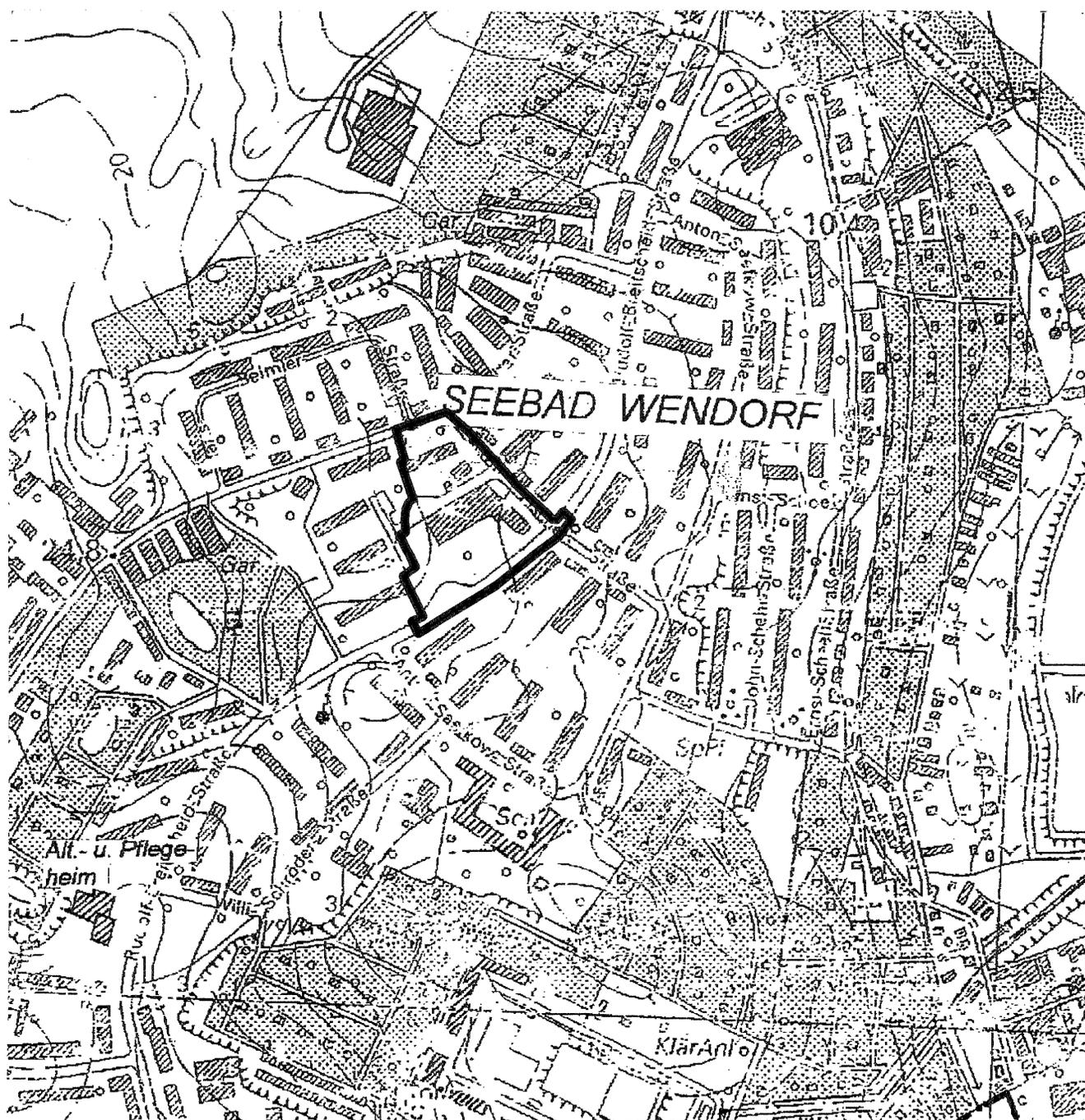


**BEGRÜNDUNG**  
**ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG**  
**DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25/92**  
**"WOHNGEBIETSZENTRUM WENDORF/NORD"**

STAND: OKTOBER 2003  
(Rechtskraft)



# Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
  - 1.1. Allgemeines
  - 1.2. Geltungsbereich
  - 1.3. Einordnung der Planung
  - 1.4. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
  - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
  - 2.3. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.4. Erschließung
    - 2.4.1. Verkehr
    - 2.4.2. Ver- und Entsorgung
    - 2.4.3. Geh- Fahr- und Leitungsrechte
    - 2.4.4. Baugrund
  - 2.5. Grünflächen
  - 2.6. Brandschutz
  - 2.7. Umweltschutz / UVP - Vorprüfung
    - 2.7.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
    - 2.7.2. Immissionsschutz
    - 2.7.3. Naturschutz / Eingriffe in Natur und Landschaft
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

### 1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 04. 06. 1992 beschlossen, für die Überplanung des Zentrums im Wohngebiet Wendorf Nord einen Bebauungsplan – den Bebauungsplan Nr. 25/92 „Wohngebietszentrum Wendorf/Nord“- aufzustellen, der am 10.04.1994 Rechtskraft erlangte.

Ziel dieser Planung war, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines architektonisch aufgewertetes und mit Handels- und Dienstleistungsangeboten erweitertes Zentrum im nördlichen Bereich des Wohngebietes Wendorf zu schaffen.

Die Handelsgesellschaft Bartels-Langness KG Kiel erwarb zum Zwecke der geplanten Zentrumsgestaltung die erforderlichen Grundstücksflächen. Die beantragten Bauabsichten wurden allerdings aus verschiedenen Gründen nicht verwirklicht.

Nunmehr hat dieser Grundstückseigentümer die Grundstücke einschließlich der vorhandenen Bebauung an einen neuen Investor verkauft.

Die Bauabsichten dieser Unternehmensgruppe –die Errichtung eines „Seebadcenters Wendorf“ mit Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie mehreren Wohnungen- lassen sich jedoch nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25/92 realisieren. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat daraufhin auf ihrer Sitzung am 24.10.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25/92 beschlossen.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,45 ha. Als Kartengrundlage dient eine Vermessung vom November 2002, erstellt durch das Wismarer Vermessungsbüro Bauer. Der katastermäßige Bestand wurde durch das Vermessungs- und Katasteramt Wismar am 21.03.2003 als richtig bestätigt.

#### Landesplanerische Bewertung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Die geplante Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtung ist auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet, die Größe des Planvorhabens im Wesentlichen auf das Wohngebiet orientiert. Negative Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen und auf die Entwicklung der Altstadt sind nicht zu befürchten.

Als Nebenzentrum im Stadtgebiet Wendorf übernimmt dieser Bereich gemäß Einzelhandelsfachplan der Hansestadt Wismar eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung. Die Entwicklungsstrategien der wohnortnahen Grundversorgungszentren orientieren schwerpunktmäßig auf „qualitätssteigernde Maßnahmen“, das heißt expansive Entwicklungen sollten möglichst nicht unterstützt werden. Das geplante Einkaufszentrum soll einerseits zur qualitativen Verbesserung der Angebotssituation im Wohngebiet beitragen, andererseits soll die Angebotsfläche gegenüber der Bestandes (Markantkaufhalle) erhöht werden.

## 1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Hansestadt Wismar, im Norden des Ortsteils Wendorf.

Es wird begrenzt:

im Nordwesten: von der Wohnbebauung der Erwin-Fischer-Straße  
im Nordosten: von der Erwin-Fischer-Straße  
im Südosten: von der Rudolf-Breitscheid-Straße  
im Südwesten: im Abstand von 130 m parallel zur Erwin-Fischer-Straße

Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Wismar, Flur 12 :  
33/2, 35, 36, 37, 38, 42, 65/1

Es handelt sich dabei um Grundstücke der TLG Liegenschaftsgesellschaft mbH, der EMEA GmbH Schwan, und der Hansestadt Wismar.

## 1.3. Einordnung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 25/92 wird gemäß § 8 (2) BauGB auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, der mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde vom 16. 11. 1990 genehmigt wurde, aufgestellt.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan konkretisiert die dargestellte Nutzung als Mischgebiet. Aufgrund der geringfügigen Größe der Nutzungsänderung ist ein Verfahren der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

## 1.4. Planungsabsichten und Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist, für das Wohngebiet Wismar Wendorf/Nord ein architektonisch aufgewertetes und ein mit Handels- und Dienstleistungsangeboten erweitertes Zentrum zu schaffen.

Im einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Ausweisung von Ausbau- sowie Neubaumöglichkeiten für das Wohn- und Geschäftshaus
- Ausweisung von Stellflächen sowie Eröffnung der Möglichkeit zum Bau einer Tiefgarage innerhalb des Mischgebietes zur Lösung des Stellflächenbedarfs
- Regelung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Aufnahme der Planungen zum Straßenausbau der Rudolf-Breitscheid-Straße vom November 2002

- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zum angrenzenden Wohnblock Nr. 20-24 der Erwin-Fischer-Straße zum Schutz vor dem Anlieferverkehr der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen

## **2. Planinhalt**

### **2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25/92 werden als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und die zur Erschließung dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Angabe der max. Geschossigkeit und der max. Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht den Vorstellungen zur Entwicklung eines Wohngebietszentrums mit Handels- und Dienstleistungsangeboten. Um die gewerblichen Angebote auf die der Versorgung eines Wohngebietes zu beschränken, wurden die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) 6-8 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete angegebene Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 kann entsprechend der Planfestsetzung um 0,2 auf 0,8 überschritten werden. Als städtebaulicher Grund gilt hierfür, dass das für die geplante und städtebaulich in diesem Bereich gewünschte Zentrumsbebauung zur Verfügung stehende Grundstück relativ eng bemessen ist.

Die max. Höhe für die Bebauung im Mischgebiet wird auf 15 m über zugeordneter Fahrbahn festgesetzt.

Die Festsetzung der max. Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand der Bebauung. Es sind max. 4 Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss zulässig.

Durch die Festsetzung zur vertikalen Gliederung der Baukörper ist für die Häuser 2 und 3 des Mischgebietes oberhalb des zweiten Obergeschosses ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen. Somit kann die Wohnnutzung in kompakter Form die günstigsten Voraussetzungen für mehr Wohnqualität schaffen.

Als besondere Wohnform ist „Betreutes Wohnen“ zulässig. Aus Erfahrungen von bereits bestehenden betreuten Wohnanlagen wird eine Begrenzung der Konzentration dieser Wohnform seitens des Sozial- und Wohnungsamtes gefordert. In Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Stadtvertretung wurde das „Betreute Wohnen“ auf max. 55 Wohneinheiten festgesetzt.

## **2.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufensterausweisung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung von Hochbauten einschließlich der möglichen Tiefgarage ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich. Für ebenerdige Kfz-Stellplätze sind gesonderte Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen.

Betriebsbedingte Umfahrten sind auf Flächen ohne Festsetzung einer Pflanzbindung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Mischgebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht eine hohe Flexibilität bei der Planung und Umsetzung.

## **2.3. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Werbeanlagen werden getroffen, da diese unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken und damit Vorgaben zur Gestaltung des öffentlichen Raumes gegeben werden sollen.

Des Weiteren haben die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen neben der Funktion, den naturschutzrechtlichen Eingriffsumfang zu reduzieren bzw. einen entsprechenden Ausgleich zu schaffen, auch eine gestalterische Bedeutung.

## **2.4. Erschließung**

### **2.4.1. Verkehr**

Das Plangebiet liegt an der Hauptverkehrsachse des Wohngebietes Wendorf – an der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Für diese Straßen liegen bereits Planungen zum Straßenausbau vom November 2002, erarbeitet durch das Ingenieurbüro Sellin und Häcker, vor.

Die Fahrbahn der Rudolf-Breitscheid-Straße wird zugunsten der Einordnung eines 2 m breiten Park- und Grünstreifens und der beidseitigen Ausweisung eines Geh- und Radweges auf 6,50 m verringert. Die Gesamtbreite des Geh- und Radweges einschließlich Sicherheitsstreifen und Lichtraumprofil beträgt 3,50 m.

Somit reduziert sich die vorhandene Breite der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt auf 15,50 m.

Über die Rudolf-Breitscheid-Straße in Höhe des Eingangsbereiches zum geplanten Wohn- und Einkaufszentrum wird eine Überquerungshilfe für Fußgänger eingeordnet.

Die verkehrliche Erschließung des Mischgebietes für den Besucherverkehr erfolgt über eine Zu- und Abfahrt von der Rudolf-Breitscheid-Straße, die Belieferung der

Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie jeglicher Anliegerverkehr erfolgt über die Erwin-Fischer-Straße.

Die Nutzung der Stellplatzanlage der benachbarten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes wird über ein Geh- und Fahrrecht abgehend von der Erwin-Fischer-Straße gesichert.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übernimmt im Stadtteilgebiet Wendorf /Nord den Öffentlichen Personennahverkehr mittels der Buslinien A, B und N1. Mit dem Ausbau der Rudolf-Breitscheid-Straße wird der Standort der derzeitigen Haltestelle einschließlich des Buswartehäuschens aufgehoben und mittig vor das geplante Wohn- und Einkaufszentrum neu eingeordnet.

#### Ruhender Verkehr

Für alle Nutzungen ist ein Stellplatznachweis zu erbringen. Im öffentlichen Raum können für private Nutzungen keine Stellplätze vorgehalten werden.

Der Stellplatznachweis für das Mischgebiet ist gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Gemäß textlicher Festsetzung ist für betreute Wohnungen 0,2 Stellplatzflächen je Wohnung und für übrige (nicht betreute Wohnungen) 1,0 Stellplatzfläche je Wohnung nachzuweisen.

In der Planzeichnung wurden bereits für die Wohnnutzung im Nordwesten und für die gewerbliche Nutzung im Südwesten Flächen für erforderliche Nebenanlagen vorgesehen.

### **2.4.2. Ver- und Entsorgung**

Das gesamte Plangebiet ist derzeit in das Gas-, Elektrizitäts- und Wasserversorgungs- sowie an das Abwasserentsorgungssystem der Hansestadt Wismar angeschlossen.

Für weitere Baumaßnahmen sind die vorhandenen Anschlüsse zu nutzen.

Die Kosten für erforderliche Baufreimachungsmaßnahmen bestehender Trassenführungen gehen zu Lasten des Verursachers.

#### Wasserversorgung

Das Plangebiet ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht dem Einzugsgebiet 162 „Wallsteingraben“ zuzuordnen. Die Wasserversorgung erfolgt über die zentralen Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

#### Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 30.05.2002.

Anschlussmöglichkeiten bestehen in östlicher Richtung, in der Erwin-Fischer-Straße (Regenwasserkanal DN 500 B, Schmutzwasserkanal DN 200 Stz).

#### Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS-Netz) kann durch die Energie Nord AG (e.dis) sichergestellt werden.

Aussagen zu technischen Anschlussbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorliegen konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.

#### Gasversorgung

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Erdgas versorgt werden.

#### Fernmeldeversorgung

Durch die Telekom AG oder einen anderen privaten Anbieter kann die Fernmeldeversorgung gesichert werden.

Der konkrete Bedarf ist dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen mitzuteilen.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar, letztere Änderungsfassung vom 08.03.1997. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar hingewiesen.

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

### **2.4.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung des vorhandenen Leitungsbestandes sind im Mischgebiet zwei Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Für die Nutzung einer vorhandenen Stellplatzanlage durch die Mieter der benachbarten Wohnblöcke auf den Grundstücken mit Flurstücks-Nr. 40, 42 und 43 sowie für jeglichen Anliegerverkehrs dieses Wohnbereiches wird im Mischgebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieser Anlieger festgesetzt.

### **2.4.4. Baugrund**

Vor Errichtung einer Tiefgarage sind die Arbeiten der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Es kann sein, dass bei Arbeiten so tief in den Boden eingedrungen wird, dass unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird.

## 2.5. Grünflächen

Im Plangebiet sind keine Grünflächen gem. § 9 (5) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Im Sinne einer attraktiven Gestaltung der verbleibenden Freiflächen mit optimaler Aufenthaltsqualität hier insbesondere von halböffentlich zugänglichen Freiflächen sollte ein hoher Anspruch an die Begrünung gestellt werden.

Unbebaubare Flächen des Mischgebietes sind teils mit Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzgeboten belegt. Zusätzlich wird für 25 % der Flachdachflächen eine Dachbegrünung festgesetzt und für fensterlose Bereiche des teils fünfgeschossigen Gebäudes eine vertikale Begrünung empfohlen.

## 2.6. 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 Rücksprache zu führen.

## 2.7. Umweltschutz / UVP – Vorprüfung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25/92 „Wohngebietszentrum Wendorf/Nord“ ist nach Prüfung durch die Abt. Umwelt eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit folgender Begründung nicht erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Städtebauprojekt im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit einer Grundfläche von 14.500 m<sup>2</sup> geplant.

Der B-Plan selbst erreicht nicht die in Anlage 1 zum UVP Nr. 18.8 i. V. m. 18.7 bzw. 18.5 festgelegte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Somit ist keine UVP und auch keine Vorprüfung nach § 3b Abs. 1 UVP erforderlich.

Es besteht auch keine UVP-Pflicht nach § 3 Abs. 2 UVP (kumulierende Vorhaben), denn die Vorhaben in der Umgebung wurden bzw. werden nicht gleichzeitig errichtet und sie stehen in keinem engen Zusammenhang mit der Planung.

Es liegt auch kein „Hineinwachsen“ in die UVP-Pflicht gemäß § 3b Abs. 3 UVP vor, denn die umgebende Wohnbebauung bleibt als Altbestand (Realisierung vor 1999) unberücksichtigt (§ 3b Abs. 3 Satz 3 UVP).

Somit besteht keine UVP-Pflicht nach § 3b Abs. 3 Satz 1 UVPG. Zum gleichen Ergebnis gelangt man auch nach Satz 4, da die Sätze 1 bis 3 im Aufstellungsverfahren für Städtebauprojekte nicht gelten.

### 2.7.1 Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

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

Des Weiteren ist das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

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.

### 2.7.2 Immissionsschutz

Gemäß Aussagen der unteren Behörde für technischen Umweltschutz sind im Plangebiet zum Schutz von Personen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### Passiver Lärmschutz

So befindet sich die geplante Bebauung des Mischgebietes aufgrund seiner Lage direkt an der Rudolf-Breitscheid-Straße / Ecke Erwin-Fischer-Straße im Lärmpegelbereich III.

Zum Schutz der Personen innerhalb der Gebäude müssen die Außenbauteile der Bebauung folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung in Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Büroräumen genügen: erf.  $R_{w,res} = 35$  dB bzw. 30 dB. Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, sind zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

#### Aktiver Lärmschutz

Bezüglich der zu erwartenden Lärm- und Abgasbelastigung durch den Anlieferungsverkehr im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes ist vor allem in den Nachtstunden mit einer Überschreitung der Richtwerte (tags 55 dB (A), nachts 45 dB (A)) für die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu rechnen.

Aus diesem Grund sind die Lärmemissionen im Anlieferungsbereich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Insbesondere sind lärmintensive Anlagen wie z. B. Presscontainer einzuhausen und in der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr nicht zu betreiben. Der Anlieferverkehr in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ist ausgeschlossen.

Als eine weitere lärmindernde Maßnahme ist auf der Nordseite des Mischgebietes eine Schallschutzwand erforderlich. Im Interesse einer Minimierung der Unterhaltungsaufwendungen und der Erhöhung der Wirksamkeit dieser Maßnahme wird die Errichtung einer Carportanlage mit geschlossener Rückwand (h=3 m) festgesetzt. Die Carportreihe mit max. 17 Einzelcarportflächen ist der Wohnnutzung des Mischgebietes zugeordnet. An diese Carportanlage schließt sich in westlicher Richtung zum Schutz des Spielplatzes eine vertikal begrünte Wand (h=2 m) in Holzbauweise an. Auf der Wohngebietsseite soll diese Lärmschutzmaßnahme zusätzlich durch eine dichtschießende freiwachsende 3 m breite Hecke mit mindestens 3 m Wuchshöhe abgeschirmt werden.

Die Kosten der Schutzmaßnahmen trägt der Verursacher.

### 2.7.3 Naturschutz / Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch Neubaumaßnahmen im Plangebiet treten teilweise Veränderungen in der jetzigen Nutzung der Fläche auf. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird wie folgt ermittelt:

#### Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Bewertung der Flächen nach dem Schema der Bezirksregierung Rheinland Pfalz, empfohlen durch das Umweltamt der Hansestadt Wismar

#### Biotopwertermittlung -Bestand-

Nutzungsart der Fläche	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert- faktor Pkt/m <sup>2</sup>	Biotopwert Pkt
1. Wohnbaufläche (10.105 m <sup>2</sup> )			
- versiegelt (Bebauung, Wege)	4.519	0	0
- Grünflächen (einschl. Wäscheplatz, Spielplatz)	5.586	0,4	2.234
2. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.395	0	0
	<b>14.500</b>		<b>2.234</b>

#### Biotopwertermittlung -Planung-

Nutzungsart der Fläche	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert- faktor Pkt/m <sup>2</sup>	Biotopwert Pkt
1. Mischgebiet (10.500 m <sup>2</sup> )			
- versiegelte Flächen 80 % (Bebauung, Wege, Stellflächen)	8.400	0	0
- bepflanzte Grünflächen 20 %	2.100	0,4	840
2. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.000	0	0
	<b>14.500</b>		<b>840</b>

Die Flächenbilanzierung weist ein Defizit von 1394 Biotopwertpunkten aus. Mit der Pflanzung von 27 Bäumen auf einer anrechenbaren Fläche von 64 m<sup>2</sup> je Baum und einem Biotopwertfaktor von 0,8 ist das Defizit ausgleichbar. (27 Bäume x 64 m<sup>2</sup>/Baum x 0,8 Biotopwertpunkt/m<sup>2</sup>)

Des Weiteren müssen mit der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen im Mischgebiet mind. 13 Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,3 m Höhe gefällt werden.

Für Landschaftseingriffe, die durch zusätzliche Versiegelung und Baumfällungen gemäß § 14 Landesnaturschutzgesetz M-V entstehen, wird folgende Kompensation auf Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

1. Für die neu zu errichtenden Carport- und Stellplatzanlagen im Mischgebiet ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. (ca. 16 Bäume für 96 Stellplatzflächen gemäß Planzeichnung)  
Es wird davon ausgegangen, dass 10 Bäume auf dem Grundstück gepflanzt werden können.
2. Für die 13 zur Fällung festgesetzten Großbäume sind 13 Ersatzbäume gleicher Größe zu pflanzen.
3. Als Ausgleich für die mögliche 80 %ige Versiegelung der Mischgebietsfläche ist die Pflanzung von 27 Bäumen erforderlich.

Unter den genannten Voraussetzungen ergibt sich ein Bedarf zur Pflanzung von insgesamt ca. 46 Ersatzbäumen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht sinnvoll untergebracht werden können.

Deshalb sind diese Pflanzungen auf von der Hansestadt Wismar vorgegebenen Flächen durchzuführen, voraussichtlich im Bereich Seebad Wendorf.

Für die Sicherung der Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Hansestadt Wismar geschlossen.

Bäume, die im Zuge der Bauarbeiten gefährdet sind, müssen Stamm- und Wurzelschutz erhalten.

### 3. Auswirkungen des B-Planes

#### 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Plangebiet	100 %	1,45 ha
<hr/>		
1. Öffentliche Verkehrsflächen	27,6 %	0,40 ha
2. Mischgebiet	72,4 %	1,05 ha

Arbeitsvermerke:

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 25.09.2003

ausgefertigt am: 01.10.2003



Dr. Wilcken  
Bürgermeisterin  
Hansestadt Wismar



Huschner  
Amtsleiter Bauamt  
u. Abt.-leiter Stadtplanung