



## Inhaltsverzeichnis

<u>Gliederung</u>	<u>Seite</u>
1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele	3
1.1 Lage / Geltungsbereich des Plangebietes	3
1.2 Übergeordnete Planung	3
1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplanung	3
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.3.1 Verfahrensstand	3
1.3.2 Allgemeine Zielsetzung	4
2. Planinhalt	4
2.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	4
2.1.1 Vorbemerkung	4
2.1.2 Festsetzung von Einzelhandelseinrichtungen und Begrenzung von Verkaufsflächen	5
2.1.3 Beschreibung der Sortimentsspektren	6
2.1.4 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1.5 Baugestalterische Festsetzungen	9
2.2 Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO	10
2.3 Grünflächen	10
2.3.1 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten	11
2.3.2 Private Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
2.4 Pflanzbindungen und -gebote sowie Erhaltungsbindungen für Gewässer	11
2.5 Auswirkungen der Planung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich	13
2.6 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	14
2.6.1 Aussagen des Hydrogeologischen Gutachtens	15
2.6.2 Festlegungen für die Planung	15
2.7 Immissionsschutz	16
2.7.1 Gewerbelärm	17
2.7.2 Verkehrslärm	19
2.7.3 Festlegungen für die Planung	19
2.8 Erschließung	20
2.8.1 Straßen und Wegenetz	20
2.8.2 Ruhender Verkehr	21
2.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	23
2.9 Ver- und Entsorgung	23
2.9.1 Wasserversorgung	23
2.9.2 Stromversorgung	23
2.9.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	23
2.9.4 Abfallentsorgung	24
2.10 Brandschutz	25
2.11 Bodendenkmale, Altlasten und Munition	25
3. Umweltverträglichkeitsprüfung	26
4. Flächenbilanz	26
5. Beschluss über die Begründung	27

## Quellenverzeichnis

1. Einzelhandelsfachplan vom Mai 2002, erstellt durch das Büro für Stadtplanung und Stadtforschung Junker und Kruse, Dortmund, und beschlossen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 30.05.2002
2. Hydrogeologisches Gutachten vom 17.04.2000, erstellt durch HGN Hydrogeologie GmbH, Schwerin
3. Planungskonzept Verkehrserschließung Hinter Wendorf vom März 2000, erstellt durch INROS Planungsgesellschaft mbH, Rostock
4. Planungskonzept Innere Verkehrserschließung „Marktkauf“ Hinter Wendorf vom November 2000, erstellt durch INROS Planungsgesellschaft mbH, Rostock
5. Schalltechnisches Gutachten vom 05.07.2002, erstellt durch AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik, Bielefeld
6. Umweltbericht , vom August 2002 , erstellt durch Planungsbüro igr AG, Erfurt

Der Umweltbericht ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13/91.

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

### 1.1 Lage / Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Wendorf.  
Es wird begrenzt:

- im Norden: durch den Zierower Weg (Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 52/99)
- im Westen: durch die Zierower Landstraße (Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 32/93)
- im Süden: durch eine angenommene Grenzziehung in ca. 10 m Entfernung parallel zur jetzigen B 105 (Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 50/98)
- im Osten: durch eine angenommene Grenzziehung in ca. 270 m Entfernung parallel zur jetzigen Zierower Landstraße (Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 26/92)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Wismar, Flur 1:

3101/4, 3101/94, 3101/95, 3121, 3115/2, 3308/1, 3309/1, 3310/1, 3311/4, 3311/6, 3312/1, 3313/3, 3314/1, 3314/2, 3314/3, 3314/6, 3314/8, 3314/11, 3315/1, 3315/3, 3315/4, 3316/1, 33116/5, 3316/7, 3316/3, 3316/8, 3317/13, 3317/14, 3317/19,

Es handelt sich dabei um private Grundstücke und Grundstücke der Hansestadt Wismar.

### 1.2 Übergeordnete Planung

#### 1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar einschließlich seiner 39. Änderung stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche, Sonderbaufläche und Grünfläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf“ ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt worden.

Diese relativ groben Darstellungen finden ihre weitere Konkretisierung in den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### 1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

#### 1.3.1 Verfahrensstand

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 27. März 1991 die Aufstellung und am 29. Oktober 1992 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ beschlossen.

Im anschließenden Genehmigungsverfahren wurde durch das Innenministerium des Landes Mecklenburg- Vorpommern dem Bebauungsplan mit Erlass vom 17. Mai 1993 unter Geltendmachung von Maßgaben und Auflagen die Genehmigung erteilt.

Die Erfüllung einer Maßgabe – die Sicherung der in der Planung festgesetzten Ausgleichsflächen – war für die Hansestadt Wismar nicht möglich. Sie konnte zur Realisierung und somit Sicherung des Ausgleichs nicht alle gemäß Planung festgesetzten Flächen aufkaufen.

Der Bebauungsplan konnte daher nicht in Rechtskraft gesetzt werden.

Das geplante Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Marktkauf“ in Hinter Wendorf wurde gemäß den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 13/91 errichtet.

Nun besteht die Möglichkeit, den erforderlichen Ausgleich allerdings auf den südlich an das Sondergebiet anschließenden Flächen zu realisieren. Zu diesem Zweck beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar auf ihrer Sitzung am 27. Januar 2000 die Änderung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf“ und somit die Wiederaufnahme des eingeleiteten Planverfahrens.

### 1.3.2 Allgemeine Zielsetzungen

Da die baulichen Planungsabsichten des 1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes mit der Errichtung des Einkaufszentrums „Marktkauf“ bereits realisiert wurden, hat sich die Zielsetzung des nunmehr wieder aufgenommenen Planverfahrens grundlegend geändert.

Die allgemeinen neuen Ziele sind :

- planungsrechtliche Festsetzung des Bestandes an Wohn- und Sonderbauflächen sowie der privaten Grünfläche als Dauerkleingartenanlage
- planungsrechtliche Ausweisung einer Erweiterungsmöglichkeit für das Sondergebiet
- planungsrechtliche Festsetzungen zur Verbesserung der inneren und äußeren verkehrlichen Erschließung des Sondergebietes
- Neuberechnung und Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

## 2. **Planinhalt**

### 2.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

#### 2.1.1 Vorbemerkung

Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum in insgesamt acht Stadtteile untergliedert.

Mit ca. 915 ha ist der Stadtteil Wendorf der flächenmäßig zweitgrößte im Stadtgebiet.

Derzeit hat der Stadtteil Wendorf eine Einwohnerzahl von ca. 13.000.

Das Einkaufszentrum „Marktkauf“ bildet gemeinsam mit dem Platz des Friedens das Stadtteilzentrum Wendorf.

Das EKZ „Marktkauf“ übernimmt aufgrund seiner Lage an der Hauptverkehrsachse Wismar-Lübeck (B105), seiner Größe von derzeit insgesamt 26.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und seinem umfangreichen Warenangebot sowie seiner Warenstruktur neben der wohnungsnahen Grundversorgung für den Stadtteil Wendorf auch die regionale und überregionale Versorgung.

Der Einzelhandelsfachplan der Hansestadt Wismar von 2000 weist einen derzeitigen Bestand an Verkaufsraumfläche in der Hansestadt Wismar von 91000 m<sup>2</sup> aus.

Bei der Prognostizierung zukünftiger Verkaufsraumfläche wird ein weiterer Bedarf von max. 9.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt.

Auf das nicht-innenstadtrelevante Sortiment Möbel- und Einrichtungsbedarf entfällt somit ein künftiger Bedarf von max. 4.700 m<sup>2</sup>.

Derzeit kann die Hansestadt Wismar ihre Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen nicht zufriedenstellend ausüben. Sie muss sich als regional bedeutender Einzelhandelsstandort stärken, um mittelfristig ihre Funktion gewährleisten zu können. Als Folge des Verflechtungsbereiches mit dem angrenzenden Umland sowie den zu berücksichtigen und zukünftig sich verstärkenden Bedarfs auf dem Gebiet von Tourismus und Fremdenverkehr sind weitere Verkaufsflächen begründet.

Um hierbei jedoch die wirtschaftliche Stärkung der Altstadt nicht zu gefährden heißt es im Einzelhandelsfachplan: „Zukünftige Einzelhandelsgroßvorhaben sind in Abhängigkeit der Innenstadtrelevanz ihrer Sortimente der Innenstadt bzw. den sonstigen Standorten zuzuordnen. Hierbei ist auf die Wismarer Sortimentsliste in Anlehnung an den Einzelhandelserlass des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V vom 06. Juli 1999 zurückzugreifen“.

Demzufolge ist einer weiteren gesamtstädtischen Verunklarung der Handelsfunktion entgegen zu wirken, indem Einzelhandelsflächen der vorhandenen Zentren und Standorten, unter Berücksichtigung der Innenstadtrelevanz, zugeordnet werden.

Dieses wiederum entspricht den Aussagen im Landesraumordnungsprogramm (LROP), wonach der Sanierung oder Revitalisierung bestehender Sondergebiete gegenüber der Erschließung neuer Gebiete der Vorrang einzuräumen ist. (Nr. 5.1 Abs. 3 LROP)

Die Etablierung des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel am Standort Hinter Wendorf ist daher sowohl erstens unter Berücksichtigung einer dringend erforderlichen und vom Angebot her angemessenen verbrauchernahen Versorgung des Stadtteils Wendorf als auch zweitens unter Beachtung der mittelzentralen (Versorgungs-) Funktion der Hansestadt geboten. Zugleich werden dadurch landesplanerische Vorgaben zur Aufgabenerfüllung von Mittelzentren aufgegriffen und in dieser stadtentwicklungspolitisch sinnvoll wie weitsichtigen Entscheidung zur Planung dieses Standortes – insbesondere zum Vorteil – für die Wendorfer Bürger/innen umgesetzt. Die weitere Qualifizierung des Stadtteilzentrums entspricht den Anforderungen einer zeitgerechten Verkaufsstruktur und den gewachsenen Ansprüchen der Kunden.

### 2.1.2 Festsetzung von Einzelhandelseinrichtungen und Begrenzung von Verkaufsflächen

Der bestehende Bereich des Einkaufszentrums „Marktkauf“ einschließlich einer südlich angrenzenden derzeit ungenutzten Fläche wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen.

Die Festsetzung Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO) gliedert sich des weiteren in die Teilsondergebiete 1 bis 5 (SO I bis SO V).

Die Sondergebiete SO I bis SO III werden über die darin vorhandenen Einkaufseinrichtungen, das SO IV über die geplante Verkaufseinrichtung und das SO V über die Festsetzung Gemeinschaftsstellflächen definiert.

Im einzelnen sind folgende Branchen mit nachstehenden Bruttonutzflächen sowie die dazu jeweils höchstzulässigen Verkaufsflächen (VFL) festgesetzt.

<b><u>Sondergebiet 1 (SO I)</u></b>	- Bau- und Hobbymarkt	6.900 m <sup>2</sup>	
	- Gartenmarkt	3.000 m <sup>2</sup>	
	- Freigelände inkl. Überdachung	3.300 m <sup>2</sup>	
	- Shopzone	<u>700 m<sup>2</sup></u>	
			<u>12.900 m<sup>2</sup></u>
<b><u>Sondergebiet 2 (SO II)</u></b>	- Möbelhaus	<u>3.500 m<sup>2</sup></u>	
			<u>3.500 m<sup>2</sup></u>
<b><u>Sondergebiet 3 (SO III)</u></b>	- SB Warenhaus	7.850 m <sup>2</sup>	
	- Shopzone	<u>2.100 m<sup>2</sup></u>	
			<u>9.950 m<sup>2</sup></u>
<b><u>Sondergebiet 4 (SO IV)</u></b>	- Einrichtungshaus	<u>4.550 m<sup>2</sup></u>	
			<u>4.550 m<sup>2</sup></u>
			= <u>30.900 m<sup>2</sup></u>

Für den Bestand SO I – SO III ist eine höchstzulässige Verkaufsfläche von 26.350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für die Erweiterung des Sondergebietes durch das Teilgebiet SO IV wurde gemäß Einzelhandelsfachplan das nicht-innenstadtrelevante Sortiment Möbel/Einrichtungen mit max. 4.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt.

In Summation ergibt sich für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ eine höchstzulässige Verkaufsfläche von insgesamt 30.900 m<sup>2</sup>.

### 2.1.3 Beschreibung der Sortimentsspektren

Das Hauptsortiment sieht in den einzelnen Verkaufseinrichtungen in Abstimmung mit der Sortimentszuordnung nach Standortrelevanz in Mecklenburg-Vorpommern gemäß Einzelhandelserlass M-V sowie der „Wismarer Sortimentsliste“ gemäß Einzelhandelsfachplan wie folgt aus:

#### 1. Bau-, Hobby- und Gartenmarkt (Bestand)

Zulässig sind alle branchentypischen Kernsortimente für „Haus, Hof und Garten“ wie

- Werkzeuge, Beschläge,
- Elektroartikel,
- Malerartikel,
- Holz / Bauelemente,
- Heizung / Sanitär,
- Baustoffe / Fliesen / Bodenbeläge
- Autozubehör / Zweiräder und Zubehör,
- Garten- und Tierartikel
- Arbeitsbekleidung, Arbeitsschuhe
- Bücher, Zeitschriften im baunahen Bereich

#### 2. Möbelhaus (Bestand)

Zulässig sind alle branchentypischen Kernsortimente für den Möbel-/Einrichtungsbedarf wie

- Wohnraummöbel,
- Schlafzimmermöbel, Matratzen,
- Speisezimmermöbel,
- Kinderzimmermöbel
- Küchenmöbel,
- Badmöbel
- Kleinmöbel,
- Gartenmöbel,
- Büro-/Computermöbel,

#### 3. SB- Warenhaus (Bestand)

Zulässig auf mind. 60 % der Verkaufsfläche sind alle nahversorgungsrelevanten Sortimente wie

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke
- Drogerieartikel,
- Blumen,
- Zeitschriften

Auf den verbleibenden 40 % der Verkaufsraumfläche sind alle Nicht-Lebensmittelsortimente zulässig.

#### 4. Einrichtungshaus (Planung)

Zulässig sind alle branchentypischen Kernsortimente für den Einrichtungs- und Möbelbedarf wie

- Wohnraummöbel,
- Schlafzimmermöbel, Matratzen,
- Speisezimmermöbel,

- Kinderzimmermöbel
- Küchenmöbel,
- Bademöbel
- Kleinmöbel,
- Gartenmöbel,
- Büro-/Computermöbel,

Darüber hinaus ist im Hinblick auf die Innenstadtverträglichkeit des Fachmarktzentrums aus besonderen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Gründen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass branchenübliche Rand- und Nebensortimente auf 10 % der Verkaufsraumflächen je Fachmarkt zu begrenzen sind (s. textliche Festsetzungen). Hierdurch wird gleichfalls der Forderung des Einzelhandelsfachplans der Hansestadt Wismar Rechnung getragen, den Wismarer Stadtkern in seiner zu entwickelnden mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht zu gefährden.

#### 2.1.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, d.h. das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO orientieren sich an der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ und liegen bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6. Die in Sondergebieten höchstzulässige Geschossflächenzahl von 2,4 wird dadurch noch deutlich unterschritten.

Berücksichtigt wurde die Tatsache, dass auf die überbaubare Grundstücksfläche angerechnet werden:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich überbaut wird.

Durch die Anzahl der im Sondergebiet nachzuweisenden Stellplätze, welche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind, wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte GRZ- Obergrenze von 0,8 geringfügig - um 0,05 - überschritten (s. textliche Festsetzung Nr. I/4).

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine derart geringe Überschreitung hier städtebaulich vertretbar, da durch umfangreiche Stellplatzbegrünungsmaßnahmen (s. textliche Festsetzung Nr. 7 a) sichergestellt wird, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und auch sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Festsetzungen zur Art der Bebauung und zur Bauweise richten sich nach den für großflächige Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung üblichen Kubaturen. Deshalb ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. I/2), welche gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Baukörper von über 50 m Länge entsprechend den betrieblichen Erfordernissen ermöglicht.

Gleiches gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 3 BauNVO bzw. die max. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 4 BauNVO (siehe textliche

Festsetzung Nr. I/3), die aufgrund der Zweckbestimmung des Sondergebietes und aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes auf 2 – 3 Geschosse bzw. max. Traufhöhen von 9,00 m über Oberkante Gelände für das SB- Warenhaus und den Bau-, Hobby- und Gartenfachmarkt sowie von max. 10,00 m über OK. Gelände für den Möbelmarkt festgesetzt werden.

Als Dachform ist für die Baukörper der Märkte anteilmäßig überwiegend Flachdach festgesetzt, wobei für besonders zu gestaltende Bereiche ( z.B. Eingänge, externe Shopzonen) auch Zelt- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 45° festgesetzt sind (siehe textliche Festsetzung Nr. II/2).

### 2.1.5 Baugestalterische Festsetzungen

Durch die exponierte Lage am Ortsrand von Wismar ist eine städtebauliche Gebäudekonzeption mit ansprechender baulicher Gestaltung geplant (siehe textliche Festsetzungen Nr. II/1 – 3 zur baulichen Gestaltung).

Die bestehenden Gebäude formieren sich um einen städtebaulich- räumlich geschaffenen Platz. Umgebende Baukörperstellungen, Fassadengliederungen und Grünflächen geben dem Einkaufszentrum besondere Akzente. Hierdurch wird die Aufenthaltsqualität innerhalb des Zentrums erhöht und die Verweildauer positiv beeinflusst. Die Anpassung an die vorhandene vorstädtische Siedlungsstruktur wird durch Höhenstaffelungen der Neubebauung erreicht.

Gleichzeitig ist angestrebt – dem städtebaulichen Umfeldcharakter entsprechend – vorwiegend ein- und zweigeschossige Gebäude zu errichten, die durch Teilverklinkerungen, Putzflächen, Glasflächen und Glasvorbauten gegliedert sind.

Als wesentliche Dachform wird das Flachdach ausgeführt. Die Attika mit einer maximalen Höhe von 9,00 m im Bereich des SB- Warenhauses und 10,00 m im Bereich des Möbelmarktes (s. textliche Festsetzung Nr. II/3) dient als horizontale Betonung.

Der dem SB- Warenhaus nördlich und westlich vorgelagerte Gewerbe-, Wohn- und Sozialtrakt wird mit abgewalmten 30° – 45° Satteldächern gestalterisch betont. Ebenso ist der Bau- und Hobbymarkt im nordöstlichen Grundstücksbereich mit Satteldächern ausgestattet, so dass auch zum angrenzenden Zierower Weg die Gebäudefront dem baulichen Umfeld gemäß ansprechend gestaltet ist.

Die Rückfronten der Gebäude sind gegliedert und durch Materialwechsel gestaltet, da sie ebenso wie die Vorderfronten eingesehen werden können und sollen.

Die notwendigen Stellplätze sind den Gebäudekomplexen vorgelagert, so dass eine zentrale und eine südlich zum Gebäudekomplex gelegene Stellplatzanlage entstehen wird. Durch die Gebäudestellung wird der Schall der mehr als 1.150 Stellplätze zum angrenzend geplanten Wohngebiet am Zierower Weg abgeschirmt und die Immissionsbelastung gering gehalten (vgl. Pkt. 2.7 Immissionsschutz). Die Gliederung

der Stellplatzanlagen durch Pflanzinseln soll gestalterischen Gründen (Schaffung eines „grünen Daches“) als auch ökologischen Anforderungen gerecht werden. Durch unterschiedliche farbige Beton- Verbundsteine sollen Fahrstraßen und Standbereiche voneinander getrennt werden.

Die Eingrünung der Stellplätze ist aus stadtgestalterischen wie ökologischen Gründen erforderlich und erfolgt entsprechend den getroffenen textlichen Festsetzungen. Dieses zusätzliche Flächenversiegelung wird durch geeignete Maßnahmen (Festsetzung von Ausgleichsflächen im Plangebiet sowie Begrünung von Parkplatz und Dächern) ausgeglichen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umgebungsbereich nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeglichen werden.

## 2.2 Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO

Innerhalb des Plangebietes ist Wohnbebauung in Form weniger Einzelgebäude vorhanden. Zum einen unmittelbar an der Zierower Landstraße südlich der Teichanlage und zum anderen östlich davon entlang des Zierower Weges. Es handelt sich dabei im wesentlichen um 1- geschossige Wohnhäuser sowie Ställe und sonstige untergeordnete Nebengebäude.

Grundsätzlich erfolgt durch die Festsetzung von Maß der Nutzung, Geschossigkeit, überbaubarer Grundstücksfläche etc. eine Bestandsfestschreibung mit Erweiterungsmöglichkeiten auf den beiden Flächen. Aus diesem Grund ist für beide Wohnbereiche eine max. 2-geschossige Bauweise festgesetzt, die sowohl eine Gebäudeaufstockung als auch einen entsprechenden Neubau zulässt. Des weiteren ist eine Grundflächenzahl von max. 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von max. 1,2 festgesetzt. Der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur Rechnung tragend wird die Bauweise offen (o) und die Dachform als Satteldach mit der Neigung < 45° festgesetzt.

Dem § 4 a Abs. 1 BauNVO, der die planerischen Anforderungen an besondere Wohngebiete regelt, wird hierbei Rechnung getragen. Die beiden Flächen weisen nämlich aufgrund ausgeübter Wohnnutzung sowie im § 4 a Abs. 2 BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart auf, die unter Berücksichtigung dieser Eigenart erhalten und fortentwickelt werden soll. Im vorliegenden Fall ist dies uneingeschränkt gegeben.

Außerdem weist der bauliche Bestand in beiden festgesetzten besonderen Wohngebieten neben Wohnungen solche Nutzungen auf, die nach dem Katalog des § 4 a Abs. 2 BauNVO dort allgemein zulässig und mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Für das WB-Gebiet an der Zierower Landstraße sind insbesondere „sonstige Gewerbegebiete“ gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3, nämlich kleinteiliges – das Wohnen nicht störendes – Gewerbe in Form des Verkaufes von Blumen sowie landwirtschaftlicher Eigenerzeugnisse zulässig. Weiterhin wird im zur Straße angrenzenden Hauptgebäude durch Zimmervermietung Beherbergungsgewerbe nach § 4 a Abs. 2 Nr. 2 betrieben.

Ähnliches gilt für das besondere Wohngebiet am Zierower Weg, dessen Gebäudebestand neben einer privaten Wohnnutzung gleichfalls vermietbare Ferienwohnungen im Sinne des § 4 a Abs. 2 Nr. 2 aufweist.

## 2.3 Private Grünflächen

Als private Grünfläche werden folgende Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt:

- die Kleingärten einschließlich der angrenzenden Teichanlage sowie Freiflächen der umgebenden besonderen Wohnbereiche im Nordwesten des Plangebietes
- sowie eine 2,6 ha große Fläche im Süden des Plangebietes, die für Maßnahmen zur Lenkung des landschaftsökologischen Entwicklungspotentials zur Verfügung steht (Ausgleichsfläche).

### 2.3.1 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Die bereits vorhandenen Kleingärten, welche sich zwischen den besonderen Wohngebieten – an der Zierower Landstraße liegend – befinden, sollen durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich auf Dauer gesichert werden.

Die Kleingärten sind Bestandteil der Kleingartenanlage Klingenberg, die bereits über den Bebauungsplan Nr. 44/96 seit 09.06.2001 als Dauerkleingartenanlage gesichert ist.

Am Rande der Kleingärten befinden sich Freiflächen der umgebenden besonderen Wohnbereiche, die ebenfalls als Gartenland zu nutzen sind.

Der vorhandene Teich ist auf Dauer zu pflegen und zu erhalten ist. Der Teich wird von einem 3,00 m breitem Fußweg eingefasst, der der Allgemeinheit über ein Wegerecht zugänglich gemacht werden soll.

### 2.3.2 Private Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch das bereits 1991/92 geplante, 1993/94 errichtete Sondergebiet sowie die derzeit in Rede stehende Erweiterung kommt es zu umfangreichen Versiegelungen und damit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft.

Da mit den damaligen Planungen der vollständige naturschutzrechtliche Ausgleich nicht realisiert werden konnte, wird bei der Wiederaufnahme des Planverfahrens eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung für den Bestand sowie die Erweiterung des Sondergebietes erforderlich.

Für diesen Zweck konnte durch die Grundstücksgesellschaft des Sondergebietes eine südlich an das Sondergebiet anschließende Fläche erworben werden.

Diese 2,6 ha große Fläche einschließlich des bereits vorhandenen bepflanzten Walls an der Ostgrenze des Plangebietes ist als private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) festgesetzt.

Der neu zu bepflanzende Flächenanteil ist mit flachwurzelnenden Gehölzen der Arten Robinie, Birke, Weide, Pappel, Erle, Eschenahorn und Sanddorn als geschlossene Kulisse, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, zu bepflanzen.

Die Forderung nach flachwurzelnenden Gehölzen resultiert aus den Forderungen zu Pflanzmaßnahmen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II. (vgl. Pkt. 2.6.2)

Für den verbleibenden Anteil der Ausgleichsfläche ist eine Bodenbegrünung mit einer standortgerechten Graseinsaat vorzunehmen. Durch Wildrosenaussaat ist die Fläche als Blumenwiese der Selbstentwicklung zu überlassen und extensiv zu bewirtschaften.

#### 2.4 Pflanzbindungen und –gebote sowie Erhaltungsbindungen für Gewässer

Die Inanspruchnahme von Freiräumen für künftige Bebauung – auch wenn dieser aus ökologischer Sicht weniger wertvoll ist – stellt gem. § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) und nach § 1 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg- Vorpommern (EGNatMV) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff setzt Ausgleichsmaßnahmen voraus, die durch den Verursacher auf dafür festgesetzten Flächen sowie auf den jeweiligen Baugrundstücken selber (vgl. Pkt. 2.3) realisiert werden.

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen betreffen die

- Eingrünung der Sondergebietsfläche entlang Zierower Landstraße und Zierower Weg als Straßenbegleit- und Abschirmgrün,
- abschirmende Pflanzung (Ergänzungspflanzung) zwischen dem Sondergebiet und den besonderen Wohngebieten bzw. der Dauerkleingartenanlage im nordwestlichen Plangebiet,
- Bepflanzung des Freiraumes an der östlichen Plangebietsgrenze zum optischen Schutz der angrenzenden Eigenheimbebauung Zierower Weg
- Bepflanzung des Freiraumes an der südlichen Plangebietsgrenze als quantitative innergebietsliche Ausgleichsmaßnahme mit dem Ziel der Biotopvernetzung.

Im Bereich der Sonderbauflächen soll der Anteil der aufgrund der Forderung zum Trinkwasserschutz (vgl. Pkt. 2.6.2) wasserundurchlässig versiegelten Fläche auf das mögliche Mindestmaß reduziert werden.

Zur Minimierung des Eingriffs und zur Erhöhung des klima- ökologischen Ausgleichs sollen die wasserundurchlässig versiegelten Stellflächen mit einem Pflanzgebot für ein Baumraster belegt werden. Festgesetzt wird, dass für je angefangene 4 Stellplätze ein großkroniger Baum der Arten Ahorn, Esche, Vogelbeere und/oder Mehlbeere (Stammumfang mindestens 25 cm, gemessen in 1m Höhe) in einer Bodenfläche von mindestens 4 qm zu pflanzen ist.

Des weiteren sind im Bereich des Sondergebietsgrundstückes entlang des Zierower Weges und der Zierower Landstraße auf der dafür festgesetzten Fläche als Straßenbegleitbegrünung im Abstand von je ca. 15 m hochstämmige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, der Arten Hainbuche, Stieleiche oder Bergahorn zu pflanzen. Je Baum ist eine offene unversiegelte Bodenfläche von 4 qm vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern zu begrünen ist. Die entlang des Zierower Weges mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht auf dem Privatgrundstück festgesetzte unterirdische Abwasserleitungstrasse ist bei der Pflanzung durch Einhaltung erforderlicher Abstände entsprechend zu berücksichtigen.

Außerdem wird festgesetzt, dass die Flachdachflächen im Sondergebiet – sofern aufgrund der konstruktiven Beschaffenheit des Baukörpers oder wegen erforderlicher Belichtung möglich – vollflächig begrünt werden. Bei nicht oder nur eingeschränkt möglicher Einhaltung können ersatzweise als Ausgleich die Wand- und/oder Mauerwerksflächen im Verhältnis 1:1 begrünt oder ein zusätzlicher Baum mit Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, pro angefangenen 50 m<sup>2</sup> Dachfläche auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf geeignete Weise in den Boden abzuleiten bzw. zu versickern. Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln unzulässig.

Zur Sicherung der Realisierung dieser Maßnahmen wird ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB erlassen, dass den Abschluss der Durchführung auf dem festgesetzten Sondergebietsgrundstück spätestens 1 Jahr nach Termin der Bauabnahme und auf den angrenzend festgesetzten Ausgleichsflächen spätestens 2 Jahre nach Termin der Bauabnahme regelt.

Ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) zum Bauantrag soll die fachgerechte Durchführung unterstützen.

Für die ökologisch wertvolle Grünsituation um die Teichanlage (private Grünfläche) im Nordwesten des Plangebietes wird die Erhaltung des Grünbestandes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

## 2.5 Auswirkungen der Planung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der überwiegende Teil der von der Sondergebietsnutzung bereits sowie zukünftig in Anspruch genommene Freifläche war bisher intensiv genutzte Ackerfläche. Dieser Bereich des Plangebietes ist heute als „naturferner“ Acker zu bezeichnen, der einen hohen Überdüngungsgrad vermuten lässt. Die bauliche in Anspruchnahme des bisherigen „Freiraumes“ Acker ist somit aus ökologischer Sicht vertretbar. Durch das geplante Sondergebiet kommt es jedoch zu umfangreichen Versiegelungen und damit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Die dadurch entstehenden Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild sind durch Bepflanzungen und sonstige geeignete Maßnahmen auszugleichen. (vgl. Punkt 2.4)

Die Berechnung des Ausgleichs erfolgt auf Grundlage eines Bewertungsschemas zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung (vgl. Anlage 4) der Bezirksregierung

Rhein- Pfalz, welches durch die Abt. Umwelt der Hansestadt Wismar als untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Eingriffsregelungen gemäß § 1 Abs. 2 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg- Vorpommern (EGNatMV) in entsprechender Form angewandt wird.

In der folgenden Ausgleichsberechnung bleiben die bestehenden Wohngrundstücke sowie die Kleingartenanlage unberücksichtigt, da der Bestand nur planerisch festgesetzt wurde. Somit bezieht sich die Berechnung ausschließlich auf die überplanten Grundstücke des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums.

Nutzungsart der Fläche	Flächengröße/ m <sup>2</sup>	Biotopfaktor Pkt./ m <sup>2</sup>	Biotopwert/ Pkt.
<u>Bestand</u>			
Landwirtschaftliche Nutzfläche	118.100	0,3	35.430
Biotopwert Bestand			35.430
<u>Planung</u>			
Sondergebiet, ges.	89.520		
- Vollversiegelung	66.026	0	0
- Dachflächen, begrünt	17.275	0,2	3.455
- Einzelbäume auf der Stellplatzanlage (1 Baum je 4 Parkpl. mit 4 m <sup>2</sup> Baumscheibe)	1.048	0,8	838,4
- Pflanzflächen	4.347	0,6	2.608,2
Private Grünflächen	28.580		
- Ausgleichsfläche	28.580	0,8	22.864
Biotopwert Planung			29.765,6

Laut vorstehender Berechnung ist ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet selbst nicht möglich. Nach § 1 Abs. 3 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg- Vorpommern hat der Eingriffsverursacher durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle in dem betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 besteht ein Biotopwertdefizit von 5.664,4 Punkten.

Diese Punktezahl ist ausgeglichen durch bereits mit Errichtung des EKZ Marktkauf im Auftrag der Grundstücksgesellschaft AVA AG Bielefeld vorgenommenen Pflanzmaßnahmen auf Grundstücken der Hansestadt Wismar im Wert von 300.000 DM. Es wurden insgesamt auf ca. 8.000 m<sup>2</sup> Feldgehölze mit einem Biotopfaktor von 0,7 gepflanzt.

Die aus gesamtstädtischer und hier insbesondere stadtteilbezirklicher Sicht erforderliche Bereitstellung von neuen, attraktiven Einkaufsmöglichkeiten ist als bedeutender Belang der Stadtentwicklung einzustufen, zumal die landschaftlich – ökologischen Belange, soweit sie beeinträchtigt werden, ausreichend berücksichtigt bzw. im Falle von Eingriffen ausgeglichen werden können.

## 2.6 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Das Wasserwerk mit der Wasserfassung Wismar-Wendorf ist für die Stadtwerke Wismar GmbH ein wichtiger Standort für die Trinkwasserversorgung der westlichen Teile der Hansestadt Wismar, da es in gleicher Nähe zum Versorgungsgebiet keine Alternative für eine Wasserfassung in dieser Größenordnung gibt.

Mit Ausnahme einer kleineren nordwestlichen Teilfläche entlang des Zierower Weges liegt das gesamte Plangebiet im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Wismar GmbH und somit im Bereich von Trinkwasserschutzzonen.

Als Rechtsgrundlage für die Trinkwasserschutzgebiete dienen die Trinkwasserschutzzonefestlegungen der Hansestadt Wismar und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete.

Auf dem Flurstück Nr. 3317/16 – im südlichen Teil des Plangebietes – befinden sich zwei Brunnen der Trinkwassergewinnung innerhalb der Schutzzone I. Der Umgebungsbereich – die Schutzzone II – wurde als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie ein Teilbereich als Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Die nördlich angrenzende Schutzzone III ist mit den Ausweisungen Sonderbaufläche, Besonderes Wohngebiet und Grünfläche belegt.

In der Schutzgebietsverordnung zur Trinkwasserschutzzone II ist das Anlegen von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen untersagt. Es können jedoch Ausnahmen zugelassen werden.

Auf Grundlage des Hydrogeologischen Gutachtens vom 17.04.2000, erstellt durch Büro HGN Hydrogeologie GmbH Schwerin, wird der Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt.

### 2.6.1 Aussagen des Hydrogeologischen Gutachtens

Entsprechend hydrogeologischer Erkundung und Auswertung wurden folgende Lagerungsverhältnisse angetroffen:

Unter einer Bedeckung von ca. 40 m aus Geschiebemergel, Ton und Schluff mit geringmächtigen vorwiegend trockenen Sandeinlagerungen liegt ein bis etwa 50 m mächtiger Grundwasserleiter in fein- bis mittelsandiger Ausbildung und teilweise erhöhtem Schluffgehalt.

Nach entsprechenden Berechnungen zur Gefährdungsabschätzung zum Parkplatzneubau in der TWSZ II weist das Gutachten eine hohe Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung von mehr als 25 Jahre aus.

Von der Geschützteit der genutzten Grundwasser-Lagerstätte Wendorf hergesehen, ist die Möglichkeit eines Parkplatzes im Gebiet der engeren Schutzzone II laut o.g. Hydrogeologischen Gutachten vertretbar.

Dabei haben die Ausführungen der Bauarbeiten auf der Grundlage der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RistWag, Ausgabe 1982) zu erfolgen.

### 2.6.2 Festlegungen für die Planung

Um die Wasserversorgung nicht zu beeinträchtigen, sollten erhöhte Anforderungen im gesamten Plangebiet an den Gewässerschutz gestellt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll durch entsprechende Auflagen dafür gesorgt werden, dass wassergefährdende und nicht oder nur schwerabbaubare Stoffe nicht ins Grundwasser gelangen können (Kontrolle durch Beteiligung der Wasserbehörden < Abt. Umwelt und STAUN im Baugenehmigungsverfahren>).

Es dürfen demnach nur Betriebe angesiedelt werden, bei denen auf Dauer – auch unter Berücksichtigung möglicher Betriebsstörungen – gewährleistet ist, dass sie ihr Abwasser vollständig und sicher aus der Wasserschutzzone II bzw. III hinausleiten können, also keine Gefährdungen für das Grundwasser zu befürchten sind.

Gleiches gilt auch für die Ableitung von Oberflächenwasser.

Aus diesem Grund sind für die geplanten Stellplätze Vorkehrungen in folgender Form vorzusehen:

- Der Parkplatz wird im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung an eine Vorreinigungsanlage angeschlossen werden. Für die Lagerung von Heiz- und Dieselöl müssen die besonderen Sicherheitsmaßnahmen für Bau-, Abtransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden.
- Die Parkflächen sind vollständig zu versiegeln (Fahr- und Stellfläche), das Oberflächenwasser ist zu fassen und über geeignete Vorreinigungsanlagen abzuleiten. Die oberirdische und unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, im Sinne des § 19 g Wasserhaushaltsschutzgesetz, ist für gewerbliche Zwecke im Bereich der Trinkwasserschutzzonen des Bebauungsplangebietes grundsätzlich unzulässig. Über Ausnahmen von Beschränkungen und Verboten in

Schutzgebieten entscheidet auf Antrag die untere Wasserbehörde gemäß § 136 (2) Landeswassergesetz M-V

Für die zu bepflanzende Ausgleichsfläche ist folgende Festsetzung zu beachten:

- Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich der Trinkwasserschutzzone II sind auf Forderung der Stadtwerke GmbH Wismar ausschließlich flachwurzelnende Gehölze zu verwenden. Eine maximale Wurzeltiefe von 1,50-2,00 m wird von Seiten der Stadtwerke GmbH als vertretbar eingeschätzt.

## 2.7 Immissionsschutz

Für den Planbereich liegt ein schalltechnisches Gutachten der AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik, Bielefeld vom 05. 07. 2002 vor.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung ermittelt:

- die vom Betrieb der vorhandenen und geplanten Märkte ausgehenden und
- die durch den derzeitigen Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Straßen „Zierower Landstraße“ und „Zierower Weg“ entstehenden

und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen.

Diese Nachbarschaft besteht ausweislich der Bebauungspläne

- Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ im Osten aus allgemeinen Wohngebieten (WA),
- Nr. 52/99 „Wohngebiet Gutshof Hinter Wendorf“ im Norden aus allgemeinen Wohngebieten (WA),
- Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ im Westen aus Mischgebieten (MI) und noch weiter – und damit für die vorliegende Untersuchung nicht mehr relevant – westlich aus allgemeinen Wohngebieten (WA).

Alle eben genannten Bebauungspläne enthalten Festsetzungen von passivem Schallschutz gegen Gewerbelärm durch den Betrieb der o.g. Märkte (Bebauungsplan Nr. 26/92) bzw. gegen den Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen „Zierower Landstraße“ und „Zierower Weg“ (Bebauungspläne Nr. 52/99 und Nr. 32/93).

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden sich drei Wohngebäude innerhalb eines festgesetzten besonderen Wohngebietes (WB) sowie Gartenlauben innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage.

Lärmtechnisch werden im Gutachten die besonderen Wohngebiete (WB) und die private Grünfläche als Mischgebiet betrachtet. Auf diese Weise soll der besonderen städtebaulichen Situation „Nahtstelle Wohnen (z.T. untypische Wohnformen in Gartenlauben) – Gewerbe“ unter dem Aspekt des Geräusch-Immissionsschutz gerecht werden. In der Vergangenheit hat sich der Bereich Hinter Wendorf als Dorfgebiet in Form einer Gemengelage aus Wohnen und Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe dargestellt. Die Mischgebietsstruktur ist bis heute historisch gewachsen.

Im Süden befinden sich keine Immissionsorte.

#### 2.7.1 Gewerbelärm:

Der Schutzanspruch gegen Gewerbelärm wird in der TA Lärm in Form von Immissionsrichtwerten geregelt.

Demnach lauten diese Immissionsrichtwerte für Immissionsorte in

WA: 55 / 40 dB (A) tags / nachts,  
MI: 60 / 45 dB (A) tags / nachts.

Die Märkte werden jetzt und zukünftig nur tagsüber betrieben.

Eine vereinzelte Warenanlieferung im Bereich des Marktkauf-SB-Warenhauses während der Nacht kann derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Es wird von folgenden Geräusch relevanten Betriebsvorgängen ausgegangen:

- Warenanlieferung
- Kühlaggregate auf Lkw
- Kundenparkplatz
- Müllentsorgung
- Dieselmotor der Sprinkler-Anlage

Die im Gebäude installierte Kühltechnik ist im vorliegenden Fall nicht Geräusch relevant. Die Kompressoren befinden sich innerhalb eines Gebäudes und die auf dem Dach installierten Rückkühler sind in wenigen Metern Entfernung nicht mehr wahrnehmbar.

Weiterhin wurden die relevanten Geräusch-Immissionen des benachbarten Aldi-Marktes als Vorbelastung berücksichtigt.

Unter Zugrundelegen der vorgenannten Ausgangsdaten wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt.

Die Berechnungen zeigen, dass

- an den jeweils letzten westlich gelegenen Wohnhäusern des Krabben- und des Forellenweges (B-Plan Nr. 26/92) die Richtwerte überschritten
- an allen anderen Immissionsorten die Richtwerte eingehalten

werden.

Die wesentliche Ursache für die Richtwert-Überschreitungen liegt in der bestehenden Warenanlieferung des bestehenden Marktkauf-SB-Warenhauses.

Vor diesem Hintergrund muss nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass im Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ genau für die

Wohnquartiere, die den Märkten am nächsten liegen, passiver Schallschutz zum Schutz gegen den Lärm der Märkte festgesetzt worden ist.

Somit ist der aufgezeigte Geräuschemissionskonflikt bereits im Bauleitplanverfahren Nr. 26/92 erkannt und durch Festsetzung der vorgenannte passive Schallschutzmaßnahmen gelöst wurde.

Eine Erhöhung des Lärmschutzwalles auf 10 m als alternative Konfliktlösung wird aus städtebaulichen Gründen verworfen.

#### Spitzenpegel durch Gewerbelärm:

Spitzenpegel der Warenanlieferung wirken auf die WA-Nutzungen östlich des Plangebietes ein.

Am Tage sind keine unzulässigen Spitzenpegel zu verzeichnen.

Nachts hingegen ist im Bereich der letzten westlich gelegenen Wohnhäusern des Krabben- und des Forellenweges (B-Plan Nr. 26/92) durch die Warenanlieferung mit einer Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel zu rechnen.

Diese Überschreitung ergeben sich aus dem bestehenden Betrieb der Märkte und nicht durch die geplante Erweiterung der Märkte.

Auch in Bezug auf die Spitzenpegel-Thematik kann auf die bereits getroffenen Festsetzungen in den Bebauungsplänen in der an die Märkte angrenzenden Nachbarschaft hingewiesen werden, die zum Schutz der hier in Rede stehenden Immissionsorte passiven Schallschutz enthalten.

#### 2.7.2 Verkehrslärm:

Zum Schutz gegen Verkehrslärm von öffentlichen Straßen gibt es verschiedene Orientierungs-/Grenzwerte:

Im vorliegenden Fall, da sowohl diese Verkehrswege als auch die dort angrenzende Wohnbebauung vorhanden sind und die Verkehrsweg keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV erfahren werden, sind Lärmsanierungswerte zur Lärmbeurteilung heranzuziehen.

In Situationen, in denen sowohl die Straße als auch die Wohnhäuser bereits bestehen, entstehen Schallschutzansprüche erst bei Überschreitungen der sogenannten Lärmsanierungsschwelle. Diese Schwelle findet sich in verschiedenen Landesvorschriften und hat ihre Ursache in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 11.11.1987 – III ZR 204/86 – NJW 1988, 900) und lautet für

Wohngebiete: 70 / 60 dB(A) tags / nachts  
Mischgebiete: 72 / 62 dB(A) tags / nachts

Die den Berechnungen zugrunde liegenden Verkehrsmengen für die derzeitige Belastung der Zierower Landstraße und des Zierower Weges wurden den verkehrstechnischen Untersuchungen der INROS GmbH Güstrow vom Juni 2002 entnommen.

Aus den Ergebnissen der EDV-gestützten Schallausbreitungsberechnung geht hervor, dass die Grenzwerte für den Lärmsanierungsfall deutlich unterschritten werden.

Der Anlagen-bezogene KFZ-Verkehr auf öffentlichen Straßen ist erst dann von Relevanz, wenn sich die Verkehrsgeräusch-Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöhen.

Um dieses Kriterium zu erfüllen, müsste die durch die geplante Ausweisung eines weiteren Sondergebietsteils zu erwartende Verkehrsmenge auf den betroffenen öffentlichen Straßen mindestens so hoch sein wie die dortige derzeitige Verkehrsmenge.

Dieses wird bei ca. 3.000 zusätzlichen erwarteten Kunden-PKW auf Grund der geplanten Erweiterung nicht der Fall sein.

### 2.7.3 Festlegungen für die Planung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die geplante Erweiterung um das Sondergebiet SO IV unter schalltechnischen Gesichtspunkten unkritisch ist.

Es werden für den derzeitigen Betrieb auf Grund der nächtlichen Warenanlieferung des SB-Warenhauses „Marktkauf“ Geräusch-Immissionskonflikte im Gebiet des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 26/92 festgestellt.

Diese Konflikte sind nicht unbekannt; bereits in dem Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan sind sie im Rahmen der dortigen planerischen Konfliktbewältigung zur Kenntnis genommen und durch die Festsetzung passiven Schallschutzes bewältigt worden.

Die Empfehlung des Gutachters, die geplante Stellplatzfläche am Zierower Weg als Mitarbeiterparkplatz auszuweisen, damit wegen der gegenüber den Kundenparkplätzen geringeren Stellplatz-Wechselfrequenz die Lärmpegel möglichst gering gehalten werden, wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Lärminderungsmaßnahmen sind:

- die Festsetzung einer Lärmschutzwand im Norden des Plangebietes an der Grenze zwischen dem ausgewiesenen Mitarbeiterparkplatz und dem angrenzenden besonderen Wohngebiet (WB)
- die Festsetzung der Weiterführung des 4m hohen bepflanzten Lärmschutzwalles im Osten des Plangebietes, dessen Höhe am Ende im Süden des Sondergebietes auf die Geländehöhe ausläuft

## 2.8 Erschließung

### 2.8.1 Straßen und Wegenetz

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über eine Anbindung an die Zierower Landstraße.

Über diese Anbindung ist das Plangebiet mit dem Stadtzentrum, den Nachbargemeinden und auch mit dem übergeordneten Verkehrsnetz, der Westtangente, verbunden.

Jedoch ist der Zustand dieser Anbindung sowie die gesamte verkehrliche Erschließung des Areals seit langem ein wesentlicher Kritikpunkt der Kunden.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen nun ebenfalls die Belange des Verkehrs, des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit besser gewährleistet und berücksichtigt werden.

Auf der Grundlage von Planungskonzepten für den Gesamtbereich Hinter Wendorf vom März 2000 sowie für die Innere Verkehrserschließung „EKZ Hinter Wendorf“ vom November 2000, beide erstellt durch das Planungsbüro INROS Rostock, wurde die günstigste Verkehrserschließung für das Gesamtgelände des EKZ einschließlich der geplanten Erweiterung sowie eine geordnete Verkehrsführung und -lenkung auf dem Gelände des EKZ für die Festsetzung im B-Plan entwickelt.

Hierbei wurde das Hauptaugenmerk gerichtet auf

- die Funktionalität der Verkehrsanlagen (bedarfsgerechte Flächenbilanz, behinderungsfreie Verkehrsablauf, Einhaltung erforderlicher Dimensionierung, ausreichendes Stellplatzangebot),
- die Sicherheit der Verkehrsanlagen und für die Verkehrsteilnehmer
- die Verkehrsqualität gemäß Nutzungsanspruch und Richtlinie

Gemäß Verkehrskonzeption verteilt sich der Einkaufsverkehr zukünftig auf drei Erschließungsknoten, Zierower Landstraße Süd, Zierower Landstraße Nord und Zierower Weg im Verhältnis 3,5 : 5,5 : 1,0 .

Die Hauptzufahrt bleibt somit die bereits bestehenden Zu- und Abfahrt Zierower Landstraße.

Im Bebauungsplan sind gemäß Verkehrskonzept zwei gemeinsame Ein- und Ausfahrtbereiche an der Zierower Landstraße zwingend vorgesehen, um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten. Die südliche Ein- und Ausfahrt ist zusätzlich für Anlieferverkehr vorgesehen.

Um Rückstaugefahren im Bereich der Zierower Landstraße zu vermeiden, ist eine Straßenverbreiterung im direkten Einmündungsbereich geplant. Dieser Ausbau sieht eine 3,00 m breite Linksabbiegespur vor. Die durchgehende Straßenbreite wird nach Ausbau mindestens 6,00 m betragen.

Das Anbringen einer Lichtsignalanlage (LSA) ist nach vorhergehender Prüfung durch die städtischen Fachabteilungen und geeignete Ingenieurbüros ggf. als Ergänzungsmaßnahme vorzunehmen.

Die sichere und leistungsfähige Abwicklung der vorhandenen sowie der hinzukommenden Verkehrsströme kann grundsätzlich gemäß des Verkehrsgutachtens von März 2000 als gesichert angesehen werden.

Über den Zierower Weg erfolgt die direkte Anbindung des Einkaufszentrums als Nahversorger an das Wohngebiet Wendorf.

Der Zierower Weg ist in seiner Funktion als Sammelstraße einzustufen. Das heißt, dass die Straße neben ihrer reinen Verbindungsfunktion zwischen den Ortsteilen Wendorf (Rudolf- Breitscheid- Straße) und Hinter Wendorf (Zierower Landstraße) die in den angrenzenden Baugebieten entstehenden und dahin zielgerichteten Verkehre aufzunehmen hat.

Im Hinblick auf eine beabsichtigte Verkehrsberuhigung dieses Straßenzuges ist geplant, dort eine Tempo 30- Zone einzurichten. Gleichzeitig wird damit eine beidseitige Verbreiterung durch Rad- und Fußwege angestrebt, die über die Bruno- Tesch-Straße an die Rudolf- Breitscheid- Straße herangeführt werden soll. Darüber hinaus ist in entgegengesetzter Richtung die Weiterführung des Fuß- und Radweges zum Abzweig Hoben (vgl. B-Plan Nr. 44/96 und B-Plan Nr. 52/99 der Hansestadt Wismar) geplant.

Des weiteren ist im o.g. Verkehrsgutachten die Errichtung eines Bypasses am Kreisverkehr Zierower Landstraße/Ostseeblick, der die Verkehre von der B 105 zügig, am Kreisverkehr vorbei, auf die Zierower Landstraße führen soll, untersucht worden. Diese Variante wurde als eine verbleibende Möglichkeit zur weiteren Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs, z.B. im Falle eines zunehmenden Kundenverkehrs aufgrund veränderter Verkaufssortimente im EKZ Marktkauf, entwickelt. Bei den derzeitig getroffenen Nutzungsausweisungen für das Sondergebiet ist dieser Bypass jedoch zur Zeit nicht erforderlich und ist daher auch nicht in die Planzeichnung aufgenommen worden.

### 2.8.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen und nicht erforderlich, da der private Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zum § 49 der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) ausreichend nachgewiesen werden kann.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Somit gilt die Ausweisung der einzelnen Stellplatzflächen sowie deren Baumpflanzung im Sondergebiet SO V in der Planzeichnung (Teil A) nicht als Festsetzung, sondern als hinweisliche Darstellung. Dieses muss sinnvoller Weise einer Detailplanung überlassen bleiben, um Faktoren wie Grundstückszufahrten, Leitungsverläufe etc. berücksichtigen zu können.

Für den Stellplatzbedarf der Sondergebiete SO I – SO IV ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage im SO V vorgesehen, die bereits für einen Bedarf von ca.

850 Stellplätze für die Sondergebiete SO I – SO III existiert. Mit Errichtung des Sondergebietes SO IV wird die Anlage entsprechend um ca. 300 Stellplätze erweitert.

Die Ausführung einer zentralen Gemeinschaftsstellplatzanlage bewirkt eine bessere Gesamtgestaltung des Grundstückes und der Suchverkehr wird auf das erforderliche Maß beschränkt.

Das Verkehrskonzept „Innere Verkehrserschließung – EKZ Marktkauf“ beurteilt die bereits vorhandene Gemeinschaftsstellplatzanlage wie folgt:

Das vorhandene Parkplatzangebot wird als ausreichend eingeschätzt. Die einzelnen Parkstände von 5,00 x 2,50 m sowie die 6 m breite Fahrgassen sind großzügig bemessen, die farblichen Markierungen sowie die Baumpflanzungen geben der Gesamtanlage eine Strukturierung. Die Abstellanlagen für Einkaufswagen sind günstig verteilt und die Zuordnung der Parkstände zu den einzelnen Fachmärkten ist bedarfsgerecht erfolgt.

Das Konzept bemängelt hingegen den Hauptkonflikt vor dem Haupteingang zum SB-Markt „Marktkauf“ zwischen dem Fahr-, Park- und Fußgängerverkehr. Die Längsneigung der Zufahrt beträgt 6 % (Anstieg). Die Sichtverhältnisse vor dem Haupteingang stellen somit ein Sicherheitsrisiko für alle Verkehrsarten dar. Ebenfalls negativ wirken sich das Einebenensystem der Verkehrsfläche, die fehlende Verkehrsführung und die fehlende Trennung der Verkehrsarten im Bereich des Haupteinganges aus. Hinzu kommt die ungünstige, polarisierte Parkplatzauslastung einschließlich des daraus resultierenden Parksuchverkehrs, der in Spitzenzeiten einen erhöhten Wegeaufwand für den Fußgängerverkehr bedeutet.

Für die Beseitigung dieser Mängel bzw. Verbesserung der bemängelten Situation schlägt das Verkehrskonzept drei Lösungsvarianten vor.

Mit baulichen und teilbaulichen Maßnahmen muss ein behinderungsfreier Verkehrsablauf gestaltet und die Verkehrsarten in den Zufahrtsbereichen sowie an Konflikt- und Konzentrationspunkten getrennt werden. Folgende Maßnahmen werden hierfür vorgeschlagen:

- Volleinbau von Fahrbahnteilern/ Verkehrsinseln und Leitgitteraufstellung
- Innenflächenbefestigung der Verkehrsinseln bzw. Bepflanzung
- auffällige Strukturierung der Verkehrsflächen durch z.B. Lampen, Abstellanlagen für Einkaufswagen, Bäume, Straßenmöbel
- Sperrung der nördlichen Fahrbahn vor dem SB-Markt für den Kfz-Verkehr durch Poller und Leitgitter mit Nutzungsorientierung auf den Fußgängerverkehr zwischen den Fachmärkten und ggf. für zeitweilige offene Marktstände bzw. Gastronomie
- Richtungsorganisation des Kfz-Verkehrs vor dem SB-Markt und in der Hauptparkfläche (Nord/Mitte) mit diagonaler Zufahrt als ausgebaute Fahrgasse einschließlich Beschilderung
- Anordnung von Fußgängerquerungshilfen im Bereich der Hauptkonfliktpunkte
- Berücksichtigung von Geh- und Radweganschlüsse an das öffentliche Straßennetz einschließlich des Zuganges zu den Haltestelle des ÖPNV
- Anordnung von Abstellanlagen für Fahrräder in den Eingangsbereichen der Fachmärkte
- Verlegung der in Einfahrtsbereichen bestehenden Teilparkplätze in konfliktarme

## Zonen

- Schutz der Fußgänger in den Haupteingangszonen der Fachmärkte durch Leitgitter

### 2.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das überplante Gebiet ist an das ÖPNV- Netz der Hansestadt Wismar angeschlossen. Im Bereich Zierower Weg sowie an der Zierower Landstraße befindet sich eine Haltestelle, die von der Stadtlinie G durch den EVB (Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar) und dem Überlandbus Nr. 242 Wismar- Gägelow durch die BBW (Busbetriebe Wismar) bedient wird. Beide Busunternehmen fahren über das Wohngebiet Wendorf. Eine Verbesserung der ÖPNV – mäßigen Erreichbarkeit durch die Stadtbuslinie mit direkter Anbindung an die Altstadt und somit an die weiteren städtischen Wohngebiete wird angestrebt.

## 2.9 Ver- und Entsorgung

### 2.9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt über die Stadtwerke Wismar GmbH.

Der Bebauungsplanbereich wurde bereits 1992 an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Eine Leitungstrasse befindet sich westlich der Zierower Landstraße, eine weitere im Zierower Weg.

### 2.9.2 Stromversorgung

Versorgungsträger ist die Stromversorgung Wismar (SVW).

Der zusätzliche Bedarf, der durch die geplante Erweiterung des Sondergebietes erzeugt wird, kann gedeckt werden.

### 2.9.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Regen- und Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 30.05.2002.

Laut Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Bauherrn des Sondergebietes aus dem Jahr 1992 wurde zeitgleich mit dessen Bau die erforderliche Herstellung bzw. Ergänzung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation durchgeführt und bis zur Inbetriebnahme des Einkaufszentrums fertiggestellt.

#### Schmutzwasserableitung

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Sondergebietes Hinter Wendorf wurde das im Planbereich befindliche zentrale Pumpwerk 1992 realisiert. Hierdurch wird das gesamte Abwasser des Sondergebietes sowie bisher nicht erschlossener Bereiche der Ortslage Hinter Wendorf in eine parallel südlich des Zierower Weges vorhandene Schmutzwasserdruckleitung zum Hauptsammler Wendorf übergeleitet und der Kläranlage Wismar-Wendorf zugeführt

Dieses Abwasserpumpwerk ist in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes als Fläche für die Abwasserbeseitigung (Abwasserpumpwerk) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Da sich bereits vorhandene Schmutzwasserdruckleitungen auf privaten Grundstücken befinden, wird hierfür zu dessen Sicherung ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Wismar festgesetzt.

Die Trasse der Schmutzwasser-Druckrohrleitung des Zweckverbandes Wismar aus Richtung Proseken / Gägelow kommend, wurde im Jahr 2003 umverlegt. Sie verläuft nun im öffentlichen Bereich der Zierower Landstraße und des Zierower Weges.

#### Regenwasserableitung

Zur Regenwasserentsorgung des Plangebietes ist zeitgleich mit dem Bau der Schmutzwasserkanalisation die Verlegung einer Regenwasserleitung entlang des Zierower Weges auf Privatgrundstücken mit Weiterführung nach Norden in die Zierower Landstraße erfolgt. Zur Sicherung ihrer Zugänglichkeit ist ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Wismar – Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb – festgesetzt.

Bei der Dimensionierung der Rohrleitungen wurde neben der zu erwartenden Einleitmenge des Sondergebietes auch die zukünftig anfallenden Regenwässer des östlich angrenzend geplanten Eigenheimgebietes Zierower Weg berücksichtigt sowie die in der Gartenanlage Am Klingenberg abgepufferten Regenwasserteile der Ortslage Mittelwendorf mit einbezogen.

Das Regenwasser der Dach-, Straßen- und Stellplatzflächen des Sondergebietes wird über ein eigenes Kanalisationssystem gesammelt und einem internen Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet, das in die Bebauung des Bau-, Hobby- und Gartenfachmarktes integriert ist. Hier erfolgt sowohl die Pufferung des Regenwassers mit verzögertem Abfluss als auch die Rückhaltung von Schwimmstoffen belasteten Oberflächenwassers über eine Ölsperre.

Von diesem Regenrückhaltebecken aus wird das Wasser dann über eine Zuleitung zum Regenwassersammler im Zierower Weg sowie über diesen selbst in das Regenwasserrückhaltebecken des Wohngebietes „Ostseeblick“ eingeleitet. Von dort aus gelangt das Regenwasser über eine Freispiegelleitung im Bereich der Dorfanlage Hoben direkt in die Ostsee.

#### 2.9.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Bereich Stadtentsorgung, auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar, letzte Änderungsfassung vom 08.03.1997.

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

Es wird des weiteren auf die Einhaltung der Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar hingewiesen.

## 2.10 Brandschutz

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das Baugebiet mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten auszustatten. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Für das Plangebiet sind 96 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden. Für die Schließung Wismar ist mit der Abt. Verkehrsanlagen des Bauamtes Rücksprache zu führen.

## 2.11 Bodendenkmale, Altlasten und Munition

### Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. daher sind entsprechende Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zum Verhalten bei Funden (vgl. Text (Teil B)) zu beachten.

### Altlasten

Es liegen keine Informationen vor, aus denen im Plangebiet ein Altlastenverdacht entsprechend des Bundes-Bodenschutzgesetzes abzuleiten ist.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie

- Abartiger Geruch
- Anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Für den Fall solcher Anzeichen ist an die zuständige Behörde Auskunft zu erteilen.

### Munition

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

### 3. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13/91 beabsichtigt für das bereits 1992/93 errichtete Einkaufszentrum rückwirkend sowie für die geplanten Erweiterungen die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiete SO I (Bau-, Hobby- und Gartenmarkt), SO II (Möbeldiscounter), SO III (SB-Markt) sowie große Bereiche des SO V (Gemeinschaftsstellfläche für den Bedarf von SO I – SO IV) sind im Bestand bereits vorhanden.

Nach § 3b Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht nach Anlage 1 Nr. 18.6 für den „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5000 m<sup>2</sup> und mehr“ die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes ist für das Sondergebiet SO IV ein Fachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 4.550 m<sup>2</sup> geplant. Insgesamt beträgt jedoch die für eine Umweltverträglichkeitsprüfung maßgebliche Geschossfläche mehr als 6.000 m<sup>2</sup>.

Außerdem besteht nach UVPG Anlage 1 Nr. 18.4.1 für die Erweiterung des Bestandes der Gemeinschaftsstellfläche (SO V) um ca. 10.500 m<sup>2</sup> UVP-Pflicht, wenn nicht die Parkplatzfläche bereits im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes enthalten war.

Da bereits die Sondergebiete SO I – SO III im Bestand vorhanden sind, wurde nur für den baulichen Erweiterungsbereich des Sondergebietes SO IV und der neu zu errichtenden Gemeinschaftsstellflächen SO V sowie den kumulativen Umweltauswirkungen (Lärmproblematik) aufgrund der Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

Der gemäß § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen der UVP erstellte Umweltbericht ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

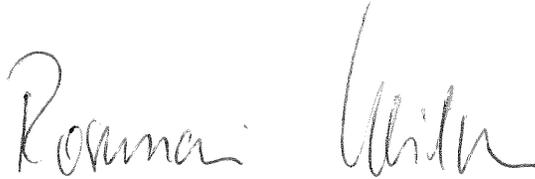
### 4. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 13,85 ha
davon:	
- Sondergebiet	ca. 8,95 ha
- Besonderes Wohngebiet	ca. 0,77 ha
- Verkehrsfläche	ca. 0,70 ha
- Private Grünfläche/Dauerkleingärten	ca. 0,57 ha
- Private Grünfläche / Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	ca. 2,86 ha

5. **Beschluss über die Begründung**

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 30.03.2006.

Hansestadt Wismar, den 04.05.2006



Dr. R. Wilcken  
Bürgermeisterin  
der Hansestadt Wismar





Objekt: Projekt-Nr.: W 2002 011

Projekt: Bebauungsplan Nr. 13/91  
"Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf",  
Hansestadt Wismar

Beilage 1: **Umweltbericht**

Auftraggeber: AVA Allgemeine Handelsgesellschaft  
der Verbraucher AG  
Fuggerstraße 11  
33689 Bielefeld  
Telefon: 05205 94-01  
Telefax: 05205 94-1029  
E-Mail: info@ava.de

Bielefeld,

den \_\_\_\_\_

(Stempel)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

Bearbeiter: igr AG  
Hohenwindenstraße 14  
99086 Erfurt  
Telefon: 03 61.74 39-0  
Telefax: 03 61.74 39-1 00  
E-Mail: info@ef.igr.de

Erfurt,

im August 2002

\_\_\_\_\_  
(Stempel)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

## GLIEDERUNG

1. Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 1.1 Anlass der Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 1.2 Rechtliche Grundlagen
  - 1.3 Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung
2. Umweltbericht
  - 2.1 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden
  - 2.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich sowie Angaben zur Bevölkerung
    - 2.2.1 Mensch
    - 2.2.2 Tiere und Pflanzen
    - 2.2.3 Boden
    - 2.2.4 Wasser
    - 2.2.5 Klima/Luft
    - 2.2.6 Landschaft/Landschaftsbild
    - 2.2.7 Wechselwirkungen
    - 2.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter
  - 2.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen
    - 2.3.1 Lärmemissionen und -immissionen
    - 2.3.2 Versiegelung von Boden und Flächeninanspruchnahme
    - 2.3.3 Potenzielle Beeinträchtigung der Grundwassergewinnung
  - 2.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen der Festsetzungen vermieden, vermindert oder – soweit möglich – ausgeglichen werden sollen
    - 2.4.1 Maßnahmen zum Schutz des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens sowie Berücksichtigung seines Bedürfnisses nach Sicherheit
    - 2.4.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
    - 2.4.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Sanierung oder Wiedererrichtung von Kultur- und sonstigen Sachgütern
    - 2.4.4 Maßnahmen, welche aufgrund ökosystemarer Wechselwirkungen nicht realisiert werden können
  - 2.5 Beschreibung der verbleibenden wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen auf die Umwelt
    - 2.5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
    - 2.5.2 Fachliche Bewertung
  - 2.6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen
  - 2.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind
3. Resümee

## 1. Umweltverträglichkeitsprüfung

### 1.1 Anlass der Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschloss auf ihrer Sitzung am 27. Januar 2000 die Veränderung des Geltungsbereiches für den genehmigten Bebauungsplan Nr. 13/91 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf".

Das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum wurde gemäß der Festsetzung des genehmigten Bebauungsplanes zwischenzeitlich errichtet.

Nach dem Bebauungsplan (Stand: August 2001) werden südlich des Bestandes das Sondergebiet SO IV ein technisches Kaufhaus (Elektrofachmarkt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3 650 m<sup>2</sup> und ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> sowie die Erweiterung des Bestandes der Gemeinschaftsstellfläche (SO V) ausgewiesen.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der neuen Rechtslage in Deutschland besteht nach § 3b Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, wenn bestimmte Werte erreicht oder überschritten werden.

Unter Nr. 18 der Anlage 1 UVPG werden verschiedene bauplanungsrechtliche Vorhaben aufgeführt, die UVP-pflichtig sind. Für den Bebauungsplan Nr. 13/91 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf". sind die Nummern 18.4.1 und 18.6.1 relevant.

Die Nummer 18.4.1 besagt, dass für den Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich i. S. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren mit einer Größe von 1 ha oder mehr UVP-pflichtig ist. Für die Erweiterung des Bestandes der Gemeinschaftsstellfläche (SO V) besteht somit UVP-Pflicht, da die Erweiterungsfläche eine Größe von ca. 11 900 m<sup>2</sup> hat.

Die Nummer 18.6.1 besagt, dass für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes i. S. § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich i. S. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5 000 m<sup>2</sup> und mehr die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Nach den Plänen des Büros für Architekturplanung BiTS & BEITS beträgt die maßgebliche Geschossfläche mehr als 6 000 m<sup>2</sup>, so dass eine UVP-Pflicht besteht.

Nach dem neuen § 2a BauGB hat die Hansestadt Wismar bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist,

bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen.

Für den in der Begründung zu erstellenden Umweltbericht werden die notwendigen Inhalte der einer UVP zugrunde liegenden Darstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials im neuen § 2a BauGB (Umweltbericht) beschrieben.

### 1.3 Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung

Da bereits die Sondergebiete SO I bis SO III sowie große Teile des Sondergebietes SO V im Bestand vorhanden sind, wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ausschließlich für den baulichen Erweiterungsbereich "Sondergebiet SO IV - Fachmarkt" und die neu zu bauende Gemeinschaftsstellflächen (SO V) durchgeführt.

Zur Prüfung der Umweltverträglichkeit wurden folgende Unterlagen untersucht:

1. Bebauungsplan Nr. 13/91 sowie die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13/91 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Hinter Wendorf" - Dienstleistungs- und Einkaufszentrum der Hansestadt Wismar,
2. Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Marktkaufs EKZ Wismar Hinter Wendorf um einen Elektro- und einen Fachmarkt vom 7. Februar 2001 von Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer aus Bielefeld,
3. Planungskonzept Innere Verkehrserschließung "Marktkauf" Wismar vom 7. November 2000 von der INROS GmbH Niederlassung Güstrow,
4. Planungskonzept Verkehrserschließung Hinter Wendorf vom 9. Mai 2000 von der INROS Planungsgesellschaft Rostock mbH,
5. Hydrogeologisches Gutachten Einkaufszentrum Hinter Wendorf vom 17. April 2000 von der HGN Hydrologie GmbH in Schwerin,
6. Landschaftsplan der Hansestadt Wismar,
7. Vorentwurfsplanung für das SO IV - Fachmarkt (Lageplan M 1 : 500, Grundriss M 1 : 200 und Ansichten sowie Schnitte M 1 : 100) vom Büro für Architekturplanung BiTS & BEITS (Stand: Februar 2002)
8. Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 13/91 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf" der Hansestadt Wismar vom 5. Juli 2002 von der AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik und
9. Ergänzende Verkehrsdatenerfassung am Einfaahrtsknoten "EKZ Marktkauf" vom 17. Juni 2002 der INROS GmbH .

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die UVP-pflichtigen Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 13/91 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf" liegen im bisherigen Außenbereich i. S. § 35 BauGB.

Im Süden und im Osten schließen sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13/91 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf" die Ausgleichsflächen für das gesamte Gebiet an. Im Norden befindet sich der Bestand des Einkaufszentrums und im Westen die Zierower Landstraße.

Die Gesamtgröße der Erweiterungsfläche beträgt ca. 20 420 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf das "SO IV - Fachmarkt" ca. 8 525 m<sup>2</sup> und auf die Erweiterung des "SO V - Gemeinschaftsstellfläche für den Bedarf von SO I - SO IV" ca. 11 895 m<sup>2</sup>.

Für das Sondergebiet IV wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Die in Sondergebieten höchstzulässige Geschossflächenzahl von 2,4 wird dadurch unterschritten.

Durch die Anzahl der im Sondergebiet nachzuweisenden Stellplätze, welche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche anzurechnen sind, wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte GRZ-Obergrenze von 0,8 geringfügig - um 0,05 - überschritten.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine derart geringe Überschreitung städtebaulich vertretbar, da durch umfangreiche Stellplatzbegrünungsmaßnahmen (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 7) sichergestellt wird, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und auch sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

### 2.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich sowie Angaben zur Bevölkerung

#### 2.2.1 Mensch

##### Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im nordwestlichen Bereich zwei Gebiete mit Wohnbebauung, welche zur planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes als Besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen wurden. Diese werden durch eine Kleingartenanlage getrennt.

Das Bebauungsplangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben.

Entlang der Zierower Landstraße befindet sich noch ein Aldi-Markt sowie die Tankstellen von Elf und Marktkauf.

Mit ca. 915 ha ist der Stadtteilbezirk Wendorf der flächenmäßig zweitgrößte im Stadtgebiet. Hiervon sind ca. 150 ha zu Wohn- und Gewerbebezwecken bebaut. Zu Wendorf gehören fast 678 ha landwirtschaftliche Nutz- und sonstige Freiflächen sowie ein ca. 72 ha großes Areal an Konversionsflächen, die ehemals von den GUS - Streitkräften genutzt wurden. So hat Wendorf bei einer Einwohnerzahl von ca. 20 000 eine Einwohnerdichte von ca. 22 EW/ha.

### Straßenverkehrslärm<sup>1</sup>

Das derzeitige Verkehrsaufkommen (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24 h - DTV) beträgt gemäß den verkehrstechnischen Untersuchungen der INROS GmbH für

- die Zierower Landstraße südlich des Knotens Marktkauf  
10.276 Kfz/24 h,
- die Zierower Landstraße nördlich des Knotens Marktkauf bis Zierower Weg  
9.641 Kfz/24 h,
- die Zierower Landstraße nördlich des Zierower Weges  
5.688 Kfz/24 h und
- den Zierower Weg  
5.600 Kfz/24 h.

Aus den Parametern DTV, Lkw-Anteil, Geschwindigkeit, Straßenoberfläche und Steigung wurden für die einzelnen Straßenabschnitte die Emissionspegel  $L_{m,E}$  berechnet.

Tabelle 1: Emissionspegel  $L_{m,E}$

Straße	$L_{m,e}$ tagsüber in dB(A)	$L_{m,e}$ nachts in dB(A)
Zierower Landstraße - südlich des Knotens Marktkauf	59,5	52,1
Zierower Landstraße - nördlich des Knotens Marktkauf bis Zierower Weg	59,2	51,8
Zierower Landstraße - nördlich Zierower Weg	56,9	49,5
Zierower Weg	54,6	47,2

Der Emissionspegel  $L_{m,E}$  ist der Mittelungspegel, der sich für je 25 m Abstand von der

<sup>1</sup> Zusammenfassung der Kapitel 6. und 7. des Schalltechnischen Gutachtens vom 5. Juli 2002 der AKUS GmbH

Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und in 4 m Höhe über Straßenniveau bei ungehinderter Schallausbreitung ergibt.

Unter Zugrundelegen der vorgenannten Ausgangsdaten wurde im "Schalltechnischen Gutachten der AKUS GmbH" eine EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnung durchgeführt, welche in der Anlage 5 des o. g. Gutachtens grafisch dargestellt wird.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Grenzwerte für den Lärmsanierungsfall von 70/60 dB(A) tags/nachts für WA-Immissionsorte und 72/62 dB(A) tags/nachts für MI-Immissionsorte deutlich unterschritten werden.

#### Lärm durch den Betrieb der Märkte<sup>2</sup>

Zur Berechnung der Lärmbeeinträchtigung wurden alle geräuschrelevanten Betriebsvorgänge (Warenanlieferung, Kühlaggregate auf Lkw, Kundenparkplatz, Müllentsorgung und Dieselmotor der Sprinkleranlage) berücksichtigt.

Außerdem wurden die relevanten Geräuschimmissionen des benachbarten ALDI-Marktes als Vorbelastung berücksichtigt.

Durch eine EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnung, welche Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption, Topografie, Boden und Meteorologiedämpfung sowie die Schallabschirmung von Hochbauten und sonstigen Hindernissen berücksichtigt, wurden Immissionsschallpegel ermittelt.

Der Schutzanspruch gegen Gewerbelärm wird in der TA Lärm in Form von Immissionsrichtwerten geregelt. Die Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte sind für Allgemeine Wohngebiete 55/40 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 60/45 dB(A) tags/nachts. Die numerischen Ergebnisse der o. g. Immissionsschallpegel werden in der nachfolgenden Tabelle für die ausgewählten Immissionsorte I1 bis I13a, deren Lage in der Anlage 2, Blatt 1 des "Schalltechnischen Gutachtens" grafisch dargestellt wird, dokumentiert.

Tabelle 2: Beurteilungspegel (auf ganze dB(A) gerundet) jeweils für das am stärksten belastete Geschoss

Immissionsort	Beurteilungspegel		Geräusch-Immissionsrichtwert	
	in dB(A)		in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I1	57	50	55	40
I2	56	49	55	40
I3	53	45	55	40
I4	52	44	55	40
I5	51	36	55	40
I6	52	23	55	40

<sup>2</sup> Zusammenfassung der Kapitel 3 bis 5 des Schalltechnischen Gutachtens vom 5. Juli 2002 der AKUS GmbH

I7	59	26	60	45
I8	58	26	60	45
I9	54	27	60	45
I10	56	27	60	45
I11	55	27	60	45
I12	56	29	60	45
I13	59	30	60	45
I13a	60	30	60	45

Die in Tabelle 2 dokumentierten Ergebnisse zeigen, dass

- an den Wohnhäusern I1 bis I4 die Richtwerte überschritten und
- an allen anderen Immissionsorten die Richtwerte eingehalten werden.

Die wesentliche Ursache für die Richtwertüberschreitungen liegen in der bestehenden Warenanlieferung des bestehenden Marktkauf-SB-Warenhauses.

Vor diesem Hintergrund wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass im Bebauungsplan Nr. 26/92 "Wohngebiet Zierower Weg", in dessen Gebiet die Orte I1 bis I4 liegen, genau für die Wohnquartiere, die den Märkten am nächsten liegen, passiver Schallschutz zum Schutz gegen den Lärm der Märkte festgesetzt worden ist.

Daraus kann geschlossen werden, dass der von der AKUS GmbH festgestellte Geräusch-Immissionskonflikt im Bauleitplanverfahren Nr. 26/92 bereits erkannt und durch die Festsetzung des erwähnten passiven Schallschutzes gelöst wurde.

Die zulässigen Spitzenpegel sind gemäß TA Lärm als Tagesrichtwert + 30 dB(A) sowie als Nachtrichtwert + 20 dB(A) definiert. Damit lauten die Schutzrechte bei Allgemeinen Wohngebieten 85/60 dB(A) tags/nachts und bei Mischgebieten 90/65 dB(A) tags/nachts. Relevante Spitzen-Schall-Leistungspegel sind auf den Parkplätzen mit 100 dB(A) für Türen schlagen, durch Lkw 110 dB(A), durch Druckluftentlastung der Lkw-Bremsanlagen und im Bereich der Warenanlieferung 121 dB(A) durch Plattenhubwagen über die Lkw-Ladebordwand zu erwarten.

Der zulässige Tages-Spitzenpegel für WA-Nutzungen wird durch Lkw bereits in 7,00 m und durch Pkw bereits in 2,20 m Entfernung eingehalten. Für MI-Nutzungen ist die Einhaltung des zulässigen Tages-Spitzenpegel für Lkw bereits in 4,00 m und für Pkw bereits in 1,20 m Entfernung gegeben.

Nachts wird der zulässige Spitzenpegel durch Lkw an WA-Nutzungen in 120 m und an MI-Nutzungen in 70 m eingehalten. Pkw sind nachts nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund des oben Dargestellten sind tags keine unzulässigen Spitzenpegel zu verzeichnen. Nachts hingegen ist im Bereich I1 und I2 durch die Warenanlieferung mit einer Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel zu rechnen.

Diese Überschreitungen ergeben sich aus dem bestehenden Betrieb der Märkte.

Auch in Bezug auf die Spitzenpegelthematik wird auf den Bebauungsplan Nr. 26/92 "Wohngebiet Zierower Weg" hingewiesen, der zum Schutz der hier in Rede stehenden Immissionsorte passiven Schallschutz festgesetzt hat.

#### Erholungsfunktion

Das Plangebiet besitzt aufgrund der derzeitigen Nutzung und der bestehenden Vorbelastung keine Erholungsfunktion für die Naherholung.

#### **2.2.2 Tiere und Pflanzen**

Flora und Fauna des Plangebietes besitzen das typische Spektrum einer anthropogen überformten, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich südlich der Elf-Tankstelle zwischen der B 105 und der Zierower Landstraße ein ökologisch wertvoller Bereich, bestehend aus einem Stillgewässer und einer Gehölzgruppe.

Schutzgebiete und -objekte nach den §§ 2 und 3 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz – LNatG M-V) sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

#### **2.2.3 Boden**

Das Boden bildende Ausgangsmaterial ist der Geschiebemergel (Moormergel). Aus diesem Ausgangssubstrat entwickelten sich Böden mit den Bodenarten stark lehmiger Sand bis Lehm.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen oder Altlasten registriert. Jedoch wird eine Teilfläche der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden ehemaligen Minol-Tankstelle als inzwischen sanierte Altlast geführt. D. h. im Untersuchungsraum befindet sich eine sanierte Altlast.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung des Untersuchungsraumes sind die Bodenprofile so stark anthropogen überprägt, dass keine natürlichen Böden vorkommen.

#### **2.2.4 Wasser**

##### Oberflächengewässer

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer.

### Grundwasser

Der Untersuchungsraum befindet sich zu ca. 80 % im Wasserschutzgebiet Zone III und zu ca. 20 % im Wasserschutzgebiet Zone II (ausschließlich SO V - Gemeinschaftsstellfläche) der Wasserfassung Wismar-Wendorf.

Die Wasserfassung fördert seit 1952. Zurzeit werden im Jahresdurchschnitt ca. 2 400 m<sup>3</sup>/d entnommen.

Der genutzte pleistozäne Grundwasserleiter (Schmelzwassersande) mit einer Mächtigkeit von bis zu 50 m befindet sich in ca. 30 bis 40 m Tiefe unter einer Bedeckung von Geschiebemergeln und Sanden. Das Grundwasser fließt in dem genutzten Grundwasserleiter von Südwest nach Nordost.

Die Wasserfassung Wendorf hat durch die jahrzehntelange Förderung einen Absenkungstrichter geschaffen, dem das Grundwasser aus dem unterirdischen Einzugsgebiet mit einer Größe von 35,8 km<sup>2</sup> von Südwest und West zufließt. Der Grundwasserspiegel in der Fassung hat sich bei etwa + 2,00 m bis + 8,00 m über NN eingestellt.<sup>3</sup>

### 2.2.5 Klima/Luft

Der Untersuchungsraum wird aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung als Kaltluftentstehungsgebiet mit einer geringen Produktionsrate eingestuft. Das Kaltluftentstehungsgebiet ist aufgrund der Strömungsparameter hinsichtlich seiner lufthygienischen Ausgleichsfunktion unbedeutend.

Das Gebiet ist aufgrund der Verkehrsströme auf der B 105 (Lübsche Straße) und der Zierower Landstraße sowie des Park- und Lieferverkehrs auf den bestehenden Verkehrsflächen des Einkaufszentrums lufthygienisch vorbelastet.

### 2.2.6 Landschaft/Landschaftsbild

Der Landschaftsplan der Hansestadt Wismar bewertet die gesamten landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der B 115 mit einer mittleren Landschaftsbildqualität aufgrund seiner Eigenschaften "mittelbares Erleben bzw. Nutzbarkeit" und "Nutzungseignung der Landschaft eingeschränkt".

Aufgrund der Vorbelastung durch den Bestand (Einkaufszentrum, Tankstelle, Aldi etc.) wird das Landschaftsbildpotential für den Untersuchungsraum als gering bewertet.

---

<sup>3</sup> Hydrogeologisches Gutachten Einkaufszentrum Hinter Wendorf vom 17. April 2000 von der HGN Hydrologie GmbH in Schwerin

### 2.2.7 Wechselwirkungen

Für den Untersuchungsraum ist folgende umwelt- und entscheidungsrelevante Wechselwirkung erheblich:

- Der Boden als Standort für landwirtschaftliche Nutzpflanzen und in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz).

### 2.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

#### Kulturgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

#### Sachgüter

Der Untersuchungsraum befindet sich mit ca. 20 % seiner Fläche (ausschließlich Verkehrsflächen) innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Wismar-Wendorf. In der Schutzgebietsverordnung zur Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Wismar-Wendorf ist das Anlegen von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen untersagt. Es können jedoch Ausnahmen zugelassen werden.

Für den Antrag auf die Ausnahmegenehmigung wird von der Hansestadt Wismar ein hydrogeologisches Gutachten gefordert. Dieses Gutachten<sup>4</sup> kommt aufgrund seiner Analysen und Berechnungen zu dem Ergebnis, dass eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann.

Ansonsten sind keine weiteren Sachgüter bekannt, die betroffen sein könnten.

### 2.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind für den Untersuchungsraum folgende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### 2.3.1 Lärmemissionen und -immissionen

##### Straßenverkehrslärm

Der anlagenbezogene Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen ist (u. a) erst dann von Relevanz, wenn sich die Verkehrsgeräusch-Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöhen.

---

<sup>4</sup> Hydrogeologisches Gutachten - Einkaufszentrum "Hinter Wendorf" - der HGN Hydrogeologie GmbH vom 17. April 2000

Um dieses Kriterium zu erfüllen, müsste die durch die geplante Ausweisung eines neuen Sondergebietes für weitere Fachmärkte zu erwartende Verkehrsmenge auf den betroffenen öffentlichen Straßen mindestens so hoch sein wie die dortige derzeitige Verkehrsmenge. Dies wird bei ca. 3.000 zusätzlich erwarteten Kunden-Pkw aufgrund der geplanten Fachmärkte nicht der Fall sein.

Daher kann festgestellt werden, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan für den Untersuchungsraum keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen durch Straßenverkehrslärm entlang der Zierower Landstraße und des Zierower Weges zu erwarten sind.

#### Lärm durch den Betrieb der Märkte

Nach Auswertung der Daten (Teil-Beurteilungspegel der einzelnen Schallquellen) über die einzelnen Immissionsorte wird von der AKUS GmbH festgestellt, dass die wesentliche Ursache der in Punkt 2.2.1 beschriebenen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht durch die Festsetzungen im Bebauungsplan für den Untersuchungsraum, sondern durch die bestehende Warenanlieferung verursacht wird.

Daher kann festgestellt werden, dass durch die Erweiterung keine zusätzlichen, erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Betrieb der "Fachmärkte" entstehen.

#### **2.3.2 Versiegelung von Boden und Flächeninanspruchnahme**

Durch die planerische Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,85 für die Sondergebiete dürfen auf der Erweiterungsfläche max. 17 357 m<sup>2</sup> überbaut werden. Da die Festsetzung aber für alle Sondergebiete gilt, kann die maximal überbaubare Fläche für den Untersuchungsraum rechnerisch nicht ermittelt werden.

Aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass fast die gesamte Erweiterungsfläche von 20 420 m<sup>2</sup> versiegelt wird. Bei einer Versiegelung von ca. 20 420 m<sup>2</sup> und einer vollständigen Ableitung des Oberflächenwassers aus grundwasserschützenden Belangen fehlt diese Fläche für die Grundwasserneubildung.

#### **2.3.3 Potenzielle Beeinträchtigung der Grundwassergewinnung**

Durch den Verkehr auf dem geplanten Parkplatz können durch Kraftstoffverbrennungsrückstände und Schmiermittel sowie durch Abrieb von Reifen und der Straßenoberfläche wassergefährdende und gesundheitsschädliche Stoffe das Grundwasser beeinträchtigen.

Die Bestimmung des Geschützteitsgrades gemäß den Berechnungsmethoden nach HÖLTING sowie DVGW W101 weisen einen ausreichenden Schutz des zur Grundwasser-

gewinnung genutzten Grundwasserleiters nach.<sup>5</sup>

Die überschlägige Berechnung mittels der Zylinderformel ergibt für die 50 Tage-Linie einen Abstand von max. 53,50 m vom Brunnen 14. Damit befindet sich der Parkplatz außerhalb des besonders zu schützenden Bereiches.

Auch die analytische Berechnung zeigt, dass sich der Parkplatz außerhalb der 50 Tage-Linie des nächst gelegenen Brunnens 13 befindet. Die minimale Fließzeit zwischen Brunnen 13 und dem Parkplatz beträgt 215 Tage.

## **2.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen der Festsetzungen vermieden, vermindert oder – soweit möglich – ausgeglichen werden sollen**

### **2.4.1 Maßnahmen zum Schutz des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens sowie Berücksichtigung seines Bedürfnisses nach Sicherheit**

Zum Schutz der Menschen vor schädlichen Einwirkungen durch Lärm wurde östlich des Untersuchungsraumes der Bau eines mit Sträuchern und Bäumen bepflanzten Schallschutzwalles mit einer Fußbreite von 10 m und einer Höhe von anfänglich ca. 4 m und danach abfallend bis auf 0 m am Ende festgesetzt. Die geplante Wallergänzung erhält somit ein gleichmäßiges Auslaufen.

Der vorhandene Schallschutzwall bewirkt für die kritischsten Immissionsorte I1 und I2 (2. OG) lediglich eine Schallabschirmung von 1 – 2 dB(A). Um jedoch die Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte I1 bis I4 einhalten zu können, stellte die AKUS GmbH fest, dass dieser Wall auf h K 10 m erhöht werden müsste.

Diese Höhe ist jedoch städtebaulich unverträglich, so dass im Bebauungsplan Nr. 26/92 "Wohngebiet Zierower Weg", in dessen Gebiet die Orte I1 bis I4 liegen, für die dem Markt am nächsten liegenden Wohnungen passiver Schallschutz festgesetzt wurde.

### **2.4.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Aus gestalterischer Sicht wird südlich des Untersuchungsraumes der mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzende Wall mit abnehmender Höhe 2 m im Osten auf 0 m im Westen weitergeführt.

Für das Sondergebiet IV – Fachmarkt wird zur Minderung der erheblichen Umweltauswirkungen folgende planungsrechtliche Festsetzung getroffen:

---

<sup>5</sup> Hydrogeologisches Gutachten - Einkaufszentrum "Hinter Wendorf" - der HGN Hydrogeologie GmbH vom 17. April 2000

- Die festgesetzten Flachdachflächen des Sondergebietes sind vollflächig zu begrünen. Sofern aufgrund der konstruktiven Beschaffenheit des Baukörpers oder wegen notwendiger Belichtungsöffnungen eine Dachbegrünung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, können ersatzweise als Ausgleich die Wand- und/oder die Mauerwerksflächen im Verhältnis 1 : 1 begrünt oder ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Dachfläche auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Für das Sondergebiet V - Stellplätze wird zur Minderung der erheblichen Umweltauswirkungen folgende planungsrechtliche Festsetzung getroffen:

- Auf den privaten Stellplatzflächen des Sondergebietes ist anteilig je angefangene 4 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, der Arten Ahorn, Esche, Mehlbeere und/oder Vogelbeere fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Bodenfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumschirme sollen sich aus klimaökologischen Gründen weitgehend über den Standflächen befinden.
- Die entlang der Zierower Landstraße zur Bepflanzung festgesetzten Grundstücksflächen des Sondergebietes sind im Abstand von je 15 m mit hochstämmigen Bäumen mit einem Mindestumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenfläche, der Arten Hainbuche, Stieleiche oder Bergahorn fachgerecht zu bepflanzen. Die offenen Bodenflächen sind mit heimischen Bodendeckern (Efeu, Traubnessel) zu begrünen.

Südlich des Untersuchungsraumes ist eine Fläche als Ausgleichsfläche festgesetzt worden, die nicht nur die Eingriffe aus dem Untersuchungsraum, sondern aus allen Sondergebieten ausgleichen soll.

Diese Fläche ist wie folgt anzulegen:

- Der zu bepflanzende Flächenanteil ist mit flachwurzelnenden Gehölzen der Arten Robinie, Birke, Pappel, Erle, Eschenahorn und Sanddorn als geschlossene Kulisse, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, zu pflanzen.
- Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einer Mindesthöhe von 4 m und einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenfläche, anzupflanzen.
- Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens 20 Sträucher der o. g. Arten mit einer Mindesthöhe von 1 m anzupflanzen.
- Die einzelnen Arten der Sträucher sind zu Gruppen zwischen 5 und höchstens 15 Stück zusammenzupflanzen.
- Die Bodenbegrünung ist mit einer standortgerechten Graseinsaat vorzunehmen.
- Die festgelegte Wiesenfläche ist durch Wildrosenaussaat als Blumenwiese der Selbstentwicklung zu überlassen und extensiv zu bewirtschaften.

Alle gemäß zeichnerischen und entsprechend den Textlichen Festsetzungen (Nr. 6 und 7) fachgerecht zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.

#### **2.4.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Sanierung oder Wiedererrichtung von Kultur- und sonstigen Sachgütern**

Zur Erhaltung der Wasserqualität der Wassergewinnungsanlagen Wismar-Wendorf der Stadtwerke Wismar GmbH müssen folgende Maßnahmen realisiert werden:

- Ausführung der Bauarbeiten der Gemeinschaftsstellfläche in der Schutzzone II auf der Grundlage der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag, Ausgabe 1982), dem DVWG Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil, Schutzgebiete für Grundwasser“ und den ATV-Regelwerken Arbeitsblatt A 142 sowie Merkblatt ATV-M 146,
- vollständige Versiegelung der Parkflächen (Fahr- und Stellflächen),
- Fassen des Oberflächenwassers und Ableitung über die geeignete Vorreinigungsanlagen und
- Verbot der ober- und unterirdischen Lagerung von wassergefährdenden Stoffen für gewerbliche Zwecke i. S. § 19 g Wasserhaushaltsschutzgesetz.

#### **2.4.4 Maßnahmen, welche aufgrund ökosystemarer Wechselwirkungen nicht realisiert werden können**

Die Parkflächen können nicht wasserdurchlässig gestaltet werden, da zum Schutz der Wassergewinnungsanlage das anfallende Oberflächenwasser zu fassen ist und über die eigene Vorreinigungsanlage abgeleitet werden muss (vgl. Kap. 2.4.3).

### **2.5 Beschreibung der verbleibenden wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen auf die Umwelt**

#### **2.5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Die Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgte auf der Grundlage eines Bewertungsschemas zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, welches durch die Abteilung Umwelt der Hansestadt Wismar als Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Eingriffsregelungen gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz – LNatG M-V) in entsprechender Form angewandt wird.

In der folgenden Ausgleichsrechnung bleiben die bestehenden Wohngrundstücke sowie die Kleingartenanlage unberücksichtigt, da der Bestand nur planerisch festgesetzt wurde.

Die Berechnung bezieht sich somit auf die überplanten Grundstücke des gesamten Einkaufs- und Dienstleistungszentrums. Eine isolierte Betrachtung der für die Umweltverträglichkeitsprüfung relevanten Erweiterungsflächen ist nicht möglich, da der ökologische Ausgleich in seiner Gesamtheit zu beurteilen ist.

Nutzungsart der Fläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Biotopfaktor Pkt. / m <sup>2</sup>	Biotopwert in Pkte.
<u>Bestand</u>			
Landwirtschaftliche Nutzfläche	118.100	0,3	35.430,0
<b>Biotopwert Bestand</b>			<b>35.430,0</b>

<u>Planung</u>			
Sondergebiet ges.	88.800		
- Vollversiegelung	66.026	0,0	0,0
- Dachflächen, begrünt	17.275	0,2	3.455,0
- Einzelbäume (1 Baum je 4 Parkplätze mit 4 m <sup>2</sup> Baumscheibe)	1.048	0,8	838,4
- Pflanzflächen	4.347	0,6	2.608,2
Private Grünflächen	28.580		
- Ausgleichsfläche	28.580	0,8	22.864,0
<b>Biotopwert Planung</b>			<b>29.765,6</b>

Laut vorstehender Berechnung ist ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet selbst nicht möglich. Nach § 1 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz – LNatG M-V) hat der Eingriffsverursacher durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle in dem betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 besteht ein Biotopwertdefizit von 5 664,4 Punkten.

Das Biotopwertdefizit wurde bereits mit Errichtung des EKZ Marktkauf durch Pflanzmaß-

nahmen auf Grundstücken der Hansestadt Wismar im Wert von 300 000 DM (153 387,56 €) im Auftrag der Grundstücksgesellschaft AVA AG Bielefeld ausgeglichen. Es wurden insgesamt auf ca. 8 000 m<sup>2</sup> Feldgehölze (Biotopfaktor von 0,7) gepflanzt.

### 2.5.2 Fachliche Bewertung

Eine Reihe der v. g. Auswirkungen auf die Schutzgüter lässt sich nicht vermeiden. Hier sind exemplarisch die Versiegelung von Boden und die damit verbundene geringere Grundwasserneubildung zu nennen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können durch die vorgesehenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Teile der Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden; die verbleibenden Beeinträchtigungen wurden bereits mit der Errichtung des EKZ Marktkauf durch Pflanzmaßnahmen auf Grundstücken der Hansestadt Wismar im Wert von 300.000 DM (153.378,56 €) im Auftrag der Grundstücksgesellschaft AVA AG ausgeglichen.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauzeit lassen sich nicht vermeiden. Die Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Bebauung betreffen.

Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung des Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungszieles hätten vermieden oder vermindert werden können.

### 2.6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen

Es wurden keine anderen Alternativen geprüft, da im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar das Plangebiet als Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen wird.

Eine Abwägung des Standortes erfolgte somit schon im Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan.

### 2.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine Schwierigkeiten auf.

### 3. Resümee

Das Einkaufszentrum "Hinter Wendorf" besteht derzeit aus einem Baumarkt, einem Möbelmarkt, einem Getränkemarkt, einem SB-Warenhaus sowie diversen Shops, Restaurants und Dienstleistungsanbietern. Die Erweiterung dieses Einkaufszentrums u. a. um einen Fachmarkt "Technisches Kaufhaus" nebst den dazugehörigen Stellplätzen ist landschafts- und umweltplanerisch wesentlich sinnvoller als eine vergleichbare Neuansiedlung "auf der grünen Wiese".

Es ist zu beachten, dass am ausgewählten Standort die umfassende Medienver- und -entsorgung vorhanden ist, die bei Alternativstandorten ebenfalls zu Beeinträchtigungen führen würden.

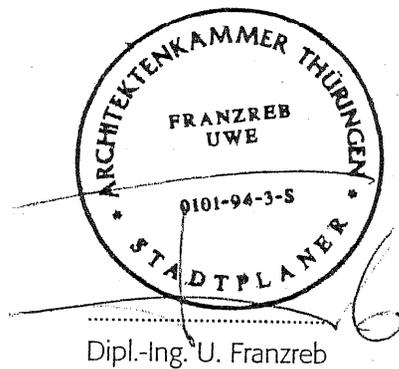
Die Überplanung des Untersuchungsraumes bedingt keine Störung einer natürlichen ökologisch wertvollen Situation. Der Untersuchungsraum ist in der gegenwärtig bestehenden Situation nicht erhaltenswert im Sinne des Landschafts- und Naturschutzes. Eine nennenswerte Arten- und Biotopstruktur ist nicht vorhanden.

Die Realisierung des Vorhabens bringt keine negativen erheblichen Umweltauswirkungen mit sich (vgl. Punkt 2.5.2).

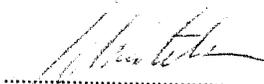
Aufgestellt:

igr AG  
Hohenwindenstraße 14  
99086 Erfurt

Erfurt, im August 2002



Dipl.-Ing. U. Franzreb



A handwritten signature in cursive script, positioned above a horizontal dotted line.

Dipl.-Geograph P. Schniertshauer