

BEBAUUNGSPLAN

"Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal"

Hansestadt Wismar

Aufgestellt:

Landschaftsarchitekten
WES & Partner
Jarrestraße 80, 22303 Hamburg
Telefon: 0 40 / 2 78 41 -0
Telefax: 0 40 / 2 70 66 68
Zur Wümmediele 24, 28876 Oyten
Telefon: 04207 / 39 35
Telefax: 04207 / 58 21

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Titel:</u>	<u>Seite:</u>
1. Planaufstellung.....	3
2. Bestand.....	3
2.1 Lage des Planungsgebietes.....	3
2.2 Topographie.....	4
2.3 Erschließung.....	4
2.4. Vorhandene Nutzungen.....	5
2.4.1 Ehemalige GUS-Liegenschaften.....	5
2.4.2 Ackerfläche.....	6
2.4.3 Der Tierpark.....	6
2.5 Darstellung der Umweltmedienbereiche.....	7
2.5.1 Bodenpotential.....	7
2.5.2 Wasserpotential.....	11
2.5.3 Klimapotential.....	12
2.5.4. Arten- und Lebensgemeinschaften.....	12
3. Zielvorstellungen und Zweck des Bebauungsplanes.....	14
3.1 Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen, Kommunikation, Veranstaltungen.....	15
3.2 Tierpark.....	17
3.3 Erlebnispark.....	18
4. Erschließung.....	19
4.1 Verkehr.....	19
4.2 Versorgung.....	20
4.3 Entsorgung.....	20
5. Auswirkungen in den Umweltmedienbereichen.....	21
5.1 Bodenpotential.....	21
5.2 Wasserpotential.....	22
5.3 Klima.....	23
5.4 Biotoppotential.....	23
5.5 Lärm.....	26
6. Kosten.....	27
7. Flächenbilanzierung.....	28
7.1 Tierpark ca. 14,1 ha.....	28
7.2 Erweiterungsfläche Tierpark und Tier- und Erlebnispark ca. 19,8 ha.....	28
7.3 Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen, Kommunikation und Veranstaltungen ca. 7,0 ha.....	29
7.4 Erschließung.....	29
8. Beschluß über die Begründung.....	29

1. Planaufstellung

Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2.253) hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38/96 "Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal" beschlossen. Es werden die Flurstücke 2866, 2869/2, 2870/1, 2870/2, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2881, 2882, 2883, 2885, 2886, 2887, 2888, 2888/3, 2891/5, 2892/4 3000/2, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014/1, 3014/2, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3023, 3050, 3051, 3052 vom B-Plan erfaßt.

2. Bestand

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das ca. 42,1 ha große Gebiet liegt am südwestlichen Rand der Siedlungsfläche Hansestadt Wismar. Der bestehende Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar weist diesen Bereich bereits als Grünfläche, als Parkfläche beziehungsweise als Tierparkerweiterungsfläche und den nördlichen Teil als gewerbliche Baufläche aus.

Die zur Zeit bestehenden Nutzungen im Anschluß an das Plangebiet im Süden ist der als Dorfgebiet ausgewiesene Stadtteilbezirk Dammhusen. Neben diesem entsteht zur Zeit ein größeres Wohngebiet, die Gartenstadt Dammhusen-Süd (ca. 3.000 Einwohner), in der überwiegend der Eigenheimbau angesiedelt wird.

Mit dem Neubau der im Westen liegenden Tschaikowskistraße als Hauptsammelstraße zwischen der Westtangente und der B105/Stadtteil Wendorf wird das Planungsgebiet an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Gleichzeitig erschließt die Tschaikowskistraße die in der Konversion befindlichen Teile der ehemaligen GUS-Flächen (ca. 22 ha). Ein durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bestätigter Rahmenplan (Beschuß Nr. 0404-12/99/1 vom 29.06.1995) führt diese Konversionsflächen konzeptionell einer geordneten zivilen Nutzung zu.

Östlich des Bebauungsplangebietes lagern sich überwiegend mehrgeschossige Wohnflächen des Neubaugebietes Wohngebiet Friedenshof II, 6. Bauabschnitt, dem Tierpark an.

Die zur Zeit bestehenden Nutzungen im Anschluß an das Planungsgebiet stehen einem Tier- und Erlebnispark nicht entgegen.

2.2 Topographie

Das unmittelbare Kerngebiet des Planungsgebietes präsentiert sich im Kleinformat als das typische Nordwest-Mecklenburgische Hügelland mit sehr bewegten topographischen Strukturen.

Insbesondere ein Steilhang am nördlichen Rand des Gebietes ist hierbei hervorzuheben, da er sich ca. 10 m aus dem südlich umgrenzenden Terrain steil emporhebt.

Die nördliche Seite der beschriebenen Schwelle ist als eine ebene Fläche zu beschreiben, welche in etwa auf + 30 m über NN liegt.

An der Südwest-Seite dieser Schwelle liegt der Hauptteil des Plangebietes, welches von + 30 m von Nordosten nach Südwesten abfällt. Hier liegt das Tal der Köppernitz auf ca. + 9 m, welches als glazialer Schmelzwasserabfluß Richtung Nordosten fließt

Aus diesem Niederungssystem erheben sich inselartige Mergelkuppen.

2.3 Erschließung

Südwestlich vom Planungsgebiet verläuft die Trasse der bereits planfestgestellten und im Bau befindlichen Westtangente. Diese soll zur Entlastung der durch die Stadt führenden Bundesstraße B 105 und mit der im Bau befindlichen Bundesautobahn A 20 die Funktion als Ortsumgehung der Stadt Wismar aufnehmen.

Mit der Tschaikowskistraße als Hauptsammelstraße bis an die Westtangente (bereits Bestandteil der Planfeststellungsunterlagen zur Westtangente) und der nördlichen Ansiedlung an die Lübsche Burg wird das Planungsgebiet ausgezeichnet erschlossen.

Parallel zur Trasse der Tschaikowskistraße ist eine straßenunabhängige Fuß- und Radwegebeziehung (als Wirtschaftsweg nutzbar) von Dammhusen Richtung Norden geplant.

Im Rahmen eines Grünzuges erreicht man das Planungsgebiet fuß- und radläufig aus der Wismarer Altstadt über Dendrologischen Lehrgarten, Ziegeleipark und der Parkanlage Köppernitztal.

Eine weitere östlich, hauptsächlich fuß- und radläufige Begehung existiert von der Altstadt über die Lübsche Torweide, über die Promenaden des Friedenshofes (Käthe-Kollwitz- und Schiffbauerpromenade) sowie die Promenade des angrenzenden Plangebietes Friedenshof II, 6. Bauabschnitt zum Planungsgebiet.

Weiterhin ist zusätzlich eine ausgebaute Rad- und Fußwegebeziehung Richtung Nordwesten bis zum Seebad Wendorf an der landschaftlich bedeutenden Wismarer Bucht vorhanden.

Zwischen Planungsgebiet und Westtangente bzw. Tschaikowskistraße verläuft ein geplanter straßenunabhängig geführter Fuß- und Radweg nach Norden sowie Wirtschaftsweg von Süden (Dammhusen).

2.4. Vorhandene Nutzungen

Die vorhandenen Nutzungen teilen sich in drei Arten:

2.4.1 Ehemalige GUS-Liegenschaften

Die ca. 14 ha mittlerweile brachgefallenen ehemaligen Liegenschaften der GUS-Streitkräfte lassen sich im Planungsgebiet in zwei Bereiche unterteilen:

- A) Ein im Norden des Planungsgebietes oberhalb der Böschung durch die GUS-Streitkräfte genutzter ehemaliger Kasernenbereich von ca. 6,3 ha. Hier finden sich großflächige Versiegelungen durch Gebäudekörper wie Hallen, Garagen und deren Zufahrten. Ferner finden sich im Bereich der Böschung, Altlastenverdachtsflächen. Hier sind aufgrund der von den GUS-Streitkräften auf der Böschung unterhaltenen Tankstelle bzw. Kfz-Waschanlage und deponierten Schutthalde sowohl im Erdreich, als auch in den am Böschungsfuß vorhanden oberflächennahen temporären Wasserflächen Altlasten zu erwarten. Hierzu wurden bereits nähere Untersuchungen durchgeführt (s. Kap. 2.5.1). Ferner findet sich hier eine große sanierungsbedürftige ehemalige Reithalle und ein Heizungsgebäude. Weiterhin wird ein von den

GUS-Streitkräften neu erstellter Gebäudekörper (Sporthalle sowie Verwaltung) durch die Festlegung der Grenze getrennt, wobei die Sporthalle im Planungsgebiet liegt.

- B) Ein südlich der Böschung gelegener 7,7 ha großer Bereich, welcher von den GUS-Streitkräften für landwirtschaftliche Zwecke als auch zur Anlage von Bunkern und Baracken genutzt wurde, auf welchem ebenfalls bereits Altlastenuntersuchungen durchgeführt wurden (s. Kap. 2.5.1).

In beiden Bereichen ist davon auszugehen, daß diese wahrscheinlich kampfmittelbelastet sind.

2.4.2 Ackerfläche

Die zum Ackerbau genutzte ca. 16,5 ha große Fläche liegt am westlichen Rand des Planungsgebietes an den Ausgleichsflächen zur Trasse der zukünftigen Tschaikowskistraße. Auf der Ackerfläche ist vorwiegend Sandlehm anzutreffen. Eine Humusdecke ist nicht vorhanden. Die Ackerfläche ist in der Vergangenheit durch Bodenverdichtungen und den Einsatz von Agrochemikalien stark in Anspruch genommen worden. Insbesondere in der vegetationslosen Zeit wird die östlich fließende Köppernitz von der Ackerfläche durch Erosion, nährstoffreichem Oberflächenwasser und durch Hangdruckwasser eutrophiert.

Ein Heckenflurgehölz legt sich als "grünes Band" zwischen die ehemalige Ackerfläche und den östlich gelegenen Tiergarten.

2.4.3 Der Tierpark

Am östlichen Rand des Planungsgebietes liegt in einer Senke der Köppernitz ein von einem dichten Gehölzbestand geprägter, ca. 10,5 ha großer Tierpark. Dieser präsentiert in Gehegen Tiere aus Europa. Das Angebotsspektrum wurde im Laufe der Zeit im Interesse der Bedürfnisse seiner Besucher erweitert. So finden sich Spielanlagen für die Kinder, als auch Gastronomie in seinen Anlagen. Ein Planwagen-Feriendorf im benachbarten Bürgerpark Köppernitztal bietet Kindergruppen Möglichkeiten zur Übernachtung an. Kulturprogramme runden die Angebotspalette ab.

Das Gelände des Tierparks stellt eine parkartige Nutzung dar, die im Nordabschnitt mit Eingangsbereich, Tiergehegen, Wirtschafts- und Verwaltungsgebäuden sowie Freizeitanlagen sich stark verdichtet präsentiert. Richtung Süden lockert die Nutzung immer weiter auf. Hier wird das Gelände hauptsächlich von künstlich angelegten Wasserflächen geprägt, welche je nach Nutzung Ansätze zu einer in sich stabilen Ufervegetation zeigen.

Die Köppernitz hat ihr Bachbett mittlerweile tief in den anstehenden Geländeboden geschnitten. Der Lauf ist teilweise zu eng und damit zu schnell und weist im Bereich des Tierparks wenig Naturnähe auf.

Hauptproblem des Tierparks sind die teilweise zu kleinen Gehege. Eine Erweiterung Richtung Westen ist planungsrechtlich über den Flächennutzungsplan bereits abgesichert. Ferner wird eine größere räumliche Trennung der unterschiedlichen Erholungsformen (wie ruhigen Freizeitbeschäftigungen gegenüber lärmintensivem Sport, Spiel, Spaß) angestrebt. Wünschenswert ist eine größere räumliche Trennung insbesondere auch im Interesse der Tiere, durch Verlagerung der lärmintensiven Freizeitnutzung aus dem Tierpark in die westlich angrenzenden Grünflächen.

Ferner leidet der Tiergarten zum heutigen Zeitpunkt unter einer mangelhaften Erschließung über eine Stichstraße an die Ph.-Müllerstraße an den öffentlichen Verkehrsraum. Vom Tierparkgelände kommend ist man als Linksabbieger oftmals gezwungen, sich in den bereits auf der Ph.-Müllerstraße rückstauenden Verkehr unter nicht risikofreien Bedingungen einzuordnen. Der Tierpark nutzt gegenwärtig eine Fläche als Parkplatz für die Kraftfahrzeuge seiner Besucher, welche in Kürze bebaut wird. Aus diesem Grunde ist die Schaffung von Parkraum dringend nötig.

2.5 Darstellung der Umweltmedienbereiche

2.5.1 Bodenpotential

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Untergrund darstellen.

Die zumeist guten Böden im Planungsgebiet wurden abgesehen von denen im Tierpark landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Die im südwestlichen Planungsgebiet liegende, 16,5 ha große Ackerfläche weist auch durch den bereits erwähnten Einsatz von Agrochemikalien stark erhöhte Stickstoffwerte als auch Verdichtungen auf. Durch die Hanglage und das Fehlen einer schützenden Humusauflage, insbesondere in der vegetationslosen Zeit kommt es bei Niederschlägen verstärkt zu Erosionen.

Im Bereich der Köppernitz stehen zum Teil sogenannte Niedermoortorfe und Mudden an. Das landwirtschaftliche Ertragspotential dieser Böden ist aufgrund des hohen Wasserstandes als sehr gering zu bezeichnen.

Insbesondere auf dem ehemaligen Tank- und Wartungsbereich der GUS-Streitkräfte liegen großflächige Versiegelungen durch über- und unterbaute Flächen auf ca. 4,7 ha vor. Hier ist keine Bodenentwicklung mehr möglich. Andere eigentlich unversiegelte Bereiche sind durch ständiges Überfahren bzw. Parken dermaßen verdichtet, daß das Bodenpotential als stark entwicklungsbedürftig zu bewerten ist. Eine natürliche Bodenentwicklung konnte im gesamten nördlichen Bereich aufgrund der geschilderten intensiven Nutzung nicht stattfinden. Laut "Gutachterlichen Bericht: Grundlagenermittlung und Vorplanung zur Beseitigung akuter Gefahren auf der Liegenschaft Garnison Wismar" der Fa. GTU Hannover vom 14.02.1997 (Auftraggeber: Landesbauamt Schwerin) finden sich in diesem Bereich vier Altlastenverdachtsflächen.

Altlastenverdachtsfläche 1 (laut Gutachten Altlastenverdachtsfläche 16)

Die Altlastenverdachtsfläche 1 umfaßt einen mit Betonplatten versiegelten Waschrampenkomplex mit mehreren baulichen Anlagen (inclusive Ölabscheider) auf der Hochebene sowie die südlich angrenzende Niederungsfläche mit zeitweiligem Teich. Nach einer Nutzung im Kreislaufprinzip wurde das verschmutzte Waschwasser über einen Auslaß an der Basis des Ölabscheiders und ein anschließendes Rohrsystem hangabwärts geleitet. Ab Rohrauslaß wurden im Hangbereich bis in den Schilfgürtel des temporären Teiches großflächig hohe Ölkontaminationen bis zum Stauhohizont in 1,5 m Tiefe festgestellt. Der östliche, südliche und westliche Teichrand sowie der Wasserkörper sind dagegen nur gering belastet.

Aufgrund der hohen Belastungen und der nachgewiesenen Verunreinigung des Teiches (Gefährdung des Schutzgutes Oberflächenwasser) ist eine Auskoffnung des belasteten Bodens im Hangbereich und der angrenzenden Niederungsfläche erforderlich.

Der Rückbau der Anlagen auf der Hochebene muß hinsichtlich möglicher Altlasten fachlich begleitet werden.

Altlastenverdachtsfläche 2 (laut Gutachten Altlastenverdachtsfläche 17)

Die Altlastenverdachtsfläche 2 wurde als ober- und unterirdisches Tanklager bzw. als Tankstelle genutzt. Die Tanks wurden 1995 als Maßnahme zur Gefahrenabwehr gehoben.

Im Ergebnis der begleitenden Analytik sowie der Vor- und Nachuntersuchungen sind bei Umsetzung der geplanten Nutzung folgende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen

- Bodenaustausch im Bereich des ehemaligen Standortes der oberirdischen Tanks
- Bodenaustausch im Bereich des gehobenen Tanks der Tankstelle
- Bodenaustausch in Teilbereichen von Grubensohle und Grubenwänden der unterirdischen Tanks
- Entsorgung des kontaminierten Haldenmaterials.

Altlastenverdachtsfläche 3 (laut Gutachten Altlastenverdachtsfläche 18)

Auf der Altlastenverdachtsfläche 3 befinden sich zwei Reparaturrampen, die für Wartungsarbeiten an Militärtechnik genutzt wurden. Unterhalb der rissigen Betonfläche wurde punktuell eine hohe Mineralölbelastung festgestellt. Daher ist ein Rückbau dieser Anlagen mit anschließendem Austausch des kontaminierten Bodens erforderlich.

Altlastenverdachtsfläche 4 (laut Gutachten Altlastenverdachtsfläche 13)

Eine weitere Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung Altlastenverdachtsfläche 4 und einer Größe von ca. 500 m² liegt unmittelbar südlich des Teiches auf dem ehemaligen militärischen Übungsgelände. Sie ist durch Verkippung von Abfällen (Hausbrandasche, Schutt) entstanden, die zwischenzeitlich beraumt wurden. Es liegt dort eine punktuelle Belastung mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (insbesondere Benzo(a)pyren) vor. Aufgrund der nachgewiesenen geringen Mobilität der Schadstoffe, der Kleinräumigkeit der Kontamination und der geologischen Verhältnisse ist eine Gefährdung der Schutzgüter Grund- und Oberflächenwas-

ser zu vernachlässigen. Ein direkter Kontakt mit den Schadstoffen und somit eine Gefährdung der Gesundheit von Menschen muß jedoch bei der geplanten Nutzung (öffentlich zugängliche Grünfläche) durch Bodenaustausch ausgeschlossen werden (vgl. "Gutachtlicher Bericht: Grundlagenermittlung und Vorplanung zur Beseitigung akuter Gefahren auf der Liegenschaft Garnison Wismar der Fa. GTU Hannover vom 14.02.1997/Auftraggeber Landesbauamt Schwerin).

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt und Natur Güstrow-Gülzow, Boldeucker Weg 3, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

Abgesehen von den Altlastenverdachtsflächen finden sich südlich der Böschung im ehemaligen GUS-Gelände ebenfalls Bodenpotentialbeeinträchtigungen in Form von Versiegelungen wie Stallungen, Baracken, Bunkern etc. auf einer Fläche von ca. 5000 m². Die Freiflächen wurden ferner teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hierdurch sind sowohl die geringe Humusaufgabe, als auch die stark erhöhten Nitrat- und Nitritwerte zu erklären.

Im Bereich des Tierparkgeländes sind durch Gebäude- und Wegekörper zum jetzigen Zeitpunkt ca. 1,2 ha versiegelt. In diesen Bereichen sind die Funktionen des Bodenkörpers für den Naturhaushalt weitgehend zerstört. Auch auf den übrigen Flächen innerhalb des Tierparks ist aufgrund intensiver Pflegemaßnahmen sowie der Tierhaltung, das Bodenpotential als gestört zu bezeichnen. Hier kann eine natürliche Bodenentwicklung nicht stattfinden.

Im Bereich des vom Planungsgebiet erfaßten Teils des Köppernitztales finden sich durch das vorhandene Wegesystem Teil-Versiegelungen auf ca. 3.000 m². Ansonsten ist der durch die Hangneigung von Erosion bedrohte Oberboden durch den vorhandenen Altbaumbestand sowie der schützenden Laubdecke weitgehend geschützt. Insbesondere in diesen Flächen ist von einer weitgehend ungestörten Bodenentwicklung auszugehen.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Planungsgebiet überwiegend aus Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

2.5.2 *Wasserpotential*

Das einzige Fließgewässer im Planungsgebiet ist die Köppernitz, welche in einem zu engen Bachbett ihr Wasser Richtung Ostsee abführt. Zusätzlich wird sie aus Westen von der ehemaligen Ackerfläche und den ehemaligen GUS-Flächen durch Oberflächen- und Hangdruckwasser eutrophiert. Die Gewässerqualität ist verbesserungswürdig.

Stillgewässer in Form von künstlich angelegten Wasserflächen finden sich sowohl auf dem Tierparkgelände, als auch temporär auf dem ehemaligen GUS-Gelände südlich des Steilhangs.

Die Teiche des Tierparks werden alle durch Oberflächenwasser gespeist. Bis auf einen werden diese extensiv genutzt. Ihnen fehlt oftmals eine stabilisierende Ufervegetation. Ein Teich im mittleren Abschnitt des Tiergartens hat durch eine Bootsruksche primär Spaß- und Spielfunktionen.

Die künstlich geschaffenen temporären Wasserflächen in den ehemaligen GUS-Liegenschaften weisen stark erhöhte Nitrat- und Nitritwerte auf. Sie werden ebenfalls mit Oberflächenwasser gespeist. Insbesondere im unmittelbar am Steilhang befindlichen Oberflächengewässer sind eine Vielzahl von Abfallkomponenten festzustellen.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Einzugsbereich der Köppernitz, der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wendorf und den vorhandenen Altlasten ist es sinnvoll, aus Gründen des Gewässer- und Trinkwasserschutzes, die im Planungsgebiet vorhandenen und laut Gutachten zu entsorgenden Altlasten zu entfernen, so daß von ihnen keine Gefährdung für Menschen, Tiere und Pflanzen ausgehen können, zumal die Fließrichtung der Grundwasserleiter hauptsächlich eine Nordost-Richtung, also zum Trinkwasserschutzgebiet, aufweist. Da im Planungsgebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte Maßstab 1:50.000 (HK50) über 10 m.

2.5.3 Klimapotential

Das Planungsgebiet wird stark durch das Ostseeklima geprägt, welches sich durch relativ ausgeglichene milde Temperaturen und starke Luftbewegungen auszeichnet. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die Topographie des Geländes fällt nach Süden und Südosten, so daß es leicht zu erwärmen, andererseits offen für die Südwestwinde ist. Insbesondere in den Sommermonaten kommt es auf den im Norden liegenden umfangreich versiegelten ehemaligen GUS Liegenschaften zu einer erhöhten Wärmebildung.

2.5.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Planungsgebiet ist in drei Abschnitte hinsichtlich der unterschiedlichen Biotoptypen zu differenzieren.

A) Ehemalige GUS-Liegenschaften

Mit den ehemaligen GUS-Liegenschaften hat sich südlich der Böschungskante auf nährstoffreichem Boden eine artenreiche Ruderalflur herausgebildet, welche sich je nach Feuchtgrad und Belastungsgrad unterschiedlich darstellt. Eine Schichtung durch Sträucher und Bäume ist nicht gegeben. Insbesondere in den durch Wasser geprägten Bereichen sind wertvolle und seltene Pflanzen zu finden.

Ökologisch wertvoll ist insbesondere das Heckenflurgehölz, welche im nördlichen Bereich liegend den Tierpark von den ehemaligen GUS-Flächen trennt. Dominant sind hier vor allem Weißdorn und Haselnußsträucher, welche beginnen, die gesamte Fläche und damit auch die Krautschicht zu überziehen. Sie sind als Vorboten einer einsetzenden Bewaldung zu betrachten.

Die oberhalb der Böschung gelegenen Bereiche zeichnen sich durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad aus. In den unversiegelten Flächen sind hauptsächlich Gräser- und Ruderalfluren anzutreffen.

Wertvolle Bereiche finden sich in den nassen bis feuchten Milieubereichen am Böschungsfuß. Hier ist es insbesondere die mit Altlasten stark belastete temporäre Wasserfläche (s. Kapitel 2.5.1), welche ein schützenswertes Biotop im Sinne des § 2 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern darstellt. Hier finden sich

insbesondere Röhrichtbestände, welche zusätzlich von einem hohen Unratanteil durchzogen sind.

Das etwas westlicher gelegene Feuchtbiotop zeichnet sich ebenfalls durch Röhrichtbestände aus. Die Uferböschungen sind künstlich und extrem steil profiliert, so daß sich hier keine wertvollen Pflanzen vorfinden. Die Sohle des Biotopes stellt allerdings ein schützenswertes Biotop im Sinne des § 2 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern dar.

B) Die Ackerfläche

Auf der intensiv genutzten Ackerfläche konnten sich kaum Wildkräuter ansiedeln, welche sich gegen die Ackerpflanzen durchsetzen konnten. Aufgrund der unterschiedlichen, sich insbesondere hinsichtlich der Feuchtegrade stark unterscheidenden Milieus sowie der noch sehr dominanten Ackerfrüchte und der nur vereinzelt auftretenden Wildkräuter ist eine Bestimmung der sich einstellenden Ruderalvegetation nicht möglich. Eine Vegetationsschichtung ist noch nicht zu erkennen. Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist gering.

C) Der Tierpark

Der Tierpark zeichnet sich durch extrem vielfältige Bruchstücke aus den unterschiedlichsten floristischen Elementen aus. Dieses ist Ergebnis einer stark durch anthropogenen Einfluß überformten Landschaft. So finden sich neben landestypischen Gehölzen auch standortfremde Nadelgehölze.

Im einzelnen fallen auf:

1. Altbestand von Rotbuchen und Eschen, kleinflächig im Nordteil als Übergangszone zum Köppernitzpark von 1903
2. Roterlen als naturnahes, bachbegleitendes Element
3. Fragmente ehemaliger Fettwiesen, heute artenarm
4. Gebüschpflanzungen aus einheimischen und fremden Arten
5. Staudenbeete in standortgerechter Artenzusammensetzung

6. Ufervegetation der Gewässer mit geringer Ausbildung und Artenzusammensetzung
7. Kopfweiden, zum Teil aus Altbestand mit regelmäßiger Pflege und Verjüngungen
8. Weißdorn-Haselgebüsch im Hangbereich, erhaltenswert bei Auslichtung.
9. sowie eine Krautflora, welche sich insbesondere durch das Vorkommen seltener Pflanzen, die ihren Hauptschwerpunkt im feuchten bis nassen sowie nährstoffreichen Milieu haben, auszeichnet.

(aus Ökologische Stellungnahme zum geplanten Standort der Landesgartenschau Wismar 2000, Wismar 1995)

Der Bereich des außerhalb des Planungsgebietes liegenden Teils des Bürgerpark Köppernitztal zeichnet sich insbesondere durch einen dichten Altbaumbestand aus.

3. Zielvorstellungen und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Wismar beabsichtigt, mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes insbesondere die Verbesserung der Lebensqualität der Wismarer Bürger durch eine gesteigerte Stadtökologie und neuen Möglichkeiten zur Freizeitnutzung zu erreichen. Die Stadt Wismar hat mit ca. 10 % öffentlicher Grünfläche einen erheblichen Fehlbedarf an öffentlich nutzbaren Parks bzw. Grünflächen. Ferner soll insbesondere durch die Aufwertung der Freiraumqualitäten und -angebote eine Steigerung des Freizeittourismus und saisonverlängernde Maßnahmen geschaffen werden.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes vorgesehene Parkflächen sollen auch für Ausstellungen, Stadtfeste etc. nutzbar sein. Abgesehen von einem dann zu erwartenden Ausstellungsgelände von überregionaler Bedeutung, können hier kulturhistorisch angelegte Feste, Feste der angrenzenden Wohngebiete, Zirkusveranstaltungen etc. überregionale bis örtliche Bedürfnisse abdecken. Der bisher für Ausstellungen, Jahrmärkte, Zirkusveranstaltungen u. ä. allein zur Verfügung stehende Weidendammplatz bietet nur einen begrenzten Raum und kaum Parkplatzflächen in der Nähe. Die im Planungsgebiet vorgesehenen Flächen sind aufgrund ihrer Größe in der Lage, die aufgeführten und noch größere Veranstaltungen zu tragen.

Das Planungsgebiet selbst liegt an den sich durch mehrgeschossigen Wohnungsbau zu charakterisierenden Stadtteilen Friedenshof (östlich), Wendorf (northwestlich) und Wismar West (northöstlich). Durch die Absicht der Stadt, die Konversion der ehemaligen GUS-Gelände zu Mischbebauung zu realisieren, wird das Freiflächendefizit zur Naherholung besonders im wohnungsnahen öffentlichen Freiraum weiter steigen. Dem Planungsgebiet kommt somit an der Nahtstelle dieser Siedlungsgebiete liegend, eine besondere Bedeutung zu.

Für die Standortwahl dieses Geländes waren außer der Lagegunst zu den beiden größten Stadtbezirken Wendorf und Friedenshof der Hansestadt, das naturräumliche Aufwertungspotential sowie die funktionale Verkehrsanbindung und das Vorhandensein des Tierparks entscheidend. Unter Beachtung der naturräumlichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen soll eine Aufwertung des urbanen Lebensumfeldes erfolgen und der Bevölkerung die Begegnung mit der Natur in ihrem lokalen Umfeld ermöglicht werden.

Planungsziel ist, das Planungsgebiet als Teil einer straßenunabhängigen Grünverbindung bis zur Altstadt den Anwohnern zur Naherholung anzubieten. Gleichzeitig soll eine Stärkung der regionalen Freizeitinfrastruktur für den Tages- und Urlaubstourismus umgesetzt werden. Regionalplanerisch baut die Hansestadt Wismar gleichzeitig ihre oberzentrale Teilfunktion insbesondere in den Gebieten Bildung und Kultur aus.

Folgende drei Schwerpunkte sollen realisiert werden:

1. Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen, Kommunikation, Veranstaltungen
2. Tierpark einschließlich Erweiterung
3. Erlebnispark

3.1 Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen, Kommunikation, Veranstaltungen

Im Norden des Planungsgebiets will die Hansestadt Wismar sowohl Möglichkeiten für Ausstellungen als auch Stadtfeste und kulturelle Veranstaltungen realisieren.

Hier erfolgt auch die Anbindung des Planungsgebietes an die Tschaikowskistraße und damit an den innerstädtischen und überregionalen Verkehr. Die Planstraße erhält ein

Profil von 6,5 m und ist durch einen 2 m breiten Grünstreifen beidseitig zu 2,5 m breiten Mischverkehrsflächen getrennt.

Der Eingangsbereich und die Kasse zum Tier- und Erlebnispark liegen in einem Gebäudekörper, welcher unter einer parallel zur Böschungskante aufgestellten Pergola erbaut wird. Unter dieser sollen die Ausstellungspavillons angeordnet werden. In einem über die Böschungskante hinausragenden Gebäude befindet sich ein Gastronomiebetrieb, welcher sowohl von Norden als auch von Süden zugänglich ist. Eine Pergola, unter welcher temporäre Ausstellungseinrichtungen plziert werden sollen, grenzt die Fläche zur Böschung ab.

Über eine in den Hang gebaute Freitreppen- bzw. Sitzstufenanlage betritt man das Erlebnisparkgelände bzw. die Freilichtbühne. In diese Anlage werden gleichzeitig Beete mit einer intensiven Bepflanzung integriert. Am Fuß der Sitzstufenanlage liegt eine Plattform (Seebühne) direkt an einem See, so daß die gesamte Anlage u. a. für Aufführungen (Konzerte, Schauspiel) und Veranstaltungen jeglicher Art genutzt werden kann. Beide Bauflächen werden aufgrund eines noch zu unpräzisen Planungsstand (M 1:1000) zunächst großzügig dimensioniert, um späteren Schwierigkeiten in der Bauphase und bei der Nutzung entgegenzuwirken. Lage und Größe sowie deren maximale Auslastungsfähigkeit von Sitzstufenanlage und Seebühne wurden so gewählt, daß bei Veranstaltungen, sowohl von der Seebühne ausgehende Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohngebiete als auch Beeinträchtigungen der Zuhörer durch den Verkehrslärm der Westtangente minimiert werden können.

Nördlich an die Pergola angrenzend finden sich zwei Parkplatzanlagen (P1 und P2) für PKW, Busse und Motorräder, welche unterschiedlich gegliedert sind. Während P2 in der Hauptsache den täglichen Besucherverkehr aufnehmen soll, dient P1 gleichzeitig an besonderen Tagen als Festplatz. Trotzdem soll die Einrichtung einer Bushaltestelle und deren Zufahrt auf P2 an Festtagen gewährleistet sein. Für den täglichen Verkehr wird für den städtischen Nahverkehrsbereich ein Ein- und Ausstiegsbereich im Bereich der Busvorfahrt vorgesehen. Ferner soll eine straßenunabhängig geführte Fuß- und Radwegeverbindung vom geplanten Wohn- und Gewerbegebiet "Lübsche Burg" bis zur Dammsener Chaussee führen. Insofern werden auch eine Vielzahl von Fahrradständen im Eingangsbereich zum Tier- und Erlebnispark berücksichtigt. Diese Verbindung ist zusätzlich nur noch durch Rettungsfahrzeuge, als auch für den Versorgungsbetrieb

des Tierparks (ca. 20 Fahrten täglich) nutzbar, da die Sackstraße an die Ph.-Müller-Straße als auch der heutige Versorgungsweg durch den Köppernitztalpark ungeeignet sind. Diese ansonsten nur als Fuß- und Radweg zulässige Erschließung verbindet gleichzeitig straßenunabhängig die beiden größten Wohngebiete Friedenshof und Wendorf. Um die Errichtung von großflächigen temporären Gebäudekörpern bzw. Zelten nicht auszuschließen, wird auf der Fläche P1 die Anpflanzung von Bäumen vermieden. Zu diesem Zeitpunkt soll der Parkplatz P2 zum Abstellen der Kraftfahrzeuge dienen. Ein Vorteil ist dann, daß der Parkplatz P2 (mit ca. 370 Stellplätzen) gleichzeitig als Lärmpuffer gegenüber dem westlich geplanten Wohn- und Gewerbegebiet "Lübsche Burg" fungiert. Ferner übernimmt dieser, optisch stark eingegrünt (mindestens 120 Bäume), Entreefunktion für das Gesamtgelände. Insgesamt werden ca. 1150 Stellplätze für PKW und ca. 34 Busstellplätze vorgehalten.

3.2 Tierpark

Der Tierpark soll nicht nur optisch, sondern auch funktional mit den westlich gelegenen Flächen des Erlebnisparks verbunden werden. Dieses wird u. a. durch eine Vergrößerung der Gehege Richtung Westen erreicht. Das lineare Dickicht an der westlichen Grenze des Tierparks zu den landwirtschaftlichen Flächen wird partiell ausgelichtet. Durch das Pflanzen vorwaldähnlicher Gebüsche und von Einzelbäumen in die ehemaligen Ackerflächen und im Tierpark selbst wird die derzeit künstliche lineare Grenze zusätzlich aufgehoben. Somit werden die beiden Flächen in ökologischer und visueller Hinsicht sinnvoll miteinander verbunden, denn gerade in den Waldsaumbereichen im Wechsel zwischen Licht und Schatten sind die meisten Pflanzen und Tiere anzutreffen. Die vorhandenen Gebäude des Tierparks bleiben erhalten. Durch Umsetzen der Umzäunungen und anschließender Beweidung bis in den Erlebnispark hinein ist es möglich, die Vegetation in unterschiedlichen Sukzessionsstadien zu halten und gleichzeitig große Teile des Planungsgebietes als Wiesen- und Weideflächen für den Tierpark verfügbar zu halten.

Im südlichen Bereich des Tierparks ist ferner eine Veränderung der Teiche vorgesehen. Es erfolgt eine Neuausbildung der Uferkanten und eine Vergrößerung der den Gewässerhaushalt stabilisierenden Uferbepflanzung. Auch die Köppernitz soll u. a. durch eine Aufweitung des Bachbettes, der Pflanzung von standortgerechten Pflanzen sowie der Abflachung der Böschungsprofile naturnäher gestaltet werden. Dabei soll der Charakter

des in einen Endmoränenzuges eingeschnittenen Tieflandbaches (keine teichartige Erweiterungen) erhalten bleiben.

Der Tierpark verliert seine westliche Einfriedung und wird Teil des Gesamtgeländes Tier- und Erlebnispark. Seine Funktion im Park soll hier hauptsächlich sowohl der Lehre als auch der ruhigen Erholung dienen. Somit wird gleichzeitig das Konfliktpotential der Gemengelage von lärmintensiver Freizeitnutzung und Tierhaltung erheblich reduziert. Im Osten soll ein Nebeneingang für Spitzenzeiten entstehen.

Für den Tierpark notwendige Anlieferungen sollen von Norden auf der Trasse eines im Bürgerpark Köppernitztal weitgehend bereits vorhandenen Weges, welcher auf 5,5 m Breite ausgebaut wird, erfolgen. Ansonsten ist diese nur noch für Rettungsfahrzeuge und als Fuß- und Radwegeverbindung nutzbar. Die Trasse wird in einen 4 m breiten Fuß- und Radweg Richtung Osten bis zur Dammsusener Chaussee verlängert.

3.3 Erlebnispark

Das Gelände des Erlebnisparks erstreckt sich von Süden über weite Teile des Planungsgebietes bis zur Unterkante einer in den Hang gebauten Sitzstufenanlage mit einer großzügigen Terrasse als Teil des Sondergebietes.

Erschlossen wird das Gelände durch ein Wegesystem und durch eine Schmalspurschienenbahn. Der Hauptweg kann aus Gründen einer fußläufigen Bequemlichkeit als auch einer dauerhaften Haltbarkeit für den Wirtschaftsverkehr versiegelt werden.

Intensiv gepflegte Grünflächen liegen als Pendant zu den landschaftlichen Flächen innerhalb eines durch Baumreihen geformten Rechteckes. Hier finden sich unterschiedliche Themengärten, Blumenrabatten, Zierteiche etc., gefaßt von geschnittenen Hecken, Pergolen und Mauern.

Weitere Ausstellungselemente zu Umwelttechnik (Wurzelkläranlagen, Solaranlagen etc.) werden wie selbstverständlich im Park, in welchem sich die typische Mecklenburger Landschaft widerspiegeln soll, integriert. So wird im südlichen Bereich, im Bereich der Dorflage von Dammsusen, ein altes Bauernhaus aufgebaut. In diesem sollen u. a.

Mecklenburger Spezialitäten verkauft und altes Handwerk in Form von Kursen etc. vermittelt werden.

Ein Aussichtsturm ermöglicht dem Besucher einen Blick über das Planungsgebiet und die Stadt bis in die Wismarer Bucht. Ein potentieller Gastronomiebetrieb im Bereich des Turms rundet diese Attraktion ab.

Eine Seebühne (Baufläche B1) soll als Ort von kleineren Ausstellungen, Staffagen, Sonderveranstaltungen und für Feuerwerke genutzt werden.

Der Erlebnispark selbst soll dauerhaft rentabel bewirtschaftet werden. Dazu ist eine Einzäunung des gesamten Geländes notwendig, da die Anlagen geschützt und durch Eintrittsgelder der Park kostendeckend betrieben werden soll. Der Zaun ist an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze in einer Tieflage zu erstellen, so daß das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Zur leichteren Bewirtschaftung und Pflege der Flächen werden von Westen drei Wege in den Erlebnispark mit Anbindung an einen außerhalb des Planungsgebietes liegenden Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg geführt. Durch ihre Linearität unterstreichen diese das Bild der hier typischen Kulturlandschaft. Zur Sicherung der Anlagen sind an der westlichen Grenze des B-Plangebietes jeweils an den Durchlässen Tore vorgesehen.

Auf den Rasen-, Wiesen- und Ruderalflächen sowie im Bauernhaus und der Freilichtbühne sollen weiterhin Freizeitprogramme durchgeführt werden, während der Tierpark für die ruhige Erholung verbleibt. Hierdurch wird der Bevölkerung Wismars zugleich ein neues Naherholungsgebiet erschlossen und ein regionales Ausflugsziel angeboten. Ferner erfolgt eine infrastrukturelle Aufwertung für Schlechtwettertage und damit wird gleichzeitig ein günstiges Überbrückungselement für den Tourismus als auch saisonverlängernde Kapazitäten geschaffen.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Überörtlich ist das Gebiet mit dem Bau der westlich verlaufenden Tschaikowskistraße als Hauptsammelstraße bzw. der Westtangente und der B 105 (Stadtteil Wendorf, Gre-

vesmühlen, Lübeck) sehr gut angebunden. Die Anbindung des Planungsgebietes an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz wird durch eine 6,5 m breite Planstraße mit einem 2,5 m breiten, beidseitig geführten Fuß- und Radweg, getrennt durch einen 2 m breiten Grünstreifen, gewährleistet. Mit dem Bau einer weiteren straßenunabhängigen Verbindung vom geplanten Wohngebiet Lübsche Burg zur Dammmusener Chaussee und der Verbindung über den Köppernitztalpark ist das Planungsgebiet hervorragend zu erreichen. Ferner ist eine straßenunabhängige Verbindung vom Ortsteil Dammmusen entlang der Tschaikowskistraße und des Planungsgebietes Richtung Norden geplant. Durch die Einrichtung von Bushaltestellen zum Ein- und Aussteigen für den städtischen Nahverkehr im Bereich des Zugangs zum Erlebnispark ist das Gelände auch an den ÖPNV gut angeschlossen. Die im Sondergebiet anzulegenden 11 m langen Stellplätze und 8 m breiten Fahrgassen für Busse werden gemäß EAR 91 (Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs) vorgesehen.

4.2 Versorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser erfolgt zunächst über das Eigenwasserwerk des Tierparks. Ein Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz ist vorgesehen. Energie und Fernmeldeanlagen werden über das vorhandene öffentliche Netz gesichert. Der Anschluß des Gebietes an die Leitungen muß hergestellt werden.

Heizung und Warmwasser sind über Erdgas vorzunehmen. Der Anschlußpunkt liegt im Bereich Wirtschaftshof des Heimattierparkes Wismar. Auf dem Ausstellungsgelände ist eine Trafostation zu errichten.

4.3 Entsorgung

Das Planungsgebiet ist grundsätzlich im Trennverfahren zu erschließen.

Die Abwasserentsorgung ist durch einen Anschluß in einem auf dem Parkplatz liegenden Übergabeschacht an das öffentliche Netz in der Tschaikowskistraße ebenfalls zu gewährleisten.

Die auf den neu anzulegenden teil-/versiegelten Flächen anfallenden Niederschläge werden im Planungsgebiet versickert oder sind in einer naturnah gestalteten Wasserfläche zurückzuhalten und dann gedrosselt in den Vorfluter Köppernitz abzugeben.

Insbesondere die auf den Parkplatzflächen des Sondergebietes anfallenden Niederschläge sind über Schlammfänge und Leichtflüssigkeitsabscheider in einen am Fuße der Sitzstufenanlage platzierten Regenrückhaltebereich einzuleiten. Von hier wird das Wasser gedrosselt in die Köppernitz eingeleitet. Die Einleitung darf die Menge, welche in der Bestandssituation vom Planungsgebiet aus die Köppernitz erreicht, nicht überschreiten. Dieses liegt in der zum heutigen Zeitpunkt nur noch geringen Aufnahmekapazität der Köppernitz in ihrer Funktion als Vorfluter begründet.

Alle Baumaßnahmen werden so vorbereitet und durchgeführt, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar erfolgen kann.

Für die Müllentsorgung ist das Gebiet sowohl von Norden als auch von Süden anfahrbar.

5. Auswirkungen in den Umweltmedienbereichen

5.1 Bodenpotential

Im Hinblick auf das Bodenpotential in den alten Tierparkgrenzen und im betroffenen Teil vom Köppernitztalpark ist davon auszugehen, daß sich dieses insbesondere durch die vom Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Versiegelungen geringfügig verschlechtern wird. Durch den neu anzulegenden Wirtschaftsweg zum Tierpark, dessen Trasse (5,5 m breit), aus Gründen des schonenden Umgangs mit dem vorhandenen Altbaumbestand, in großen Teilen auf einem vorhandenen Weg verlegt wird, durch den Köppernitztalpark werden ca. 1.100 m² Grundfläche versiegelt, durch den Ausbau des Wegesystems von ca. 1.400 m² teilversiegelt (Anschlußwege an die heutige Ackerbrache) und den potentiellen Bau von zusätzlichen Gebäuden ca. 1.400 m² versiegelt.

Im Bereich der Erweiterungsfläche des Tier- und Erlebnisparks sind umfangreiche Teil-/Versiegelungen von 3,6 ha für das Wegesystem, Sitzstufenanlage, Freilicht- und Seebühne und die Gebäudekörper zulässig. Ferner wird dieser Bereich und der des Tierparks von einer Schmalspurschienenbahn befahren, für deren Bau maximal 1.000 m² versiegelt werden. Insgesamt können somit inclusive der bebaubaren Fläche

in den Erweiterungsflächen des Tier- und Erlebnisparks ca. 4,0 ha teil-/versiegelt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme werden ca. 5.000 m² (vorhandene Versiegelungen durch die ehemalige Nutzung der GUS-Streitkräfte) in der Fläche selbst entsiegelt. Ferner werden die vorhandenen Altlasten großflächig abgeräumt und fachgerecht entsorgt. Durch das im Tier- und Erlebnispark (abgesehen vom Hauptweg) ausschließlich wasserdurchlässig anzulegende neue Wegesystem geht das Bodenpotential unter diesen Flächen nicht völlig verloren. Ferner wird der Oberboden auf den ehemaligen Ackerflächen durch das Bepflanzen mit einer dauerhaften Vegetation fixiert und somit vor Erosion geschützt.

Auf den Flächen des Ausstellungs- und Veranstaltungsgeländes ist von großflächigen Teil-/Versiegelungen von ca. 6,3 ha durch Stellplätze sowie Gebäudekörper auszugehen. Diese Flächen sind zum heutigen Zeitpunkt schon durch Altlasten bzw. Versiegelungen etc. belastet, so daß das Bodenpotential schon sehr stark eingeschränkt ist. Nach Räumung der Altlasten sowie der Herstellung der Parkplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (Wassergebundener Decke, Rasenpflaster etc.) ist davon auszugehen, daß das Bodenpotential in diesen Flächen nicht verschlechtert wird. Insgesamt betrachtet, ist von keiner Verschlechterung des derzeitigen Bodenpotentials nach Realisierung der dargestellten Maßnahmen auszugehen.

Im gesamten Planungsgebiet ist trotz der zu erwartenden umfangreichen Teil-/Versiegelungen aufgrund der Beendigung des hohen Einsatzes von Agrochemikalien, der Entsiegelungen sowie der Sicherung der Altlasten und der Munitionsberäumung mit keiner Verschlechterung des Bodenpotentials und einer späteren Nutzung der Fläche ohne Gefahren auszugehen.

5.2 Wasserpotential

Im Hinblick auf das Wasserpotential ist davon auszugehen, daß insbesondere der Köppernitzbach durch die Fixierung des Bodens im Bereich des ehemaligen Ackers und einer verringerten Eutrophierung eine erhebliche Verbesserung erfährt. Auch die Anlagen von naturnahen Vegetationstypen im Bereich der südlichen Teichfläche im Tierpark und in den GUS-Flächen führen zu einer zusätzlichen Reinigung der Oberflächengewässer.

Durch die Entsorgung der Altlasten in den ehemaligen GUS-Gebieten werden neue Formen von Oberflächengewässern entstehen, die unbelastet sind und somit bisher nicht auszuschließende Gefährdungen der benachbarten Trinkwasserschutzzone III aus diesem Gebiet erheblich verringern.

Im Hinblick auf das Wasserpotential ist von erheblichen Verbesserungen der Gesamtsituation auszugehen.

5.3 Klima

Aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung in Südwest und der Freihaltung der Nordost-Südwest-Achse von baulichen Barrieren, bleibt die Frischluftzufuhr unbeeinträchtigt. Durch die großflächigen Teilversiegelungen im nördlichen Bereich ist davon auszugehen, daß sich das Planungsgebiet dort mikroklimatisch geringfügig erwärmen wird. Durch die Festsetzung der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien unter den Stellplätzen sowie der Pflanzgebote für Bäume werden die Auswirkungen verringert. Auf den übrigen Flächen ist durch die Festsetzung zur Versickerung der auf den neuen Wegen anfallenden Niederschläge als auch durch die anzulegenden Gehölzstrukturen die Erwärmung nicht gegeben. Somit ist davon auszugehen, daß im Naturgut Klima nur partiell Verschlechterungen auf den unmittelbar versiegelten Flächen auftreten werden, die an anderer Stelle im Planungsgebiet, insbesondere durch dauerhafte Vegetation, kompensiert werden.

5.4 Biotopotential

Bei den Arten- und Lebensgemeinschaften ist im Bereich des ehemaligen Tierparks von einer Verbesserung der Istsituation auszugehen. Dieses liegt in der Tatsache begründet, daß potentielle Baumfällungen vom Maßnahmenträger ersetzt werden müssen und insbesondere die Teichflächen des Tierparks eine naturnahe Ufermodellierung als auch Bepflanzung auf ca. 1,7 ha erhalten. Ferner wird in der Fläche M4 die Erhaltung und die Bepflanzung eines Quellbiotops mit sonst kaum kultivierbaren Pflanzen (Knabenkraut, Trollblume) vorgenommen. Hierzu wird ein vorhandener quelliger Bereich genutzt. Weiterhin sind Gehegeerweiterungen des Tierparkes nur auf der Basis von Auslichtungen des linearen Feldgehölzes an der derzeit westlichen Grundstücksgrenze möglich. Diese werden durch die Pflanzgebote an der westlichen Seite des Feldgehöl-

zes kompensiert und dadurch zusätzlich der lineare "künstliche" Randcharakter gebrochen. Somit erfolgt in diesem Bereich nicht nur eine optische sondern auch eine funktionale Aufwertung des Biotoppotentials durch Erhöhung der Randeffekte.

Bei den Arten- und Lebensgemeinschaften des Bürgerparks Köppernitztal ist von keiner Verschlechterung der Bestandssituation auszugehen, da die durch die Anlage der Wirtschaftswege benötigten Baumfällungen ausgeglichen werden müssen.

Hinsichtlich der Bewertung der Biotope in den ehemaligen GUS-Liegenschaften und der Ackerfläche ist eine Bilanzierung der 30,5 ha notwendig.

Die Bilanzierung orientiert sich am sogenannten "Osnabrücker Modell" der "Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung".

Im Bestand liegen ca. 5,2 ha versiegelter Fläche mit keiner Bedeutung (0 Werteinheiten) für den Arten- und Biotopschutz vor. Die ca. 16,5 ha große Ackerfläche ist nur von geringer Bedeutung. Sie birgt weder gefährdete Arten, hat keinerlei Vegetationsstruktur und ihre Nutzungs- und Pflegeintensität ist hoch. Ihr kommt als Verbindung zwischen dem Offenland und dem Tierpark eine negative Bedeutung zu, da insbesondere die in der Landwirtschaft eingesetzten Spritzmittel die vorhandenen Amphibien auf ihrer Wanderung existentiell bedrohen (0,7 WE/ha).

Die ca. 1 ha großen temporären Wasserflächen in den ehemaligen GUS-Liegenschaften bergen teilweise gefährdete Wasserpflanzen. Eine Gefährdung des Biotoptypes See ist nicht gegeben. Als Trittsteinbiotop zu den westlich der Tschalkowskistraße gelegenen Feuchtgebieten und dem Köppernitzbach sind sie ebenfalls von hoher Bedeutung (2 WE/ha).

Das im nordöstlichen Planungsgebiet liegende Weißdorn-Haselgebüsch ist insbesondere für die heimische Flora und Fauna (Vögel, Amphibien und Insekten) von Bedeutung. Eine Schichtung zwischen Krautsaum und Gehölzen ist noch vorhanden. Die Nutzungs- und Pflegeintensität ist gering und die Regenerationsfähigkeit relativ hoch (ca. 10 Jahre). Dennoch droht die Fläche zu verbuschen und somit insbesondere den für die Fauna wichtigen Wechsel von Licht und Schatten zu verlieren (1,8 WE/ha).

Die auf den ehemaligen GUS-Flächen verbleibenden ca. 7,4 ha Ruderalflächen sind alle jungen Alters. Die Regenerationsfähigkeit der Ruderalfläche ist hoch und eine Ge-

fährdung ist nicht gegeben. Eine Vegetationsschichtung ist noch nicht gegeben, da noch keine raumbildenden Gehölze vorhanden sind. Als Biotoptyp haben die Ruderalflächen eine wichtige Vernetzungsfunktion zu den westlich der Tschaikowskistraße gelegenen Freiflächen (1,6 WE/ha).

Insgesamt weist der Ist-Bestand folgende Wertigkeiten auf:

ca. 16,5 ha	Acker	* 0,7 WE/ha =	11,6 WE
ca. 5,2 ha	Versiegelungen	* 0,0 WE/ha =	0 WE
ca. 1,0 ha	temporäre Wasserflächen	* 2,0 WE/ha =	2 WE
ca. 0,4 ha	Weißdorn-Haselgebüsch	* 1,8 WE/ha =	0,7 WE
ca. 7,4 ha	Ruderalvegetation	* 1,6 WE/ha =	11,8 WE
<u>30,5 ha</u>			<u>26,1 WE</u>

Somit sind auf selbiger Fläche von 30,5 ha nach dem Eingriff Biotoptypen von 26,1 WE nachzuweisen.

Die Neuplanung des Geländes ermöglicht zusätzlich eine Teilversiegelung von ca. 5.5 ha (0,2 WE/ha) und eine Vollversiegelung von ca. 5 ha (0 WE). Durch die Dekontamination der vorhandenen Wasserflächen werden neue Formen entstehen, in welchen die bedrohten Wasserpflanzen wieder angesiedelt werden sollen. Die Wasserflächen werden als Trittsteinbiotop von großer Bedeutung sein (1,2 WE/ha).

Das Weißdorn-Haselgebüsch wird ausgelichtet und verjüngt (2 WE/ha). Auf mindestens 4.000 m² werden dringend benötigte Gehölzflächen erstellt, die der heimischen Fauna Schutz und Nahrung bieten sollen (1,5 WE/ha). Ca. 1000 Großbäume (0,005 WE/stck) vervollständigen längst benötigte Vegetationsstrukturen. Auf ca. 16,8 ha extensiv gepflegten Grünflächen können die unterschiedlichsten Vegetationstypen jungen Alters existieren. Von der Wiese über Weide über brachliegende Flächen in den Tiergehegen, wo potentiell Ackerwildkräuter ihre ökologische Nische finden, bis zu Ruderalflächen wird ein buntes Mosaik der Kulturlandschaft Mecklenburg-Vorpommerns geboten (1,4 WE/ha). Ca. 2 ha intensiv gepflegter Grünfläche sind nur von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (0,8 WE/ha).

Ca. 6,0 ha	Vollversiegelung (incl. Bestand)	* 0,0 We/ha =	0,0 WE
ca. 5,4 ha	Teilversiegelung	* 0,2 WE/ha =	1,1 WE
ca. 0,7 ha	neue Wasserflächen	* 1,2 WE/ha =	0,8 WE
ca. 0,1 ha	Weißdorn-Haselgebüsch	* 2,0 WE/ha =	0,2 WE
ca. 0,4 ha	Gehölzpflanzung	* 1,5 WE/ha =	0,6 WE
ca. 1000	Bäume	* 0,005 WE =	5 WE
ca. 2 ha	intensiv gepflegte Grünfläche	* 0,8 WE/ha =	1,6 WE
ca. 13,4 ha	extensiv gepflegte Grünfläche	* 1,3 WE/ha =	17,4 WE
ca. 2,5 ha	neue Tiergehegeflächen	* 0,8 WE/ha =	2 WE
30,5 ha			<hr/> 28,7 WE

Gesamt betrachtet ist von einer Verbesserung im Umweltmedienbereich Arten- und Biotopschutz auszugehen.

5.5 Lärm

Nach einem im November 1997 erstellten Lärmgutachten ist davon auszugehen, daß von der Nutzung des Sondergebietes als Parkplatz ausgehende Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Es wurden drei Varianten (südwestlicher, südöstlicher und nordwestlicher Bereich) zur Lage des Festplatzes im Sondergebiet untersucht. Die gemessenen Unterschiede waren mit maximal 3 dB relativ gering. Zusammenfassend ist unter Beurteilung nach der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Ereignisse (wie Stadtfeste) ein ausreichender Abstand zu bestehenden und geplanten Wohnbebauungen vorhanden. Allerdings sollten bei Umwandlung der ehemaligen GUS-Flächen in Mischgebiet potentiell mögliche Wohnbebauung nur eingeschränkt zugelassen werden. Aus Immissionsschutzgründen sind Jahrmärkte, Stadtfeste, Musikveranstaltungen mit elektronischer Verstärkung und sonstige lärmintensive Großveranstaltungen nicht öfter als zehnmal pro Kalenderjahr und nicht mehr als an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden zugelassen. Messen und Ausstellungen zählen nicht hierzu, da bei derartigen Veranstaltungen die Geräuschemissionen wesentlich geringer sind. Auf den nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen wird in einem bis zu ca. 200 m großen Abstand der Nachtimmissions-

wert für seltene Ereignisse nicht eingehalten. In diesem Bereich können somit weder Wohngebiete noch Mischgebiete ausgewiesen werden, wenn entsprechend lautstarke Veranstaltungen (ca. 75 dB) länger als 22.00 Uhr dauern. Dieses ist entweder über einen städtebaulichen Vertrag mit dem zukünftigen Veranstalter oder durch Selbstbindung der Stadt (eventuell über eine Satzung) abzusichern.

Die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms von der Tschaikowskistraße auf die Sitzstufenanlage nehmen von Osten nach Westen zu. Die Beschallungsanlage muß um 8 db(A) über dem errechneten Störgeräusch von 58 dB(A) liegen, um Hörbeeinträchtigungen auszuschließen. Die Spannweite der Beeinträchtigungen der Sitzstufenanlage durch die Tschaikowskistraße liegt in der Hauptveranstaltungszeit bei ca. 43 - 58 db(A).

6. Kosten

Die voraussichtlichen Kosten für Straßen- und Wegebau, Parkplätze, Abwasseranlagen, Begrünung etc. werden sich auf ca. 25,81 Millionen DM belaufen.

Kostenschätzung:

Seebühne	ca.	400.000,-- DM
Treppenanlage	ca.	4.000.000,-- DM
Eingangsgebäude	ca.	1.750.000,-- DM
Aussichtsturm	ca.	500.000,-- DM
Nebeneingang	ca.	50.000,-- DM
landwirtschaftliches Gehöft	ca.	600.000,-- DM
Pergola	ca.	2.000.000,-- DM
Freilichtbühne	ca.	300.000,-- DM
Zaun	ca.	150.000,-- DM
Teilversiegelung	ca.	3.300.000,-- DM
versiegelte Verkehrsfläche	ca.	5.000.000,-- DM
Vorplatz	ca.	2.000.000,-- DM
Baumpflanzungen	ca.	800.000,-- DM
Strauchpflanzung	ca.	60.000,-- DM
Wasserflächen	ca.	500.000,-- DM
intensive Grünanlagen	ca.	3.000.000,-- DM
Uferrandbepflanzung	ca.	400.000,-- DM
extensive Grünflächen	ca.	<u>1.000.000,-- DM</u>
	ca.	25.810.000,-- DM

7. Flächenbilanzierung

7.1 Tierpark ca. 14,1 ha

Gebäudekörper vorhanden	ca. 2.000 m ²
Gebäudekörper neu	ca. 1.400 m ²
Wegesystem vorhanden	ca. 13.500 m ²
zusätzliches Wegesystem	ca. 4.000 m ²
Flächen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 17.000 m ²
Grün- und Gehegeflächen	ca. 10,3 ha

7.2 Erweiterungsfläche Tierpark und Tier- und Erlebnispark ca. 19,8 ha

Gebäudekörper neu	ca. -500 m ²
Bauwerke § 9 (1) 9 BauGB	ca. 1.200 m ²
Schmalspurschienenbahn	ca. 2.000 m ²
Wegesystem	ca. 3,2 ha
Flächen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 12.000 m ²
Strauchpflanzung	ca. 4.000 m ²
intensiv gepflegte Grünflächen	ca. 2 ha
extensiv gepflegte Grünflächen	ca. 11,9 ha
Wasserflächen	ca. 0,7 ha

7.3 Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen, Kommunikation und Veranstaltungen
ca. 7,0 ha

Baukörper vorhanden	ca. 1.250 m ²
Baukörper neu	ca. 1.300 m ²
Bauwerke nach § 9 (1) 9 BauGB	ca. 12.200 m ²
versiegelte Platz- und Straßenflächen	ca. 30.600 m ²
Grünflächen	ca. 5.600 m ²
teilversiegelte Flächen	ca. 19.300 m ²

7.4 Erschließung

Erschließungsstraße (incl. Fuß- und Radweg und trennende Grünstreifen)	ca. 7.200 m ²
Öffentlicher Fuß- und Radweg	ca. 5.000 m ²

8. Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 25.02.99

Wismar, den 26.02.99


Dr. Wilcken

Bürgermeisterin
der Hansestadt Wismar


Huschner

Amtsleiter

Bauamt

Oyten, 27. November 1998

RO/DW