden und Grundwasser, in Anlehnung an die bereits vorliegenden Gutachten sowie deren Plausibilität, näher überprüft werden, denn im Vorgriff dieser Erkundung wurden bereits im Zeitraum 1993 bis 2016 insgesamt fünf Untersuchungen durchgeführt. Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um den nachfolgend abgegrenzten Bereich:



Abbildung 20: Luftbild mit Eintragung des Untersuchungsgebietes der Erkundung des Untergrundes
Quelle: Google Maps; Bilder © 2018, Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google



Die Erfassung der Untergrundverhältnisse wurde durch Kleinrammbohrungen und Bagger-schürfe durchgeführt. Zur Überprüfung der Grundwassersituation wurden aus den offenen Bohr-löchern der Kleinrammbohrungen sowie aus dem, das Grundstück durchfließenden Vorfluter (Graben hinter dem Aldi-Markt), Wasserproben entnommen und analysiert. Bei dem *jetzt* be-probten Grundwasser handelt es sich nach Ansicht des Gutachtens in diesem Fall um Grund-wasser in Form von niederschlagsabhängigem Schichtenwasser. Diese Einschätzung wurde, durch die lokal sehr stark voneinander abweichenden Wasserstände, bestätigt. Die Bewertung der Ergebnisse der Untergrundbeprobung wird nachfolgend zusammenfassend wiedergege-ben. Die genaue Vorgehensweise der Untersuchung, die Einzelergebnisse und die Details sind dem beiliegenden Gutachten zu entnehmen.

Zusammenfassung der Bewertung der Ergebnisse der „Detailuntersuchung des Untergrundes“

Die Untersuchungsergebnisse im Bereich des ehemaligen Gaswerkes der HEVAG in Wismar wurden in der Vergangenheit mehrfach durch verschiedene Ingenieurbüros untersucht. Dabei wurden zum Teil extreme Bodenbelastungen durch MKW, BTXE und PAK (EPA) nachgewie-sen. Auch wurde eine Cyanidbelastung großflächig festgestellt. Die Bodenbelastungen betref-fen dabei primär die obersten zwei Meter, lokal erstrecken sie sich aber auch in größere Tiefen. Ihre laterale Schadstoffausbreitung deckt sich dabei fast exakt mit der Ausdehnung der weitfläch-ig anstehenden Auffülle. Sanierungsbedürftige Bodenbelastungen, die sich tiefer als 4,00 m unter GOK in den als natürliche Barriere anstehenden, bindenden Geschiebelehm ausgebreitet haben, sind nur sehr lokal und in Folge bauwerksbedingter Ausbreitungspfade nachgewiesen worden.

Andere Schadstoffe als die zuvor genannten sind im vorliegenden Fall nicht relevant und können somit aus Sicht des Fachgutachters aus den weiteren Betrachtungen entlassen werden. Die Höhe und Ausmaß der Bodenbelastungen aus den verschiedenen Untersuchungen korrespon-dieren dabei untereinander.

Die nachgewiesenen Bodenbelastungen durchströmen das im Untergrund weitflächig vorhan-dene, oberflächennahe Grundwasser, bei dem es sich im vorliegenden Fall um niederschlags-abhängiges Schichtenwasser handelt. Die chemischen Untersuchungen dieses Schichtenwassers ergaben im Bereich der höchsten Bodenbelastungen zum Teil extrem hohe Werte an PAK, BTXE und MKW, die weitere Maßnahmen während der Bodensanierung durch Aushub der am stärksten verunreinigten Bereiche erfordern. Hierbei könnte es sich um eine mobile Grundwasserreinigungsanlage handeln. Für eine erforderliche Durchführung der Boden-sanierung muss das Grundwasser auf jeden Fall abgesenkt und anschließend gereinigt werden. Der Verbleib des gereinigten Grundwassers ist dann mit den zuständigen Behörden rechtzeitig zu klären.

Die bisherigen Untersuchungen zeigen weiter, dass das Grundwasser nicht weitflächig belastet ist. Untersuchungsergebnisse von den Hotspots weiter entfernt liegenden Beprobungsstellen weisen nur noch vernachlässigbar geringe Schadstoffgehalte auf.

Hierdurch wurde auch indirekt belegt, dass es sich nicht um Grundwasser, sondern um Schich-tenwasser handelt, da es in diesem Horizont keine ausgemachte Fließrichtung gibt. Typisch für



Schichtenwasser sind auch die kleinräumig stark differierenden Wasserstände und -ergiebigkeiten.

So zeigte sich z.B. bei der Durchführung der Baggerschürfe, dass der Grundwassernachfluss sehr unterschiedlich beobachtet wurde. Charakteristisch für Wechsellagerungen von Geschiebelehmen und Schmelzwasseranden sind sog. Schwebende, also im Lehm eingeschlossene Wasserlinsen, aus denen beim Abschnitt kurzfristig sehr schnell Grundwasser entweicht. Die Wassermengen sind dabei von der Größe der Wasserlinse abhängig.

Wasserwirtschaftlich ist dieser oberflächennahe Horizont eher von untergeordneter Bedeutung. Nach den, dem Gutachter und dem Planungsbüro InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, welches für die Aufstellung der Bauleitplanung beauftragt wurde, vorliegenden Unterlagen befindet sich das untersuchte Grundstück nicht in einem gesetzlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Der Bodenluftpfad kann nach Auswertung der vorliegenden Befunde vernachlässigt werden und ist für die weitere Sanierungsplanung und -ausführung nach Ansicht des unterzeichnenden Gutachters nicht weiter von Bedeutung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die aktuellen Ergebnisse die bisherigen Befunde bestätigen. Die jetzt im Zuge der aktuellen Baugrunderkundung und -bewertung parallel durchgeführte Altlastendetailuntersuchung bestätigt vor allem die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens URST, Greifswald. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens von dem Gutachterbüro am 16.08.2016 erstellten Sanierungsplans nach § 13 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind gut und nachvollziehbar beschrieben und dargestellt. Dieser Sanierungsplan sowie die aktuellen Untersuchungsergebnisse von KRAUSS & COLL, GEOCONSULTING GMBH stellen eine belastbare Grundlage für die Realisierung des geplanten (unter wirtschaftlichen Aspekten betrachtet) gewerblichen Bauvorhabens dar.

Der Umriss des festgestellten kontaminierten Bodenbereichs wurde im Planteil zum Bebauungsplanentwurf i. S. d. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Bereich gekennzeichnet, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Um die Planung als Gewerbestandort (Einkaufszentrum) umsetzen zu können, waren die belasteten Böden zu sanieren. Für den betroffenen Bereich wurde im Februar 2019 eine Sanierungsanordnung durch das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU Westmecklenburg) erlassen. Die Sanierungsplanung sah vor, bis zu 1,5 m der aufgefüllten Böden flächendeckend abzutragen. Gegeben falls wurden an Hotspots auch in größeren Teufen Aushübe für erforderlich errichtet. Anschließend sollte unbelasteter Boden in gleicher Mächtigkeit aufgetragen werden. Am Standort war nicht mit einer Grundwasserverunreinigung zu rechnen, da der Grundwasserleiter durch mächtige organische bzw. bindige Sedimente abgeschirmt ist. Anfallendes Wasser ist ausschließlich Sickerwasser, das aus Niederschlägen resultiert. Die Sanierungsanordnung besagt, dass die Sanierungsplanung schlüssig ist und eine fachliche Begleitung der Sanierung durch einen Sachverständigen oder eine zugelassene Untersuchungsstelle nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unabdingbar ist.

Zur Durchführung der Sanierungsarbeiten wurde die Wittfeld GmbH mit allen Tiefbautätigkeiten betraut. Der Firma upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH oblag hierbei die gutachterliche Betreuung zur Altlastensanierung bzw. zum Bodenmanagement unter Berücksichtigung der angeordneten Sanierungsziele. Entsprechend dem Sanierungsplan der Umwelt- und Rohstoff-

Technologie GmbH Greifswald wurde die Vorzugsvariante des off-site-Verfahrens zur Sanierung verfolgt. Im Zuge eines Bodenaushubs innerhalb der grenzwertüberschreitenden Bereiche und dem anschließenden Ausgleich des Volumendefizites mit schadstofffreiem Liefermaterial wurde eine Sanierung des Standortes herbeigeführt. Die belasteten Bodenchargen kamen dabei entweder einer Behandlung oder einer Entsorgung durch verschiedene Nachunternehmer zu. Zur Realisierung der Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde großflächig ein unbelasteter Sand (Z 0 gemäß LAGA) verwendet und entsprechend der Mindestvorgabe gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV Anh. 1, Tab. 1) in einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufgetragen. Ein Kontaktbereich für eine orale und dermale Schadstoffaufnahme ist damit nicht vorhanden.

Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die Sanierungszielwerte gemäß der Sanierungsplanung vom 29.08.2016 (URST-Gutachten) erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert anerkannt. Der bereits sanierte Bereich wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der abschließende Bericht der Bodensanierung wird als Anlage zur Bauleitplanung geführt.

Altlastenverdacht an die Sanierungsfläche angrenzenden Bereich

Die Altlastendetailuntersuchungen wurden allesamt auf das Grundstück des ehemaligen HE-VAG Gaswerks begrenzt. Die ermittelten Schadstoffgehalte lassen jedoch vermuten, dass die Kontaminationen über die nördliche (geplanter öffentlicher Parkplatz) und evtl. auch über die westliche Grundstücksgrenze (geplanter Wohnmobilstellplatz) hinaus gehen.

Aus diesem Grunde wurden die Bereiche des geplanten öffentlichen Parkplatzes und des geplanten Wohnmobilstellplatzes in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vollumfänglich als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. In den Textteil zum Bebauungsplan wurde zusätzlich geregelt, dass Bodenarbeiten in diesen Bereichen nur dann zulässig sind, wenn zuvor orientierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem StALU Westmecklenburg durchgeführt und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht und vorhandene Bodenbelastungen / -verunreinigungen beseitigt wurden.

In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen mit abschließender Gefahrenbeurteilung durch URST GmbH Greifswald im Jahr 2015 durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen auf, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Boden-schutzbehörde in ihrer Stellungnahme zur Bauleitplanung zu dem geplanten All-gemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er



Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen.

Deshalb wurde im Nachgang an die förmliche Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind dann gem. Textteil zum Bebauungsplan auch hier erst zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. Für die geplanten Bereiche der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz südlich des SO1 wurde auf Grundlage der oben genannten Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde eine Stellungnahme durch das Ingenieurbüro UPI veranlasst. Im Ergebnis dieser Stellungnahme kann festgehalten werden, dass die öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche nicht im eigentlichen Untersuchungsgebiet der Abschließenden Gefahrenbeurteilung der URST GmbH Greifswald aus dem Jahr 2015 liegt. Die Ergebnisse können aber auf diese angrenzende und räumlich zusammenhängende Teilfläche erweitert werden. Auf keiner der hier betrachteten Teilflächen werden die Prüfwerte gem. BBodSchV für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Park- und Freizeitanlagen überschritten. Gem. §4 BBodSchV ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast für den ELT Teil aufgrund der Unterschreitung der Prüfwerte ausgeräumt.

Durch die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen und die textlichen Ausführungen zum Umgang mit diesen Flächen werden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Konfliktbewältigung ergriffen.

Abfalltechnische Bewertung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Schadstoffbelastungen des Bodens aus früheren Nutzungen oder Aufschüttungen nicht ausgeschlossen werden. Dies bezieht sich auch auf belasteten Bodenaushub. Die Bodenarbeiten im Bereich des geplanten Einkaufszentrums sind bereits jedoch bereits abgeschlossen. Für den Bereich der Grünflächen wird es zudem zu keinem Bodenabtrag kommen. Somit ist der Hinweis nur auf die Bereiche WA, SO 2 und öffentlicher Parkplatz zu beziehen. In den Textteil zum Bebauungsplan wurde folgende Bedingung aufgenommen:

„In den Gebieten WA, SO 2 und öffentlicher Parkplatz ist ein Bodenabtrag nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein anerkannter Fachgutachter, die Anwendung der LAGA M20 steuert, begleitet und dokumentiert. Der Fachgutachter hat seine Zuverlässigkeit und Fachkunde nach § 18 BBodSchG oder durch entsprechende Lehrgänge und Referenzen der letzten 3 Jahre vor Beginn der Begutachtung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen und den Untersuchungsbedarf abzustimmen. Ein Nutzungsbeginn ist erst zulässig, wenn die Dokumentation des Fachgutachters nach von der UBodB bestätigt ist.“

Die Aufnahme des Hinweises bietet der Bauaufsichtsbehörde eine Anstoßfunktion, so dass sie eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung erteilen kann.



Folgende Anhaltspunkte werden Fachgutachtern für die Baubegleitung und Dokumentation an die Hand gegeben:

- Bei Bodenaushub besteht Untersuchungserfordernis entsprechend LAGA M202 TR Boden 2004 und DIN 19731. Das Mindestuntersuchungsprogramm ist in Tabelle II 1.2-1 der LAGA M 20 beschrieben. Als zusätzliche Parameter sind BTXE und Cyanid aufzunehmen, da diese in der bekannten Altlast auffielen bzw. Leitparameter sind.
- Bauvorbereitende orientierende In-Situ-Untersuchungen werden empfohlen. Haufwerksbeprobungen erfolgen entsprechend LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98.
- Nach gutachterlich begründetem Vorschlag, kann die UAbfB ggf. prüfen, ob für einen Teil erforderlicher Laborproben eine Beschränkung auf bestimmte Leitparameter der jeweiligen Teilflächen möglich ist (z.B. Cyanide, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle (SM); bodenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen sollen berücksichtigt werden).
- Zusätzliche Untersuchungen entsprechend DepV können erforderlich werden.
- Umlagerungen von Bodenmaterial sind nicht unbeschadet möglich, da auch nach der Sanierung Schadstoffbelastungen > Z2 nach LAGA bzw. über den Prüfwerten nach Anhang 2 BBodSchV im Sanierungsbereich verblieben, auf Flächen nahe dem Sanierungsbereich bekannt sind oder in anderen Bereichen zu besorgen sind.
- Für die Verwertung von Z2-Materialien (auch genannt > Z1.2) sind technische Schutzanforderungen zu prüfen, umzusetzen und zu dokumentieren.
- Die LAGA M20 sieht Dokumentationspflichten zum Verbleib von Z2-Material (entspricht >Z1.2) vor.
- Möglich sind auch relativ unbelastete Bereiche, für die das Verschlechterungsverbot zu beachten ist.
- Arbeitssicherheitsmaßnahmen für Arbeiten im Gefahrenbereich können teilweise erforderlich sein.
- Die Hinzuziehung der UAbfB bei Schadstoffbelastungen >Z1.2 nach LAGA M20 ist sinnvoll und angemessen, da diese i.d.R. nur im eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen verwertbar sind. Der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand soll mindestens 1 m betragen. Dies ist in vielen Bereichen des B-Plangebietes nicht gegeben.
- Die Einbeziehung eines Fachgutachters ist im Fall solcher anspruchsvollen Bodenaushubverwertung oder am Standort nicht möglichen Verwertung von Bodenaushub sinnvoll und angemessen.
- Die Einbeziehung der Behörde ist auch wichtig, da sich aus abfallrechtlichen Analysen i.d.R. Anhaltspunkte auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ableiten lassen. (



4.2.8 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Innerhalb des Plangeltungsbereiches (MI 2), direkt an der Schweriner Straße, befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Schweriner Straße 17), welches das frühere Verwaltungsgebäude des ehemaligen Gaswerkes der Hanseatischen Energieversorgungsaktiengesellschaft (heute: e.dis AG) darstellt. Das Baudenkmal Schweriner Straße 17 ist in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet, dessen Schutzstatus sich aus dem Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ableitet.

Gemäß § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind bei allen öffentlichen Planungen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. § 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz verpflichtet Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen, die Denkmale im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht Instand zu setzen, zu erhalten und zu pflegen.

Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz sind auch Maßnahmen im Umgebungsschutzbereich von Denkmalen genehmigungspflichtig. Aus diesem Grund wurde für das Gebäude sowie dessen Umgebungsschutzbereich im Bebauungsplan eine eigenständige Gebietsabgrenzung und -bezeichnung festgesetzt, um die Belange des Denkmalschutzes ausreichend zu würdigen.

Das Gebäude Schweriner Straße 17 ist in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts einzuordnen und zählt als eines der ältesten Bauten entlang der Schweriner Straße. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen singulären Bau, was durch die aufwändig gestalteten Fassaden bekräftigt wird. Eine Fassadenzeichnung aus dem Jahre 1908 zeigt bereits den heute bestehenden symmetrischen Bau des Gebäudes. Außer einer Veranda im Norden gibt es nur sehr untergeordnete Anbauten. Die restliche Fläche des Umgebungsschutzbereiches ist frei von Bebauung.

Ende 2013 bis Sommer 2014 wurden alle Gebäude, bis auf das denkmalgeschützte Gebäude, des ehemaligen Gaswerkes auf der Fläche abgebrochen. Seit Aufgabe des Standortes ist dieses Gebäude allerdings auch ungenutzt und durch Leerstand gekennzeichnet.

Das Nutzungskonzept des Investors sieht vor, dieses denkmalgeschützte Gebäude auch weiterhin zu erhalten, zu sanieren und in die weiteren Planungen mit einzubeziehen. Der Grundstücksbereich wird im vorliegenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt und im Flächennutzungsplan fortan als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist gewährleistet, dass die historische Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) des Baudenkmals wieder aufgenommen bzw. nicht zweckentfremdet wird. Der Bebauungsplan regelt über seinen Festsetzungsgehalt eindeutig, welche Nutzungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches zulässig sind. Zudem wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen am und im Gebäude Schweriner Straße 17 im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen bzw. durch die Untere Denkmalschutzbehörde zu genehmigen sind. Es ist ein städtebaulicher Vertrag zur Förderung und Sicherung der Sanierung des Baudenkmals Schweriner Straße 17 als städtebaulich exponiertes Gebäude zwischen der Hansestadt Wismar und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen. Gemäß dem Vertragsentwurf verpflichtet sich der Grundstückseigentümer / Vorhabenträger

- a. innerhalb einer vertraglich geregelten Frist eine denkmalpflegerische Zielstellung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern bestätigen zu lassen;
- b. innerhalb einer vertraglich geregelten Frist einen genehmigungsfähigen Bauantrag gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern für die Modernisierung und Instandsetzung des Denkmals Schweriner Straße 17 auf Basis einer zuvor abgestimmten und bestätigten denkmalpflegerischen Zielstellung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen;
- c. innerhalb einer vertraglich geregelten Frist mit den Baumaßnahmen zu beginnen;
- d. innerhalb einer vertraglich geregelten Frist das Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben abzuschließen.

Bodendenkmäler

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Der Bauherr ist daher verantwortlich, die beauftragten Firmen und alle weiteren Personen, die direkt am Baugeschehen beteiligt sind, darüber zu informieren und dahingehend zu sensibilisieren, auf Auffälligkeiten und Bodenverfärbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) der unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Sanierung und Denkmalschutz) anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.2.9 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes wurde das Ingenieurbüro Werner & Balci GmbH aus Esslingen mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Prognosegutachtens beauftragt. Das Gutachten soll die Geräuscheinwirkung auf das geplante, im Süden liegende Wohngebiet sowie die Geräuscheinwirkung des geplanten Einkaufszentrums auf die umliegende Bebauung und Nutzung ermitteln. Außerdem wird die Gesamtbelastung dargestellt.

Für die Prognose wurden die Schallpegel der relevanten Schallquellen im Freien und die Schallabstrahlung von relevanten Gebäuden herangezogen. Die Durchführung der Prognose geschah nach den jeweiligen Vorschriften.

Als Berechnungsgrundlage diente ein digitales Modell, dass mit allen relevanten Gebäuden, Straßen, Anlagen und sonstigen Schallquellen modelliert wurde. Abstände und Geländedaten wurden so weit wie möglich realistisch abgebildet.

Die Straßen wurden mit Hilfe der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Klaeser zum geplanten Gebiet abgebildet. Hier können zu jeder relevanten Straße DTV-Werte mit LKW- und Nachtanteil entnommen werden. Zusätzlich wird darin eine Prognose für den zu erwartenden Verkehr des Einkaufsparks sowie des Wohngebietes gegeben, welche im vorliegenden Gutachten ebenfalls berücksichtigt werden. Die Berechnung wurde nach RLS-90 durchgeführt. Die Geräuschquellen aus gewerblichen Anlagen wurden in einer Kontingentierung für das Plangebiet dargestellt. Diese sind in den jeweiligen Bauanträgen auf Einhaltung zu überprüfen. Die Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten wurde anhand einer detaillierten Prognose vorgenommen. Der Sportlärm aus den Sportanlagen wurde nach 18. BImSchV berechnet und beurteilt. Angaben über Zuschauerplätze und Nutzungszeiten werden mit maximaler Auslastung angesetzt, um eine möglichst sichere Betrachtung zu gewährleisten. Die Ansätze folgen der VDI 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen: Sport- und Freizeitanlagen“. Die Beurteilungspegel wurden jeweils für sich allein mit den entsprechenden Orientierungswerten verglichen. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgte mit Hilfe des Programms „Soundplan 7.4“ punktuell für alle Immissionsorte. Die maßgebenden Vorschriften werden innerhalb des Programms berücksichtigt.

Ergebnisse Straßenverkehr

Die Ergebnisse für den Straßenlärm können dem Anhang – „Einzelpunkte Straße“ des Schallgutachtens, welches fortan als Anlage zum Bebauungsplan geführt wird – entnommen werden. Ersichtlich werden hier kleinere Überschreitungen an einzelnen Punkten am südlichen Rand der geplanten Wohnbebauung, welchen mit passiven Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden kann. Die Notwendigkeit zur Ergreifung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wurde jedoch nicht festgestellt, denn innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, auf welcher die Gebäude später planungsrechtlich entstehen können, werden die festgestellten Grenzwerte der 16. BImSchV um maximal 5 dB (A) überschritten. Höchsterichterlich ist belegt, dass bei Beurteilungspegeln von tags 55 bis 60 dB(A) gesundes Wohnen ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet ist. Dies gilt sogar gemäß:

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)

bis zum Tag-Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A).

Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung können die Werte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (nur) als Orientierungshilfe herangezogen werden. Die Überschreitung von bis zu 5 dB (A) ist hingegen eine typische innerstädtische Situation.

Eine Lärmschutzwand entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen. Aufgrund der weit auseinander liegenden Fahrsteifen müsste die Lärmschutzwand 10 m hoch sein, um im 3. OG ansatzweise die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV einzuhalten. Um die Werte in den darunterliegenden Geschossen einzuhalten, genügt



eine entsprechend kleinere Wand. Allerdings empfiehlt sich zum Beispiel eine Grundrissorientierung (Fenster von schutzbedürftigen Räumen von der Lärmquelle angewandt) aus städtebaulichen Gründen eher. Hierauf wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen, auch wenn hieraus keine Notwendigkeit zur Maßnahmenumsetzung abgeleitet werden kann. Verbindlich festgesetzt wurde für das WA jedoch, dass sich an der Südfassade befindende Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen einzuhausen sind und zudem passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Für das Gewerbegebiet, genauer für die schutzbedürftigen Obergeschosse, stellt Straßenlärm nicht den maßgeblichen Lärmpegel dar und kann daher vernachlässigt werden. Dies wird z.B. allein dadurch deutlich, dass die Grenzwerte nach 16. BImSchV zum Teil schon an dem näher an der Straße gelegenen Dienstleistungsgebäude (MI 2) eingehalten werden können. Am maßgeblichen Immissionsort am Dienstleistungsgebäude Richtung Straße werden die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten. Da nachts keine Nutzung vorliegt, gilt hier nur der Beurteilungspegel am Tag. Eine Lärmschutzwand ist hier allerdings nicht möglich.

Ergebnisse Gewerbelärm

Dem Anhang der Schallimmissionsprognose ist eine Lärmkontingentierung zu entnehmen, welche zugleich verbindlich im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt wurde. Diese Kontingentierung wurde zwischen dem beauftragten Gutachter und der Unteren Immissionsschutzbehörde der Hansestadt Wismar abgestimmt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Einzelhandelsgebäude ist darzulegen, dass der jeweilige Schalleistungspegel, welcher von dieser Fläche abgestrahlt werden darf, eingehalten wird, um die Richtwerte nach TA-Lärm zu gewährleisten. Durch die Kontingentierung wird die Festsetzung einer Lärmschutzwand zur angrenzenden Kleingartenanlage, wie auch sonstige Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig. Vielmehr ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen, durch welche Maßnahmen die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Dennoch wurde – auch aus städtebaulichen Gründen – die Errichtung einer durchgängigen Schutzwand von 2,50 m Höhe entlang der Südgrenze der Kleingartenanlage festgesetzt.

Ergebnisse Sportlärm

Durch die Benutzung der Sportplätze sind an den nächstgelegenen Immissionsorten der Wohnbebauung Überschreitungen im Sinne der 18. BImSchV in der morgendlichen Beurteilungszeit vorhanden. Diesen kann mit einer Lärmschutzwand mit absorptiven Eigenschaften begegnet werden. Die Wand sollte unmittelbar an dem nächstgelegenen Sportplatz platziert werden und eine Höhe von 4,5 m besitzen. So können die Grenzwerte für die morgendliche Ruhezeit bis in das 2.OG, bei einer Stockwerkshöhe von 2,8 m, eingehalten werden. Diese Schallschutzmaßnahme wurde in der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt.

4.2.10 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz



2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Die Errichtung von Photovoltaik auf den Dachflächen des Einkaufszentrums ist in Teilbereichen vorgesehen. Zudem wurde auch eine mindestens 50%ige Begrünung der Dachflächen des Einkaufszentrums verbindlich festgesetzt. Die Erhaltung des Drewes Wäldchens sowie der südlich an das Einkaufszentrum angrenzenden Grünflächen und auch die Festsetzung, dass die Wohnmobilparkplätze max. teilversiegelt herzustellen sind, kommt dem Klimaschutz ebenfalls entgegen.



4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

4.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein offener Vorflutgraben (Graben 21; in untenstehender Abbildung für den Planbereich in roter Farbe hervorgehoben), welcher im Nordosten des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes verläuft und zugleich die Grenze zum Wald darstellt. Dieser Vorflutgraben (Gewässer II. Ordnung) wird bei der Planung berücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass Teilbereiche des Plangebietes in diesen entwässern werden. Eine Überbauung des Gewässers ist im Bereich der anzulegenden internen Erschließungsstraße notwendig. Vorgesehen ist, die Achse des Gewässers an Ort und Stelle zu verrohren. Die Trasse des Gewässers wird demnach nicht verändert. Zur Umsetzung der Maßnahme muss ein etwa 36 m langes Element (Durchlass Typ Wellenstahlprofil) unter der Fahrbahn verbaut werden. Diese Möglichkeit wurde im September 2020 mit der Unteren Wasserbehörde kommuniziert. Die Untere Wasserbehörde teilte mit, dass es sich bei der Maßnahme um eine Anlage am / im Gewässer (Verrohrung / Durchlass) gem. § 82 LWaG handelt und das aufgrund der Länge des Durchlasses eine gesonderte Anzeigepflicht gem. § 82 Abs. 1 LWaG erforderlich wird. Auf ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, wie Planfeststellung, kann verzichtet werden. Dies wurde in einem Abstimmungsgespräch mit der Anregungsträgerin am 15.09.2020 besprochen und in einem Ergebnisprotokoll festgehalten.

Der beidseitige 5,00 m breite Gewässerrandstreifen liegt außerhalb von festgesetzten Baugebieten, innerhalb der Grünflächen und Waldfläche und wird somit nicht von Baumaßnahmen tangiert. Allerdings verläuft das Gewässer (Graben 21) auch parallel des festgesetzten SO „Wohnmobilstellplatz“. Auch in diesem Bereich des Gewässerrandstreifens wird kein Baugebiet ausgewiesen und noch zum Entwurfsstand erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche in Form einer naturnahen Heckengestaltung unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze. Auf dieser privaten Grünfläche wurde jedoch eine Heckenpflanzung verbindlich angeordnet, um die neue „Plangebietsgrenze“ einzugrünen. Durch die vorgeschriebene Heckenpflanzung wäre die Gewässerunterhaltung von der östlichen Seite des Gewässers zukünftig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wurde im Nachgang an die förmliche Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB der bisherige Gewässerrandstreifen erhalten und die private Grünfläche inkl. angeordneter Heckenpflanzung um etwa 3,50 m nach Osten verlegt. Der 3,50 m Puffer zwischen Geltungsbereichsgrenze und privater Grünfläche wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies ging zu Lasten der Fläche des Wohnmobilstellplatzes. Für die Festsetzung der Heckenpflanzung wurde die Lage des heutigen Zaunes des ehemaligen Hundeübungsplatzes aufgegriffen. Somit bleibt die gesamte Gewässerböschung frei von Heckenpflanzungen und lediglich die auch bislang beanspruchte Fläche wird einer Nachnutzung zugeführt. Eine beidseitige Gewässerbewirtschaftung wurde ermöglicht. In den Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde ein Hinweis zum Gewässerrandstreifen aufgenommen.

Nördlich an der Schweriner Straße verläuft im Bereich der gemischten Baufläche das Gewässer Volkshausgraben (in untenstehender Abbildung für den Planbereich in gelber Farbe hervorgehoben). Es handelt sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung, das in diesem Bereich (Flurstück

2559/3) verrohrt ist. Die Planung bringt jedoch keine erkennbar negativen Auswirkungen auf den Volkshausgraben mit sich. Dennoch wurde der verrohrte Gewässerabschnitt nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Von einer Festsetzung als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wurde abgesehen, da das Gewässer keine eigene Parzelle durchfließt und die exakte Lagebestimmung deshalb nicht möglich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie und wird durch eine Überflutungsfläche für ein Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit / Extremereignis (200-jährliches Ereignis ohne Berücksichtigung der Wirkung von Hochwasserschutzeinrichtungen) überlagert. Der betroffene Bereich wurde in der Planzeichnung durch Planzeicheneintrag gekennzeichnet und im Textteil zum Bebauungsplan wird auf die Vorsorgepflicht der jeweiligen Bauherren hingewiesen.

Aufgrund der Lage in diesem Hochwasser-Risikogebiet sind bei der Errichtung von jeglichen Anlagen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Aus diesem Grund sollten bauliche Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise errichtet werden. Das Risiko einer Überflutung ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Die Stadt und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

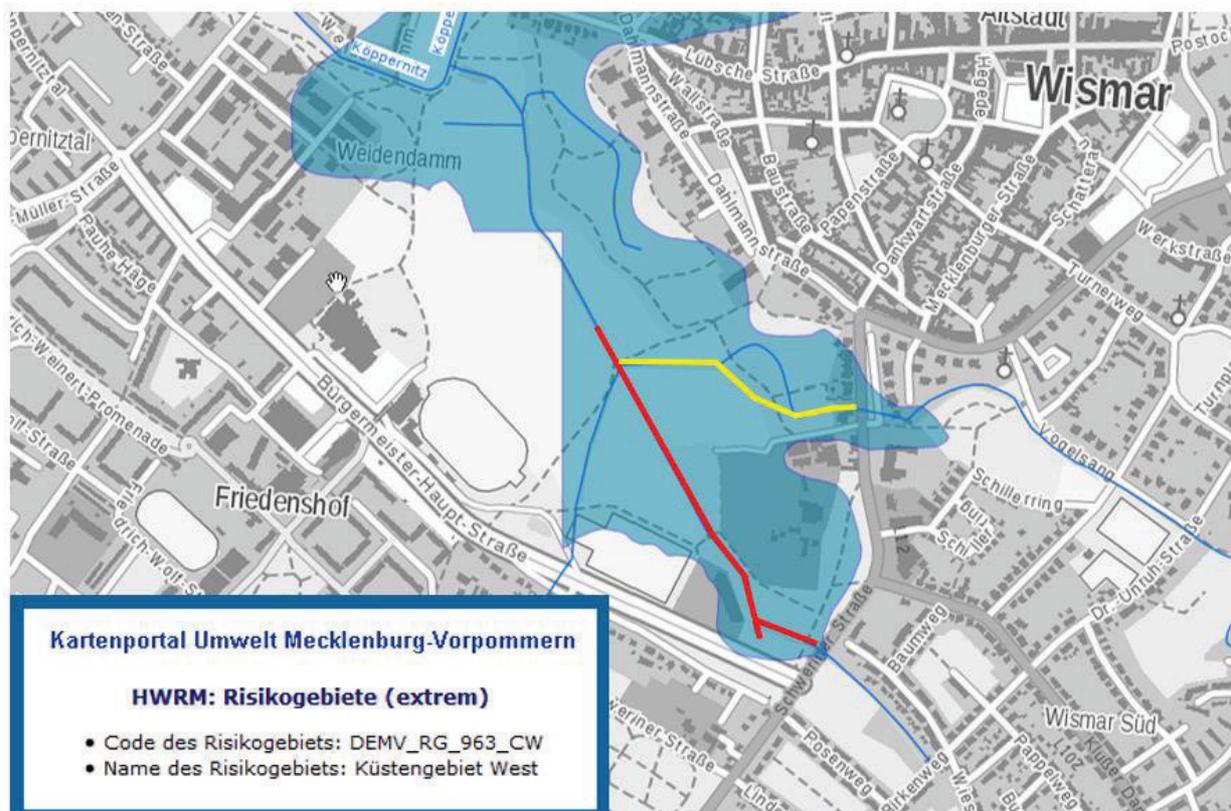


Abbildung 21: Auszug aus dem Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern
Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>

Eintragung Grabenverläufe InfraPro (rot = Graben 21; gelb = Graben 21/3)

4.3.2 Wasserschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise (insb. der Bereich SO 1) in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar- Friedrichshof. Daher sind auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) verschiedene Handlungsbeschränkungen zu beachten. Diese sind zum Teil in dem DVGW-Arbeitsblatt W 101,, Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser" unter Punkt 7 näher erläutert.

Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung für Wismar, Friedrichshof (WSGVO Wismar - Friedrichshof) wurde am 14. Dezember 2020 im Stadtanzeiger bekannt gemacht und ist somit verbindlich zu berücksichtigen.

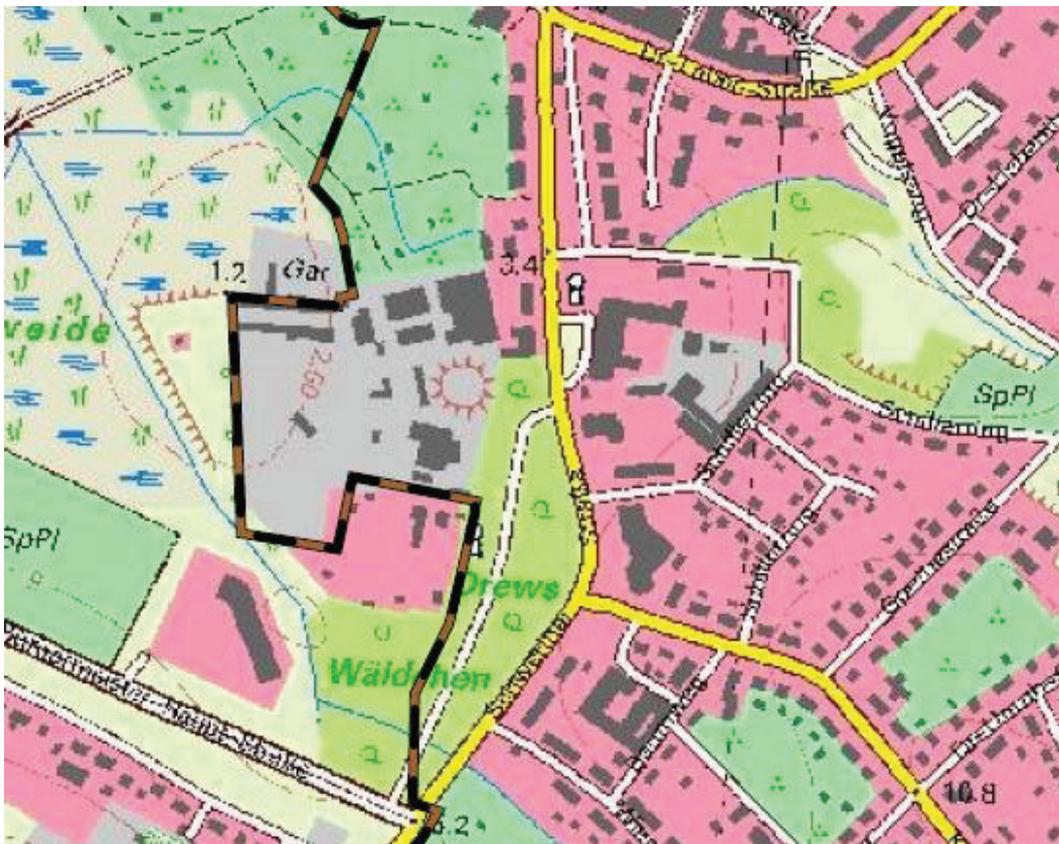


Abbildung 22: Topographische Karte mit Eintragung der vorgesehenen Trinkwasserschutzzone IIIB (Ausschnitt)
Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2010; Eintragung Schutzzone: HGN FUGRO-HGN GmbH

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs. 1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch im Textteil zum Bebauungsplan

wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Südwesten des Plangebietes ist die Errichtung eines Wohngebietes vorgesehen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird diesem Bereich als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (**WA**) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird eine Einschränkung von den im WA zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgenommen. So wurde die Errichtung von Anlagen für kirchliche und kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke untersagt. Zudem sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA sonst ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen, welche gem. § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da von den entsprechenden Nutzungen ein unverhältnismäßiges, für das Wohngebiet unverträgliches Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt werden könnte und zudem das Allgemeine Wohngebiet aufgrund der nicht in Aussicht gestellten Waldumwandlungsgenehmigung ohnehin bereits stark reduziert werden musste. Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs soll die Fläche des allgemeinen Wohngebietes deshalb primär für die Errichtung von regulärem Wohnraum bereitgestellt werden. Auch wenn ebenfalls Bedarf nach der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in Wismar besteht, hat sich die Stadt dazu ausgesprochen, diese Nutzung im WA zu unterbinden. Stattdessen geben die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes es her, dass in den Obergeschossen des Einkaufszentrums (SO1) sich z.B. ein Hotel ansiedelt.

Im Nordosten, unmittelbar an der Schweriner Straße, wurde ein kleinteiliges **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Das MI gliedert sich in zwei Teilbereiche. Die Bebauung innerhalb des Mischgebietes ist bereits abgeschlossen und die Festsetzung hat somit zunächst einen bestandsregelnden und perspektivischen Charakter. Der nördliche Bereich des Mischgebietes (MI 1) ist heute bereits durch eine gemischte Baugrundstücksnutzung (Wohnen und Gewerbe) geprägt. Auf dem Grundstück Schweriner Straße 17 (MI 2) befindet sich ein Baudenkmal. Hierzu teilte die Denkmalschutzbehörde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mit, dass für diesen Bereich lediglich Nutzungen zulässig sind, die Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Wohnnutzung, gemischt mit Räumen für Freiberufler und/oder Büros) nehmen. Diese Nutzungsart entspricht dem Gebietscharakter eines Mischgebietes. Auch der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO wurde durch den Textteil zum Bebauungsplan eingeschränkt. So ist die Errichtung von Tankstellen und Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Zum einen wären diese Nutzungen nicht mit den denkmalschutzrechtlichen Belangen zu vereinbaren und zum anderen ist auf gegenüberliegender Straßenseite bereits eine Tankstelle angesiedelt. Auch weisen die Baugrundstücke, welche durch einen festgesetzten Geh- und Radweg voneinander getrennt werden, nicht die entsprechend Größe für die Unterbringung dieser Nutzungen auf. Die Nutzungen für den unter Denkmalschutz stehenden Bereich des MI 2 sind noch weiter eingeschränkt, um den

historischen Zuzug zu der ehemaligen Nutzung zu würdigen bzw. nicht zu gefährden. Die in einem MI ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes zeichnet sich dadurch aus, dass innerhalb des Baugebietes eine „Mischung“ oder „Durchmischung“ der (Haupt)-Nutzungen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe stattfindet. Die notwendige Durchmischung muss jedoch nicht jeweils für MI 1 und MI 2 umgesetzt werden. Sie ist vielmehr im Mischgebiet - bestehend aus MI 1 und MI 2 - als Mischgebietseinheit zu betrachten. Insofern wäre es auch zulässig, dass sich innerhalb eines Teils des Mischgebietes ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln. Innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudes (Bereich MI 2) ist dann zu beachten, dass diese ausschließlich nicht wesentlich störenden Nutzungen Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Gebäudestruktur) nehmen (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung Punkt 1.2.3).

Unmittelbar südwestlich der Mischgebiete soll ein Einkaufszentrum entstehen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich als **„Sonstiges Sondergebiet“ (SO) im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“** festgesetzt. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ findet ihre Grundlage in der Regelung des § 11 BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind Einkaufszentren außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Konkret wird der angesprochene Bereich als SO 1 festgesetzt und nachfolgend regelmäßig als SO 1 bezeichnet, da ein weiteres sonstiges Sondergebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt wurde. Vorgesehen und zulässig ist, dass eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss der Gebäude angesiedelt wird. Der Zugang zu den Betrieben erfolgt demnach ebenerdig. Festgesetzt wurde eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 10.000 m² als absolute Obergrenze. Die Obergrenze ergibt sich aus dem Gutachten der GMA, welche die Verträglichkeit der zulässigen Einzelhandelsnutzungen bis zu dieser Obergrenze nachgewiesen hat. Zudem wurden im Textteil zum Bebauungsplan die zulässigen Vertriebstypen, Fachmärkte und Sortimente mit jeweils max. zulässiger VK definiert (zulässige Sortimentsliste). Hierbei ist bereits berücksichtigt, dass der im Südwesten des Plangebietes bestehende Lebensmittel-Discountmarkt und der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter aus dem bestehenden Nahversorgungszentrum Hansehof in das neue Einkaufszentrum umgesiedelt werden. Da der bestehende Aldi-Markt mit Umsetzung der Bauleitplanung rückgebaut wird und anstelle der Einzelhandelsnutzung Wohnbebauung errichtet wird, kommt es nur zu einer geringfügigen Verkaufsflächenmehrung im Bereich des Vertriebstyps „Discountmarkt“ (überwiegend Nahrungs- und Genussmittel). Neben dem zulässigen und bereits angesprochenen Lebensmittel-Discountmarkt und dem Lebensmittel-Vollsortimenter kommt das Gutachten der GMA zu dem Ergebnis, dass auch die Errichtung eines Biomarktes verträglich ist, wenn die Verkaufsfläche eine Obergrenze von 800 m² nicht überschreitet. Ein Biomarkt ist in der Region bislang nicht vorhanden, Biowaren werden jedoch vermehrt nachgefragt. Zudem war es ein angestrebtes Ziel der Hansestadt Wismar, die Nahversorgungsfunktion am Planstandort des SO 1 in den Vordergrund zu stellen. Die bisher benannten zulässigen Nutzungen im SO 1 stellen jedoch keine Sortimente, sondern Vertriebstypen im Lebensmittelbereich dar. Sie vertreiben allesamt als Kernsortiment Nahrungs- und Genusswaren. Es war deshalb unabdingbar, diese drei Vertriebstypen mit einer eindeutigen Flächenzuordnung innerhalb des SO 1 zu platzieren. Dies ist erfolgt. Im Nachgang an die förmliche Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde noch

planungsrechtlich festgelegt, welchen Anteil das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ für die drei Versorgungsmärkte ausmachen darf. Die Summe an Nahrungs- und Genussmitteln, die im Lebensmittelvollsortimenter, im Discounter und im Biomarkt zugelassen wurde, wurde vom Büro GMA als innenstadtverträglich eingestuft. Die nunmehr getroffene Beschränkung der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel bei den Vertriebstypen macht eine erneute Offenlage nicht erforderlich. Andererseits erscheint es verträglich und städtebaulich begründbar, andere Einzelhandelsbetriebe, welche das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ vertreiben, im Plangebiet zuzulassen, wenn die drei Versorgungsmärkte die nach dem Bebauungsplan zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ nicht vollständig ausschöpfen. Dies ist jedoch keineswegs pauschal zulässig, sondern bedarf immer einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Eine Erteilung der Befreiung von den Festsetzungen liegt im Ermessen der zuständigen Behörde.

Darüber stellte sich durch die konkrete Untersuchung der GMA heraus, dass die Errichtung eines Drogeriemarktes, einer Apotheke, eines Zoofachmarktes, eines Elektrofachmarktes, eines Fahrradfachmarktes und eines Babyartikel- und Spielwarenmarktes – unter Einhaltung einer jeweiligen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze – am Planstandort verträglich ist. Auch wenn die benannten Einzelhandelsbausteine als solche, mit Zuordnung einer konkreten zulässigen Verkaufsfläche, festgesetzt werden und nicht als reine Sortimente aufgelistet werden, kann jedem einzelnen Einzelhandelsbaustein ein konkretes Kernsortiment zugeordnet werden, welches aufgrund der abschließenden Festsetzungen der zulässigen Nutzungen nur einmal angeboten wird. So gehört der Drogeriemarkt zu der Kategorie „Gesundheit / Körperpflege“ und sein Kernsortiment ist „Drogeriewaren“. Die Verträglichkeit konnte somit nachgewiesen werden und auf eine konkrete Flächenplatzierung kann verzichtet werden. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl wurde entsprechend dem Anteil der zulässigen Verkaufsfläche an der überbaubaren Gesamtverkaufsfläche des SO 1 festgesetzt. Neben ihrem Kernsortiment können die zulässigen Einzelhandelsbausteine in untergeordneter Form sogenannte Randsortimente führen. Dies wurde in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt. Neben den benannten Vertriebstypen und weiteren planungsrechtlich zugelassenen Fachmärkten mit zentrenrelevantem Kernsortiment wurde festgesetzt, dass zusätzlich Fachmärkte errichtet werden können, welche nicht-zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von 4.000 m² (in Summe) vertreiben. In der Entwurfsplanung sah der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes noch eine Begrenzung der Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente von 1.450 m² vor. In einer nachträglichen Betrachtung wurde jedoch deutlich, dass diese Verkaufsflächengröße nicht haltbar ist und dem Betreiber des Einkaufszentrums bei der Vermarktung keinerlei Flexibilität bietet. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass das Büro GMA keine Verkaufsflächenbegrenzung für nicht-zentrenrelevante Sortimente vorsah und auch keine Notwendigkeit hierfür erkennt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente wurde in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes aufgenommen, da die flächenmäßig unbeschränkte Zulassung von Fachmärkten mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten wohl dem Planungsziel der Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums zuwiderlaufen würde. Eine Obergrenze für die Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gibt es nicht, solange sich diese der Nahversorgung unterordnen. Welche Sortimente zentrenrelevant sind und welche nicht, kann dem Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) entnommen werden.

Die Summe aller Einzelhandelsverkaufsflächen für das SO 1 liegt über der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m². Die Auflistung ist nämlich als sog. Flächenpool zu verstehen. Durch den Flächenpool soll dem Investor/Grundstückseigentümer eine gewisse Flexibilität bei der Vermietung der Immobilien zugestanden werden und somit die Möglichkeit zugesprochen werden, perspektivisch auf veränderte Markt- und Nachfragegegebenheiten zu reagieren. Bis zur jeweils festgesetzten sortimentsbezogenen bzw. vertriebsbezogenen Obergrenze sind die Verkaufsflächen regionalplanerisch und in Bezug auf ihre Auswirkungen auf Versorgungsbereiche verträglich. Die Sortimentsliste wurde mit der Landesplanung abgestimmt und von ihr bestätigt. Der Flächenpool stellt einen sortimentsbezogenen Flächenpuffer dar, dessen Summe der VK nur als theoretische Größe anzusehen ist. Aufgrund der Deckelung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf voraussichtlich VK = 10.000 m² kann die Summe der VK des Flächenpools selbstredend nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Da es bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben maßgeblich auf die Größe der Verkaufsfläche ankommen wird, wird der Begriff der „Verkaufsfläche“ nachfolgend definiert. Hier wird auf die Definition der GMA zurückgegriffen, da nur so die Verträglichkeit der einzelnen Sortimente gewährleistet ist.

Definition Verkaufsfläche:

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Auch wurden im Einkaufszentrum die für Einkaufszentren typischen Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetriebe wie Fitnessstudios, Sonnenstudios, Friseure, Kosmetikstudios oder Schlüsseldienste zugelassen. Diese ergänzen das Einzelhandelsangebot und sollen eine zusätzliche Aufenthaltsqualität sicherstellen.

Zusätzlich wurden in den Obergeschossen des Einkaufszentrums auch Nutzungen zugelassen, welche der darunterliegenden Einzelhandelsnutzung nicht entgegenstehen. Der Zugang zu den Obergeschossen erfolgt über die Erdgeschosse. Ggf. wird es hierzu auch außenliegende Zugänge geben. Aufgrund der Nachfrage nach Betreiben des Beherbergungsgewerbes in Wismar wird im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt, dass diese Nutzungen (auch temporäres Wohnen z.B. Boardinghouse) sowie Betriebe der Tagespflege zulässig sind. Ein „Boardinghouse“ richtet sein Angebot insbesondere an Personen, die über einen längeren Zeitraum an einem Ort / in einer Stadt verweilen möchten und dabei ihre Unabhängigkeit – im Verhältnis zu den gängigen Serviceleistungen eines üblichen Hotels – aufrechterhalten möchten. Auch ist die Einmietung in einem Boardinghaus häufig günstiger als der Bezug eines Hotels. Da ein Boardinghouse eine bauplanungsrechtlich nicht geregelte Mischform zwischen einem Beherbergungsbetrieb und einer Wohnnutzung darstellt, soll der Begriff „Boardinghouse“ näher beschrieben werden. Die schwerpunktmäßige Zuordnung hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgeblich

ist immer das jeweilige Nutzungskonzept, so der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Januar 2017. In der vorliegenden Bauleitplanung ist bestimmt, dass die Errichtung eines Boardinghouse i. S. eines Beherbergungsgewerbes zulässig ist. Das Bundesverwaltungsgericht führte bereits im Jahr 1992 aus, dass ein Beherbergungsbetrieb nur dann vorliegt, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Objektive Anzeichen für einen Beherbergungsbetrieb stellen die Vermietung von kleineren hoteltypischen Zimmern, von Ferienapartments oder von für z.B. Montagearbeiter angelegte Zweibettzimmer dar. Auch Gemeinschaftsräume wie Essensräume, gemeinschaftliche Sporträume, Sozialräume für das notwendige Betriebspersonal sind ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb. Entscheidend ist also die Größe der anzumietenden Räume und die Ausstattung des Boardinghouse und der Anteil an Nebenräumen, die den Komfort der Gäste erhöhen sollen oder dem Beherbergungsbetrieb zweckdienlich sind (z.B. Lagerräume oder Räume in denen Putzmaterialien aufbewahrt werden). Das Boardinghouse stellt die gleiche schutzbedürftige Nutzung wie ein Hotel dar. Entsprechend ist das Boardinghouse nach den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu planen und gegen Außenlärm zu schützen. Nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern) sollte der Mittelpegel nachts in Schlafräumen 35 dB(A) nicht überschreiten. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein gekipptes Fenster den Außenlärmpegel um 15 dB(A) reduzieren kann. Somit wird bei Räumen mit Schlafnutzung bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) im Nachtzeitraum evtl. eine von Personen unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches ist die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes vorgesehen. Da die Nutzung eines Wohnmobilstellplatzes sich von den Baugebieten der §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, erfolgt auch hier die Festsetzung „**Sonstiges Sondergebiet**“ (**SO 2**) mit der Zweckbestimmung „**Wohnmobilstellplatz**“ als Art der baulichen Nutzung. Der Wohnmobilstellplatz wird dringend benötigt, da die Stellplatzkapazität für Wohnmobile im Wohnmobilstellplatz Westhafen deutlich an ihre Grenzen kommt. Aufgrund der historischen Altstadt und der Lage an der Ostsee ist die Hansestadt Wismar für Wohnmobiltouristen ein nachgefragtes Touristenziel geworden. Dies zeigt der Anstieg der Tagesgäste im Jahr 2017 von über 23 % gegenüber dem Vorjahr (Quelle: Stat. Landesamt M-V). Auf der für den Wohnmobilstellplatz ausgewiesenen Fläche werden ca. 60 Stellplätze entstehen, welche der temporären Unterbringung von Wohnmobilen dienen sollen. Ein Saison- oder Dauercamping sowie eine Zeltplatznutzung sind hingegen unzulässig. Neben den reinen Wohnmobilstellplätzen soll es im Wohnmobilstellplatz ein gewisses Dienstleistungsangebot geben. So wird die Versorgung mit Trinkwasser, die sichere Entsorgung von Schmutzwasser (mit und ohne Chemie), die Bereitstellung von Stromabnahmestellen, der Bereitstellung von W-Lan Hotspot, die Bereitstellung von Ladestationen für E-Mobilität etc. ebenso gewährleistet, wie die Sanitäreinrichtungen und Räume für die Rezeption und Platzverwaltung und manches mehr. Deutlich darauf hingewiesen wurde im Textteil zum Bebauungsplan, dass die Errichtung von Angestellten-, Betriebsleiter- oder Platzwart- und sonstigen Wohnungen unzulässig ist.



5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (Verhältniszahl Grundfläche je Grundstücksfläche) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen; hier konkretisiert durch die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe (TH) und der Oberkante (OK). Die OK wird bestimmt als Oberkante der Attika als höchsten Punkt des Gebäudes in Meter. Ist keine Attika vorhanden, so gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Im Bereich des Mischgebietes sind die Gebäude mit einem Satteldach ausgebildet. Diese Dachform ist auch zukünftig einzuhalten. In diesem Fall wird die zulässige OK mit der Firsthöhe (FH) gleichgesetzt.

Im Bebauungsplan wurde das Maß der baulichen Nutzung für die jeweiligen Baugebiete unterschiedlich festgesetzt. Die Festsetzungen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen, welche integraler Bestandteil der Planurkunde ist.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde 3 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung und dem Wert der zulässigen GRZ auf das zulässige Höchstmaß für Wohngebiete mit $GRZ = 0,4$ soll gewährleistet werden, dass eine verträgliche Verdichtung innerhalb des Gebietes umgesetzt werden kann, welche in Bezug auf das städtebauliche Umfeld dennoch verträglich ist. Insbesondere aufgrund der direkten Lage am Wald und den westlich angrenzenden Sportplätzen sieht die Hansestadt Wismar die Errichtung von weiteren Vollgeschossen für städtebaulich unverträglich an. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf $OK = 10,00$ m festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass die drei Vollgeschosse errichtet werden können, der Errichtung von nicht-Vollgeschossen jedoch stark begrenzt ist. Die GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von $GRZ = 0,6$ überschritten werden. Dies ist insbesondere notwendig, um ausreichend Stellplätze nachweisen zu können.

Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung der Mischgebiete hat einen bestandsregenden Charakter, soll jedoch auch die zukünftige städtebauliche Ausrichtung nicht aus dem Blick lassen. Die GRZ wurde auf den Wert 0,6 festgesetzt und erreicht somit das höchstzulässige Maß für Mischgebiete. In dieser städtebaulich integrierten Lage soll mit der Zulässigkeit der GRZ von 0,6 eine verdichtete Bebauung zulässig sein. Die GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von $GRZ = 0,8$ überschritten werden. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des MI 2 unter Denkmalschutz steht und alle Bautätigkeiten mit dem zuständigen Denkmalamt abzustimmen sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf 3 begrenzt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde ebenfalls bestimmt und richtet sich nach den tatsächlichen Höhen des Baudenkmals „Schweriner Straße 17“ (MI 2). Die Gebäudehöhe wurde am 18.10.2019 durch ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro ermittelt und mit $TH = 12,76$ m ü NHN und $FH = 16,73$ m ü NHN angegeben. Im Bebauungsplan wurde die zulässige TH mit 9,50 m und die OK (welche in diesem Falle der FH entspricht) mit 13,50 m über Bezugspunkt angegeben. Als Bezugspunkt wurde die Schweriner Straße definiert. Die Bezugshöhe liegt bei ca. 3,50 m ü NHN, so dass die der-

zeitige Gebäudehöhe planungsrechtlich gesichert wird. Der Bebauungsplan gestattet dem Besitzer der Immobilie Schweriner Straße 17 eine Erhöhung seines Gebäudes um ca. 0,25 m im Vergleich zur Bestandsituation. Dieser Spielraum wird für angemessen erachtet, um auch den ansteigenden Auflagen an Wärmedämmung etc. Rechnung tragen zu können. Die denkmalrechtlichen Belange werden hierbei beachtet. Die bauliche Höhe des Gebäudes Schweriner Straße 15 (MI 1) überschreitet aktuell hingegen die nun im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Gebäudehöhe. Hier hat das Denkmalamt zu bedenken gegeben, dass nicht die derzeitige bauliche Höhe planungsrechtlich gesichert werden soll, sondern die Gebäudehöhe des Grundstücks Schweriner Straße 15 sich perspektivisch der Höhe des Baudenkmals anzunehmen hat. Da für die Bestandsimmobilie Schweriner Straße 15 jedoch eine gültige Baugenehmigung existiert, ist hier auf den Bestandschutz zu verweisen.

Der Textteil zum Bebauungsplan regelt, dass die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Klimageräte etc.) um bis zu 1,50 Meter überschritten werden darf, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind. Für das Baudenkmal wird auch an dieser Stelle auf das Abstimmungsgebot mit der zuständigen Behörde verwiesen.

Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO 1)

Das SO 1 stellt das mit Abstand größte Baugebiet im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Die GRZ wurde hier auf den Wert 0,6 festgelegt. Die GRZ darf jedoch durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von GRZ = 0,9 überschritten werden. Damit wurde die eigentliche Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 überschritten, was allerdings in einem geringfügigen Ausmaß gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist und für die Umsetzung der Planung eine notwendige Maßnahme darstellt. Aufgrund der angestrebten Nutzung wird die Errichtung eines großflächigen Parkplatzes notwendig, welcher den Kunden und den Mitarbeitern zur Verfügung stehen soll. Zudem bedarf es einer zusätzlichen LKW-Umfahrung. Wäre die Festsetzung auf den Wert 0,9 nicht erfolgt, hätte dies zum Ergebnis, dass die Grundstücksfläche hätte auf umliegende Bereiche erweitert werden müssen oder es hätte zu einem zusätzlichen Parkdruck im Bereich der Schweriner Straße geführt, welcher zwingend zu vermeiden ist.

Aufgrund der Größe des SO 1 wurde das Baugebiet bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen nochmal in Teilbereiche aufgeteilt. Für die Teilbereiche / Bauabschnitte wurde jeweils die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) festgesetzt. Städtebauliches und denkmalrechtliches Anliegen war es, dass die Gebäude im SO 1 nicht höher errichtet werden dürfen, als die aktuelle Firsthöhe des Baudenkmales es ist. Dies wird durch die höchstzulässige OK der Gebäude im SO 1 von 12,70 m über Bezugspunkt gewährleistet. Auch wenn der Stellplatzbereich, welcher den Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung darstellt, noch nicht errichtet ist, ist die Festsetzung ausreichend bestimmt. Die Endausbauhöhen der Planstraße als Bezugspunkt sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgrund der bereits erfolgten Erschließungsplanung festgelegt und bestimmt. Hierdurch kann auch sichergestellt werden, dass das Baudenkmal in seiner Höhe nicht überragt wird. Auch war es der städtebauliche Wunsch, dass der im Bebauungsplan mit der Kennziffer 3 bezeich-



nete Bereich des SO 1 den Hochpunkt im Gebiet darstellt. Durch die Festsetzung der gebietsbezogenen Vollgeschosse und der Gebäudehöhen wird zudem gewährleistet, dass die Gebäudeentwicklung in Richtung des Gebietes 3 zunimmt und keine Rücksprünge erfolgen, was ein unharmonisches Erscheinen bewirkt hätte. Die Objektplanung ist bereits weit fortgeschritten, weshalb fixe Gebäudehöhen festgesetzt werden konnten. Aus Gründen der Kulanz, und da städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen, wurde textlich festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche mit jeweiligen Festsetzungen zur Geschossigkeit und zulässiger Höhe baulicher Anlagen in beide Richtungen um bis zu 2,00 m überschritten werden dürfen. Dies ist bei einem Angebotsbebauungsplan, der nicht abschließend regelt, wo die Gebäude positioniert werden, notwendig bzw. ziele führend. Dies insbesondere, wenn Gebäude miteinander baulich verbunden werden sollen, die eine unterschiedliche bauliche Höhe aufweisen werden. So darf z.B. die bauliche Höhe (OK) im Gebiet SO 1 mit Kennziffer 4 (im 2m-Übergangsbereich zum Bereich Kennziffer 3) ebenfalls 12,70 m betragen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Wartungsöffnungen, Einhausung von Geräten zum Immissionsschutz, Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Antennen, Belüftungs- und Klimatechnik, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) um bis zu 3,00 m überschritten werden. Hierbei handelt es sich um eine pauschale textliche Festsetzung, die unabhängig auf die Gebietsaufteilung im SO 1 anzuwenden ist.

Sonstiges Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ (SO 2)

Die GRZ wurde auf den Wert von 0,4 festgesetzt. Da das festgesetzte Baufenster jedoch sehr klein gefasst wurde - hier soll lediglich die Verwaltung des Wohnmobilstellplatzes entstehen - kann die mögliche die Grundfläche des Gebäudes und die Grundfläche von Gebäudeteilen, die mit der Hauptanlage nicht baulich und funktional verbunden sind, die zulässige GRZ nicht in vollem Umfang ausschöpfen, was jedoch rechtlich unbedenklich ist. Die GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert GRZ = 0,8 überschritten werden. Nur durch diese Überschreitung ist die Errichtung der vorgesehenen mindestens 60 Wohnmobilstellplätze möglich. Die zulässige Gebäudehöhe (OK) wurde auf 3,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wurde die Planstraße definiert. Die Endausbauhöhe wird noch vor dem Satzungsbeschluss in der Erschließungsplanung definiert. Die bauliche Höhe von 3,50 m bei einem Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss für angemessen bewertet wird.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan jedoch eine von Abs. 1 (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Für das **Allgemeine Wohngebiet (WA)** wurde von der Rechtsgrundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht und die abweichende Bauweise festgesetzt. Dennoch sind im WA die Gebäude mit gesetzlichem Grenzabstand zu errichten. Im Regelfall der offenen Bauweise

sind Gebäudelängen von 50 m zulässig, was im vorliegenden WA eingeschränkt werden soll. Städtebauliches Ziel ist die Errichtung von Punkthäusern in Form von Stadtvillen (Einzelhäuser). Die Gebäudelänge der zulässigen Einzelhäuser wurde deshalb auf max. 15 m begrenzt. Innerhalb der festgesetzten **Mischgebiete (MI 1 und MI 2)** gilt hingegen die offene Bauweise. Somit ist hier die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Hausreihen, unter Wahrung des gesetzlichen Grenzabstandes, und bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 50 m zulässig. Voll ausgeschöpft werden kann diese Festsetzung aufgrund der begrenzten Länge der Einzelbaufenster jedoch nicht.

Wie für das Allgemeine Wohngebiet wurde auch für das **SO 1 „Einkaufszentrum“** die abweichende Bauweise festgesetzt, denn die Längenbegrenzung der offenen Bauweise von höchstens 50 m kann aufgrund der Vorhabenplanung zur Errichtung eines Einkaufszentrums nicht eingehalten werden. Somit wurde festgesetzt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise, Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Das **SO 2 „Wohnmobilstellplatz“** soll nur absolut untergeordnet der Errichtung von Gebäuden dienen. Hier ist es lediglich zulässig, ein Gebäude zu errichten. Entsprechend dieser städtebaulichen Vorstellung hat die Hansestadt sich dafür ausgesprochen, die offene Bauweise festzusetzen und diese dahingehend näher zu konkretisieren, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung gebietsbezogener überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil (Rechtsplan) zeichnerisch bestimmt. Hierdurch wird die Positionierung der Baukörper vorgegeben. Im Baugebiet SO 1 – im Zufahrtsbereich des Kundenparkplatzes – wurde zudem eine kleine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, welche der Errichtung eines freistehenden Werbeträgers (Pylon) dienen soll.

Zudem wurde an der Grundstücksgrenze des SO 1 zur nördlich angrenzenden Kleingartenanlage eine Baulinie festgesetzt. Auf dieser Linie ist eine mindestens 2,50 m hohe und maximal 3,20 m hohe Schutzwand zu bauen. Diese Schutzwand würde nach den Maßgaben der Landesbauordnung M-V Abstandsflächen auslösen, welche in diesem Fall nicht einzuhalten wären, denn die nördliche LKW-Andienung des Einkaufszentrums wäre nicht mehr möglich. Aus diesem Grunde wurde die Grenzbebauung durch Festsetzung der Baulinie angeordnet, wodurch die Abstandsflächen nach Landesbauordnung entfallen. Die Festsetzung wird für zumutbar und städtebaulich verträglich angesehen. Schließlich dient die Schutzwand dem Schutz der angrenzenden Kleingartenanlage und auch heute ist eine solche Wand bereits vorhanden. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand eine Informationsveranstaltung statt, wo viele Pächter der Kleingartenanlage die Aufrechterhaltung der bestehenden Wand forderten.

5.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Für das **Allgemeine Wohngebiet (WA)** wurde im Bebauungsplan verbindlich geregelt, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig sind. Zudem ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze (ST)“, zulässig. Die Errichtung von Garagen oder Carports ist hier aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Es bedarf jedoch der Zustimmung der zuständigen

Forstbehörde, wenn die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen im 30m-Waldabstand (Bereich zwischen nördlicher Baugrenze und dem festgesetzten Entwässerungsgraben) erfolgen soll. Ein 10 m- Sicherheitsstreifen zum Wald wurde freigehalten. Die Zufahrt zum Wohngebiet erfolgt über eine neu anzulegende Straßenverkehrsfläche (Planstraße). Zufahrtsbereiche zum WA sind im Norden und im Süden des Baugebietes nach Abstimmung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde / Bauamt HWI zulässig und münden somit direkt in die festgesetzte ST-Fläche. Innerhalb eines 3,00 m breiten Pflanzstreifens des Wohngebietes, welcher unmittelbar an die Planstraße grenzt, ist die Errichtung von Stellplätzen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Stattdessen soll dort mindestens eine 1-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und heimische Straucharten gepflanzt werden. Im nördlichen **Mischgebiet (MI 1)** ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich wurden die Grundstücksfreiflächen auf denen Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden dürfen, durch Planzeicheneintrag gekennzeichnet. Hierbei wurde die östliche Gebäudeflucht aufgegriffen, sodass der „Vorgartenbereich“ frei von Anlagen des ruhenden Verkehrs zu bleiben hat. Für den südlichen Bereich des **MI 2** (Schweriner Straße 17) wurde die Errichtung von Carports und Garagen vollständig untersagt. Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist ausschließlich im rückwärtigen Bereich des Denkmals zugelassen. Auch die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen innerhalb des für sie zeichnerisch vorgesehenen Bereiches bedarf jedoch der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Auf das frühzeitige Abstimmungsgebot wird verwiesen.

Im Baugebiet **SO 1 „Einkaufszentrum“** wurde die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und deren Zufahren innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (ST / N)“ zugelassen. Die ST / N-Fläche grenzt unmittelbar an die überbaubaren Grundstücksflächen an und stellt im Wesentlichen das Innere des Gebietes dar. Die Errichtung eines für das Einkaufszentrum im Gesamten gemeinsamen Parkplatzes ist hier vorgesehen. Eine geordnete Errichtung des Parkplatzes ist somit sichergestellt. Zwischen den zu errichtenden Gebäuden (Gebädefassaden) und den zu errichtenden Stellplätzen muss ein Abstand von mind. 2,00 m liegen. In diesem Übergangsbereich von Parkplatz zu den Gebäuden soll eine Wegeführung angelegt werden. Es bedarf der Zustimmung der zuständigen Forstbehörde, wenn die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen im 30m-Waldabstand (Bereich wurde im Planteil gekennzeichnet) erfolgen soll. Ein 10m- Sicherheitsstreifen zum Wald wurde freigehalten.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

Für das WA und das SO 2 wurde allerdings festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur mit der Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wismar zulässig ist. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen. Von einer formalen Antragsstellung kann Einzelfallbezogen und unter Zustimmung der Bauaufsicht abgesehen werden. Die getroffene Festsetzung soll anschließend erläutert werden, damit die Bauaufsichtsbehörde den Anlass der Festsetzung nachvollziehen kann und somit bei der Antragsbearbeitung im Sinne des Planaufstellers handeln kann. Mit der getroffenen Festsetzung möchte die Hansestadt Wismar im SO 2 verhindern, dass

Nebenanlagen wie Lagerräume, WC-Häuser, etc. (insb. Nebenanlagen in Form von baulichen Anlagen mit geschlossenen Wänden) außerhalb des Baufensters errichtet werden. In Bezug auf das WA geht es der Plangeberin darum, dass die Errichtung von Garagen, Carports, Schuppen etc. (insb. Nebenanlagen in Form von baulichen Anlagen mit geschlossenen Wänden; vergleichbar zur vorherigen Regelung zum SO 2) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sein sollten. Gegen die Errichtung von Nebenanlagen wie Einfriedungen, einem Spielplatz, Fahrradabstellanlagen, Abfallsammelplätzen etc. innerhalb des WA und des SO 2 und dort auch außerhalb des Baufensters ist hingegen nichts einzuwenden.

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, einschließlich der Kleintierzucht, und Kleinwindkraftanlagen, auch wenn sie dem primären Nutzungszweck des Grundstückes / des Baugebietes dienen (Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO) wurden im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für unzulässig erklärt, da sie der von der Hansestadt Wismar beabsichtigten hohen städtebaulichen Qualität des Plangebietes entgegenstehen.

Aus Gründen des Denkmalschutzes wurden zudem Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes für unzulässig erklärt.

5.1.5 Verkehrsflächen

Die äußeren Erschließungsstraßen Bürgermeister-Haupt-Straße und Schweriner Straße wurden in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Zur Umsetzung der Gebietsentwicklung wird der Umbau / Ausbau der Verkehrsflächen notwendig. Diese Maßnahmen wurden in Kapitel „Verkehrsanlagen“ ausgiebig beschrieben. Auch wurde hier auf die Errichtung der neuen internen Erschließungsstraße eingegangen, welche die Erschließung aller vorgesehenen Baugebiete und des öffentlichen Parkplatzes übernimmt. Die Errichtung der Verkehrsflächen und der Umbau der Verkehrsanlagen wird durch vorliegende Bauleitplanung planungsrechtlich abgesichert bzw. zulässig. Die Verkehrsflächen wurden als gemischte Verkehrsflächen festgesetzt, um bei der späteren konkreten Erschließungsplanung variabler zu sein. Sowohl in der Planzeichnung als auch in der vorliegenden Begründung wurden jedoch Ausbauempfehlungen gegeben.

Auch wurden im Bebauungsplan Geh- und Radwegeverbindungen vorgesehen, welche als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die Geh- und Radwege, welche eine die Verbindung vom Wohnmobilstellplatz und öffentlichen Parkplatz zur Schweriner Straße bzw. vom nördlichen Bereich des WA in das Drewes Wäldchen sichern, sind gem. ihrer Funktion auszubauen. Die Geh- und Radwegeverbindungen, welche durch das Drewes Wäldchen verlaufen und bereits heute existieren, sind wiederum zu erhalten. Diese Flächen werden der Allgemeinheit zur Nutzung bereitgestellt.

Im Norden des Plangebietes wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Die Fläche bietet Platz für mindestens 100 Parkplätze. Die Errichtung von Anlagen des ruhenden Verkehrs in Nähe zur Altstadt ist ein wichtiges Ziel der Wismarer Stadtentwicklung. Durch die Errichtung von Sammelparkplätzen soll der Innenstadtbereich weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr freigehalten wer-

den und der Parkdruck auf die bestehenden Erschließungsanlagen gemindert werden. Der öffentliche Parkplatz ist gemäß seiner Funktion auszubauen. Bauliche Anlagen in Form von Zweckbauten (wie z. B. Elektrotankstelle, Unterstände, überdachte Fahrradabstellplätze oder auch öffentliche WCs) sind hier zulässig. Gebäude und Zweckbauten dürfen allerdings eine Endhöhe von 3,00 m über den definierten Bezugspunkt nicht überschreiten. Ebenfalls ist die Errichtung einer Trafostation, zur Gewährleistung der Stromversorgung z.B. für E-Parkplätze, zulässig. Die Errichtung von E-Parkplätzen nimmt bei einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung eine wesentliche Rolle ein. Der öffentliche Parkplatz wird in einem Teilbereich von einem Graben durchquert. Im Zuge der Ausführungsplanung ist hiermit umzugehen und eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird notwendig.

Im Grenzbereich der Schweriner Straße zum MI 1 und MI 2 sowie an der südlichen Grenze des MI 2 und im Grenzbereich zwischen Planstraße und SO 1 – auf Höhe Bauabschnitt 2 und 4 – wurde das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ eingetragen. Die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz erfolgt über die Planstraße, welche unmittelbar und „stumpf“ auf den Parkplatz zuführt. Auch das WA und das SO 2 werden über die Planstraße erschlossen. Zwischen der Planstraße und diesen Baugebieten wurden jedoch Heckenpflanzungen angeordnet, welche jeweils an zwei Stellen über eine Länge von max. 10 m für eine Ein- und Ausfahrt unterbrochen werden dürfen und mit der Bauaufsichtsbehörde / Bauamt HWI abgestimmt werden müssen. Durch diese Festsetzung soll ein „wildes“ Ein- und Ausfahren in die Baugebiete verhindert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zwischen der Schweriner Straße und dem MI 1 im nördlichen Bereich unterbrochen wurde, da hier eine Bestandszufahrt besteht, welche der Erschließungsplanung nicht entgegensteht und somit zu erhalten ist.

4.1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

In den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgenommen. Diese hat unterirdisch zu erfolgen. Aus der Sicht der Hansestadt Wismar entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist. Daher wird bestimmt, dass Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind. Diese Festsetzung ist jedoch nicht auf die Führung von Telekommunikationsleitungen anzuwenden, da Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien in § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG) abschließend enthalten sind. Zudem wurde – um Missverständnisse vorzubeugen – klargestellt, dass die unterirdische Verlegung und Führung von Stauraumkanälen (Anlagen für die Sammlung, Speicherung und Ableitung von Niederschlagswasser) innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zulässig ist. Diese Art der Niederschlagsentwässerung wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Versorgungsanlagen- und Leitungen angrenzend an festgesetzte Grünflächen / Flächen mit Pflanzbindungen und / oder Bäumen im Bestand sowie der Planung sind so anzuordnen, dass



eine dauerhafte und uneingeschränkte Entwicklung der Grünmaßnahmen erfolgen kann. Schutzvorkehrungen sind vorzunehmen, ggf. Abstimmung im Einzelfall mit der zuständigen Fachbehörde der HWI.

4.1.7 Öffentliche und private Grünflächen

Im Bebauungsplan wurden sowohl öffentliche wie auch private Grünflächen festgesetzt, welche dazu dienen, die Baugebiete nach außen hin einzugrünen, eine Grünverbindung herzustellen und bestehende Grünflächen zu sichern. So wurde um das WA herum – außer zur Planstraße orientiert – eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche zum einen das Baugebiet zur Bürgermeister-Haupt-Straße abschirmt. Zum anderen grenzt diese Grünfläche auch das WA von dem nordöstlich verlaufenden Gewässer ab. Der Gewässerrandstreifen bleibt somit in städtischer Hand und negative Auswirkungen auf das Gewässer können verhindert werden. Im westlichen Bereich des Einmündungsbereiches Bürgermeister-Haupt-Straße / Planstraße wurde eine bestehende Grünfläche zum Erhalt festgesetzt und die hierauf stehenden Bäume konnten Großteils gesichert werden. Diese Grünfläche stellt zugleich den Übergang zu den westlich angrenzenden Sportplätzen dar. Auch südlich des SO 1-Bereiches wurden Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen wurden vollständig als öffentliche Grünflächen festgesetzt, was im offengelegten Entwurf noch nicht der Fall war. Hier war ein Teil der Grünflächen als „private Grünfläche“ festgesetzt, da die Grundstücksflächen im Privateigentum sind. Im Nachgang an die förmliche Beteiligung konnte sich jedoch darauf verständigt werden, die Flächen vollständig öffentlich zu führen. Diese Flächen stellen eine Grünverbindung und einen Puffer vom Wald zu dem an die Grünflächen angrenzenden Geh- und Radweg dar. Auf der öffentlichen Grünfläche, südlich des SO 1, ist zudem die Errichtung von diversen Spielgeräten (z.B. Rutsche, Wippe, Schaukel, Federspielgeräte) entlang des dort verlaufenden Geh- und Radweges vorgesehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Spielgeräte werden mit dem Bebauungsplan geschaffen. Zum Schutz der Kinder wurde die Errichtung eines umlaufenden Zaunes mit einer max. Höhe von 1,30 m zugelassen.

In einer durchgehenden Breite von mindestens 5 m wurde ein „Grüngürtel“ um die Flächen des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes – orientiert zum angrenzenden Außenbereich – festgesetzt. Durch die Festsetzung der Grünflächen mit Pflanzanordnung soll ein harmonischer Übergang zur angrenzenden freien Flur und dem nach BNatSchG geschützten Biotop der „Kuhweide“ geschaffen werden.

5.1.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Der das Plangebiet durchfließende Vorflutgraben wurde gemäß seiner tatsächlichen Nutzung und Zweckbestimmung als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den Graben mit Bezeichnung „Graben 21“. Das Gewässer soll zur Ableitung von Niederschlagswasser aus Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes genutzt werden und in seiner natürlichen Funktion erhalten bleiben. Auch der gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definierte Gewässerrandstreifen von 5 m bleibt von der Planung unberührt. Dieser befindet sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen oder innerhalb der Waldfläche.

Zur Realisierung der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße) und der Fußwegeverbindung durch das Drewes Wäldchen ist eine Überbauung des Gewässers mittels Brückenbauwerk oder Durchlass notwendig und wurde im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt. Der gesetzlich geregelte Gewässerrandstreifen wird im Bereich der Überführung des Gewässers ausgesetzt. Es ist vorgesehen, dass Teilbereiche des Plangebietes in diesen entwässern werden. Vorgesehen ist, die Achse des Gewässers an Ort und Stelle zu verrohren. Die Trasse des Gewässers wird demnach nicht verändert. Zur Umsetzung der Maßnahme muss ein etwa 36 m langes Element (Durchlass Typ Wellenstahlprofil) unter der Fahrbahn verbaut werden. Diese Möglichkeit wurde im September 2020 mit der Unteren Wasserbehörde kommuniziert. Die Untere Wasserbehörde teilte mit, dass es sich bei der Maßnahme um eine Anlage am / im Gewässer (Verrohrung / Durchlass) gem. § 82 LWaG handelt und das aufgrund der Länge des Durchlasses eine gesonderte Anzeigepflicht gem. § 82 Abs. 1 LWaG erforderlich wird. Auf ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, wie Planfeststellung, kann verzichtet werden. Dies wurde in einem Abstimmungsgespräch mit der Anregungsträgerin am 15.09.2020 besprochen und in einem Ergebnisprotokoll festgehalten.

Da der Graben zur Baugebietsentwässerung genutzt werden soll, ist es möglich, dass Nachprofilierungen der Fließsohle notwendig werden. Dies wird die konkrete Erschließungsplanung aufzeigen. Alle Maßnahmen am Gewässer sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

5.1.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet wird großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Hierbei handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen. Im Binnenbereich entspricht dies einem 200-jährigen Ereignis (HQ 200 / HW 200) mit Deichversagen, im Bereich der Küste wird ein 200-jährigen Ereignis (HW 200) zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) herangezogen und die Annahme eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen getroffen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB. Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes müssen selbst Vorsorge zum Schutz ihrer Vermögenswerte tragen. Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden sind ausgeschlossen.

Aus diesem Grunde wurde verbindlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Bis zu dieser Höhe sind Wohngebäude wasserdicht und auftriebsicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Bei baulichen Veränderungen am Baudenkmal Schweriner Straße 17 hat hierzu eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, da hier eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich ist. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind

aufgrund des Vorsorgeprinzips Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Erbringt die Bauherrschaft im Zuge der Bauantragsstellung den Nachweis, dass andere Maßnahmen zum Hochwasserschutz erbracht werden, welche den Anforderungen der zuständigen Genehmigungsbehörde genügen, können Abweichungen von den sonst geltenden Festsetzungen gestattet werden. Auch für Verkehrsflächen gilt, dass die Oberkante dieser im Endausbau bei mindestens 2,10 m ü NHN liegen muss.

5.1.10 Flächen für Wald

Die im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen entsprechen den tatsächlichen, vom Landesforst definierten, Waldflächen im Plangebiet und sind auch zukünftig als Waldflächen zu sichern. Eine Waldumwandlung wurde für Teilbereiche, östlich des neu geplanten Wohngebietes nicht in Aussicht gestellt bzw. wird nicht angestrebt. Wie Kapitel 4.2.5 „Waldflächen“ zu entnehmen war, stellt sich dies für andere tatsächlichen Waldflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anders dar. Für diese Flächen wird noch ein förmlicher Antrag auf Waldumwandlung zu stellen sein.

Vorab wurde aber bereits zum Ausgleich des Kompensationsdefizit von insgesamt 49.708 Ökopunkten mit der Forstbehörde ein entsprechender Vertrag geschlossen. (s. Reservierung vom 11.06.2020) Die Ökopunkte werden aus diversen, anerkannten Waldflächenkompensationspools Schlemmin (Nr. 35), Ahrenshagen (Nr. 50) und Gnewitz 2 (Nr. 66) verwendet.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen sind vorhandene Baumbestände zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Die Rodung von Einzelbäumen, mit dem Zweck der Errichtung des südlich des SO 1-Bereiches verlaufenden Geh- und Radweges (G+R 3), wurde planungsrechtlich für zulässig erklärt. Der derzeitige Weg, welcher die Schweriner Straße mit dem Wededreieck nordöstlich der Sportplätze liegt und durch den Wald führt, soll mit Umsetzung der Bauleitplanung teilweise aufgegeben bzw. „rückgebaut“ werden. Dies ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Noch in der Entwurfsplanung war vorgesehen, den gesamten Weg aufzugeben, da unweit nördlich hiervon ein neuer Geh- und Radweg angelegt wird, welcher über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Im Nachgang an die förmliche Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB einigten sich die Hansestadt Wismar und der Eigentümer der Parzellen 2636/3, 2636/23, 2558/3 jedoch darauf, die benannten Parzellen (teilweise) fortan nicht mehr als private Grünflächen, sondern als öffentliche Grünflächen festzusetzen. Somit besteht für die Stadt nun die Möglichkeit, eine große, zusammenhängende öffentliche Grünfläche anzulegen. Mit Umwidmung der Grünfläche von „privat“ auf „öffentlich“ ergäbe sich jedoch, dass die südlich angrenzenden Parzellen (Privatwald) mit Aufgabe des Waldweges nicht mehr erschlossen wären. Insofern wird auf einen Rückbau des Weges – abgehend vom Hauptweg des Drewes-Wäldchen bis zur Parzelle 2636/23 – verzichtet. Ein Wegeausbau ist jedoch nicht vorgesehen.

5.1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wie dem Kapitel 4.2 „Umweltschützende Belange“ zu entnehmen ist, wurde projektbezogen eine detaillierte Umweltprüfung und eine gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchung



durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in Textausarbeitungen und Karten festgehalten. Der Umweltbericht und der Artenschutzbericht zeigen eine Vielzahl an Maßnahmen auf, die sich positiv auf die Umwelt auswirken und die der Vermeidung und Minimierung von negativen Einflüssen auf die Umwelt dienen. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Da die Maßnahmen im Umwelt- bzw. im Artenschutzbericht alle umfangreich begründet werden, kann in diesem Kapitel auf eine Wiederholung der Begründung der Festsetzungen verzichtet werden.

Erwähnt werden soll jedoch, dass im nordwestlichen Gebiet des Geltungsbereiches eine Fläche für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt wurde. Der bestehende Baumbestand ist hier zu erhalten und die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Durch diese Maßnahme entstehen neue Nistplatzmöglichkeiten für Vögel, was durch die Anbringung von insgesamt 10 Nistkästen im räumlich-funktionalen Zusammenhang an geeigneten Gehölzen oder Bauwerken unterstützt wird.

Die Vogelnistkästen sollten in 2 bis 4 m Höhe aufgehängt werden. Die Kästen sollten auf der dem Wetter abgewandten Seite befestigt werden. Die Einfluglöcher sollten in Richtung Südosten oder Osten zeigen, damit sie gegen Wind und Regen geschützt sind. Der Einflug sollte frei sein. Es ist darauf zu achten, dass sie schwer für Katzen und Marder erreichbar sind.

Der Abstand zwischen den einzelnen Kästen sollte mindestens 10 m betragen. Eine jährliche Reinigung der Kästen im Spätsommer nach dem Ausflug der Jungvögel wird empfohlen. Beschädigte oder verloren gegangene Kästen sind zu reparieren bzw. zu ersetzen.

Die Maßnahme und die Festlegung der Standorte ist unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung auszuführen. Die Standorte sowie das Anbringen der Nistkästen sind zu dokumentieren.

Außerdem wird die Insektendiversität erhöht und ein Puffer zwischen der Bebauung und dem Biotop „Lübsche Torweide“ wird gesichert. Durch die natürliche Ausbreitung (Sukzession) des Gehölzbestandes wird sich die Pufferfläche in den kommenden Jahren im Sinne des Naturschutzes weiter ausbreiten.

Auch soll die Ausnahmeregelung der festgesetzten Dachbegrünung begründet werden. Verbindlich festgesetzt wurde, dass mindestens 50 % der Dächer innerhalb des SO 1 zu begrünen sind. Die Festsetzung wurde auf jeden einzelnen Bauabschnitt bezogen. Von dieser Regelung darf jedoch abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren der Nachweis erfolgt, dass die 50 % Dachbegrünung aufgrund der Errichtung von PV-Anlagen nicht erreicht werden kann. In diesem Fall ist der nicht erreichte Prozentsatz auf anderen Dächern zu kompensieren. Somit bleibt der Anteil der Dachbegrünung in Summe gleich. Diese Ausnahmeregelung wurde aufgenommen, da bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens bekannt ist, dass zumindest ein späterer Mieter gem. Nutzungsbeschreibung PV-Anlagen auf der Dachfläche zu installieren hat. Es gibt mittlerweile zwar Systeme, die die PV-Nutzung und die Errichtung eines Gründaches vereinen, aufgrund dem städtebaulichen Ziel, dass die PV-Anlage nicht zur Erhöhung der Attika führen darf, sind diese Systeme aber nicht anwendbar, ohne die vorgesehene Gebäudehöhe zu erweitern.

5.1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die verkehrliche Erschließung der sich in den festgesetzten Mischgebieten befindenden Baugrundstücke soll zukünftig nicht mehr / nur noch sehr eingeschränkt direkt von der Schweriner Straße aus erfolgen, sondern über das SO 1 erfolgen. Die derzeitige Erschließung der Grundstücke wird mit dem notwendigen Umbau der Schweriner Straße nicht mehr möglich sein. Den nördlichen Bereich des MI 1 betrifft dies nicht. Im Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließung die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) zu Gunsten der Eigentümer / Anwohner sowie der Versorgungsträger, da bei Privatgrundstücken nicht zwingend damit gerechnet werden kann, dass deren Eigentümer die Führung von Versorgungsleitungen dulden werden und eine Überfahrt über deren Grundstück gestatten werden. Diese Maßnahme ist mit allen von der Maßnahme betroffenen Eigentümern abgestimmt und durch einen Nachbarschaftsvertrag schriftlich festgehalten. Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan werden die Rechte zur Überfahrt oder Leitungsverlegung jedoch noch nicht begründet. Dieses Recht ergibt sich erst durch die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten im Grundbuch. Auch wenn die Festsetzung eines GFL die tatsächliche Zuwegung und Leitungsverlegung noch nicht begründet, hindert die Festsetzung die Eigentümer daran, die zu belastende Fläche in einer Weise zu nutzen, die die geplante Ausübung des noch zu begründenden Rechts behindert oder unmöglich macht, etwa durch die Errichtung von Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dieser Fläche. Die Grundstückseigentümer stimmten der Erschließungsmaßnahme zu.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Versorgungsträger im Regelfall erst mit der Verlegung von Leitungen beginnen, nachdem die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu deren Gunsten erfolgt ist. Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit liegt im Verantwortungsbereich des jeweiligen Grundstückseigentümers und ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Neben dem zuvor benannten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde im Süden (GF 1) und im Norden des SO 1 (GF 4), abgehend von der öffentlichen Planstraße, zur Gewährleistung einer reibungslosen Abfallsammlung ein Fahrrecht zugunsten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar (EVB) festgesetzt. Denn ein Wenden auf der Planstraße (Stichstraße) ist nicht möglich und die Verkehrsflächen des SO 1 werden privat gewidmet. Ausreichend dimensionierte Wendeanlagen wurden vorgesehen.

Auch wurde im Süden des SO 1, abgehend von der öffentlichen Planstraße, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Kunden, den Besuchern und den Angestellten der zulässigen Nutzungen des SO 1 festgesetzt. (GF 1) Die Süderschließung des SO 1 ist somit sichergestellt.

5.1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermächtigt Städte und Gemeinden dazu aus Gründen des Immissionsschutzes gezielte Festsetzungen zu treffen, denn die Belange des Immissionsschutzes sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und das Immissionsschutzrecht



und das Bebauungsrecht stehen in einer Wechselwirkung zueinander. Ohne die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB blieben ggf. bestehende oder aufgeworfene Immissionsschutzprobleme ungelöst (Vorsorgeprinzip).

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine projektbezogene schalltechnische Untersuchung durchgeführt, auf die in Kapitel 4.2.9 „Immissionsschutz“ umfangreich eingegangen wurde. Der Bericht der schalltechnischen Untersuchung benennt Maßnahmen, unter denen die Richt- und Orientierungswerte der jeweils geltenden Verordnungen und Richtlinien eingehalten werden. Zur Sicherung des Immissionsschutzes wurden diese Maßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

So wurde entlang der östlichen Grenze der Sportplätze – parallel zur Seitenaußenlinie des Fußballfeldes – eine Fläche zur Errichtung einer mindestens 4,5 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt. Diese Maßnahme schützt die zukünftigen Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes vor dem „Sportlärm“. Die Wand ist in der durchgängigen Länge der hierfür vorgesehenen Fläche zu errichten. Da eine solche Lärmschutzwand jedoch auch städtebauliche Auswirkungen mit sich bringt, wurde festgesetzt, dass die Wand max. 5,00 m (über Bezugspunkt Planstraße) hoch sein darf. Auch, da es städtebaulich verträglicher ist und sich positiv auf die angrenzenden Grünflächen auswirkt (Belichtung), wurde festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ab einer Höhe von 3,00 m als Glaswand zu errichten ist. Die Lärmschutzwand ist notwendig, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Aus diesem Grunde wurde eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen, die besagt, dass der Baubeginn im WA erst zulässig ist, wenn die Lärmschutzwand funktionstüchtig errichtet wurde. Die Hansestadt Wismar wird einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der WA-Fläche abschließen, in dem die Regelungen zur Errichtung der Lärmschutzwand und die dauerhafte Erhaltung zugestimmt werden soll. Durch den Bau der Lärmschutzwand wird es zu keiner Verkleinerung des Fußballfeldes kommen. Die konkrete Objektplanung/spätere Ausführungsplanung wird alles Erforderliche für die Sicherung des Sportplatzes berücksichtigen. Bei dem Bereich wo die Lärmschutzwand errichtet wird – Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie des Sportplatzes – handelt es sich um ein städtisches Grundstück, so dass im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenwirken mit dem Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten der Hansestadt Wismar Konkretisierungen vorgenommen werden können. Eine Zufahrt, unmittelbar auf der dem geplanten Wohngebiet zugewanderten Seite der Lärmschutzwand, ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hier wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche im Bestand vorhanden ist und auch planungsrechtlich gesichert wird. Da die öffentliche Grünfläche jedoch an öffentliche Straßenverkehrsflächen anschließt und die Grünfläche weniger als 20 m breit ist, wird die Errichtung einer weiteren Zuwegung – zu Lasten von vorhandenen Grünstrukturen – für nicht zwingend erforderlich angesehen. Details zum Bau und zur Unterhaltung der Lärmschutzwand werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens geklärt.

Da am südlichen Rand des festgesetzten Wohngebietes die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV und die Orientierungswerte aufgrund der Lage an der Bürgermeister-Haupt-Straße teils nicht eingehalten werden können, wurde im WA zudem festgesetzt, dass sich an der Südfassade befindende Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen einzuhausen sind und zudem passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Durch die Ergreifung dieser



Maßnahmen kann von einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Grenze des WA abgesehen werden.

Um die Nachbarbereiche des festgesetzten SO „Einkaufszentrums“ vor Gewerbelärm zu schützen, wurde eine Emissionskontingentierung in der schalltechnischen Untersuchung vorgenommen, welche in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes übernommen wurde. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens haben die jeweiligen Bauherren nachzuweisen, dass die festgesetzten Werte für die einzeln festgelegten Sektoren eingehalten werden. Mit welchen Maßnahmen die Einhaltung der Werte erreicht wird, legt der Bebauungsplan hingegen nicht fest. Dies hat durch den jeweiligen Bauantragssteller zu erfolgen.

Die Geräuschemissionen des SO 1 wirken sich auch auf das festgesetzte MI 2 (Baudenkmal) aus. Die Gegenprüfung für den Gewerbelärm hat ergeben, dass es hier an der südlichen Fassade kaum möglich ist, die Immissionskontingente einzuhalten. Solange hier eine gewerbliche Nutzung stattfindet, sind die Werte für Tags auch nachts einzuhalten. Sollte es hier zu einer Wohnnutzung kommen sind geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der nächtlichen Anforderungen zu unternehmen. Aus diesem Grunde wurde eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen, die besagt, dass bei der Aufnahme einer Wohnnutzung im Bereich des MI 2 ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen ist, dass keine Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume von Wohnungen an der Südfassade errichtet werden.

Durch die nun erfolgte Kontingentierung für das SO 1 wird aus schalltechnischer Sicht auch die zunächst vorgesehene Maßnahme zur Errichtung einer Schutzwand zwischen SO 1 und den angrenzenden Kleingärtenanlagen nicht notwendig, da die Gewerbetreibenden die Lärmwerte auch durch die Ergreifung anderweitiger Maßnahmen sicherstellen könnten. Die Hansestadt Wismar hat sich dennoch dafür ausgesprochen, die Maßnahme zur Errichtung einer Schutzwand zur Kleingartenanlage nicht aufzugeben. Somit wurde eine Fläche zur Errichtung der Schutzwand in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Schutzwand ist durchgängig in einer Höhe von min. 2,50 m zu errichten, darf aus städtebaulichen Gründen jedoch max. 3,20 m hoch werden. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass die Schutzwand als ziegelsichtige Mauer herzustellen und teilweise zu begrünen ist. Es soll darauf hingewiesen werden, dass es sich nicht um eine klassische Neuerrichtung handelt. Bereits heute existiert hier schon eine Wand/Mauer, welche jedoch aufgrund der schlechten Bausubstanz jedoch ersetzt werden muss. Die Unterhaltung/Pflege der bisherigen Wand war bislang möglich, weshalb auch zukünftig kein Problem der Unterhaltung/Pflege erkannt wird. Zudem ist festzustellen, dass auf der Seite des geplanten Einkaufszentrums ein kombinierter, drei Meter breiter, Geh- und Radweg parallel zur Schutzwand verlaufen wird. Dieser Geh- und Radweg kann zu Unterhaltungszwecken auch befahren werden. Es ist vorgesehen, die Bau- und Unterhaltungspflichten dem Eigentümer der Flächen des vorgesehenen SO 1 „Einkaufszentrum“ zu übertragen.

5.1.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wurde eine Reihe von Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen aufgenommen. Diese Maßnahmen dienen im Wesentlichen der Eingrünung

und Durchgrünung des Plangebietes, der Gliederung von Bauflächen sowie der Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche oder die Tierwelt.

So wurde an der Westgrenze des WA eine min. 2,50 m breite und min. 1-reihige Hecke und an der östlichen Grenze parallel zum Graben eine 3,00m breite Hecke mit einem 2,00 m hohen Zaun angeordnet. An der östlichen Grenze des Wohnmobilstellplatzes wie auch an der südlichen Grenze des öffentlichen Parkplatzes die Anlage einer min. 2,50 m breiten und min. 1-reihigen Hecke hinter einem 2,0 m hohen Zaun angeordnet. In die anzulegende Hecke sind auch Bäume zu integrieren, welche aufgrund des Lieferverkehrs durch LKWs und die Befahrung der Planstraße durch Wohnmobile mit einem extrahohen Kronenansatz von mindestens 2,40 m zu pflanzen sind. Andernfalls können auch Säulenhölzer gepflanzt werden. Die Maßnahme der Heckenpflanzung kommt der Umwelt zugute, denn zum einen entstehen hierdurch neue Habitatstrukturen und Nistplatzmöglichkeiten für Vögel zum anderen entstehen neue Leitstrukturen für Fledermäuse. Die Heckenpflanzung hat jedoch auch eine städtebauliche Zielsetzung. So soll das Wohngebiet, der Wohnmobilstellplatz und der Parkplatz durch die Heckenpflanzung von der Straßenverkehrsfläche abgegrenzt werden. Weitere, festgesetzte Pflanzfläche auf dem SO 2 wurden mit einer Breite von 3,00 m und die Pflanzfläche auf dem öffentlichen Parkplatz mit einer Breite von 2,50 m gewählt. Die Unterbringung einer frei wachsenden Hecke ist hier nur unter der Wahl bestimmter Gehölze möglich. Denn die Mindestbreite einer frei wachsenden Hecke beträgt je nach Wuchscharakter der Gehölze zwei bis drei Meter. Die getroffene Festsetzung bestimmt jedoch nicht, dass die Hecke frei wachsend anzulegen ist. Die Hecke soll in ihrer Hauptfunktion eine Abgrenzung der Bauflächen zu den Verkehrsflächen darstellen. Somit ist auch die Anlage einer regelmäßig geschnittenen Formhecke zulässig. Es wurde bewusst darauf verzichtet, eine Vorgabe zu machen, ob die Hecke als frei wachsende Hecke oder als Formhecke angelegt wird. Wesentlich erscheint hier vielmehr, dass die Wahl der Gehölze und der Heckenpflanzung bedacht erfolgt.

Zum Außenbereich hin wurden die seitlichen Grünflächen am Wohnmobilstellplatz und am öffentlichen Parkplatz ebenfalls durch die Anordnung einer Heckenpflanzung überlagert. Hier hat allerdings eine mindestens 5 m breite und min. 2-reihe Heckenpflanzung zu erfolgen. Diese Heckenpflanzung bringt dieselben positiven Auswirkungen auf die Umwelt mit sich, wie die zuvor beschriebene Heckenpflanzung, welche zur Verkehrsfläche hin orientiert ist. Zusätzlich ergibt sich hierdurch eine angemessene Ortsrandeingrünung. Im Bereich der festgesetzten Heckenpflanzung westlich des Wohnmobilstellplatzes stehen aktuell Pappeln, welche vor der Pflanzmaßnahme zu roden sind. Nur hierdurch kann die Heckenpflanzung mit Überhältern fachlich umgesetzt bzw. erhalten werden. Die vorhandenen Pappeln nehmen der festgesetzten Pflanzung Licht, Wasser und Wurzelraum für eine dauerhafte Entwicklung. Zudem ist der Pappelbestand windwurf- und astbruchgefährdet. Die Schädigung der Pflanzung und der zukünftigen Nutzung des Wohnmobilstellplatzes wird durch die Rodung der Pappeln ausgeschlossen. Die festgesetzte Heckenpflanzung stellt die gewünschte Zäsur zwischen dem SO 2 und dem Naturraum der Lübschen Torweide dar. Auch soll darauf hingewiesen werden, dass die bestehende Pappelreihe unregelmäßig / versetzt zueinander besteht. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der festgesetzten Anpflanzfläche wurde hingegen geradlinig als klare Kante festgesetzt, so dass alle Pappeln sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Im

Zuge des Umbaus der Pappelreihe wird die konkrete Ausführungsplanung zeigen, wie die Böschungskrone und Böschungsneigung zu modellieren ist. Diese Detailplanung kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung erfolgen. Die erste Reihe der anzulegenden Heckenpflanzung wird allerdings mit einem Abstand von min. 1,25 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (entspricht der Grenze der zu bepflanzenden Grünfläche) angelegt werden, so dass noch ein ausreichender Abstand zum bestehenden und angrenzenden Graben bestehen wird.

Auch für die Parkplätze (WA, SO 1 und öffentlicher Parkplatz), den Wohnmobilstellplatz und das Wohngebiet wurden Anpflanzmaßnahmen erlassen. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die Parkplatzbegrünung mit offenen Baumscheiben von 12 m² – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde jedoch nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. Explizit darauf hingewiesen wird, dass für die Durchgründung des Wohnmobilstellplatzes (SO 2) geregelt wurde, dass die zu pflanzenden Hecken auf dem Grundstück zu pflanzen sind, wo die Wohnmobilstellplätze errichtet werden. Somit wird die Lage der Hecke nicht exakt verortet und mehrere Heckenpflanzungen können auch zu einer langen, durchgängigen Hecke zusammengepflanzt werden. Auch das Pflanzgebot nach § 178 BauGB verfolgt derartige Umweltschutzgesichtspunkte. Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut: „Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.“

Im Übergangsbereich vom WA zu der nördlich festgesetzten Grünfläche wurde zudem verbindlich geregelt, dass auf einem min. 2,50 m breiten Streifen die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten sind. In den Bereichen, wo keine Gehölze vorhanden sind, sind diese anzupflanzen, so dass sich eine geschlossene Hecke zur Einfriedung des Wohngebietes ergibt. Zudem wird hierdurch der angrenzende Entwässerungsgraben vor einer möglichen Zweckentfremdung (wie einer Vermüllung) geschützt.

Alle im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden begutachtet. Eine Vielzahl der Bestandsbäumen wurde im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Dies gilt im Wesentlichen für den Waldbereich, die festgesetzten Grünflächen (Bindung von Gehölzen durch Flächenfestsetzung) und den südlichen Bereich des Wohngebietes. Die Sicherung der Bäume und Gehölze erfolgt durch die Festsetzung von Einzelbäumen im südlichen Bereich des WA und ansonsten durch eine Flächenfestsetzung zur Bindung der Bäume und sonstigen Gehölze. Die Bestandsbäume innerhalb des WA, des SO 1-Bereiches und des öffentlichen Parkplatzes können hingegen Großteiles wohl nicht erhalten werden. Zum einen ist dies der beabsichtigten Bebauung der Gebiete geschuldet, zum anderen der Anordnung zur Sanierung der kontaminierten Böden, wodurch die

Bäume im Sanierungsgebiet nicht erhalten werden können. Ebenfalls können die Bestandsbäume im Bereich der geplanten Erschließungsstraße nicht erhalten werden. Weitere Einzelbäume müssen aufgrund der Schallschutzmaßnahme an den Sportplätzen gerodet werden. Hiervon sind Einzelbäume auf der Grünfläche betroffen, welche sich an die vorgesehene Lärmschutzwand anschließt. Diese Bäume wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Deutlich darauf hingewiesen wird darauf, dass hieraus keine Rodung der gekennzeichneten Bäume angeordnet wird. Wenn Bestandsbäume in die Freiflächenplanung integriert werden können, sollte diese Möglichkeit von den Bauherren genutzt werden. Auch wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mehr Bäume zur Rodung gekennzeichnet als die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung dies bewertet. Dies ist damit zu begründen, dass die naturschutzrechtliche Eingriffskompensation die Bäume innerhalb der bisherigen Waldfläche unbeachtet lässt. Diese Bäume müssen zur Umsetzung der Bauvorhaben zwar teilweise gerodet werden, der Ausgleich erfolgt jedoch im Zuge der Waldumwandlung und in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt. Viele Bäume können jedoch erhalten werden und wurden auch als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen erfolgt in erster Linie aus stadtbildprägenden Gründen. Generell ist eine Rodung von Bäumen, welche einem Vorhaben nicht im Wege stehen, unbegründet und würde auch § 15 BNatSchG entgegenstehen, wonach vermeidbare Eingriffe zu vermeiden sind. Zusätzlich kommt der Erhalt der Bäume und sonstigen Gehölzen aber auch dem Artenschutz zugute. Dies insb. am Waldrand und dem dichten Baumbestand am Sportplatz.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude im Sinne des § 86 der Landesbauordnung M-V aufgenommen.

Dabei wurde festgelegt, dass die Gebäude in den Baugebieten WA, SO 1 und SO 2 mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bei einer max. Dachneigung von 10° auszubilden sind. Dies entspricht zum einen der Zielvorstellung der Grundstückseigentümer des WA- und des SO 1-Bereiches, zum anderen den Vorstellungen der Hansestadt. Für das MI1 und MI 2 wurde festgesetzt, dass die Gebäude mit Satteldach zu errichten sind, wie dies auch heute bei den Bestandsgebäuden der Fall ist und den denkmalschutzrechtlichen Vorstellungen in Bezug auf das Grundstück Schweriner Straße 17 (MI 2) entspricht. Auch wurde die Installation von Solaranlagen geregelt. Während Solaranlagen im MI, aufgrund des Denkmalschutzes und der Lage an der Schweriner Straße, grundsätzlich unzulässig sind, ist die Installation von Solaranlagen in den sonstig festgesetzten Baugebieten unter Beachtung von Auflagen zulässig. Hier gilt, dass die Solaranlagen auf den Dachflächen die Attikahöhe nicht überschreiten dürfen. Hierdurch soll erzielt werden, dass die Solaranlagen aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Die Materialwahl und die Farbe der Dachflächen wird im Bebauungsplan gebietsbezogen geregelt.

Für die Baugebiete WA und SO 1 trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über die Gestaltung der Gebäudefassaden. Diese sind im unteren Bereich der Außenfassade, bis zu einer baulichen

Höhe von 3,50 m – im WA jedoch mindestens die unteren beiden Vollgeschosse - und Gebäudeumschließend als Klinkerfassaden in den Farben Weiß, Grau und Beige auszubilden. Auch das Format der Klinkersteine und die Fugenfarbe wurde verbindlich geregelt, um die Gestaltung der Gebäude innerhalb eines städtebaulich hochwertigen Bereiches von Wismar in den Grundzügen vorzugeben und damit die städtebauliche und gestalterische Qualität des Gebietes und der baulichen Anlagen sicherzustellen. Oberhalb der Klinkerfassade sind verputzte Außenflächen und Fassadenverkleidungen in den Farben Weiß, Grau und Beige zulässig. Stark glänzende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

Die nachfolgenden Beispiele zeigen auf, welche Art der Klinkerfassaden sich die Stadt für das Plangebiet gut vorstellen kann.



Abbildung 23: Klinkermuster der Firma Hagemeister GmbH & Co. KG; Nottuln; Sorten (von oben nach unten): Weimar HS, Monsund HS (ausschließlich Beispiele für eine Klinkerfassade)
Quelle: <https://www.hagemeister.de/de/produkte/fassade/fassadenklinker/>

Zur Gliederung der langen Gebäudefassaden im SO 1 wurden weitere Festsetzungen getroffen. Es wurde verbindlich geregelt, dass die Fassaden zum inneren des Gebietes großflächig (mind. 65 %) zu verglasen sind. Somit ist gewährleistet, dass insbesondere im Erdgeschoss Schaufenster entstehen, was den Charakter des Einkaufszentrums unterstreichen wird. Für Bereiche, die nicht mit Fenstern ausgebildet werden können, sind weitere vertikale Gliederungselemente wie vertikal angeordnete Fensterbänder, Lisenen, Materialwechsel oder Fassadenbegrünungen oder Vor- oder Rücksprünge vorzusehen. Der gehobene Anspruch an die Fassadengestaltung wird auch die gesamte Aufenthaltsqualität auf dem Vorplatz der Gebäude steigern. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes werden u.a. Lagerräume entstehen und die Anlieferung liegen. Die verbindliche Festsetzung von großflächigen Glasflächen und anderen vertikalen Gliederungselementen wäre für diese Bereiche nicht zielführend und wird auch nicht für städtebaulich notwendig angesehen. Anders verhält sich dies im rückwärtigen Bereich der Bauabschnitte 2 bis 4, welche an die Planstraße angrenzen. Insbesondere für die Bauabschnitte 2 und 4 ist die



LKW-Anlieferung nicht an der Westfassade vorgesehen. Somit wurde für die durchgängige Westfassade ebenfalls eine vertikale Gliederung festgesetzt.

Für die Gebäude innerhalb der Gebiete MI 1, MI 2, SO 2 und öffentlicher Parkplatz wurde hingegen festgesetzt, dass sämtliche Außenfassaden in den Farbtönen Weiß, Grau oder Beige zu verputzen sind.

5.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen

Für die bauliche Errichtung von Werbeanlagen wurden Festsetzungen aufgenommen, die der Lage der möglichen Werbeanlagen sowie der baulichen Gestaltung einen Rahmen geben. So wurde innerhalb des Zufahrtbereiches zum Kundenparkplatz des SO 1 eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, auf der ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer zulässigen baulichen Höhe von 6 m errichtet werden darf. Ergänzend zu dem Pylon sind Werbeanlagen aus städtebaulichen Gründen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkante der Attika darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden und Fremdwerbung ist grundsätzlich untersagt.

Da keine negative Auswirkung auf das Baugebiet SO 1 erkannt wird, wurde zugelassen, dass Werbung an den Einkaufswagenboxen innerhalb des Stellplatzbereiches zulässig ist, solange die Werbung sich auf Nutzungen / Betriebe bezieht, welche innerhalb des Einkaufszentrums anzutreffen sind. Werbefahnen innerhalb des SO 1 dürfen eine Höhe von 6 m und innerhalb des SO 2 von 5 m nicht überschreiten.

Zulässig sind ausschließlich indirekte und blendfreie Beleuchtungssysteme. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.

Auch für die Baugebiete WA, MI 1 und MI 2 wurden Festsetzungen zu Werbeanlagen aufgenommen. Werbung ist hier zulässig, wenn auch stark eingeschränkt.

5.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Die Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar trifft für Mehrfamilienhäuser die Regelung, dass je Wohnung 1 bis 1,5 Stellplätze zu errichten sind. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Errichtung von einem Stellplatz je Wohnung regelmäßig dazu führt, dass der öffentliche Straßenraum „vollgeparkt“ wird, da Familien mehr als nur einen PKW im Haushalt besitzen. Dem soll im plangegenständigen WA vorgebeugt werden; insb. da die Erschließungsstraße keine Flächen für den ruhenden Verkehr vorsieht. Somit wurde festgesetzt, dass innerhalb des WA 1,5 Stellplätze je Wohnung zu errichten sind.

Für die Wohnmobilabstellplätze innerhalb des SO 2 wurde festgesetzt, dass diese mit wasserdurchlässiger und begrünter oder teilbegrünter Oberfläche (z.B. Rasengitter) herzustellen sind. Somit wird nur ein geringfügiger Anteil der Böden innerhalb des SO 2 versiegelt, was dem Wasserhaushalt und dem lokalen Kleinklima zugutekommt.

5.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu den Gebäuden, zu Werbeanlagen und zur Stellplatzherstellung wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Innerhalb des WA-Bereiches wurden Einfriedungen – in Form von Mauern oder Zäunen – für unzulässig erklärt, da diese dem beabsichtigten Geschosswohnungsbau zwar nicht entgegenstehen, aber die Notwendigkeit zur Grundstückseinfriedung auch nicht erkannt wird. Dies gilt jedoch nicht für die Einfriedung von Abfallbehältern. Zulässig und verbindlich festgesetzt ist zudem ein 2,00 m hoher Zaun hinter der an der Nord-Ost-Grenze des WA zu pflanzenden Hecke. Hierdurch wird das WA deutlich von der dahinterliegenden Grünfläche, dem Entwässerungsgraben und dessen Gewässerrandstreifen abgetrennt. Einer Zweckentfremdung des Gewässerrandstreifens kann hierdurch entgegengewirkt werden. Zäune im SO 1 und SO 2 dürfen hingegen bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Im SO 1 jedoch lediglich entlang der Ostseite des Baugebietes. Im südlichen Bereich ist ebenfalls die Errichtung von Toren möglich. Hierdurch soll die Zufahrt zum Kundenparkplatz eingeschränkt werden können. Im Norden wird ohnehin eine Schutzwand zur Kleingartenanlage errichtet werden und im Westen schließt unmittelbar an die Gebäude die Planstraße an. Die Errichtung von Zäunen ist hier städtebaulich nicht erwünscht. Die Errichtung von Zäunen im SO 2 ist nur in Verbindung mit einer festgesetzten Heckenpflanzung in den Außenbereichen des SO 2 zulässig. Eine verbindliche Festsetzung hierzu wurde aufgenommen. Bei der Anlage von Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. Innerhalb der beiden Sondergebiete (SO 1 und SO 2) ist die Errichtung von Mauern als Abgrenzung der Grundstücke zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken unzulässig. Stützmauern oder Böschungen zum Abfangen von Geländeversprüngen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Nicht nur zugelassen, sondern verbindlich vorgeschrieben, wurde, dass Abfallbehälter blickdicht einzufrieden sind. Dies kommt der städtebaulichen Qualität des Gesamtgebietes zugute.

5.3 Kennzeichnungen und nachrichtige Übernahmen

Ein Teilbereich des Plangebietes wurde über viele Jahrzehnte zur Herstellung von Stadtgas auf Steinkohlenbasis genutzt (ehemaliges Gaswerk). In diesem Bereich waren die Böden nachweislich kontaminiert. Sanierungsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt. Das gesamte Sanierungsgebiet wurde vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) offiziell als saniert erklärt. Der Umriss des ehemals kontaminierten und sanierten Bodenbereichs wurde im Planteil zum Bebauungsplan als „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ gekennzeichnet. Neben dem gekennzeichneten sanierten Bereich wurden die Bereiche des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Nachweis der Kontamination der Böden liegt nicht vor, da in diesen Bereichen bislang nicht sondiert wurde. Eingriffe in die Böden (Bodenarbeiten) zur Errichtung baulicher Anlagen und zur Umsetzung sonstiger Nutzungen oder Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn



zuvor orientierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem StALU Westmecklenburg durchgeführt und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht und vorhandene Bodenbelastungen / -verunreinigungen beseitigt wurden.

In den Gebieten WA, SO 2 und öffentlicher Parkplatz ist ein Bodenabtrag nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein anerkannter Fachgutachter, die Anwendung der LAGA M20 steuert, begleitet und dokumentiert. Der Fachgutachter hat seine Zuverlässigkeit und Fachkunde nach § 18 BBodSchG oder durch entsprechende Lehrgänge und Referenzen der letzten 3 Jahre vor Beginn der Begutachtung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen und den Untersuchungsbedarf abzustimmen. Ein Nutzungsbeginn ist erst zulässig, wenn die Dokumentation des Fachgutachters nach von der UBodB bestätigt ist.

Das Baudenkmal „Schweriner Straße 17, der gesetzlich festgesetzte Waldabstand von 30 m und das Küstengebiet West als Hochwasser-Risikogebiet wurden nachrichtlich in die Bauleitplanung übernommen. Auch die Abgrenzung der gültigen Trinkwasserschutzzone IIIB wurde in die Planzeichnung übernommen.

5.4 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird in Abschnitt E des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Denkmalschutz,
- Kampfmittel,
- Schutz von Versorgungsleitungen,
- Artenschutz,
- Brand- und Katastrophenschutz,
- Pflanzlisten,
- Wasserwirtschaftliche Belange,
- Schallschutz,
- Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck,
- Wasserschutzgebiete,
- Verwenden von Niederschlagswasser,
- Eingriffsregelung,
- Verlust von Einzelbäumen,
- Aufhebung des V+E-Planes Nr. 11/92,
- Nachsorgender Bodenschutz,
- Freiflächenplan,
- Verkehrssicherheit.



6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes kann hierzu abschließend keine rechtsverbindliche Regelung treffen.

7 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.528 m ²
Mischgebiet 1	ca. 1.567 m ²
Mischgebiet 2	ca. 1.637 m ²
Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum	ca. 38.790 m ²
Sonstiges Sondergebiet – Wohnmobilstellplatz	ca. 6.247 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öff. Parkplatz	ca. 4.343 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öff. Geh- und Radwege	ca. 2.838 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 26.097 m ²
Grünflächen	ca. 12.705 m ²
Ausgleichsfläche (intern)	ca. 637 m ²
Wasserflächen	ca. 547 m ²
Wald	ca. 33.797 m ²
Fläche Geltungsbereich	ca. 13,86 ha

Hinweis: Teilabschnitte der festgesetzten Geh- und Radwege befinden sich innerhalb der festgesetzten Waldfläche und wurden somit doppelt in die Bilanz einbezogen.

8 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung und Anlagen

8.1 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes

Neben der Begründung des Bebauungsplanes sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planzeichnung Bebauungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan
- Umweltbericht mit Anlagen; IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Potsdam

8.2 Anlagen einschl. Ergänzungen

- [1] IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Potsdam im Februar 2021
- [2] KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH: Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17 23970 Wismar; Oldenburg am 19.02.2018 (bzgl. Altlastensituation)
- [3] KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH: Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17 Bürgermeister-Haupt-Straße 23970 Wismar; Oldenburg am 01.03.2019 (bzgl. Altlastensituation)
- [4] KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH: Allgemeinde Baugrunduntersuchung – Neubau eines Fachmarktzentruns in 23970 Wismar, Schweriner Straße 17; Oldenburg am 13.12.2019
- [5] Werner & Balci GmbH Beratende Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten; Esslingen am 17.05.2021
- [6] Ingenieurbüro Klaeser (IBK): Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des ehemaligen HEVAG Geländes Wismar; Waren (Müritz) im März 2019
- [7] Ingenieurbüro Klaeser (IBK): Ergänzung der Verkehrsuntersuchung für die Erschließung des ehemaligen HEVAG Geländes Wismar; Waren (Müritz) im September 2019
- [8] Junker+Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Realisierung eines Fachmarktzentruns auf dem ehem. HEVAG-Gelände in der Hansestadt Wismar; Dortmund im November 2020
- [9] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in Wismar; Hamburg im Februar 2020
- [10] Städtebauliches Konzept und Geländeschnitte als unverbindliche Verdeutlichung der gegenwärtigen Planung; peko planungs GmbH, im Juli 2021
- [11] upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH: Endbericht zur Bodensanierung am Standort des ehemaligen Gaswerks in der Schweriner Straße 17, 23970 Wismar; Rostock im August 2020
- [12] Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH: Entwässerungskonzept für die Gebietserschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes in der Hansestadt Wismar, Stand 26.03.2018, einschließlich Ergebnisprotokoll Ingenieurbüro Möller vom 15.09.2020 und Erläuterungen zu den Abweichungen vom Oktober 2020

Aufgestellt

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Lorsch, im Oktober 2021

i.A. M.Eng. Sebastian Mack



Ausfertigungsvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68/16 " Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen " der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am

26.08.2021 gebilligt.

Wismar, den 20.10.2021

Thomas Beyer

Bürgermeister der Hansestadt Wismar

