

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08 "SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND"

STAND: JULI 2014

SATZUNG



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Einordnung der Planung
 - 1.4. Rechtsgrundlagen
 - 1.5. Planungsabsichten und Ziele
 - 1.5.1. Lage und Historie
 - 1.5.2. Heutige Nutzung
 - 1.5.3. Bisherige Planungen
 - 1.5.4. Aufgabenstellung
 - 1.5.5. Ziele der Planung

2. Planinhalt
 - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1. Allgemeines Wohngebiet
 - 2.1.2. Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum
 - 2.1.3. Sondergebiet Parkpalette
 - 2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 2.3. Baugestalterische / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.4. Erschließung
 - 2.4.1. Verkehr
 - 2.4.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.4.3. Brandschutz
 - 2.5. Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz
 - 2.5.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
 - 2.5.2. Immissionsschutz
 - 2.5.3. Grünordnung / Gestaltung von Natur und Landschaft
Ausgleichsbilanzierung
 - 2.6. Bau- und Bodendenkmalpflege

3. Umweltbericht
 - 3.1. Einleitung
 - 3.2. Ziele des Umweltschutzes
 - 3.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
(Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 4.2. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Wismarer Innenstadt innerhalb des Denkmalsbereiches Altstadt sowie in der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Nachdem die gewachsene, zuletzt gründerzeitliche Bebauungsstruktur im zweiten Weltkrieg partiell zerstört wurde, ist das Gebiet über Jahrzehnte mehrfach überformt worden. Neu entstandene bauliche Strukturen wurden zwischenzeitlich teilweise wieder beseitigt. Die heute noch vorhandenen Strukturen sind geprägt von den Überresten verschiedener städtebaulich zusammenhanglos im Plangebiet verteilter Bautypologien. Gegenwärtig wird das brachliegende Areal als öffentliche Stellplatzanlage genutzt. Die vorhandene Villenbebauung ist leerstehend.

Zur Nutzung und Gestaltung der Brachflächen gibt es verschiedene Vorstellungen. So soll lt. Managementplan Altstadt der Bereich möglichst von Bebauung freigehalten und als grüne Zone und Naherholungsraum entlang des ehemaligen Festungsbereiches respektive als Parkplatz (ebenerdige Stellplatzanlage) genutzt werden. Im Einzelhandelsfachplan ist das Gebiet als ein Potentialstandort für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen dargestellt. Und entsprechend dem Parkraumkonzept Altstadt sind am Standort ca. 500 Kfz-Stellplätze für innenstadtnahes Parken auszuweisen.

Als Grundlage für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes macht sich somit eine Planung erforderlich, in der die verschiedenen Ansprüche an das Areal betrachtet, bewertet und gegeneinander abgewogen werden müssen.

Am 27.03.2008 beschloss daher die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“. Das Areal soll im Zuge der Stadtsanierung und Aufwertung eine Neustrukturierung erfahren.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-Altstadt.

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 5,32 ha.

Er wird begrenzt:

im Nordwesten: durch die Schatterau und die Turmstraße

im Norden: durch die Großschmiedestraße, das Altwismartor und die Kreuzung Rostocker/ Dr.-Leber-Straße

im Südosten: durch die Dr.-Leber-Straße und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 59/02 "Wohn- und Gewerbegebiet Dr.-Leber-Straße/ Kanalstraße/ Podeusstraße/ Turnerweg"

im Südwesten: durch den Turnerweg

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken:

aus der Flur 1:

1779/1; 1793/1; 1793/2; 1793/3; 1844; 1845; 1847; 1849/1; 1850/1; 1850/4; 1850/5; 1850/6; 1852/4; 1852/5; 1852/6; 1852/7; 1852/8; 1853; 1854/5; 1854/6; 1854/8; 1854/9; 1855; 1856; 1857/2; 1858/2; 1859/2; 1860/3; 1860/5; 1860/7; 1861/1; 1861/6; 1862/1; 1863/10; 1863/11; 1864/2; 1865/2; 1865/3; 1866/2; 1866/3; 1867; 1868/4; 1869/4; 1870; 1871; 1872; 1873; 1874; 1875; 1876; 1877; 1878; 1879; 1880; 1881; 1882; 1884/3; 1884/4; 1885/2; 1885/3; 1885/4; 1885/5; 1887/3; 1887/4; 1888/1; 1888/3; 1889/1; 1890/1; 1891/1; 1892/1; 1893; 1894; 1895; 1896; 1897; 1898; 1899; 1900/1; 1901; 1902; 1903; 1904; 1905; 1906/2; 1912/2; 1913/2; 1914; 1915; 1916; 1917/1; 1917/2; 2073/3; 2073/8; 2073/10; 2180/2; 2180/4; 2182/2 und 2182/4.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69/08 befindet sich gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar auf Wohnbau- und Mischgebietsflächen. Der Bebauungsplan wird somit teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Teilbereich, in dem künftig Sondergebietsflächen ausgewiesen werden, ist kleiner als 1 ha und insofern als geringfügig zu betrachten. Die Darstellung im Flächennutzungsplan kann daher nachrichtlich angepasst werden.

1.4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

1.5. Planungsabsichten und Ziele

1.5.1. Lage und Historie

Das Plangebiet befindet sich in einer der ehemaligen Stadtmauer vorgelagerten Wall- und Grabenzone, welche am Ende des 19. Jahrhunderts aufgefüllt und partiell bebaut wurde. Seit 2002 gehört das Gebiet zur sogenannten „Pufferzone“ (Schutzzone), die das UNESCO-Welterbe Altstadt Wismar ringförmig umschließt.

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt im Verlauf der Schatterau und der Turmstraße der unmittelbare Altstadtbereich Wismars mit einer geschlossenen Bebauung an. Die im Plangebiet im Verlauf der südöstlichen Seite der Turmstraße befindlichen Überreste der Stadtbefestigung/ Stadtmauer wurden im 19. Jh. mit einer typischen gründerzeitlichen Blockrandbebauung überformt. Die Erschließung dieser Gebäude

erfolgte dabei von der südöstlich gelegenen heute nicht mehr vorhandenen Unteren Turmstraße aus.

Im April 1945 ist der Bereich nach Bombardierungen stark zerstört worden. Die Bebauung nordwestlich der Turmstraße wurde in den 1950er Jahren teilweise neu errichtet, die südöstliche Straßenseite der Turmstraße jedoch nicht wieder bebaut. Hier befinden sich heute Parkplätze, ruderale Grünflächen sowie einige ausgewachsene Laubbäume. Diese derzeit nicht bebaute Senke, welche einen Überrest des Grabens der ehemaligen Stadtbefestigung des alten Wismars darstellt, war laut alten Aufzeichnungen noch im 19. Jh. wasserführend, ist jedoch inzwischen verlandet.

Im südwestlichen Abschnitt der Turmstraße, am Übergang zur Schatterau ist im ehemaligen Grabenbereich ein Teil der gründerzeitlichen Bebauung erhalten. Noch heute ist erkennbar, dass diese Gebäude scheinbar falsch orientiert sind, da die Schaufassade mit dem Haupteingang sich nach Südosten richtet, heute zum Hof, wo sich damals die Untere Turmstraße befand.

Im östlichen Teil des Plangebietes sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Dr.-Leber-Straße (außerhalb des Plangebietes) befinden sich jeweils drei einzelne Gebäude, die Reste des ehemaligen straßenbegleitenden, gründerzeitlich geprägte Geschosswohnungsbaues in offener Bauweise mit überwiegend drei Vollgeschossen darstellen und die im Verlauf der ehemaligen Lindenallee Mitte des 19. Jh. errichtet wurden. Dieser Bereich wurde 1945 ebenfalls bombardiert und partiell zerstört und nicht wieder aufgebaut. In den 1970er Jahren wurde mit der Errichtung der Hochbrücke und dem Umbau der ehemaligen Lindenallee und heutigen Dr.-Leber-Straße die Erscheinung dieses Verkehrszuges stark verändert. Die Linden wurden entfernt und die Vorgärten der Gebäude teilweise überbaut, um die Straße in ihrer Linienführung begründen und erheblich verbreitern zu können. Damit konnten Fahrgeschwindigkeit und Durchlasskapazität für den Straßenverkehr erhöht werden. Da die Bebauung heute nur noch fragmentarisch vorhanden ist und der Straßenverlauf nicht mehr wie in der ursprünglichen Anlage den Gebäuden folgt, ging die städtebauliche Qualität und Wirkung dieses Bereiches verloren.

Auf dem Areal Ecke Dr.-Leber-Straße/ Podeusstraße östlich angrenzend an das Plangebiet befand sich bis 1990 ein Galvanisierbetrieb (ehem. Alubau), welcher nach Schließung erhebliche Altlasten hinterlassen hat. Für eine Wohnbebauung kam das Gelände wegen des kontaminierten Bodens und nicht vorhandener Mittel zu dessen Beseitigung nicht in Betracht, ausgewiesen ist an dieser Stelle ein Gewerbegebiet; derzeit

bebaut ist dieses unter anderem mit einer Tankstelle sowie mehreren kleinen Gewerbebetrieben, wie beispielsweise einer Autoreparaturwerkstatt. Die Objekte wurden in offener Bauweise errichtet, es existieren keine besonderen Bestimmungen hinsichtlich Lage, Größe oder Ausrichtung der Baukörper. Eine Überplanung respektive Nutzung als Standort für eine öffentliche Stellplatzanlage wurde verworfen, da sich die Grundstücke nicht im Eigentum der Hansestadt Wismar befinden.

Im Bereich der Kreuzung Dr.-Leber-Straße/ Turnerweg grenzt das Plangebiet im Süden an die Villenbebauung des Stadtteils Wismar Süd an, im Südwesten an den straßenbegleitenden gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise, welcher mit einigen Kriegslücken dem Verlauf der Dr.-Leber-Straße nach Westen folgt.

1.5.2. Heutige Nutzung

Der nordöstliche Planbereich wird seit 1997 nach Rückbau der ehemaligen Kindertagesstätte als provisorischer öffentlicher Parkplatz genutzt, der sich derzeit bis hinter die Villen Dr.-Leber-Straße 7-9 erstreckt. Dieser Bereich umfasst momentan ca. 250 ebenerdige PKW-Stellplätze und sechs Busstellplätze.

Der südwestliche Planbereich beinhaltet unter anderem das Grundstück des ehemaligen IHB-Gebäudes Dr.-Leber-Straße 19, welches nach dem Rückbau 2006 ebenfalls als provisorischer Parkplatz für weitere 150 ebenerdige PKW-Stellplätze genutzt wird. Neben der bereits erwähnten gründerzeitlichen Bebauung südlich der Schatterau/ Turmstraße ist das Eckgrundstück Dr.-Leber-Straße/ Turnerweg mit einem großflächigem Gebäudeblock, der „Sektkellerei“ bebaut. In diesem befinden sich neben Lager- und Schauplächen der Sektkellerei, Einzelhandels- und Büroflächen auch einige Wohnungen im Obergeschoss.

Gegenwärtig stellt der größte Teil des Plangebietes eine ungeordnete Brache und damit einen städtebaulichen Missstand dar. Mit dem Rückbau des IHB-Gebäudes und der kriegszerstörten gründerzeitlichen Bebauung an der Dr.-Leber-Straße einschließlich der Blockrandbebauung an der Turmstraße sowie durch die Überformungen in den vergangenen Jahrzehnten besteht dieses Gebiet nunmehr aus Fragmenten verschiedener Bebauungstypologien. Deren ursprünglicher Charakter bzw. Qualitäten sind, sofern noch vorhanden, stark beeinträchtigt. Die großflächige Zwischennutzung als Parkplatz hat sich im Laufe der Zeit verfestigt und ausgedehnt. Einzelne Restflächen sind teilweise rudere Grünflächen, auf diesen finden sich vereinzelt, besonders im Verlauf der Turmstraße, größere und ältere Gehölze wie Buchen und Birken.

1.5.3. Bisherige Planungen

In verschiedenen städtebaulichen Studien zur künftigen Entwicklung des südöstlichen Altstadtrandes wurde für den südwestlichen Planbereich eine Wiederbebauung favorisiert. Man ging zunächst u.a. von einer der „UNESCO-Pufferzone“ angemessenen Bebauung mit einer Nutzungsmischung (Wohnen, Büro, Dienstleistung, Einzelhandel einschließlich notwendiger Stellplätze) aus. Unter anderem sollte hier die Möglichkeit eröffnet werden, entsprechend dem Einzelhandelsfachplan Verkaufsraumfläche für in Bestandsgebäuden der Altstadt nicht realisierbare innenstadtrelevante Sortimente auszuweisen (Potenzialstandort Turmstraße).

Eine weitere Nutzungsanforderung für den Standort ergab sich aus dem „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar“ (Fortschreibung des Parkraumkonzeptes). Entsprechend diesem Konzept sind am Standort „Turmstraße“ 500 öffentliche Stellplätze zu realisieren.

Nach Erarbeitung des ersten Bebauungsplanentwurfes auf Grundlage eines Investorenkonzeptes zur Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der Sektkellerei und des ehemaligen IHB-Gebäudes sowie einer Tiefgarage mit begrüntem Parkdeck und ca. 450 öffentlichen Stellplätzen zuzüglich 50 ebenerdigen Stellplätzen mussten diese Planungen aufgegeben werden. Dies insbesondere aus dem Grund, dass die erforderliche Erschließung der Einzelhandelsflächen für den Lieferverkehr nicht realisierbar ist. Die Umsetzung des Investorenkonzeptes würde zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die vorhandene benachbarte Wohnbebauung an der Schatterau/Turmstraße durch den Liefer- und Kundenverkehr im Blockinneren führen und bei Einhausung der Lieferanlagen zu einer Überschreitung von erforderlichen Abstandsflächen zur vorhandenen Bebauung, Platzmangel für Wendeanlagen, einer Kollision mit Aufstellflächen an Lichtsignalanlagen und einem insgesamt ungünstigen Verhältnis von Aufwand und Nutzen bei der Erschließung. Zudem erwies sich die geplante Errichtung der öffentlichen Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage mit begrüntem Parkdeck aus finanziellen Gründen als nicht realisierbar.

In einem weiteren Entwurf des Bebauungsplanes waren die Errichtung eines Parkhauses als kompakte Ergänzung zur vorhandenen Bebauung im Quartier Dr.-Leber-Straße/ Turnerweg/ Schatterau/ Turmstraße/ Planstraße B (sog. Quartier 51 lt. Managementplan Altstadt), die Fortführung der Villenbebauung entlang der Dr.-Leber-Straße, die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche sowie die Gestaltung der ehemaligen Wallanlagen als öffentliche und private Grünflächen vorgesehen. Zu diesem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Beteiligung der Be-

hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2012 bis zum 18.06.2012 sowie die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.09.2012 im Zeitraum vom 15.10.2012 bis zum 19.11.2012 durchgeführt.

Zwischenzeitlich stellte sich die Errichtung des vorgesehenen Parkhauses als nicht umsetzbar dar und der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen an dem Standort wurde auf ca. 400 Stellplätze minimiert. Zudem besteht nach Erstellung eines Gutachtens über die Gestaltung des sog. „Grüngürtels“ um die historische Altstadt die Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates zum Welterbe Altstadt Wismar in seiner Sitzung am 27.05.2013, die Freiflächengestaltung der ehemaligen Wallanlage in diesem Bereich ausschließlich auf öffentlichen Grünflächen zu realisieren. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die Bauleitplanung erneut zu überarbeiten.

1.5.4. Aufgabenstellung

Für die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ergab sich folgende Aufgabenstellung:

Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses/ Altstadt Weltkulturerbe Hansestadt Wismar

Die besondere Lage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und damit dem UNESCO-Welterbebereich, welches auch das Hauptgeschäftszentrum der Stadt darstellt, soll den Übergang zu dem sie umgebenden Bereich der Stadterweiterung nach außen deutlich ablesbar machen.

Rahmenplan

durch das gesamte Plangebiet ist entsprechend dem „Managementplan Altstadt“ die Ausbildung einer Grünverbindung mit einer Durchwegung vorgesehen worden. Die Art und Form der Anlage eines Grünzuges muss entwickelt und diese dann eingebunden werden. Entsprechend der Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates zum Welterbe Altstadt Wismar vom 27.05.2013 und unter Berücksichtigung des Gutachtens „Wall- und Festungsanlagen“ soll dies auf öffentlichen Flächen erfolgen.

Die 1. Fortschreibung des Managementplans „Welterbe Altstadt Wismar“ sowie die 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.09.2013 sehen die Vervollständigung des begrünten Promenadenrings entlang der Altstadtkante als ein Maßnahmeschwerpunkt vor. Hierfür sind die peripheren öffentlichen Grün- und Freiflächen entlang der Altstadtkante zu

vervollständigen und zu verknüpfen. Als weitere Maßnahme im Hinblick auf den Abbau der Parkraumproblematik wird in der 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt der „Ausbau einer Stellplatzanlage am südöstlichen Altstadtrand“ gesehen.

Typologien

Ziel der Planung soll sein, unter Einbeziehung der vorhandenen Typologien wieder ein zusammenhängendes Quartier zu entwickeln. Besonders im Hinblick auf die noch vorhandenen baulichen Strukturen soll auch die individuelle Qualität der einzelnen Typologien wieder herausgestellt und entwickelt werden.

Straßeninfrastruktur

Im Rahmen der anstehenden Instandsetzung der Dr.-Leber-Straße im Bereich des Planungsgebietes ist eine Korrektur von Verlauf und Querschnitt der Straße zu untersuchen.

Ruhender Verkehr

Mit dem Wegfall der provisorischen Stellplätze ist im Bereich des Planungsgebietes ein Standort für eine öffentliche Kfz-Stellplatzanlage zu suchen. Ausschließlich unterirdische Lösungen als Parkdeck mit einer aufwändigen Dachbegrünung sind bei mangelnder Wirtschaftlichkeit zu vermeiden.

In Fortführung zu dem am 24.11.2011 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossenen „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar“ (Parkraumbewirtschaftungskonzept) sind nunmehr am Standort „Turmstraße“ 400 öffentliche Kfz-Stellplätze zu realisieren.

Kindertagesstätte

Derzeit besteht insbesondere im Bereich der Altstadt aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in diesem Stadtteil ein Defizit an Kinderbetreuungsplätzen. Es ist zu überprüfen, ob und unter welchen Rahmenbedingungen die Einordnung einer entsprechenden Einrichtung am Standort möglich ist. Die Einrichtung einer Kindertagesstätte ist entgegen dem vorherigen Entwurf nicht explizit festzulegen.

1.5.5. Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtrandes geschaffen werden.

Folgende städtebaulichen Ziele sind bei der weiteren Planung prioritär zu berücksichtigen:

- Gestaltung des südwestlichen Teilbereiches zwischen Dr.-Leber-Strasse - Turnerweg – Schatterau/Turmstraße – Planstraße (Verlängerung Bergstraße) als geschlossener Häuserblock (Quartier)
- Fortführung der Villenbebauung entlang der Dr.-Leber-Straße
- Erlebbarkeit der ehemaligen Wallanlagen durch Gestaltung von Grün- und sonstigen Pflanzflächen auf öffentlichen Grundstücken
- Errichtung von max. 400 öffentlichen Stellplätzen

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird ein Teil des Plangebietes entlang der Dr.-Leber-Straße sowie der Schatterau und der Turmstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses besteht aus drei Teilbereichen (WA 1 - 3).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungsarten sollen aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen (Flächenbedarf, Gebäudeformen) an diesem Standort aufgrund der städtebaulichen Zielstellung nicht zulässig sein.

Dies gilt ebenso für Einzelhandelseinrichtungen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist innerhalb des Plangebietes im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum zu konzentrieren.

Ausnahmsweise soll jedoch aufgrund der Lage und Orientierung des WA 1 zur Großschmiedestraße/Altwismarstraße (Fußgängerpromenade Altstadt) mit einem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus hier die Errichtung von Verkaufseinrichtungen in altstadtüblicher Größenordnung bis zu 400 m² Verkaufsraumfläche ausnahmsweise ermöglicht werden.

Bei der Nutzung der Teilbereiche WA 1 und WA 2 sind verschiedene Prämissen zu berücksichtigen: einerseits die attraktive Lage am Innenstadtring mit kurzen Wegebeziehungen zur historischen Altstadt und angrenzenden Grünanlagen (geplant und vorhanden - Lindengarten) sowie der günstigen verkehrlichen Erschließung, andererseits Auswir-

kungen von Verkehrslärm auf die Wohnqualität insbesondere für Außenflächen. Aufgrund der vorhandenen und – entsprechend der Festsetzungen – neu zu errichtenden Gebäudekubaturen sind hier vorzugsweise Wohn- und Geschäftshäuser mit Räumen für freie Berufe sowie Sonderwohnformen (betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus in Kombination mit Grün- und Gemeinbedarfsfläche) denkbar. Diese für den Standort städtebaulich zu präferierenden Nutzungsarten sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, werden jedoch nicht explizit festgesetzt, um auch eine größere Vielfalt der Angebote bei Wahrung des Wohngebietscharakters zu ermöglichen. Zudem besteht gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bei entsprechendem Bedarf für den Bereich der Altstadt u.a. die Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl im WA 1 als auch im WA 2 entlang der Dr.-Leber-Straße an den jeweiligen Bestandsgebäuden. Diese sollen in ihrer Größe und Bauform Maßstab für ergänzende Bebauungen sein. Im rückwärtigen Bereich des WA 2 ist ein Baufenster ausgewiesen, das auch die Errichtung beispielsweise einer sozialen Einrichtung wie einer Kindertagesstätte ermöglicht. In beiden Teilbereichen erfolgt entlang der Dr.-Leber-Straße eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Dieser Wert überschreitet die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze (0,4), was aber entsprechend § 17 Abs. 2 u.a. dann möglich ist, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Da der Erhalt der Villenstruktur eines der städtebaulichen Planungsziele ist und die vorhandenen baulichen Anlagen bereits einen größeren Teil der Grundstücksfläche einnehmen, wird von dieser Regelung Gebrauch gemacht.

Ähnlich verhält es sich mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Teilbereich WA 3. Planerisches Ziel ist hier die Ergänzung des geschlossenen Straßenzuges Schatterau/Turmstraße. Aufgrund der geringen Größe der Grundstücke und der für eine sinnvolle Nutzung erforderlichen Mindestgebäudegröße wird auch hier eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die übrigen Parameter zum Maß der baulichen Nutzung wie die Geschossigkeit entsprechen den Nachbargebäuden.

Für den rückwärtigen Bereich des WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen, was den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht und hier in unmittelbarer Nachbarschaft zur öffentlichen Grünfläche (ehem. Wallanlagen) auf eine lockere Bebauung mit großzügigeren Freianlagen orientiert.

Aufgrund der Höhenlage werden für die Bereiche WA 1, WA 3 (hier bereits im Bestand) sowie für den Bereich der Flurstücke 1854/5 und 1854/6 im WA 2 Festsetzungen zur Zulässigkeit von bis zu zwei Kellergeschossen als Vollgeschosse getroffen (Text Teil B Pkt. 2.2.). Die maximal zulässige Bebauungshöhe am Bezugspunkt Dr.-Leber-Straße überschreitet nicht die der vorhandenen Nachbargebäude. Es soll aber zulässig sein, im rückwärtigen tieferliegenden Bereich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zu errichten um hier angepasst an die spezielle topografische Situation auch die Errichtung besonderer Baukörperformen (z.B. als sogenanntes „Haus am Hang“) zu ermöglichen.

2.1.2. Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sind folgende Nutzungen zulässig:
Einzelhandelsbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe, Büros und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wohnungen sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss zulässig und ab dem 3. Obergeschoss zwingend vorzusehen.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen den derzeitigen Nutzungen im vorhandenen Gebäudekomplex der Sektkellerei und sollen auch künftig dort zulässig sein.

Aus städtebaulichen Gründen ist an diesem Standort im südöstlichen Bereich der Altstadt und angrenzend zum Stadtteil Wismar Süd mit vorwiegender Wohnbebauung ein besonderes Augenmerk auf die Ansiedlung von Einrichtungen mit kleinteilig strukturiertem Einzelhandel und dem Sortimentsschwerpunkt Nahversorgung zu legen.

Grundlage für die Festsetzungen zum Einzelhandel ist neben den bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen (Bestandsschutz) das im Dezember 2012 fertiggestellte und im Juni 2013 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bestätigte Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK SUR Wismar).

Entsprechend dem Regionalen Einzelhandelskonzept befindet sich der Standort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Wismar, aber außerhalb des sogenannten Kernbereiches (Hauptgeschäftsbereich) und außerhalb der Ergänzungsbereiche, die vorwiegend für großflächigen Einzelhandel auszuweisen sind.

Im Gegensatz zu den Entwicklungszielen für den Hauptgeschäftsbereich mit seiner Versorgungsfunktion für den gesamten Stadt-Umland-

Raum sowie den mittelzentralen Einzugsbereich der Hansestadt Wismar hat in der Zone außerhalb dieses Kernbereiches die Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der zentralen Stadtbereiche Priorität. Großflächiger Einzelhandel ist wegen beengter Standortverhältnisse einerseits und der speziellen Anforderungen an diese Nutzungsart (Großflächigkeit in der Warenpräsentation, regionale und überregionale Erreichbarkeit einschließlich entsprechender Kfz-Stellplatznachweise) andererseits hier nicht möglich. Zudem würde dies – wie bereits unter Pkt. 1.5.3 Bisherige Planungen erläutert – ggf. zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die vorhandene benachbarte Wohnbebauung an der Schatterau/Turmstraße durch den Liefer- und Kundenverkehr führen.

Wie im Regionalen Einzelhandelskonzept ebenfalls dargestellt, befindet sich in der Wismarer Altstadt zwar ein strukturprägender Lebensmittelanbieter (in der Altwismarstraße), „so dass eine fußläufige Nahversorgung gesichert scheint, die quantitative Ausstattung ist aber in Relation zur Wohnbevölkerung als zu gering einzustufen“. Fußläufig ist neben der Altstadt auch der Stadtteil Wismar Süd mit seiner vorwiegenden Wohnbebauung und Einrichtungen wie dem Jobcenter (derzeit im Bau) gut erreichbar. Hieraus lassen sich Bedarfe für die Nahversorgung herleiten.

Eine Größenordnung und ein Branchenmix analog bereits genehmigter Nutzungen (Lebensmittelmarkt ca. 800 m², Getränkemarkt ca. 128 m², Backshop ca. 22 m² sowie zusätzliche Shopflächen mit einer Gesamtverkaufsraumfläche von ca. 1382 m²) wären hier als annehmbar anzusehen.

Anzustreben ist eine Optimierung der Nutzungen im Dienstleistungs- und Einkaufszentrum insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung Nahversorgung auch um die städtebaulich bedeutsame Fußgängerachse Wismar Süd – Altstadt funktionell aufwerten zu können.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im festgesetzten Sondergebiet neben den Nahversorgungseinrichtungen andere Nutzungen zulässig sein sollen, um Leerstände und daraus folgende städtebauliche Missstände zu vermeiden. Hier erfolgen entsprechende Festsetzungen zu zulässigen Nutzungsarten im Bebauungsplan.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden analog dem Bestandsgebäude getroffen. Änderungen in der baulichen Kubatur sind nicht vorgesehen.

2.1.3. Sondergebiet Parkpalette

Für das Sondergebiet Parkpalette werden als allgemein zulässige Nutzungsart Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen festgesetzt. Letzteres sind beispielsweise Zufahrten, Rampen, Kassenautomaten, technische Anlagen etc.

Des weiteren können im Erdgeschoss auch sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung (z.B. Stadtinformations-Bereich) einschließlich einer öffentlichen WC-Anlage zulässig sein. Das ermöglicht einem künftigen Parkpalettenbetreiber beispielsweise die Schaffung einer Informationsstelle als ersten Anlaufpunkt für Besucher der Stadt und kann zur Erhöhung der Attraktivität des Parkpalettenstandortes insbesondere für auswärtige Gäste beitragen.

Die maximal zulässige Anzahl der Stellplätze beträgt 400. Diese Festsetzung entspricht dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossenen „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar“ und ist Grundlage für weitergehende Festsetzungen im Bauleitplan, wie beispielsweise zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im angrenzenden Wohngebiet.

Die Parkpalette selbst soll als Parkpalette der neuesten Generation, vorzugsweise stützenfrei (mindestens 17 m) und mit separierten Fußwegen zu den Aufzügen/Treppen entwickelt werden. Die Fassaden sind unter Berücksichtigung des angrenzenden Welterbes Altstadt qualitativ – auch in moderner Formensprache - zu gestalten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich den Erfordernissen zur Errichtung einer zweigeschossigen Parkpalette und den örtlichen Gegebenheiten. So soll die Höhe der Parkpalette aus gestalterischen Gründen die Höhe der Straßenoberkante Turmstraße möglichst aufnehmen, um die Bebauung der Altstadt sichtbar zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es zulässig ist, bei Errichtung der Parkpalette entsprechend der Anregung seitens des UNESCO-Sachverständigenbeirates vom 27.05.2013 die oberirdische Plattform in Teilen zu öffnen, damit in den Zwischenräumen ebenerdig zu setzende Bäume hindurchwachsen können und so eine „baumgeprägte“ Parkpalette entsteht. Ob und in welchem Umfang dieser Vorschlag aufgegriffen wird, obliegt der Hansestadt Wismar als Grundstückseigentümerin und Betreiberin der Anlage bzw. des von ihr beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes (EVB) in Abwägung des Kosten/Nutzen-Verhältnisses.

2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen. Durch diese Festsetzung kann die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.

Die Baufenster sind durch Baugrenzen bzw. in städtebaulich prägnanten Bereichen, in denen ein besonderer Wert auf die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes durch Raumkanten zu legen ist, durch Baulinien dargestellt.

Die Festsetzung der Bauweise in den Bereichen WA 1 und WA 2 erfolgt als offene und soll eine Ergänzung der dort noch vorhandenen und historisch belegbaren Baustrukturen (Villenbebauung) ermöglichen.

In diesen Bereichen ist es zulässig, die festgesetzten Baugrenzen für Anbauten wie Treppenhäuser oder Aufzüge um das Maß von maximal 2,50 m Tiefe auf maximal 20% Länge je Gebäudeseite zu überschreiten (Textliche Festsetzung 3.). Durch diese Festsetzung wird es ermöglicht, dass bei Modernisierungen der vorhandenen Gebäude sowie bei Neubauten in der gleichen Form und Kubatur diese um kleinere Anbauten, die aus funktionellen Gründen erforderlich sind, ergänzt werden können, wobei die Grundstruktur des jeweiligen Gebäudes erhalten werden soll.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Verbinderbauten zwischen den einzelnen Gebäuden im WA 2 erfolgt aus funktionellen Gründen. An diesem Standort sollen auch besondere Wohnformen wie z.B. Altenbetreutes Wohnen möglich sein. Diese Art der Nutzung erfordert u.U. spezielle bauliche Verbindungen zwischen den einzelnen Gebäuden.

Nebenanlagen sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu zählen Spielplätze für Kinder, Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten oder Spielhäuser und andere Gemeinschaftseinrichtungen, z.B. Pavillons.

In den Bereichen SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum und SO Parkpalette wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Diese Festsetzungen orientiert sich an den Bestandsgebäuden (SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum) bzw. technischen und funktionalen Erfordernissen (SO Parkpalette)

Im Bereich WA 3 ist zur Ergänzung und Fortführung der Bebauung an der Schatterau/Turmstraße eine geschlossene Bauweise festzusetzen, Bauformen ohne seitlichen Grenzabstand sind zulässig.

2.3. Baugestalterische/Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt und der Lage innerhalb der Pufferzone UNESCO-Welterbebereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ ist auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume ein besonderes Augenmerk zu richten. Baugestalterische Festsetzungen werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen. Die Festlegungen der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ sind einzuhalten, falls keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Derartige Festsetzungen betreffen beispielsweise den Punkt 1.2. Dachflächen. Hier werden abweichend von der Gestaltungssatzung für das WA 1, das WA 2 und die Sondergebiete keine Steildächer explizit festgesetzt. Die Dächer können als sogenannte Steildächer (bis 48°), flachgeneigte Satteldächer oder als Flachdächer gestaltet werden.

Von der genannten örtlichen Bauvorschrift abweichende Festsetzungen werden zudem für die Sondergebiete getroffen. Die vorhandenen (Alte Sektkellerei) bzw. im Sondergebiet Parkpalette zu errichtenden Baukörper unterscheiden sich in Kubatur, Form und Funktion von der in der Altstadt üblichen kleinteiligeren Bebauung (Parzellenstruktur) und sollen deshalb in einer dem Zweck entsprechenden modernen Formsprache ausgeführt werden.

Zur Zulässigkeit von Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen im Allgemeinen Wohngebiet werden spezielle Festsetzungen getroffen. Derartige Anlagen als auch andere Anlagen der Energieerzeugung stellen Änderungen der vorhandenen Dachlandschaft dar. Sie beeinträchtigen das überlieferte historische Erscheinungsbild und greifen erheblich in den Denkmalsbereich ein. Grundsätzlich müssen Maßnahmen der Energieeinsparung als auch der Energieeffizienz im Denkmalsbereich mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sein. Daher bedarf es immer einer fachlichen Einzelfallprüfung.

Entsprechend dem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar zur 1. Fortschreibung Managementplan Welterbe Altstadt Wismar und 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt vom 26.09.2013 als informelle Planungen können Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen an/auf Ge-

bäuden im Einzelfall zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) die Anlage auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite angeordnet wird, so dass sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt sichtbar sind
- b) die Anlagen nicht aufgeständert sind
- c) die Anlagen die Farbe der Dachdeckung aufnehmen
- d) sich gestalterisch und harmonisch in die bestehende Architektur einfügen.

Auf untergeordneten Nebengebäuden im Hofbereich wäre eine Aufständigung und abweichende Farbe zulässig, sofern Punkt a) erfüllt wird.

In den Sondergebieten Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sowie Parkpalette gelten diese Einschränkungen zur Errichtung von Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen nicht. Wie bereits oben erläutert unterscheiden sich die hier vorhandenen bzw. zu errichtenden Baukörper in Kubatur, Form und Funktion von der in der Altstadt üblichen kleinteiligeren Bebauung, die den zu schützenden Denkmalcharakter prägen. Ein Eingriff in ein überliefertes historisches Erscheinungsbild und somit in den Denkmalbereich wird hier nicht gesehen.

Unter Berücksichtigung mit den Zielen des Klimaschutzes und zur Förderung erneuerbarer Energien soll die Errichtung von Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen auf den Gebäuden an diesem Standort in Randlage zur Altstadt zulässig sein.

Die architektonische Gestaltung von Bauwerken, insbesondere deren Außenwirkung ist mit dem UNESCO-Sachverständigenbeirat der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Um die Gestaltung des stark öffentlichkeitswirksamen städtischen Raumes nicht zu beeinträchtigen, erfolgen Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen, die in diesen Raum hereinwirken können.

2.4. Erschließung

2.4.1. Verkehr

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 20 / A 14 sowie Bundesfernstraßen) zum einen über die Hochbrücke

– Rostocker Straße und zum anderen über die Dr.-Leber-Straße Schweriner Straße angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den bereits vorhandenen Straßen Turnerweg und Dr.-Leber-Straße aus.

Speziell zur Anbindung der öffentlichen Stellplatzanlage sowie des Sondergebietes Parkpalette wird – ausgehend von der Dr.-Leber-Straße – auf einer bereits vorhandenen Trasse die Planstraße B errichtet. Die Ausbaubreiten richten sich hier nach den verkehrstechnischen Erfordernissen.

Bei den Zu- und Abfahrten zu den Kfz-Stellplatzanlagen sind ausreichend Aufstellflächen für wartende Fahrzeuge zu berücksichtigen. Es ist vorgesehen, den Einmündungsverkehr über eine Lichtsignalanlage zu regeln.

Eine verkehrsmäßige Verbindung zwischen der Planstraße B und der Turmstraße ist nur für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen. Für den motorisierten Fahrzeugverkehr ist diese durch entsprechende bauliche Maßnahmen auszuschließen. Die Turmstraße soll so dem unmittelbaren Zielverkehr (Anliegerverkehr für Anwohner der Turmstraße und WA 2) vorbehalten sein und vom Zu- und Abfahrtsverkehr der öffentlichen Stellplatzanlage und der Parkpalette getrennt werden. Dadurch kann die Belastung für die Anwohner durch Fahrzeugverkehr minimiert werden.

Der rückwärtige Bereich des WA 2 wird über die Planstraße A ausgehend von der Turmstraße erschlossen.

Die Planstraße A ist im nordwestlichen Teil im Zweirichtungs- und im nordöstlichen Teil im Einrichtungsverkehr bis zur Dr.-Leber-Straße zu führen. Hier ist aus verkehrstechnischen Gründen ausschließlich eine rechtsgebundene Ausfahrt möglich.

Stellplätze

Im Planbereich sind zur Errichtung öffentlicher Kfz-Stellplatzanlagen zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche sowie ein Sondergebiet Parkpalette festgesetzt. Hier sollen insgesamt ca. 400 bewirtschaftete PKW-Stellplätze entstehen, auf der öffentlichen Parkfläche südöstlich der Parkpalette zusätzlich ca. 10 Stellplätze für Reisebusse.

Die Zufahrt zu den Stellplatzanlagen hat ausgehend von der Dr.-Leber-Straße über die Planstraße B zu erfolgen.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Nutzungen in den Wohn- und Sondergebieten sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

ÖPNV

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich an der Dr.-Leber-Straße sowie am Lindengarten Haltestellen des ÖPNV für mehrere städtische und regionale Buslinien.

Der Bahnhof der Deutschen Bahn AG sowie der Zentrale Omnibusbahnhof liegen fußläufig in ca. 700 bis 900 m Entfernung zum Plangebiet.

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist somit gegeben.

Fuß- und Radverkehr

Durch das Plangebiet verläuft eine wichtige Wegeverbindung für den nichtmotorisierten Verkehr aus dem Bereich Wismar Süd in Richtung Altstadt/Marktplatz. Hierzu sind entlang der Planstraße B separate Fuß- und Radwege vorgesehen.

Die Fortführung erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerverkehr sowie über die nördlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Straßen Bergstraße, Schatterau und Großschmiedestraße.

2.4.2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet, insbesondere der Bereich um die Planstraßen ist erschließungsseitig teilweise neu zu überplanen. Vorhandene Leitungen sind in die Planung aufzunehmen und ggf. (nach Prüfung von Kapazität und Zustand) zu nutzen.

Auf die notwendige Erhaltung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet wird hingewiesen.

Die Baumaßnahmen sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Diese beabsichtigen, die in der Dr.-Leber-Straße liegende Wasserleitung DN100 im Zusammenhang mit der Erschließung zu erneuern.

Bestandsleitungen und Planungen wurden nicht dahingehend überprüft, ob die erforderliche Löschwassermenge (siehe Pkt. 2.4.3) aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke GmbH bereitgestellt werden kann. Regelungen zur Löschwasserbereitstellung sind zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH im Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.

Für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger Abstimmungen mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.

Die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Wismar Netz GmbH in der Nieder- und Mittelspannung. Als Ersatz für das bestehende Trafogebäude auf der Grünfläche südlich der Turmstraße ist eine neue Kompaktrafostation unmittelbar angrenzend an die Turmstraße zu errichten. Entsprechende Leitungssysteme sind innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes neu zu verlegen. Das bestehende Niederspannungskabel auf der Grünfläche südlich des WA 1 wird zur stabilen Energieversorgung benötigt und ist zu sichern. Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde festgesetzt.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Wismar Netz GmbH. Für alle Flächen in den Baugebieten können Anschlüsse aus dem bestehenden Gasnetz bereitgestellt werden.

Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind bei Bedarf zu erweitern.

Die Fernmeldeversorgung kann durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch einen anderen privaten Anbieter gesichert werden.

Abfallentsorgung/Straßenreinigung

Die Abfallentsorgung und die Straßenreinigung erfolgen auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar vom 27.11.2008 und die Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar vom 29.10.2009 in der jeweils gültigen Fassung.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

2.4.3. Brandschutz

1. Zufahrt

Die Zugänglichkeiten im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfsleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen (siehe auch Pkt. 2.4.2. Wasserversorgung)

Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das bestehende Hydrantennetz zu überprüfen und ggf. instand zu setzen.

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

2.5. Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz

2.5.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

Altlasten / Abfall

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schadstoffbelastungen im Boden bekannt, konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz liegen nicht sicher vor.

Für die lt. Allgemeiner Liegenschaftskarte (ALK) gekennzeichnete Verdachtsfläche AS 154 (ehem. Haus des Handwerks) wurde am 21.01.2005 durch das Ingenieurbüro IUQ eine Schadstoffuntersuchung/Schadstoffkataster zum Abbruchvorhaben Fernmeldezentrale

und Garagen des ehem. Wehrkreiskommandos mit dem Ergebnis erstellt, dass sich keine Schadstoffbelastungen im Boden befinden. Eine entsprechende Bodenprobe (HWI 1/2005) am Standort des Notstromaggregats der Fernmeldezentrale ergab keine nachweisbaren Spuren von MKW oder PAK. Eine unbelastete Feinsand- Probe kann allerdings nicht als repräsentativ für aufgeschüttete Wehranlagen und Gebiete mit Kriegsschäden gelten.

Für den Standort Alte Sektkellerei (AS 014) heißt es im Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vom 26.06.1996, dass das Grundstück für wenig sensible Nutzungen ausreichend saniert ist. Der Zielwert von 1.000 mg/kg MKW wurde allerdings wegen Bauhindernissen nicht vollständig erreicht. Auf dem Grundstück verblieben 1995 MKW-Konzentrationen bis 7.900 mg/kg im Boden. Der UBB liegen keine Nachweise zu deren möglicher Beseitigung (z.B. bei Hochbaumaßnahmen) vor.

Am Gehweg wurde die Sanierung bei 12.900 mg/kg MKW abgebrochen. Vor-Ort-Analytik zeigte dort nach Südosten, Richtung Straße steigende Konzentrationen (0,5 m von der Grubenwand: 4.000 mg/kg; 1,0 m von der Grubenwand: 7.000 mg/kg MKW (jeweils bei 2,5 m u. GOK) – Differenz zwischen 12.900 und 7.000 mg/kg aufgrund von Messungenauigkeiten der Vortortanalytik). Sondierungen vom 17.06.1996 (Befund 20.06.1996) an der nördlichen Zufahrt im Grenzbereich zwischen Straße und Gehweg ergaben bis zu 950 mg/kg MKW in einer Tiefe von -2,0 bis -3,0 m. Ob und wann welche Sanierungen bereits erfolgten ist bei der UBB nicht dokumentiert. Ausgelaufener Dieselkraftstoff ist hier als mögliche Schadensursache angegeben.

Für die Großschmiedestraße 43 (AS 028), angegeben als ehemalige Maschinenfabrik Benn liegen keine Angaben vor. Bodenschadstoffe sind nicht bekannt.

Im Sinne der Vorsorge für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird seitens der UBB empfohlen, für den Bereich WA 2 vor Beginn der Bauarbeiten eine repräsentative Beprobung mindestens der oberen 60 (besser 80) cm vorzunehmen. Untersuchungen bis mindestens 2 m, besser bis zu einer evtl. Auffüllungssohle sind sinnvoll.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

1. Abfallentsorgung

1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind

zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassenen Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial) aus. Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens sieben Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und Abbruch/ Entkernung/ Sanierungen arbeitsschutz- und abfallrechtlich ordnungsgemäß zu planen. Damit wird auch der Ausschreibungsverantwortung und der Kalkulationsunsicherheit des Bauherren gedient.

1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Bereich Stadtreinigung. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

2. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bun-

des-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist entsprechend dem Geoportal Mecklenburg-Vorpommern als kampfmittelbelastet gekennzeichnet. Hier fanden 1945 Kampfmittelabwürfe statt. Aufgrund der Nutzung nach erfolgter Munitionsberäumung in den vergangenen Jahren (Bürohaus, Kindertagesstätte, Parkplatz) ist jedoch von einer akuten Gefährdung nicht auszugehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass (auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen) Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet stets mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des LPBK zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

2.5.2. Immissionsschutz

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einschränkung von Schallemissionen sowie von Schallschutzmaßnahmen sind die Schallgutachten vom 16.04.2012 erstellt durch das Ingenieurbüro TÜV Nord, Rostock sowie vom 15.03.2013 erstellt durch das Ingenieurbüro für Schallschutz (ibs) Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln.

Maßgebende Geräuschquellen mit Wirkung auf den Bereich des Bebauungsplanes sind der Straßenverkehr (Dr.-Leber-Straße, Turnerweg, Schatterau, Turmstraße und die Planstraße), die geplanten öffentlichen Stellplatzanlagen und die Parkpalette sowie Gewerbe (Betrieb des vorhandenen Parkhauses im SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum und Betrieb der Tankstelle, PKW-Waschanlage sowie Einzelhandelseinrichtungen im benachbarten Gewerbegebiet Dr.-Leber-Straße/ Kanalstraße).

Aufgrund der im Gutachten ermittelten schalltechnischen Werte werden im Bebauungsplan für die immissionsschutzrechtlich relevanten (d.h. für die schützenswerten) Nutzungen Lärmpegelbereiche dargestellt und folgende Schallschutzmaßnahmen in den Baugebieten festgesetzt:

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.
2. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten (der jeweiligen Straße abgewandte Seiten) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Dauerlüftungen) einzubauen.
3. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, -Terrassen) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
4. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (Straßen) darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
5. für das unbebaute Plangebiet mit Ausnahme der geplanten Parkpalette. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 bis 3 abgewichen werden.

6. Der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zur Minimierung der Schallemissionen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette wird die Festsetzung getroffen, dass das oberste Parkdeck mit einer geschlossenen Wand in Richtung der Turmstraße und zusätzlich mit daran anschließenden Schenkeln in Richtung der Dr.-Leber-Straße von jeweils mindestens 10,00 m Länge auszustatten ist. Das resultierende Schalldämmmaß der Schallschutzwand R_w muss mindestens 20 dB betragen. Diese Schallschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über der Oberkante des obersten Parkdecks auszuführen.

2.5.3. Grünordnung / Gestaltung von Natur und Landschaft Ausgleichsbilanzierung

Ausführliche Erläuterungen zum Bestand und zu den grünordnerischen Planungszielen werden unter Pkt. 3 Umweltbericht gegeben. Wie in diesem vorgeschlagen, erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung wichtiger Baumbestände.

Des weiteren erfolgen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen südlich und südöstlich der Turmstraße entsprechend dem ursprünglichen Verlauf der ehemaligen Wallanlagen um die historische Altstadt, so dass diese durch die beabsichtigte Grüngestaltung wieder erlebbar sein werden. In Ergänzung zu bereits bestehenden bzw. in Planung befindlichen benachbarten Grünanlagen (Lindengarten sowie Grünanlage an der ehemaligen Stadtmauer im Bereich Dr.-Leber-Straße - Katersteig) wird so auch das Plangebiet Südöstlicher Altstadtrand in den Grünzug um den UNESCO-Welterbebereich integriert.

Die Kfz- Stellplatzanlagen (Sondergebiet Parkpalette sowie öffentliche Stellplatzanlage) sollen entsprechend der Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates als „Stellplatzanlagen im Grünen“ erlebbar sein. D.h. hier ist – entsprechend der technischen Möglichkeiten – eine starke Durchgrünung durch das Anpflanzen von Bäumen einschließlich der Baumscheibenbepflanzung vorzusehen.

Die Auswahl der festgesetzten Baum- und Straucharten erfolgt aufgrund der Standorttypik und –verträglichkeit sowie unter stadtgestal-

terischen Aspekten unter Berücksichtigung historischer Bezugnahme auf die ehemaligen Wall- und Festungsanlagen der Stadt Wismar.

Anpflanzungen anderer Arten als in den Artenlisten 1 und 2 vorgesehen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und der Planungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren möglich. Es ist jedoch auf die Verwendung immergrüner Nadelgehölze wie Lebensbaum und Scheinzypresse in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Anlage)

2.6. Bau- und Bodendenkmalpflege

Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt

Für das Plangebiet bzw. Teile des Plangebietes gelten folgende Satzungen der Hansestadt Wismar:

- Denkmalbereich Altstadt
- Satzung über das Sanierungsgebiet Altstadt
- Erhaltungssatzung
- Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt

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

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des „Bodendenkmals Altstadt“ sicherzustellen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für

Kultur und Denkmalpflege (LKAD) spätestens vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen ist eine baubegleitende archäologische Betreuung sicherzustellen. Mit dem LAKD, dem die wissenschaftliche Ausgrabung und Bergung von Bodendenkmalen obliegt, ist hierfür frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert.

Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Für Bodendenkmale, die zufällig neu entdeckt werden, sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung im § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der Anlage zum BauGB fest verankert worden. Seitdem besteht die Pflicht in einem Umweltbericht die zukünftig zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen und darzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung der rückgebauten Gebäude entlang der Dr.-Leber-

Strasse mit entsprechenden Nutzungen und Gestaltungen aufgezeigt werden.

Dazu werden Festsetzungen zu den Baukörpern und deren Ausmaß, wie auch zu den nicht überbauten Freiflächen getroffen. Neben der Schließung der Raumkante Dr.-Leber-Strasse, unterhalb des historischen Stadtkerns ist hier die Vernetzung der Grünverbindungen westlich des Turnerweges, mit dem Stadtmauergrünzug und östlich des Planbereiches mit dem Lindengarten angedacht. Dieser Grüngürtel um den Altstadtring ist als Pufferzone zur vielbefahrenen Ringstrasse und gleichzeitig als verbindendes Element zwischen den Park- und Grünzonen außerhalb des historischen Stadtkernes gedacht. Diesem Planungsziel entspricht schon der Altstadtraahmenplan aus dem Jahr 1991, der seit dieser Zeit schrittweise zur Umsetzung gelangte und die Verknüpfung sowie die attraktive Gestaltungs- und Erholungsfunktion der Freiflächen verstärken soll.

Der Planbereich ist wegen seiner Bedeutung als Teil der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen mit Stadtmauer und Stadtgraben hervorzuheben. So ist durch die bisherigen Geländestrukturen noch ablesbar, wo sich die Schnittstelle zwischen dem historischen Stadtkern und der späteren Stadterweiterung befindet.

Durch die enge mittelalterlichen Stadtstruktur im Altstadtkern und die Wohn- und Geschäftsnutzung ist ein entsprechendes Defizit an Stellplätzen zu verzeichnen, das im fußläufig nahen peripheren Bereich aufgenommen und gelöst werden soll.

Die Zuordnung der Bauflächen im Plangebiet ist für die Ausweisung von Sondergebieten (SO) sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69/08 umfasst ca. 5,32 ha, wobei die bisher versiegelten und teilversiegelten Flächen in der Flächenbilanz anteilig bei ca. 70 % liegen.

Die vorliegende Planungsabsicht lässt nach erster Einschätzung keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten, die nicht ausgeglichen werden können.

3.2. Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Ausweisung und städtebaulichen Neuordnung der ehemals bebauten und unbebauten Flächen, dem Erhalt der teilweise sehr prägenden

Großbäume und der Verknüpfung unterschiedlich genutzter Freiflächen mit dem vorhandenen Grünpotential der unmittelbaren Umgebung.

Die unterschiedlich genutzten Flächen des Plangebietes werden in der zukünftig maximalen Grundstücksauslastung und den Gestaltungsanforderungen über die textlichen Festsetzungen berücksichtigt. (z.B. über das Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Materialverwendung, Pflanzgebot, Erhalt von Bäumen etc.)

Durch die Neuordnung und Aufwertung der bisher größtenteils als provisorische Stellplatzanlage genutzten teilversiegelten Flächen und die ungenutzten inzwischen naturnahen Freiflächen unterhalb des historischen Stadtkerns wird ein vorhandener städtebaulicher Missstand durch den Bebauungsplan behoben.

Vorhandene Großgehölze in Einzelstellung, Reihe oder Gruppe werden bei entsprechender Standsicherheit erhalten und in der Planung berücksichtigt.

Die zum Teil neu ausgewiesenen Bauflächen verdrängen in der sogenannten „Senke“ an der Dr.-Leber-Straße (Baufeld WA 2) in den letzten Jahren entstandene Vegetationsformen wie Gräser und Stauden sowie Brombeergebüsche mit Waldreben durchsetzt, die an dieser Stelle aus stadtgestalterischer Sicht als verzichtbar einzustufen sind.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünbereiche werden auch zukünftig Lebensräume und Nahrungsgrundlagen für die vorkommenden Tierarten berücksichtigt, sowie deren Entwicklung ermöglicht. Es werden jedoch auch Teillebensräume verdrängt, die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Parkanlagen ausgeglichen werden könnten.

3.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Tiere

Auf der Grundlage der vorhandenen Vegetation ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten, sowie Säugetieren etc. auszugehen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird dem Umweltbericht beigefügt.

Pflanzen

Die im Plangebiet anzutreffenden Grün- und Freiflächen setzen sich aus artenarmen Zierrasen, einigen Quadratmetern Bodendeckerpflanzungen aus Zwergmispel am provisorischen Parkplatz und einer Gehölzpflanzung entlang der Turmstrasse bestehend aus Hartriegel, einigen Holunderbüschen, Pfeifenstrauch und Essigbäumen zusammen.

Größere Bedeutung kommt einigen vorhandenen Bäumen wie Linden, Rotbuchen und Eichen im Plangebiet zu, die einen Stammdurchmesser von ca. 0,50 – 0,90 m aufweisen. Insgesamt gesehen sind auch einige nicht schutzwürdige Exemplare für diesen repräsentativen Standort durch z.B. einseitig ausgebildete Kronen, extremen Schrägwuchs, verkümmerter Wuchs durch wenig Licht- oder Platzverhältnisse im Bestand.

Auf der seit Jahren unbebauten und ungenutzten „Senke“ an der Dr.-Leber-Straße hat sich eine ruderale Trittschicht entwickelt, die sich vornehmlich aus verschiedenen Gräsern, Goldrute, Schafgasse und Beifuß zusammensetzt. 2 Apfelbäume sowie 2 Birken und 3 Ahornsämlinge ergänzen die Fläche sowie eine ca. 1.700 m² große Fläche mit Brombeere bewachsen, durchsetzt mit Waldrebe.

Die saP wird dem Umweltbericht beigelegt.

Boden

Der im Plangebiet anzutreffende Boden besteht größtenteils aus sandigem Lehm (siehe Landschaftsplan und Kartenmaterial des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG): ursprüngliche Grundmoränenlandschaft, eben bis kuppig).

Der größte Teil der Flächen im Plangebiet stellt sich als versiegelte und teilversiegelte Fläche dar. Auf den ab dem Jahr 2006 rückgebauten Flächen südwestlich der Planstraße B (ehemaliges IHB-Gebäude) wurden unbefestigte Stellplätze errichtet, um weitere Möglichkeiten des altstadtnahen Parkens vorzuhalten.

Dazu erfolgte der Einbau einer Trag- und Deckschicht entsprechend der Belastungskategorie, sodass anfallendes Oberflächenwasser auf Grund der notwendigen Verdichtung nicht versickern konnte sondern abgeleitet wurde. Diese Flächen werden daher als teilversiegelte Flächen aufgenommen und bewertet.

Wasser

Durch den hohen Anteil an teilversiegelten und versiegelten Flächen kann nur sehr begrenzt unbelastetes Regenwasser in angrenzenden Grünflächen versickern.

Das meiste Oberflächenwasser wird in die Kanalisation eingeleitet und steht für eine Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone (TWSZ).

Klima / Luft

Der Untersuchungsraum liegt im atlantischen maritim beeinflussten Gebiet des west-mecklenburgischen Ostseeküstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West. Die zwischenzeitlich rückgebauten Baukörper Bereich südwestlich der Planstraße B (ehemaliges IHB-Gebäude) stellten eine Schließung des Blockrandes dar, so dass sich seinerzeit im Blockinneren andere klimatische Bedingungen darstellten, als jetzt mit der offenen, unbebauten teilversiegelten Fläche.

Das Gleiche gilt für den Verkehrslärm der vielbefahrenen Dr.-Leber-Strasse. Das bisherige Verkehrsaufkommen sowie zusätzliche Faktoren durch die Ausweisung der vorgesehenen Bauflächen und deren Nutzungen werden in einem beauftragten Schallschutzgutachten untersucht und gegenübergestellt.

Landschaft

Die Flächen stellen sich als ehemals bebaute, jetzt rückgebaute Brachflächen dar. Es gibt eine manchmal spärliche jedoch durchgängige Begrünung, vorwiegend aus Bäumen entlang der hinteren Grundstücksflächen, die das Plangebiet durchziehen bzw. rahmen und somit eine Raumkante zum Straßenraum aufrecht erhalten.

Weitere Begleitpflanzungen in Form von Bodendeckern am Parkplatz, oder auch Strauchgruppenpflanzungen entlang der Turmstrasse aus Blütensträuchern die jetzt durchsetzt sind mit Essigbäumen und Holunder wurden im Bestand kartiert.

Die Ruderalvegetation in der „Senke“ an der Dr.-Leber-Straße setzt sich zusammen aus verschiedenen Gräsern, Schafgarbe, Goldrute und Beifuss, durchsetzt von Brombeergebüsch sowie Waldrebe und vereinzelt Jungwuchs aus Ahorn und Birke.

Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für diesen Abschnitt entlang der Turmstraße eine Baumreihe als Abrundung des historischen Stadtgrundrisses auf.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingestuft. Beeinträchtigungen mit Folgen der Verdrängung ohne Ausgleichsmöglichkeit sind nicht zu erwarten.

Detaillierte Angaben dazu enthält die saP, die dem Umweltbericht beigefügt wird.

UNESCO-Welterbe

Seit 2002 sind die historischen Altstädte Wismar und Stralsund in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen worden. Grund dafür ist der weitestgehend erhaltene aus dem Mittelalter stammende Stadtgrundriss, die charakteristische Quartier- und Parzellengliederung und der Bestand an gotischer Backsteinbaukunst. Wismar und Stralsund sind herausragende Beispiele zweier Seehandelsstädte aus der Blütezeit des Städtebundes. Diese überlieferten Zeugnisse zu bewahren ist Aufgabe der Stadtplanung und -entwicklung, die auch im vorliegenden Plangebiet südöstliche Altstadt eine Rolle spielen. Durch den Managementplan Altstadt (Rahmenplan) wurde die Zielsetzung formuliert, einen Grünzug um den historischen Stadtkern zu entwickeln, so dass die Erlebbarkeit der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen auch zukünftig gegeben ist. Festsetzungen dafür werden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche im Bebauungsplangebiet

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensbereiche insbesondere in der „Senke“ an der Dr.-Leber-Straße für Insekten, Vögel und Niederwild können langfristig und dauerhaft nicht erhalten werden, da dieser Bereich zukünftig die Zulässigkeit einer Bebauung vorsieht.

Ausgleichspflanzungen in unmittelbarer Nachbarschaft sowie die Vernetzung von Grünflächen im und außerhalb des Plangebietes bilden auch weiterhin Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die entsprechenden Arten.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Lebensbereiche für Tiere bedingt durch Pflanzenverdrängung oder Neuansiedlung geringfügig ändern.

Pflanzen

Prägende, erhaltenswerte Bäume im Plangebiet werden aufgenommen und über Festsetzungen gesichert. Zusätzlich werden neue Pflanzungen durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen und dauerhaft gesichert.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen würden die bisherigen Rückbauflächen weiterhin als provisorischer teilversiegelter Stellplatz dienen.

Auf den Flächen der „Senke“ an der Dr.-Leber-Straße würden sich Pioniergehölze weiterhin ausbreiten. Eine stärkere Verbuschung durch Brombeere, Waldrebe und Sämlinge würde zu einer Verdrängung der Gräser und Stauden führen.

Boden

Insgesamt wird durch die Realisierung der vorgesehenen Planung ein Teilbereich der derzeitigen provisorischen teilversiegelten Stellplatzanlage auf den Flächen des Sondergebietes Parkhaus versiegelt.

Die Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, weisen entsprechend der Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) eine prozentuale fachgerechte Begrünung aus, die dauerhaft zu erhalten ist. Zusätzlich kann durch die Festsetzung zweier Grünflächen sowie durch den Einsatz versickerungsfähiger Oberflächenbelege einer Vollversiegelung des Plangebietes entgegengewirkt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die als provisorischer Parkplatz genutzten Flächen bestehen. Gleiches gilt für die Ruderalfläche in der „Senke“ an der Dr.-Leber-Straße. Insgesamt gesehen besitzen die Böden des Planungsgebietes keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Wasser

Durch die festgelegte Grundflächenzahl wird die Bodenversiegelung etwas geringer und es kann mehr anfallendes Oberflächenwasser als bisher in den unbebauten Freiflächen versickern.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die beeinträchtigte Grundwasserneubildung durch den Anteil an teilversiegelten und versiegelten Flächen erhalten, Schadstoffeinträge sind dabei nicht ausgeschlossen.

Klima / Luft

Durch die vorgesehene zukünftige Bebauung erfolgt eine wesentliche Änderung in Bezug auf den Austausch der Luftschichten und die bisherigen klimatischen Bedingungen im Quartier im Vergleich zu den jetzt offenen Flächen.

Durch die Höhenstaffelung der einzelnen Baukörper werden stadtklimatisch bedingte Luftschneisen vorgehalten. Die Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen, wirken dem Temperaturwechsel entgegen und filtern Staub und Abgase.

Schallschutz

Es wurden zwei Schallgutachten zu möglichen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung erstellt:

1. aufgrund der Lärmimmissionen, die durch den Verkehr auf der Dr.-Leber-Straße zu erwarten sind
2. aufgrund der Lärmimmissionen, die durch den Ein- und Ausfahrtverkehr der KfZ-Stellplatzanlagen zu erwarten sind
3. aufgrund der Anlieferung für gewerbliche Einrichtungen zu erwarten sind

Die Empfehlungen aus diesen Gutachten zum Immissionsschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen, z. B. Berücksichtigung durch Darstellung von Lärmpegelbereichen, Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden etc.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die entsprechend starke Lärm- und Luftbelastung der Anwohner der Turmstrasse durch den Verkehr auf der Dr.-Leber-Straße sowie die An- und Abfahrt der Stellplatzanlage weiterhin gegeben.

Landschaft

Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan kann die bisherige Brache revitalisiert und ein städtebaulicher Missstand an diesem Standort behoben werden.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden räumliche Zusammenhänge und Vernetzungen der Freiflächen im und außerhalb des Plangebietes ermöglichen. Der zukünftig strukturierte, in der Höhe minimierte Baukörper der Parkpalette sowie die begrünte ebenerdige Stellplatzanlage stellen im Vergleich zu den jetzt provisorisch genutzten ebenerdigen Stellplatzanlagen im Quartier eine Aufwertung dar. Durch die vorgelegte Bebauungsplanung kommt es zur Neuordnung und Nutzung der unbebauten öffentlichen und privaten Freiflächen. Gezielte Erhaltungsmaßnahmen und neu ausgewiesene Begrünungen werden somit zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der Aufenthaltsqualität beitragen und eine Vernetzung zu den umliegenden Park- und Freiflächen darstellen.

Bei Nichtdurchführung würden die Brachflächen der "Senke" an der Dr.-Leber-Straße im Laufe der Zeit zunehmend verbuschen und durch die Höhenentwicklung der Großgehölze die Sichtachse zur Altstadt verstellen.

UNESCO-Welterbe

Durch die vorgelegte Planung wird der weitestgehend erhaltene, aus dem Mittelalter stammende Stadtgrundriss, mit den wichtigsten Sichtachsen berücksichtigt. Dazu wird die charakteristische Quartier- und Parzellengliederung in Teilen berücksichtigt und wiederhergestellt. Auch zukünftig bleibt die Höhenlage des Gebietes unterhalb der Turmstrasse unverändert und somit wird der Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage weiterhin deutlich. Die im Managementplan Altstadt formulierte Zielsetzung einen Grünzug um den historischen Stadtkern zu entwickeln, wird ebenfalls aufgenommen und durch eine angemessene Grüngestaltung der Freiräume nachempfunden. Somit entsteht eine qualitätsvolle Gestaltung mit Erholungs- und Aufenthaltsfunktion, wobei die aktuellen Erkenntnisse aus dem jetzt vorliegenden Gutachten zum ehemaligen Verlauf der Wall- und Festungsanlagen einbezogen werden.

Bei Nichtdurchführung würden durch den Grünzuwachs der Ruderalfläche in der "Senke" an der Dr.-Leber-Straße, die Sichtachsen auf die Altstadt beeinträchtigt. Eine naturnahe Entwicklung des Bereiches unterhalb der Altstadt würde dem städtebaulichen Erscheinungsbild als UNESCO-Welterbe nicht dienlich sein.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen in Teilen wesentlich und nachträglich beeinträchtigt. Eine völlige Verdrängung der gewohnten Nist- und Nahrungsplätze findet jedoch nicht statt, da diese in der Planung im Bestand berücksichtigt wurden und ausgeglichen werden können.

Detaillierte Angaben dazu enthält die saP, die dem Umweltbericht beigefügt wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die biologische Vielfalt bedingt durch Verdrängungseffekte in der Flora und Fauna geringfügig verändern.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche im Plangebiet

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

(siehe Planzeichnung Teil A sowie Textliche Festsetzungen Teil B)

Bäume, die mit dem entsprechenden Planzeichen als Einzelbäume festgesetzt sind, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig.

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit der Bauanzeige ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) mit der geplanten Gestaltung und Pflanzenverwendung einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen die den Fortbestand gefährden, und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gleichwertig zu ersetzen.

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer der verwendeten Baumart entsprechenden Größe auszubilden.
Straßenbäume/Verkehrsbegleitgrün sind ggf. vor Anfahrschäden zu schützen.

Im Sondergebiet Parkpalette sind auf den unbefestigten Flächen zur Gestaltung der Freiräume mindestens sechs Bäume bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und dauerhaft vorzuhalten.
Die geplanten ebenerdigen Stellplätze sind zur Verbesserung des Stadtbildes dauerhaft mit mindestens 20 Laubbäumen zu begrünen und entsprechend mit Bodendeckern oder Sträuchern zu unterpflanzen.

Öffentliche Grünflächen und Flächen auf privaten Baufeldern, auf denen eine Pflanzbindung festgesetzt ist, sind entsprechend der Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind frei von baulichen Anlagen zu nutzen.

Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Grünflächen sowie sonstigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten und öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Baum- und Straucharten vorrangig zu verwenden:

- Kolkwitzie, Deutzie
- Garteneibisch, Hortensien
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerflieder, Flieder
- falscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel, - Weinrose
- Stechpalme, Kirschlorbeer
- Feuerdorn, Zierquitte
- Kuchenbaum, Trompetenbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Magnolie, Zierkirsche
- Kugelrobinie, Rotdorn
- Zierapfel, Zierpflaume, Zierbirne
- Ahorne, Linden in versch. Sorten
- vielblütige Rose
- Haselnuss, Holunder
- Felsenbirne, Hundsrose
- Schlehe, Pfaffenhütchen
- Erbsenstrauch, Kornellkirsche
- Blasenspiere, Heckenkirsche
- weidenblättrige Felsenmispel
- Hartriegel, Weißdorn
- Liguster, Kreuzdorn
- Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche
- Hainbuche, Rotbuche
- Stieleiche, Linde

Zur Sicherung der Anpflanzungen sind diese mit folgenden Mindestqualitäten vorzunehmen:

bei Verkehrsbegleitgrün - in der Qualität ohne Ballen, Höhe 30/40 cm

bei Solitärpflanzungen - in der Qualität ohne/mit Ballen,

Höhe 100/150 cm

bei Bäumen - im Stammumfang 18/20 cm.

Für die Erstbepflanzung sind 1,5 Gehölze pro m² zu pflanzen.

Auf immergrüne Nadelgehölze wie Lebensbaum und Scheinzypresse ist in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten, da diese nicht der Standorttypik entsprechen.

d) Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ kann nach Bestandserfassung und Bewertung festgestellt werden, dass es bei Realisierung der Planung zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung kommen wird.

Die vor einigen Jahren rückgebauten mehrgeschossigen Gebäude haben große Brachflächen hinterlassen, die derzeit als Stellflächen für PKW und Busse dienen.

Durch die Ausweisung und Neugestaltung der Bauflächen einschließlich der Grüngestaltung unbebauter Flächen wird ein in den letzten Jahren entstandener baulicher Missstand beseitigt.

Die neuen Trauf- und Firshöhen der Baukörper sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind dem Standort und den Zielstellungen mehrerer von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bereits beschlossener Konzepte (Einzelhandelsfachplan, Managementplan Altstadt sowie Parkraumkonzept) angepasst.

Dabei war es notwendig Kompromisse einzugehen, die sich insgesamt betrachtet positiv auf die zukünftige Stadtentwicklung auswirken.

Die das Plangebiet prägenden Sichtachsen auf den Schutzgegenstand UNESCO-Welterbe mit dem Verlauf ehemaliger Stadtbefestigungsanlagen, der ursprünglichen Quartierstruktur und dem sich in den letzten Jahrzehnten entwickelten Großgrün bleiben erhalten, werden in der Planung qualitativ aufgewertet sowie städtebaulich betont.

Die fuß- und radläufigen Wegebeziehungen werden ausgebaut, so dass eine Verknüpfung zwischen Stadtkern, Außenring und darüber hinaus Richtung Wismar Süd gewährleistet ist. Das Gleiche gilt für die Vernetzungen der Freiräume die in dieser Planung angedacht sind: vom Lindengarten über die Grünfläche an der ehemaligen Stadtmauer bis zur Schützenwiese.

Dazu ist der entsprechende Erhalt von gesunden Großbäumen in den Festsetzungen berücksichtigt sowie gleichfalls das Anpflanzen von neuen Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Flächen.

Durch die Ausweisung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet werden neben dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen weitere wichtige Zusammenhänge

und Entwicklungen von Flora und Fauna geschaffen. Was die Gesamtentwicklung dieses so sensiblen Bereiches am Rande des historischen Stadtzentrums angeht, ist durch die Planung eine Aufwertung in der Flächenzuordnung und Gestaltung zu verzeichnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin ein städtebaulicher Missstand bleiben, ohne abgestimmtes Entwicklungspotential in Bezug auf Infrastruktur Wirtschaft und Tourismus.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung der rückgebauten Flächen wird die Planung begrüßt und bietet eine optimale Möglichkeit, mehrere öffentliche als auch private Nutzungen und Interessen zu vereinen. Die vorgelegte Planung wird als sinnvoll und umweltverträglich eingeschätzt.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)		5,32 ha	100 %
1.	Nettobauland	1,98 ha	37,24 %
1.1.	Wohngebiet (WA)	1,08 ha	20,38 %
	WA 1	0,14 ha	
	WA 2	0,64 ha	
	WA 3	0,30 ha	
1.2.	Sonstiges Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum (SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum)	0,44 ha	8,25 %
1.3.	Sonstiges Sondergebiet Parkpalette (SO Parkpalette)	0,46 ha	8,61 %
2.	Öffentliche Verkehrsfläche	2,70 ha	50,80 %
3.1.	Straßenverkehrsfläche	2,10 ha	39,47 %

3.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
Stellplatzanlagen	0,56 ha	10,50 %
Fußgängerbereich	0,04 ha	0,83 %
3. Öffentliche Grünfläche	0,63 ha	11,92 %

4.2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung (§ 45 - 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 26.06.2014
ausgefertigt am: 08.07.2014


Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar



Anlage zur Begründung,
Pkt. 3 Umweltbericht

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Der Bebauungsplan setzt Bauflächen, Verkehrsflächen, private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Eingriffsfolgen, sind diese Flächen im Einzelnen den u.a. Auswirkungskategorien zuzuordnen.

Das verwendete Verfahren zur Ermittlung des Eingriffs sieht zunächst die Ableitung eines konkretisierten, biototypenbezogenen Kompensationserfordernisses vor (Spalten F der nachfolgenden Tabellen). Die Ableitung erfolgt aus der Wertstufe der Biototypen und Spalten E der nachfolgenden Tabellen). Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die gewählten Werte für das Kompensationserfordernis.

Biotypencode	Beschreibung	Wertstufe	Kompensationserfordernis
PHZ	Siedlungshecke einheimische Gehölze	1	1,5
PER	Artenarmer Zierrasen	-	0,5
RTT	Ruderale Trittflur	1	1
PEB	Beet/Rabatte	-	0,5
OVL	Straße	-	0
OE	Bebauung	-	0
OVP	Parkplatz, teilversiegelt	-	0
OVF	Fuß-Rad-Weg, versiegelt	-	0
BBA	Älterer Einzelbaum	4	8
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1	1,5

Für vollständig versiegelte Biotypen wird aufgrund der fehlenden Lebensraumfunktion als Kompensationserfordernis der Wert 0 gewählt. Für artenarme Zierrasen und Beete/Rabatte wird eine geringe verbliebene ökologische Funktion mit dem Kompensationserfordernis von 0,5 gewürdigt. Die übrigen Biotypen wird aufgrund ihrer spezifischen Ausprägung jeweils der unterste Wert der Bemessungsspanne angesetzt. Die älteren Einzelbäume erfüllen mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m gerade die Anforderungen zur Einordnung in die Kategorie „Älterer Einzelbaum“. Die ruderale Trittflur weist lediglich Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung auf.

Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

Biotopbeseitigungen durch Flächenversiegelung sind in den festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen zu erwarten. Hinsichtlich des Umfangs der Flächenversiegelung ist für die Verkehrsflächen von einer 100%igen Versiegelung auszugehen. Der Versiegelungsanteil innerhalb der Bauflächen richtet sich nach dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung lässt sich aus der Grundflächenzahl ableiten. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für das Gebiet WA 2 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Nach § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung um 50 % zulässig, sodass eine faktische GRZ von 0,6 zu berücksichtigen ist.

Für die Gebiete WA 1 und WA 3 ist nach § 17 (2) BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für WA 1 ist als städtebauliches Ziel die Erhaltung der vorhandenen Villenbebauung definiert. Aufgrund der bestehenden Ausschöpfung der geplanten GRZ durch die vorhandene Bebauung ist eine Veränderung hier somit nicht zu erwarten. Zudem wären Veränderungen bilanzneutral, da das Gebiet auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche bereits weitgehend versiegelt ist. Das Gebiet WA 1 wird somit in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Für WA 3 ist eine Überschreitung der GRZ um 50 % aufgrund der bereits angewandten Ausnahmeregelung nach § 17 (2) nicht mehr zulässig.

Nicht berücksichtigt wird darüber hinaus die Festsetzung der östlichen Grünfläche an der Dr.-Leber-Straße, weil diese Bereiche bereits den geplanten Nutzungen qualitativ und quantitativ entsprechen und somit keine relevante Änderung zu erwarten ist.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen werden die vorhandenen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO als rückzubauende Anlagen angerechnet. Hierdurch ergibt sich somit ein Entsiegelungs- und Aufwertungspotenzial.

Die verbleibenden Flächenanteile der Baugebiete sind als zukünftige Hausgärten bzw. gleichwertige Gartenanlagen (PER/PEB) einzustufen. Diese Flächen sind hinsichtlich der Flächenversiegelung nicht zu berücksichtigen. Ebenso sind die festgesetzten privaten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc. einzustufen.

Bei der Ermittlung des Eingriffs durch Versiegelung ist der vorhandene Versiegelungsgrad zu berücksichtigen. Die bereits vorhandene Bebauung in den Baugebieten bedingt bereits eine teilweise Ausschöpfung der Grundflächenzahl. Als Eingriff sind lediglich noch die verbleibenden, noch nicht ausgeschöpften Anteile der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Für die einzelnen Gebiete ergeben sich folgende zusätzliche Versiegelungsanteile:

Gebiet	Festgesetzte Grundflächenzahl	Rechnerische, „faktische“ GRZ	Vorhandener Bauungsanteil	Maximal zusätzlicher Versiegelungs-/Entsiegelungsanteil
WA 2	0,4	0,6	0,57	0,03
WA 3	0,6	0,6	0,44	0,16
Verkehr	1,0	-	0,95	0,05
SO	0,8	-	0,95	-0,15
Grün	0,0	-	0,11	-0,11

Für die geplanten Sondergebiete ist der mögliche Versiegelungsgrad durch die vorhandene Nutzung bereits überschritten. Eine weitere Versiegelung ist somit nicht möglich. In diesen Bereichen ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen von einem Entsiegelungsanteil auszugehen, der im Folgenden den Versiegelungsanteilen in anderen Bauflächen gegenübergestellt wird.

In der folgenden Tabelle ergeben sich für die in den einzelnen Teilbereichen vorhandenen Biotoptypen (Spalte A) die **zusätzlichen Versiegelungen** bzw. **Entsiegelungen** (Spalte D) als Produkt aus der vorhandenen Gesamtbiotopfläche (Spalte B) mit dem ermittelten zusätzlichen Ver- bzw. Entsiegelungsanteil (Spalte C).

	A	B	C	D	E	F	G
Teilbereich	Biotoptyp	Gesamtfläche [m ²]	Max. zusätzlicher Versiegelungsanteil	Max. zusätzlich versiegelbare Fläche (B x C) [m ²]	Wertstufe	Kompensationsanfordernis	Flächenäquivalent für Kompensation
WA 2	PER	1036	0,03	31	-	0,75	23
	PHZ	410	0,03	12	1	1,5	18
	RTT	1200	0,03	36	1	1	36

WA 3	PER	1517	0,16	243	-	0,75	182
Verkehr	PHZ	91	0,05	5	1	1,5	8
	PEB	315	0,05	16	-	0,75	12
	PER	309	0,05	15	-	0,75	11
Summe Kompensationsbedarf							290
Teilbereich	Biototyp	Gesamtfläche [m ²]	Max. Entsiegelungsanteil	Max. entsiegelbare Fläche (B x C) [m ²]	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent für Kompensation
SO	OV*	8507	0,15	1276	0,5	0,3	191
Grün	OV*	3835	0,11	429	0,5	0,3	64
Summe Kompensationsplanung							255
Bilanz (Kompensationsplanung – Kompensationsbedarf)							-35

Das Flächenäquivalent für Kompensation (Bedarf) (Spalte G) wird nach der folgenden Formel ermittelt:

Ermittelte Fläche des betroffenen Biototyps x Konkretisiertes biototypenbezogenes Kompensationserfordernis, inkl. Zuschlag Versiegelung und Freiraumbeeinträchtigungsfaktor = **Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)**

Dabei ist als Zuschlag für die Versiegelung der Wert 0,5 zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im B-Plangebiet wird für den Freiraumbeeinträchtigungsfaktor der Wert 0,75 gewählt.

Das Flächenäquivalent für Kompensation (Planung) (Spalte G) wird nach der folgenden Formel ermittelt:

Ermittelte Fläche des Zielbiotops x Konkretisiertes maßnahmenbezogene Kompensationswertzahl, inkl. Zuschlag Entsiegelung und Leistungsfaktor = **Kompensationsflächenäquivalent (Planung)**

In den nicht versiegelbaren Bereichen der Bauflächen bzw. im Bereich der geplanten Grünfläche wird als zukünftiger Biototyp Beet/Rabatte bzw. artenarmer Zierrasen mit der Wertstufe 0,5 berücksichtigt. Als Zuschlag für die Entsiegelung wird 0,5 berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im B-Plangebiet wird für den Leistungsfaktor der Wert 0,3 gewählt.

Zu kompensieren sind zusätzlich die Verluste von Einzelbäumen. Insgesamt wird der Großteil der vorhandenen Einzelbäume durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen im Bestand gesichert. Nicht erhalten werden können insgesamt 16 jüngere Einzelbäume (BBJ) und 1 älterer Einzelbaum (BBA). Für die jüngeren Einzelbäume ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 1,5, für die älteren Einzelbäume von 8. Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf in Höhe von 32 Einzelbäumen.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust / Biotopbeeinträchtigungen

Die vorgesehenen Nutzungsfestsetzungen regeln im Wesentlichen die bereits vorhandenen Nutzungen neu. Eine wesentliche Änderung der daraus resultierenden Beeinträchtigungen auf das direkte Umfeld der geplanten Nutzungen oder auf das Umfeld des Planbereichs ist nicht ableitbar.

Gesamtkompensationserfordernis

Durch die Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 290. Im Zuge der Planung ergeben sich Entsiegelungspotenziale, die eine Kompensation von 255 ergeben. Demnach ergibt sich ein Kompensationsdefizit innerhalb des Plangebietes von 35.

Zu kompensieren sind zusätzlich die Verluste von Einzelbäumen. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 32 Einzelbäumen. Im Plangebiet sind 6 Baumpflanzungen festgesetzt. In der Bilanz verbleibt ein Defizit von 26 Einzelbäumen.

Nachtrag: Durch die Festsetzung zum Anpflanzen von mindestens 20 Einzelbäumen auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Stellplatzanlage und von mindestens sechs Einzelbäumen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette wird dieses ermittelte Defizit ausgeglichen.

Hinweise:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Gutachten (z.B. Schallschutz, Artenschutz) sowie aufgeführte Regelwerke (z.B. DIN) sind im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung einsehbar. Informelle Planungen als Grundlage für die Bauleitplanung (z.B. Städtebaulicher Rahmenplan Wismar Ost, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Gutachten Wall- und Festungsanlagen) sind ebenfalls im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung sowie im Internet unter www.wismar.de einsehbar.