

**Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91
"Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar**

**Zusammenfassende Erklärung der Hansestadt Wismar
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ ist es beabsichtigt, einen Möbelmarkt sowie ergänzende Fachmärkte des fachorientierten nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels anzusiedeln. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel, einen Lebensmitteldiscounter als Nahversorgungseinrichtung für den Stadtteil Dargetzow an diesem Standort zu integrieren.

Ziel ist die Ansiedlung eines zweigeschossigen Möbelfachmarktes (Möbel Boss) mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m² und einer Lagerfläche von ca. 3.600 m². Darüber hinaus ist die Ansiedlung von zwei, den Möbelmarkt ergänzenden Fachmärkten, mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 m² vorgesehen.

Der Standort ist für die Ansiedlung des Möbelmarktes geeignet und soll im Sinne einer Angebotsplanung gezielt für die Bündelung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen genutzt werden. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wird für den Stadtteil Dargetzow sowie für das Umland die Herstellung einer ausreichend und tragfähigen Nahversorgung geschaffen. Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele ist an diesem Standort ohne schädigende Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Wismar möglich und dient der Stärkung des gesamtstädtischen Einzelhandels.

Dazu wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches unter Berücksichtigung der Erstellung eines Umweltberichtes und der Eingriffs- und Ausgleichsregelung aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	30.03.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
vom	24.07.2017
bis	25.08.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	31.07.2017
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB	28.09.2018
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	25.04.2019

Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	13.05.2019
bis	17.06.2019
Erneute Beteiligung der Behörden	08.05.2019
Beschluss über die Stellungnahmen/ Anregungen	26.09.2019
Satzungsbeschluss	26.09.2019

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter, und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden.

Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

Zur Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange hatte zunächst die Hansestadt Wismar eine Potentialabschätzung für ausreichend erachtet, zum Ende des Aufstellungsverfahrens wurde vom Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht" liegt mit Stand vom 05. August 2019 vor. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien.

Aufgrund eines Hinweises wurde das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers untersucht; das Vorkommen konnte durch den Gutachter sicher ausgeschlossen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar betroffen. Für die betrachteten Artengruppen sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Für die Brutvögel wurden Maßnahmen zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes in Bezug auf die Rodung von Gehölzen und die Baufeldberäumung empfohlen. Für die Reptilien und Amphibien sind Empfehlungen für die Gestaltung der Erdarbeiten als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme formuliert worden. Die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Planunterlagen aufgenommen (Textliche Festsetzungen, Punkt III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise/ 13. Artenschutzrechtliche Belange).

Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete und europäischer Schutzgebiete (Natura2000). In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:

Rund 3,5 km nördlich des Vorhabenstandortes befinden sich das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und rund 4,5 km nordwestlich liegt das GGB-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Schutzgebieten sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Folgende nationale Schutzgebiete befinden sich in der weiteren Umgebung:

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt etwa 1,5 km südwestlich des Landschaftsschutzgebietes „Wallensteingraben“ (L56) und 2 km südwestlich des Naturschutzgebietes „Teichgebiet Wismar-Kluß“ (Nr. 146).

Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Schutzgebieten sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in der innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Perspektivisch befindet sich dieser Bereich gemäß der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof.

Die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzonenverordnung der Hansestadt Wismar sind zu gewährleisten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet obliegt der zuständigen Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung). Anforderungen an die Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Friedrichshof sind in Bezug auf die Zielsetzungen zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes zu überprüfen und zu sichern.

Von dem Vorhaben sind keine gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Biotope betroffen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde für den Bereich der 4. Änderung vorgenommen. Die Bilanzierung der flächenhaften Eingriffe erfolgt gemäß der veränderten Planungsabsicht nur für die geänderten Planbereiche.

Mit der Umsetzung der 4. Änderung erfolgt gegenüber der 2. Änderung eine Reduzierung der Baugrenze (überbaubare Fläche) zugunsten von Flächen Erhaltungsgebot. Gegenüber der Ursprungsplanung wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 fast die gesamte temporär feucht fallende Fläche mit den umsäumenden Gehölzen erhalten und die örtliche Situation beachtet.

Mit der Ausweisung weiterer Flächen mit Anpflanzgebot innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung in Höhe von 335,9 m² kann der Verlust von 312,8 m² Anpflanzflächen vollständig ausgeglichen werden. Mit der Ausweisung weiterer Flächen mit Erhaltungsgebot innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung in Höhe von 1.623 m² kann der Verlust von 231,3 m² Flächen mit Erhaltungsgebot vollständig ausgeglichen werden.

Demnach werden im Zusammenhang mit flächenhaften Eingriffen keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Eingriffe in den Baumbestand

Mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zu Eingriffen in den im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Baumbestand. Der Ursprungsbebauungsplan enthält nur wenige Festsetzungen zum Baumschutz. Unabhängig von der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wurde innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der naturräumliche Bestand aktuell aufgenommen und bewertet. Für die zu rodenden Bäume wurde – je nach Schutzstatus – der Ausgleich bilanziert und das entsprechende Antragsverfahren durchgeführt. Der Ausgleich wurde im Bebauungsplan festgesetzt; es werden alle 15 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Immissionsschutz - Schallschutz

Bereits mit der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar einschließlich der 2. Änderung sind Festsetzungen zum Schallschutz getroffen worden. Es sind bereits flächenbezogene Schalleistungspegel für das Plangebiet festgesetzt. Aufgrund der Veränderung des Ansiedlungskonzeptes wurden die Festsetzungen überprüft. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro Ziegler zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 mit Stand von Oktober 2017 erstellt. Betrachtet wurden

- Gewerbelärm
- Verkehrslärm.

Entsprechende Festsetzungsvorschläge wurden gemäß dem Schallgutachten mit der vorliegenden Bauleitplanung umgesetzt. Der Nachweis ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Immissionsschutz - Geruchsimmissionen

Diesbezügliche Belange wurden weder geltend gemacht noch drängten sich diese auf. Eine eingehende Betrachtung wurde somit mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht vorgenommen.

Wasser

Das Oberflächenwasser und das Schmutzwasser werden im Trennsystem über das städtische Abwassersystem abgeleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß der Abwassersatzung der Hansestadt Wismar.

Das Plangebiet befindet sich in der innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Perspektivisch befindet sich dieser Bereich gemäß der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten; die derzeit geltende Verordnung ist zu berücksichtigen.

Altlasten/ Altlastenverdacht

Aufgrund des Gutachtens der IUQ Dr. Krengel GmbH vom 23. Januar 2014 ist davon auszugehen, dass altlastverdächtige Flächen im Rahmen der historischen Recherche ausschließlich im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung identifiziert wurden.

Es wurde eine orientierende Altlastverdachtsabklärung für die südliche Teilfläche mit Stand vom März 2017 durch die DEKRA durchgeführt. Im westlichen Bereich der 4. Änderung wurden im Rahmen der technischen Erkundung 2014 müllhaltige Auffüllungen lokalisiert. Das gesamte Gebiet der 4. Änderung wurde untersucht. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden => Grundwasser liegen mit den ermittelten Schadstoffgehalten im Spiegel der geologischen und hydrogeologischen Standortverhältnisse keine Hinweise auf eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser vor. Die bauschutthaltigen Bodenmassen können aus sachverständiger Sicht auf dem Grundstück verbleiben. Hinweise auf ein akutes Inanspruchnahmerrisiko wur-

den nicht ermittelt. Im Zuge der Bauausführung ist der Bodenaushub sofern dieser einer Verwertung außerhalb des Grundstücks zugeführt werden soll, zu beproben und zu deklarieren. Entsprechende Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen (III./ 2. Altlasten/ Abfall) aufgenommen.

Die noch im Ursprungsbebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche (ALVF) (Verunreinigung Boden) festgesetzte Fläche wurde durch den Grundstückseigentümer bereits beräumt und bekannte Altlasten weitgehend entfernt. Aufgrund der Beräumung der Flächen sind diese nicht mehr relevant und nicht mehr zu beachten. Die ALVF muss in der 4. Änderung nicht weitergeführt werden, wenn auf die abfallrechtliche Deklarationspflicht verwiesen wird und die unverzügliche Hinzuziehung der unteren Bodenschutzbehörde bei Z2-Belastungen nach LAGA TR Boden erfolgt. Die abfallrechtliche Mitteilungspflicht bei Belastungen ab Z2 nach LAGA TR Boden wird für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung nach gegenwärtiger Datenlage von der zuständigen Behörde für angemessen gehalten.

Landschaftsbild

Die Bebauung der Flächen ist gemäß mit dem Ursprungsbebauungsplan gegeben. Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild werden durch anzupflanzende und zum Erhalt festgesetzte Gehölzstrukturen um das Plangebiet gemindert. Durch den geplanten Werbepylon werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartet. Aufgrund der vorliegenden 4. Änderung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als unerheblich eingeschätzt.

Bodendenkmale

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt.

Auswirkungen auf das UNESCO-Weltkulturerbe

Im Jahre 2002 wurden die Altstädte von Wismar und Stralsund als historische Altstädte in die UNESCO-Weltkulturerbe-Liste aufgenommen. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 erfolgte die Bewertung der Auswirkungen durch die Änderung auf das UNESCO-Weltkulturerbe der Hansestadt Wismar und die Silhouette der Altstadt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
- 5.1 Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde von einem Einwender eine Stellungnahme abgegeben. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Anregung im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes auseinandergesetzt und in die Planunterlagen gemäß der Abwägung eingearbeitet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gewährleistet werden.
- 5.2 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.
- 5.3 Die zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes geprüft und in die Planunterlagen gemäß der Abwägung eingearbeitet.

- 5.4 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Eine weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgrund der Änderungen parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.
- 5.5 Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg legt dar, dass die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung während des Aufstellungsverfahrens nachgewiesen wurde.
- 5.6 Die Anregungen des Landkreises, Bauleitplanung, zu einzelnen Festsetzungen wurden geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt.
- 5.7 Es wurden Hinweise auf die Beachtung der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone gegeben. Die Hansestadt Wismar stellte klar, dass die derzeit geltende Trinkwasserschutzzone zugrunde zu legen ist. Auf die Neufestsetzung wird hingewiesen. Die Hinweise/ nachrichtlichen Übernahmen in den Planunterlagen wurden ergänzt. Insbesondere sind beim Verkehrswegebau die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten.
- 5.8 Anregungen und Hinweise zur Eingriffsregelung wurden geprüft und nur z.T. berücksichtigt.
- 5.9 Die Anregungen zur Pflanzliste wurden nicht berücksichtigt; die Hansestadt bleibt bei den getroffenen Festsetzungen und begründet dies entsprechend.
- 5.10 Die Fällgenehmigung für 2 gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Bäume wurde vor Satzungsbeschluss eingeholt.
- 5.11 Für Bäume ohne Schutzstatus, die gerodet werden sollen, ist Ausgleich nach den gesetzlichen Vorgaben zu leisten. Der Ausgleich wird im Plangebiet vorgenommen. Entsprechende Festsetzungen wurden mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes getroffen.
- 5.12 Hinweise zur Vereinbarkeit von geplanten Anpflanzungen und zu errichtendem Lärmschutzwand/-wand wurden geprüft und entsprechend beispielhaft aufgeführt.
- 5.13 Artenschutzrechtliche Belange wurden im "Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag" (AFB) dargelegt und ausreichend berücksichtigt. Entsprechende Maßnahmen gemäß dem AFB fanden Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.
- 5.14 Die Anregung in Bezug auf den Lebensraum des Nachtkerzenschwärmers wurde gutachterlich geprüft. Das Vorkommen im Plangebiet kann gutachterlich sicher ausgeschlossen werden.
- 5.15 Die Hinweise der Abfallbehörde wurden im Teil B – Text und in der Begründung beachtet.
- 5.16 Die Hinweise der Bodenschutzbehörde werden in der Begründung berücksichtigt.
- 5.17 Der Anregung zur Festsetzung von Emissionskontingenten wurde aus fachlicher Sicht nicht gefolgt. Eine Kontingentierung ist zulässig.

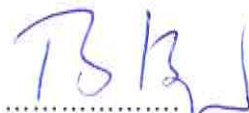
- 5.18 Aufgrund der Anregung zu den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleis-
tungspegeln (IFSP) wurde die textliche Festsetzung angepasst.
- 5.19 Die Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild und somit die Silhouette der Alt-
stadt bzw. das Weltkulturerbe wurden in einem Fachbeitrag dargelegt und mit der
zuständigen Denkmalbehörde abgestimmt. Nachteilige Auswirkungen auf die Sil-
houette der Altstadt bzw. das Weltkulturerbe liegen nach eingehender Prüfung nicht
vor.
- 5.20 Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wurden ge-
prüft. Oberhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m soll ein Schrift-
zug mit einer Höhe von max. 4m und einer Breite von max. 12,50 m zulässig sein.
Die Denkmalbehörde regte an, die Gebäudeoberkante mit dem Schriftzug nicht zu
überschreiten. Nach Prüfung des Sachverhaltes bleibt es bei einer Ermöglichung
der Errichtung des Schriftzuges in angegebener Größe über der Oberkante des er-
richteten Gebäudes. Zusätzlich soll eine Vereinbarung zu den Betriebszeiten zwis-
chen der Hansestadt und dem Vorhabenträger geschlossen werden, um die Aus-
wirkungen der Beleuchtung zu minimieren.
- 5.21 Zur Erhöhung der maximal zulässigen Höhe freistehender Werbeanlagen bestehen
aus denkmalpflegerischer Sicht Bedenken. Der Anregung wurde teilweise gefolgt
und die Festsetzungen entsprechend angepasst.
- 5.22 Aufgrund der Hinweise zur Höhenlage aus denkmalpflegerischer Sicht wurden die
Festsetzungen nochmals geprüft und bleiben jedoch – wie getroffen – bestehen.
- 5.23 Es wurde die Erstellung eines konkreten und gesamtheitlichen Wärmekonzeptes
unter Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten angeregt. Da die Anforderungen
an den Klimaschutz und an die EnEV im nachgelagerten Baugenehmigungsverfah-
ren auf der Grundlage der geltenden Gesetze zu beachten und entsprechend nach-
zuweisen sind, sieht die Hansestadt hier keine Notwendigkeit für darüber hinaus
gehende Festsetzungen.
- 5.24 Die Auswirkungen auf den Einzelhandel wurden während des Planaufstellungsver-
fahrens gutachterlich untersucht; zusätzlich wurden während des Planaufstellungsver-
fahrens die auftretenden konkreten Anregungen in einer ergänzenden gutachter-
lichen Stellungnahme betrachtet und bewertet. Die Festsetzungen wurden entspre-
chend dem Gutachten und seiner ergänzenden Stellungnahme getroffen.
- 5.25 Eine Anpassung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Stadt-
Umland-Raum (SUR) Wismar wurde aufgrund der vorliegenden geplanten Entwick-
lung angeregt. Die Fortschreibung des REHK für den SUR Wismar erfolgt außer-
halb der vorliegenden Bauleitplanung.
- 5.26 Die Höhe der Anpflanzungen innerhalb der Sichtdreiecke ist auf der Grundlage der
getroffenen Festsetzungen einzuhalten. Zum Abstand von Anpflanzungen zur Stra-
ßenbegrenzungslinie wurde die Festsetzung entsprechend ergänzt.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte mit gleichen Standortvoraussetzungen bestehen nicht. Es
wurde eine Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junkers & Kruse mit Stand
vom April 2018 durchgeführt. In dem Gutachten wurde eine Standortalternativenprü-
fung durchgeführt. Neben dem Vorhabenstandort im Stadtteil Dargetzow wurden im

Rahmen der Standortalternativenprüfung alternative Standorte im Stadtgebiet der Hansestadt Wismar, die sowohl aus städtebaulicher als auch raumordnerischer Sicht als geeignet erscheinen, hinsichtlich der möglichen Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren Fachmärkten überprüft. Laut dem Gutachten ist im Ergebnis der Prüfung alternativer Standorte festzustellen, dass in der Hansestadt Wismar kein umsetzbarer Alternativstandort für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zur Verfügung steht.

Hansestadt Wismar, den 5.02.2020


.....
Thomas Beyer
Bürgermeister



Im Auftrag für die Hansestadt Wismar:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen