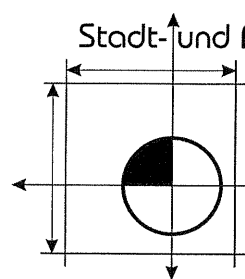


[illegible]

BEGRÜNDUNG

Rechtskraft Mai 2004

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Lübsche Str. 27 23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 23/99

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele und Vorhabenträger	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	2
2. Bebauungskonzept	3
2.1 Bisherige Nutzung	3
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
2.3 Örtliche Bauvorschriften	5
2.4 Verkehrserschließung	6
2.5 Flächenbilanz	6
3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung	7
3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit	7
3.2 Grünordnungsplan: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik	7
3.3 Bestand und Bewertung	8
3.4 Eingriffsdarstellung	9
3.5 Bilanzierung	10
4. Hochwasserschutz	11
5. Immissionsschutz	11
6. Ver- und Entsorgung	12
6.1 Trink- und Löschwasserversorgung, Trinkwasserschutz	12
6.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	13
6.3 Energieversorgung	13
6.4 Abfallentsorgung/Altlasten	13
6.5 Telekommunikation	14
6.6 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	14
7. Bodendenkmale	14
8. Planungs- und Erschließungskosten	15

Anlage: Bestandsplan

1. Einleitung

1.1 Planungsziele und Vorhabenträger

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VE-Plan) Nr. 23/99 "Wohnanlage am Mühlenbach" das Ziel verbunden, in der Hansestadt die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Stadt hat am 28.10.1999 die Aufstellung des VE-Planes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Das Ziel des ehemaligen Vorhabenträgers, der Ostsee-Wohnbau GmbH, bestand darin, die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Wohnstandort mit ca. 73 Wohneinheiten (WE) in Reihenhaushaus- und Stadtvillen-Bebauung zu entwickeln. Außerdem waren zwei Mischbauflächen an der Poeler Straße vorgesehen.

Zwischenzeitlich liegen andere Planungsziele vor, die eine geänderte städtebauliche Konzeption erfordern. Während der nördliche Teil des Plangebietes weiterhin für eine Mischnutzung und der südwestliche Teil für eine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist nun im Osten des Plangebietes die Errichtung eines Pflegeheimes geplant.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll auch die südlich anschließende Gewerbebrache in einem 2. Bauabschnitt zu Wohnbauflächen umgenutzt werden. Diese Flächen sind derzeit jedoch noch nicht verfügbar. Die vorliegende Planung berücksichtigt die beabsichtigte Weiterentwicklung.

Das Ziel der Planung besteht weiterhin darin, den gravierenden städtebaulichen Missstand auf den innerstädtischen Flächen zu beseitigen, die ehemals durch Gewerbebauten, Werkstätten, Lagerhallen usw. genutzt wurden und heute verwahrlost sind. Altlasten und Müllablagerungen sind dabei zu entfernen, um eine städtebaulich attraktive Umnutzung zu ermöglichen.

Der neue Vorhabenträger für das geänderte Gesamtvorhaben ist die HAD Projektgesellschaft Wohnanlage Am Mühlenbach mbH & Co (KG) (Gesellschafter: Hanse-Immobilien GmbH und Ostsee-Wohnbau-GmbH), Am Torney 2a, 23970 Wismar. Die Stadt hat mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Wismar-Nord am Mühlenbach, südöstlich der Kreuzung Poeler Straße/Philosophenweg und wird begrenzt:

- im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung an der Poeler Straße
- im Norden durch den Mühlenbach südlich des Philosophenweges
- im Osten durch den Mühlenbach entlang der Rabenwiese und
- im Süden durch eine gewerbliche Brachfläche.

Das Plangebiet ist insgesamt rund 1,82 ha groß (einschl. Flächenanteil Poeler Straße) und umfasst die Flurstücke 4362/5, 4364, 4365/4, 4366/1 sowie 3622/11 (teilw., Poeler Str.) der Flur 1 der Gemarkung Wismar.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Der als planungsrechtliche Grundlage zu beachtende rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt weist den Plangeltungsbereich noch als Gewerbegebiet (GE)

aus. Die Ausweisung beruht auf der damaligen Nutzung. Zwischenzeitlich wurde ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet, das parallel zum VE-Plan durchgeführt wird. Dieses umfasst auch die südlich gelegene, ehemalige gewerblich genutzte Fläche und deren Umwandlung in eine Wohnbaufläche.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlässe und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10000 und der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom 21.1.1995, hergestellt durch das Vermessungsbüro Bauer, Wismar, verwendet.

In der landesplanerischen Stellungnahme zum VE-Plan Nr. 23/99 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 8.10.2003 wird festgestellt, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung der Planung nicht entgegenstehen. Eine bereits bebaute Fläche wird in Anspruch genommen und ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Damit wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gesichert.

2. Bebauungskonzept

2.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Gewerbebrachfläche und stellt derzeit einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar. Es ist zu einem sehr großen Teil versiegelt und mit Betriebsgebäuden, Werkstätten, Bürobaracken, Schuppen, Lagerhallen usw. bebaut. Die Freiflächen sind durch Pflasterwege, Betonplatten oder betonierte und geschotterte Flächen versiegelt (vgl. Bestandsplan in der Anlage). Am Mühlenbach sowie innerhalb des Gebietes finden sich Grünflächen (vorwiegend inzwischen aufgelassene Rasenflächen mit vereinzeltem Baumbestand).

Die Anlagen wurden über ca. vier Jahrzehnte durch verschiedene Betriebe genutzt. U.a. befanden sich eine Baumaschinenwerkstatt, eine Kfz-Werkstatt, eine Lackier- und Malerwerkstatt, ein Entwicklergebäude, eine Lehrwerkstatt, eine Kantine, Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude mit entsprechenden Lagern (u.a. Farben-, Öl- und Dieselkraftstofflager) sowie Heizungsgebäude und Trafostation auf dem Gelände. Die Gebäude und Flächen stehen heute allesamt leer und verfallen zusehends. Außerdem sind die Freiflächen und Gebäude inzwischen stark mit Bauschutt, Haus- und Gewerbemüll belastet. Die ehemalige Nutzung und der heutige Zustand machen

eine komplette Beräumung sowie die Sanierung von Altlastenverdachtsflächen erforderlich (vgl. Kap. 6.4).

Innerhalb der ruderalisierten Rasenflächen stehen, v.a. am Rande des Plangebietes, vereinzelt zu erhaltende Bäume (Weide, Silberpappel). Auf den Grabenböschungen zum Mühlenbach (außerhalb des Plangebietes) befindet sich ebenfalls ein Altbestand an Bäumen und Sträuchern, außerdem wurden Bäume nachgepflanzt (Weiden, Linden). Das Baugelände ist bis auf die Böschungen zum Mühlenbach und zur südlichen Nachbarfläche relativ eben. Die Geländehöhen liegen derzeit zwischen 2,10 m und 2,60 m ü.HN.

Die Bebauung an der Poeler Straße ist vorwiegend dreigeschossig. Das östlich anschließende Wohngebiet Kagenmarkt wird am Philosophenweg durch eine vorwiegend zweigeschossige Wohnbebauung, dahinter durch fünfgeschossige Wohnblocks gekennzeichnet.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23/99 wird die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Mischgebiet (MI) nach § 6 und Sondergebiet "Pflegeheim" (SO) nach § 11 BauNVO vorbereitet.

Innerhalb des Sondergebietes dienen die Bauflächen der Errichtung eines Heimes für pflegebedürftige Menschen einschließlich aller Anlagen, die diesem Betriebszweck dienen. Das Pflegeheim wird privat frei finanziert errichtet und betrieben. Vorgesehen sind 80 Vollzeit-Pflegeplätze. Gemäß vorliegendem Konzept werden 8 Tages- und Kurzzeit-Pflegeplätze vorgehalten. In einem weiteren Bereich stehen 22 Plätze für gerontopsychiatrisch/demenziell Erkrankte zur Verfügung. Nach den Vorabstimmungen mit dem Sozialamt der Hansestadt liegt eine grundsätzliche Zustimmung zu dem Vorhaben vor. Mit der Realisierung der Pflegeeinrichtung einschließlich Küche und Wäscherei werden 40 - 45 Dauerarbeitsplätze geschaffen.

Das Pflegeheim soll als gestaffeltes Gebäude entlang des Mühlenbachs in dreigeschossiger Bauweise mit flach geneigten Satteldächern errichtet werden. Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 15 m. Die Fassaden der einzelnen Gebäudeteile sollen unterschiedlich gestaltet und zusammen mit einer intensiven Begrünung der Freiflächen zu einem aufgelockerten Charakter der Einrichtung beitragen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5 bei abweichender Bauweise (Gebäudelängen über 50 m zulässig). Im nördlichen Bereich ist eine Fläche für Stellplätze des Pflegepersonals und der Besucher sowie für die Anlieferung (auch des Mischgebietes) vorgesehen. Weitere notwendige Stellplätze können im südlichen Teil des Grundstücks errichtet werden.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Weitere, das Wohnen nicht störende Einrichtungen zur Versorgung des Wohngebietes, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kulturelle oder soziale Einrichtungen sind zulässig. Die Nutzung für sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen wird im WA ausgeschlossen. Es ist vorgesehen, insgesamt 16 Reihenhäuser in vier Gruppen (Baufelder 1 – 4) zu errichten. Geplant ist eine zweigeschossige offene Bauweise mit Satteldach (Firsthöhe max. 11,5 m) bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Erschließung erfolgt jeweils von Norden aus durch die Planstraßen A und B bzw. eine private Stichstraße für die letzten drei Reihenhaushausgrundstücke im Südwesten. Zwischen den Reihenhaushauszeilen befinden sich

die den Baufeldern zugeordneten Gemeinschaftsstellflächen (GSt) für jeweils acht Stellplätze und einen bzw. zwei Besucherstellplätze. Innerhalb der GSt ist die Errichtung von Carportanlagen zulässig, die zu begrünen sind. Die Gemeinschaftsstellflächen sind durch Bäume und Hecken zu begrünen.

Ein zweiter Stellplatz ist auf den jeweiligen Reihenhausgrundstücken zu errichten.

Im Mischgebiet ist die Errichtung eines Gewerbe- und Wohnkomplexes vorgesehen. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Erdgeschoss sind Läden und Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 700 m² zulässig. Sie sollen der gebietsnahen Versorgung dienen, großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind an diesem Standort nicht geplant. Im OG sind Büroräume sowie Wohnungen geplant. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Es ist eine max. zweigeschossige Bebauung (Firsthöhe max. 13,5 m) bei einer GRZ von 0,5 zulässig. Die Stellplätze befinden sich im Zufahrtsbereich von der Poeler Straße. Je 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß textlicher Festsetzungen auf einer Baumscheibe von mind. 4 m² Größe anzupflanzen. Die nördliche Seite am Mühlenbach soll aus gestalterischen Gründen mit Bäumen bepflanzt und nicht als Anlieferungszone genutzt werden.

Als Sockelhöhe wird allgemein eine Höhe von max. 0,5 m festgesetzt. Den Bezugspunkt für die angegebenen Höhen bildet der Bemessungshochwasserstand von 3,10 m ü.HN. Zum Schutz vor Hochwasser ist das Gelände innerhalb des Plangeltungsbereichs auf das Niveau des Bemessungshochwasserstandes anzufüllen. Die Stellplatzfläche des Mischgebietes und der südlich davon verlaufende Abschnitt der Planstraße sind zur Poeler Straße hin gleichmäßig von 3,10 m ü. HN auf das Niveau der Poeler Straße abzusenken. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Am nördlichen und östlichen Plangebietsrand verläuft der 7 m breite Gewässerschutzstreifen (ab Böschungsoberkante) am Mühlenbach, der für eine grünordnerische Gestaltung vorgesehen ist. Die Gebäude müssen aus naturschutzfachlicher Sicht einen Abstand von 12,0 m zur Böschungsoberkante einhalten. Vorhandene Gebäude sind zu beräumen. Entlang des Mühlenbaches ist ein Geh- und Radweg bzw. ein Weg zur Bewirtschaftung des Mühlenbaches vorgesehen. Eine Zufahrtsmöglichkeit für Pflegemaßnahmen besteht von der Poeler Straße aus.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Möglichkeiten des individuellen Bauens zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen betreffen daher den Ausschluss glasierter und buntfarbener Ziegel, von reflektierenden Materialien und von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen. Diese Materialien gelten als ortsuntypisch und sollen daher hier nicht zum Einsatz kommen. Im Mischgebiet sind die Fassaden als hell verputzte Flächen oder als Sichtmauerwerk auszubilden. Ungegliederte Fassadenflächen, die eine Länge von 20 m überschreiten, sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern. Dadurch soll die vom Philosophenweg aus einsehbare Fläche städtebaulich bzw. gestalterisch aufgewertet werden. Im Sondergebiet sind die drei versetzt angeordneten Gebäudekörper des Pflegeheims farblich unterschiedlich zu gestalten. Durch unterschiedliche Material-

wahl ist eine horizontale Untergliederung zwischen dem Erdgeschoss sowie dem 1. und 2. Obergeschoss zu erzielen.

Garagendächer sind aus gestalterischen Gründen den Dächern der Hauptgebäude anzupassen. Auch damit soll das Entstehen eines harmonischen Ortsbildes gefördert werden, da sich z.B. Flachdachgaragen innerhalb eines Gebietes mit Satteldächern nicht einfügen.

Standplätze für Müllbehälter und Einfriedungen sollen ortsbildgerecht gestaltet werden und der Attraktivität des Wohngebietes nicht entgegenstehen. Um störende Einflüsse zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht unzulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist zudem die Größe von Werbeanlagen beschränkt und die Aufstellung von Warenautomaten verboten. Die Nutzung solarer Energien ist zur Reduzierung des CO₂-Aufkommens zu empfehlen.

2.4 Verkehrserschließung

Die Hapterschließung erfolgt von der Poeler Straße aus durch die Planstraße A, die vor dem geplanten Pflegeheim nach Südosten verschwenkt. Konzeptionell wurde die spätere Verlängerung der Planstraße im 2. Bauabschnitt berücksichtigt. Die Planstraße B zweigt im Norden von der Planstraße A ab und mündet im Osten wieder in diese ein, so dass eine ringförmige Erschließung gegeben ist. Die Herstellung von Wendeanlagen ist daher nicht erforderlich.

Die Planstraße A ist in einer Ausbaubreite von 4,75 m mit einem Fußweg von 2,0 m Breite zuzügl. Randstreifen vorgesehen. Sie soll als geschwindigkeitsreduzierte (Tempo 30-) Zone ausgewiesen werden. Straßenbegleitend wurde die Anpflanzung von Schwedischen Mehlbeeren auf den Grundstücksflächen festgesetzt, die nur im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen/Anlieferung und im Bereich des Haupteinganges zum Pflegeheim unterbrochen ist.

Die Planstraße B ist als Mischverkehrsfläche konzipiert und soll in einer Breite von 4,75 m (+ Bankette) ausgebildet werden. Die Planstraßen A und B sind als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen.

Die südwestlich gelegenen drei Grundstücke im WA 3 werden durch eine private innere Erschließung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger an das öffentliche Straßennetz angebunden. Sie dient lediglich den Anliegern als Zufahrt zu ihren Grundstücken sowie zur rückwärtigen Erschließung der nördlichen Reihenhäuser. Eine Stellfläche für Abfallbehälter befinden sich im Süden der Gemeinschaftsstellfläche, da die Privatstraße nicht vom Müllfahrzeug befahren wird.

Die Errichtung von zusätzlichen Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht erforderlich, da ausreichende Stellflächen für die vorhandenen Nutzungen und Besucher vorgesehen sind.

Die öffentlichen Bereiche sind nach DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht für Rollstuhlfahrer auszubauen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 1,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 9	Flächengröße ca. in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA) einschl. GSt u. Privatweg	5515
Mischgebiet (MI) einschl. Stellplatzfläche	2875
Sonstiges Sondergebiet Pflegeheim (SO)	5600
Öffentliche Verkehrsflächen	2410
davon: Planstraße A	1340
Planstraße B	410
Bestand Poeler Straße	660
Öffentl. Grünfläche Gewässerschutz- streifen	1760
Σ	18160

3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung

3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. dem Landes-UVP-Gesetz sind bei Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln. In Anlage 1 des UVPG, Pkt. 18.7.2 wird für bestimmte Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan/VE-Plan aufgestellt wird, eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgeschrieben, aus der ersichtlich wird, ob eine UVP notwendig ist oder nicht. Den Schwellenwert für eine UVP bildet eine versiegelte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m², der Schwellenwert für eine Vorprüfung liegt bei 20.000 m².

Beide Schwellenwerte werden im VE-Plan Nr. 23/99 weit unterschritten. Die mögliche Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt in diesem Fall bei ca. 7265 m², so dass keine Vorprüfung des Einzelfalles oder eine UVP notwendig sind. Die Versiegelung nimmt im Vergleich zum Bestand ab, außerdem soll ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden (vgl. folgende Kap.).

3.2 Grünordnungsplan: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23/99 werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Diese sind dem vorhandenen Bestand bzw. den vorhandenen Belastungen gegenüber zu stellen. Dazu wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V" erarbeitet.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach § 19 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Diese Vorgaben wurden bei der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt.

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger und möglicher Realisierung des Bebauungsplanes ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet.

Eingriffsmindernde Festsetzungen, wie zum Beispiel die Vorgabe, wasserdurchlässige Beläge statt Bitumendecken zur Stellplatzbefestigung einzusetzen, beeinflussen die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und können das Ausgleichserfordernis reduzieren.

3.2 Bestand und Bewertung

Aus den in der Bestandsbeschreibung (Kap. 2.1) genannten Faktoren ergibt sich eine außerordentlich starke anthropogene Überformung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sowie des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene Bebauung und die intensive Nutzung als Gewerbefläche bzw. als zwischenzeitlich vermüllte Gewerbebrache mit Altlastenverdachtsflächen. Flächen mit biologisch höherer Wertigkeit befinden sich nicht im Plangebiet.

Um für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da nur Funktionen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
 - die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"
- als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 1 bis 4 vergeben. Steht eine Spannbreite (z.B. Wertstufe 1-3) zur Verfügung, so wird i.d.R. der höhere Wert herangezogen, allerdings richtet sich die konkrete Bewertung des Biotoptyps nach der lokalen Ausprägung (s. Bestandsbeschreibung), z.B. nach Gefährdungsgrad, vorkommenden Arten, Größe, Alter und vorhandenen Beeinträchtigungen. Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wird eine Wertstufe unter 1, also von 0 bis 0,9 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

Tab. 1: Biotop- und Nutzungstypen Bestand

Nr. Biototyp.	Biototyp M.-V.	Fläche in m²	Wert- stufe
14.8.2	Gebäude (vollversiegelt)	4700	0
14.7/14.8	Verkehrsflächen, Lagerflächen usw. Pflaster-, Betonplattenwege und Flä- chen vollversiegelt <i>davon: Poeler Straße</i>	6790 660	0 0
14.7.3	Teilversiegelte Wege und geschotterte Flächen, teilversiegelt, vermüllt	1600	0
14.11.3	Brachflächen Gewerbegebiet/ ruderali- sierter Rasen, stark vermüllt	3030	0,5
13.10.1	Ruderalisierter Rasen mit Einzelbäu- men (Weiden, Pappeln), Jungwuchs und Sträuchern, leicht vermüllt	2040	1
Σ		18160	

In der Tabelle 1 sind die innerhalb des Geltungsbereiches abgrenzbaren Biotop- und Nutzungstypen zusammengestellt. Insgesamt sind zur Zeit über 13000 m² Bodenfläche durch die Gebäude und Anlagen voll- oder teilversiegelt. Aus der Auflistung wird deutlich, dass die ehemalige Nutzung keine Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege hatte, sondern im Gegenteil einen hochversiegelten Bereich darstellte, der sich u.a. durch die Nutzungen und Emissionen negativ auf die Natur und durch die vernachlässigten Gebäude negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.

3.3 Eingriffsdarstellung

Durch die Realisierung des VE-Planes werden neue Flächennutzungen verursacht. Diese setzen sich aus der Versiegelung durch die Planstraßen und inneren Erschließungswege, der Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze und Zufahrten sowie der nach GRZ möglichen Versiegelung durch die Bebauung, einschließlich der nach § 19 BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ um max. 50 %, zusammen. Es ist jedoch zu erwarten, dass das Maß der Neuversiegelung den heutigen Versiegelungsgrad nicht erreicht.

Der resultierende Kompensationsbedarf geht aus Tab. 2 hervor. Jeder Wertstufe eines Biototyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung bzw. Beeinträchtigung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab. 2: Kompensationsbedarf

Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch bzw. -beeinträchtigung in m ²	Wertstufe	Kompensationsanfordernis	Faktor Flächenversiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
Vollversiegelung Bebauung Wohngebiet	auf versiegelten und teilversiegelten Flächen	1460 (Gebäude 1160, innere Erschließg. 300)	0	0	0,5	0
Vollversiegelung Bebauung Wohngebiet	auf ruderalen Rasenflächen	110 (Gebäude 60, innere Erschließg. 50)	0,5-1	1	0,5	165
Vollversiegelung Bebauung Mischgebiet lt. GRZ	auf versiegelten und teilversiegelten Flächen	940	0	0	0,5	0
Vollversiegelung Bebauung Mischgebiet lt. GRZ	auf ruderalen Rasenflächen	500	0,5	0,5	0,5	500
Vollversiegelung Bebauung Sondergebiet lt. GRZ	auf versiegelten und teilversiegelten Flächen	2675	0	0	0,5	0
Teilversiegelung Nebenanl., Stellpl. GSt lt. mögl. GRZ-Überschreitung	auf versiegelten und teilversiegelten Flächen	2638 (WA 790, MI 610, SO 1238)	0	0	0,2	0
Teilversiegelung Nebenanl., Stellpl. GSt lt. mögl. GRZ-Überschreitung	auf ruderalen Rasenflächen	585 (WA 375, MI 110, SO 100)	0,5-1	1	0,2	702
Vollversiegelung öffentliche Verkehrsflächen	auf versiegelten Flächen	1200	0	0	0,5	0
Vollversiegelung öffentliche Verkehrsflächen	auf ruderalen Rasenflächen	550	0,5-1	1	0,5	825
Abgang einer Weide	Älterer Einzelbaum, Flächenäquivalent 25 m ²	25	4	8	-	200
Σ						2392

Das Flächenäquivalent für die Kompensation beträgt insgesamt 2392 Wertpunkte. Vorwiegend werden bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Die maximal mögliche Gesamtversiegelung durch Gebäude und innere Erschließung beträgt ca. 5865 m², durch die Planstraßen 1750 m² (Vollversiegelung derzeit ca. 10830 m², vgl. Tab. 1). Die Teilversiegelung bei voller Ausnutzung der nach § 19 BauNVO maximal möglichen Überschreitung der GRZ um 50 % beträgt insgesamt 3223 m² (derzeit ca. 1600 m²).

Diesem Wert ist die Entsiegelung der übrigen Flächen und die Anlage von Hausgärten und begrünten Flächen gegenüber zu stellen.

3.4 Bilanzierung

Als eingriffsmindernde Maßnahmen dienen die Festsetzungen zur Firsthöhe der Gebäude, zur Teilversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten, zum Schutz des Mutterbodens sowie die Festsetzungen zur Einbindung des vorhandenen Grünbestandes in

die Grünflächen. Außerdem müssen Gebäude einen Abstand von 12,0 m (derzeit mind. 1,5 m) von der Böschungsoberkante des Mühlenbachs einhalten.

In der Bilanzierung werden die geplanten grünordnerischen Maßnahmen genannt. Die festgesetzten Maßnahmen für die Grünflächen und für Baumanpflanzungen sind in den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschrieben.

Tab. 3: Bilanzierung

Nr./Grünordnungs- bzw. Kompensationsmaßnahme		Fläche in m ²	Wertstufe derzeit	Wertstufe Maßnahme	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent
Anlage Gewässerschutzstreifen einschl. Baumanpflanzungen, Müllräumung	auf ruderalen Rasenflächen	1425	1	1,5	1,5	2138
Anlage Gewässerschutzstreifen einschl. Baumanpflanzungen, Müllräumung	auf versiegelter Fläche	335	0	1,5	2*	670
Anlage von Hausgärten mit Laubbäumen	auf ruderalen Rasenflächen	1038	0,5-1	1,0	1	1038
Anlage von Hausgärten mit Laubbäumen	auf versiegelter Fläche	2630	0	1,0	1,5*	3945
Anpflanzen von 30 Laubbäumen	x Flächenäquivalent 25m ² = 1000m ²	750	0-1	2	2	1500
Σ						9291

* einschl. Faktor für Entsiegelung

Bilanzierung:	Flächenäquivalent Ausgleich:	9291
	Flächenäquivalent Eingriff:	<u>- 2392</u>
	Kompensationsüberschuss	6899

Der Kompensationsüberschuss beträgt 7099 Wertpunkte. Aufgrund der beschriebenen Vorbelastung des Geländes sind keine expliziten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die derzeitige Belastung höher ist als mit der Neubebauung. Durch die Realisierung der vorgesehenen Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine höhere Wertigkeit im Plangebiet erreicht.

4. Hochwasserschutz

Durch die unmittelbare Lage am Mühlenbach ist der Geltungsbereich überflutungsgefährdet. Daher gilt der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Wismarbuch von 3,10 m ü.HN. Durch Wellenschlag sind noch höhere Wasserstände möglich. Zur Sicherung vor Hochwasser ist das Gelände der Baugrundstücke auf das Niveau von 3,10 m anzufüllen, die entsprechende Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante) ist herzustellen. Der Bereich westlich der dargestellten Grenze des herzustellenden Geländeniveaus von 3,10 m ü.HN (Stellplatzfläche des Mischgebietes und Einmündungsbereich Poeler Straße) fällt nach Westen hin auf das Niveau der Poeler Straße

ab, das hier bei ca. 2,30 m liegt. Aufgrund der notwendigen Geländeerhöhung ist die Errichtung von Stützmauern zu den westlich benachbarten Grundstücksflächen an der Poeler Straße erforderlich. Diese werden aufgrund des vorhandenen Geländeni-veaus eine Höhe von ca. 110 – 150 cm haben. Nach Süden hin ist das anzufüllende Gelände innerhalb der Flächen des VE-Plan abzuböschten.

5. Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist im Wesentlichen die Lage des Plangebietes am Philosophenweg und an der Poeler Straße zu berücksichtigen. Durch das Ver-kehrsaufkommen ergeben sich zu berücksichtigende Belange des Lärmschutzes. Möglicher Gewerbelärm hat keinen Einfluss auf die Festsetzung der Lärmpegelberei-che.

Um ein genaues Bild von den Lärmimmissionen und deren Einwirkungen auf das Plangebiet zu erhalten, wurde eine Schalltechnische Untersuchung gem. DIN 18005 vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Münster, erarbeitet. In dem Gutach-ten vom Juli 2000 wird der VE-Plan-Entwurf von 2001 zu Grunde gelegt. Dieser kann im wesentlichen auf die neue Planung übertragen werden, da die gleiche Anordnung der Baukörper gewählt wurde.

Untersucht wurden die zwei Planfälle für das Jahr 2010 OP (ohne den Nordostzu-bringer) und 1 (mit Nordostzubringer). Während sich für den Planfall OP noch erheb-liche Überschreitungen ergaben, sind diese für den Planfall 1 deutlich geringer, da eine wesentliche Abnahme des Individual- und Schwerlastverkehrs, insbesondere auf dem Philosophenweg, prognostiziert wird. Da der Nordostzubringer um die Han-sesstadt Wismar im Herbst 2003 planmäßig fertiggestellt und für den Verkehr freige-geben wurde, ist inzwischen der Planfall 1 der vorliegenden Planung zu Grunde zu legen.

Im Ergebnis ergibt sich eine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte in den Misch- und Sondergebieten, so dass passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände kommen aus stadt-gestalterischen Aspekten nicht in Betracht.

Aus der Übertragung der Ergebnisse auf die vorliegende Planung leiten sich die ein-zuhaltenden Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude von 40 dB(A) für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien, 35 dB(A) für Wohn- und Aufent-haltsräume und von 30 dB(A) für Büroräume ab (Lärmpegelbereich III), die in den textlichen Festsetzungen (Teil B) genannt werden. Dadurch werden die städtebauli-che Richtwerte zum Schallschutz eingehalten.

Zum Schutz vor Luftverunreinigungen sollte auf Heizanlagen auf der Basis fester Brennstoffe verzichtet werden; dies betrifft nicht Kamine oder Grilleinrichtungen für den gelegentlichen Bedarf.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind neu zu errichten. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger in der Poeler Straße.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten. Für die südwestliche Reihenhausbauung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Im folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

6.1 Trink- und Löschwasserversorgung, Trinkwasserschutz

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitungen in der Poeler Straße sichergestellt. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Wismar GmbH. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz (Löschwasserbereitstellung über Unterflurhydranten mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden). Zusätzlich benötigte Löschwassermengen können aus dem Mühlenbach entnommen werden.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt zum Teil innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) und dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Kreistages Wismar (Beschluss Nr. 6314/81) vom Nov. 1981 sind zu beachten.

6.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwassersammler in der Poeler Straße. Träger der Entsorgung ist der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt.

Das Regenwasser soll nach den Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde, dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (StAUN) und den Versorgungsträgern in den Mühlenbach abgeleitet werden. Dazu ist die Genehmigung des für das Gewässer 1. Ordnung zuständigen StAUN Schwerin einzuholen.

Aufgrund der zum Hochwasserschutz notwendigen Geländeerhöhung auf 3,10 m ü.HN ist es erforderlich, einen Regenwasserablauf in Richtung der tiefer liegenden, benachbarten Grundstücke an der Poeler Straße zu vermeiden. Dazu sind im Rahmen der Erschließungsplanung geeignete Vorkehrungen zu treffen, die eine Entwässerung in nördliche bzw. östliche Richtung gewährleisten.

Trotz der geplanten zentralen Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser der privaten Haushalte für Bewässerungszwecke aufzufangen.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

6.3 Energieversorgung

Strom- und Gasleitungen befinden sich in der Poeler Straße und können zum Anschluss des Plangebietes genutzt werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorgung Wismar sichergestellt. Der Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung erfolgt über die Stadtwerke. Die Versorgungsbedingungen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Dies sollte bei der Exposition der Gebäude und Dachflächen beachtet werden.

6.4 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Hansestadt. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Erschließungsanlagen gesichert. Für die südlichen Reihenhaushausgrundstücke wurden Stellflächen für Abfallbehälter an der Planstraße ausgewiesen.

Die Stellplätze für Müllbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung Altlastenverdachtsflächen bekannt, die vor Inanspruchnahme der Nutzungsmöglichkeiten gemäß Bebauungsplan ergänzend zu untersuchen und zu sanieren sind. Aufgrund der Nutzungshistorie und dem gegenwärtigen Zustand der Anlagen wurde eine Altlastenuntersuchung beauftragt (Untersuchungsbericht "Historische Recherche und orientierende Untersuchung des Grundstücks Poeler Straße 69 zur Kontamination des Untergrundes" der GSU Gesellschaft für Sanierungs- und Umwelttechnologie, Flensburg, vom März 1999).

Die Ergebnisse der Untersuchung geben keine Anhaltspunkte für Sofortmaßnahmen zur Sicherung oder Sanierung. Allerdings sind lokale Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen, PAK und weiteren organischen Verbindungen durch die Sondierungen erfasst worden. Der in den Auffüllmaterialien enthaltene Bauschutt und Schlacken führen zu erhöhten Schwermetallgehalten, so dass Bodenaushub nicht uneingeschränkt wiederverwendbar ist. Die belasteten Bereiche, in denen ein Bodenaustausch erforderlich ist, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bestimmte Bereiche sind gemäß Gutachten noch zu untersuchen.

Der Vorhabenträger hat sich in einem mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten, städtebaulichen Vertrag zu den notwendigen Maßnahmen der Altlastensanierung auf seine Kosten verpflichtet. Mit diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag ist gewährleistet, dass die Altlasten vor der Durchführung von Baumaßnahmen beseitigt werden.

Anfallender Bodenaushub, Abfälle und Bauschutt sind entsprechend ihrer Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- bzw. Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten bzw. zu beseitigen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des bela-

steten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt der Stadt Wismar wird hingewiesen.

6.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu auszubauen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

6.6 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf sonstigen Flächen ausreichende Leitungstrassen vorzusehen. Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Planung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

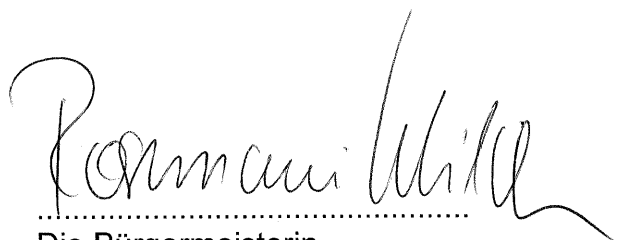
7. Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

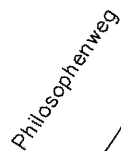
8. Planungs- und Erschließungskosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Dazu wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen dem Erschließungsträger und der Hansestadt Wismar abgeschlossen. Der Hansestadt entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

gebilligt durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 25.3.2004


.....
Die Bürgermeisterin


.....
Amtsleiter Bauamt



BESTANDSPLAN
ohne Maßstab

