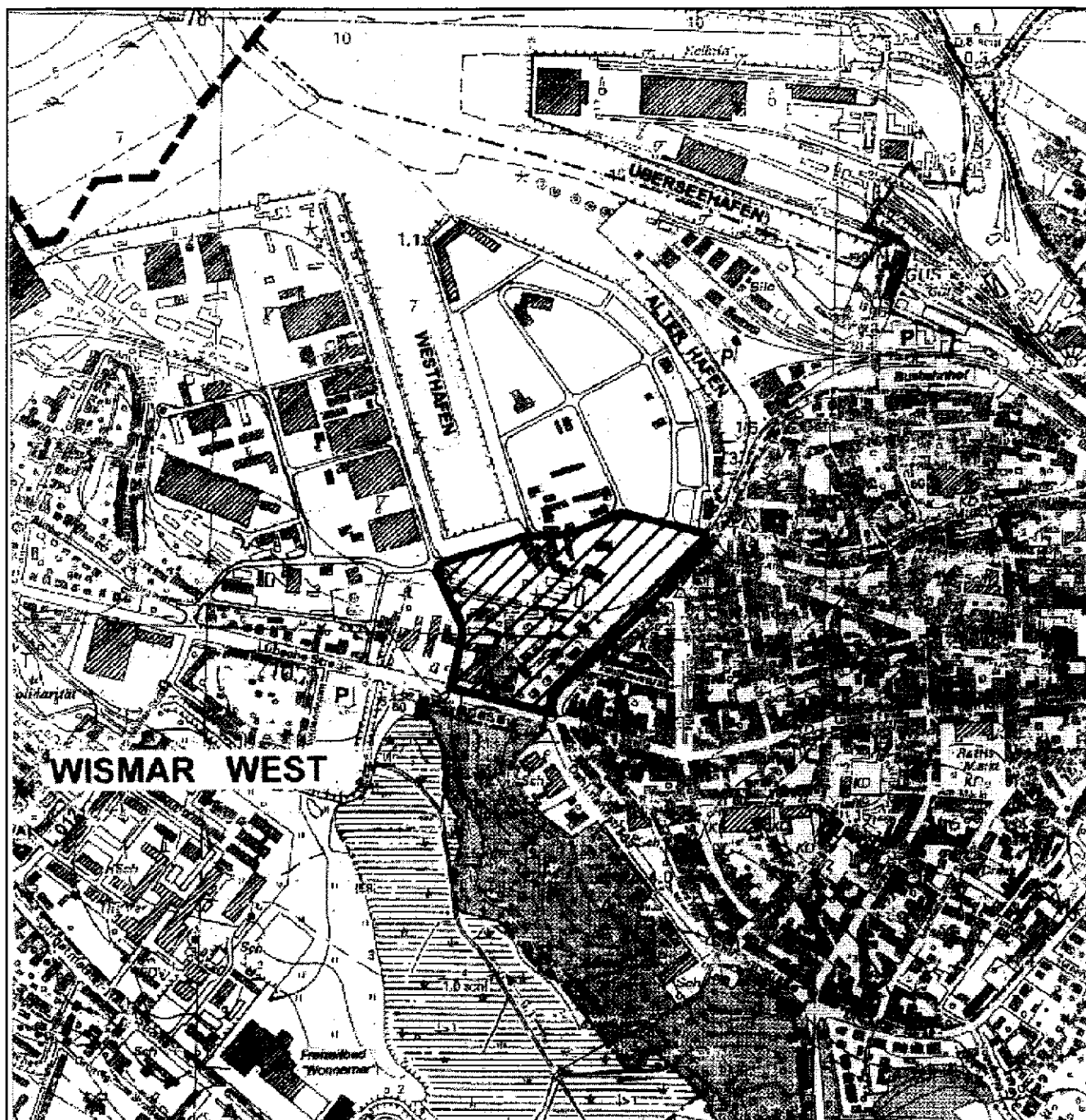


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 63/04 "WOHN- UND GEWERBEGEBIET SÜDLICHER WESTHAFEN"

STAND: OKTOBER 2010

SATZUNG



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
 - 2.1.1. Allgemeines Wohngebiet
 - 2.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet
 - 2.1.3. Fläche für den Gemeinbedarf
 - 2.1.4. Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen im Plangebiet
 - 2.1.5. Öffentlich nutzbare Stellplatzanlage
 - 2.2. Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 2.4. Baugestalterische / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.5. Erschließung
 - 2.5.1. Verkehr
 - 2.5.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.5.3. Brandschutz
 - 2.6. Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz
 - 2.6.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
 - 2.6.2. Immissionsschutz
 - 2.6.3. Grünordnung / Gestaltung von Natur und Landschaft
 - 2.7. Ausgleichsbilanzierung
 - 2.7. Bau- und Bodendenkmalpflege
 - 2.8. Sonstige Hinweise
 - 2.8.1. Sicherung der Seeschifffahrt
 - 2.8.2. Sicherung der Zollgrenze
 3. Umweltbericht
 - 3.1. Einleitung
 - 3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S.1)
 - 3.3. Zusätzliche Angaben
 4. Auswirkungen des B – Planes
 - 4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 4.2. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft hat am 15.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63/04 "Wohn- und Gewerbegebiet Südlicher Westhafen" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 8 ha.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Altstadt.

Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Es wird begrenzt:

im Norden:	durch den Schiffbauerdamm (Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 37/94 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar-West“ sowie Nr. 12/91/4 „Gewerbe- und Mischgebiet Holzhafen Süd“)
im Südosten:	durch die Ulmenstraße
im Süden:	durch die Lübsche Straße
im Westen:	durch den Holzdamn

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken:

1058, 2595, 2997, 3586, 3587, 3589, 3592, 3506/116, 3506/117, 3506/146, 3506/152, 3506/153, 3506/156, 3506/157, 3506/158, 3506/159, 3506/177, 3506/178, 3506/179, 3506/181, 3506/199, 3506/200, 3506/201, 3506/45, 3506/82, 3588/2, 3590/3, 3591/2, 3593/1, 3594/5, 3594/6, 3595/3, 3595/5, 3595/6, 3595/7, 3596/3, 3596/4, 3597/10, 3597/11, 3597/12, 3597/13, 3597/14, 3597/15, 3597/16, 3597/17, 3598/19, 3598/21, 3598/23, 3598/25, 3598/27, 3598/28, 3598/29, 3598/3, 3599/5, 3599/6, 3599/8, 3600/10, 3600/11, 3600/12, 3600/2, 3600/6, 3600/9, 3601/4, 3602/10, 3602/11, 3602/13, 3602/14, 3603/1, 3604/1, 3604/3, 3604/4, 3605/17, 3605/19, 3605/20, 3605/21, 3605/22, 3605/24, 3605/25, 3605/26, 3605/27, 3611/89, 3611/90 und 3611/94.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf im wirklichen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Wohnbaufläche bzw. gewerblicher Baufläche dargestellten Flächen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Das Plangebiet ist teilweise innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ gelegen.

Für Teile des Bereiches gilt die Erhaltungssatzung (Villensatzung).

Zudem befindet sich das Gebiet innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Nach Fertigstellung der Erschließung des Gewerbegebietes Wismar-West (Schiffbauerdamm) und des benachbarten Gewerbe- und Mischgebietes Holzhafen sowie der Sanierung des Zeughauses und der Nutzung als Stadtbibliothek rückt die Fläche zwischen Westhafen und Ullmenstraße wieder stärker in das öffentliche Interesse.

Die attraktive Lage zwischen dem Westhafen und der historischen Altstadt erfordert dringend eine städtebauliche Überplanung dieses Bereiches, der sich derzeit noch als ungeordnete Brachfläche darstellt. Kleinteilige Grundstücksteilungen, größtenteils baufällige Gebäude und eine marode Infrastruktur auf den Gewerbeflächen bestimmen das Bild. Ziel der Planung soll deshalb eine dem Standort angepasste städtebauliche Neuordnung des Bereiches sein.

Auf Grund der Lage direkt an der Südkai des Westhafens ist im Gewerbegebiet auf eine maritime gewerbliche Nutzung zu orientieren unter Berücksichtigung gerade auch touristischer Aspekte.

Die hohe Attraktivität des zum großen Teil bereits sanierten Westhafens mit vorhandenen Bootslegeplätzen (Sportboothafen) erfordert eine direkte fußläufige Verbindung vom Westhafen zur Altstadt als Zentrum der Stadt.

Nach der Sanierung des Zeughauses bietet sich dieses als erster Zielpunkt an.

Entlang der Ulmenstraße und des Schiffbauerdammes ist Wert auf besondere architektonische Qualitäten der zu errichtenden Gebäude zu legen.

Bei Einfahrt in den Westhafen von der Seeseite (Wismarbucht) aus ist die Südkai und eine künftige Bebauung entlang des Schiffbauerdammes in der Blickachse und somit besonders stadtbildprägend.

Das Freihalten auch anderer städtebaulich bedeutsamer Sichtachsen vom Westhafen bzw. vom Bereich Alter Holzhafen auf die historische Altstadt, insbesondere auf die denkmalgeschützten Kirchenbauten ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Der Bereich des noch nicht rechtskräftigen Teilbaugebungsplanes Nr. 12/91/3 „Parkhaus an der Ulmenstraße“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63/04 einbezogen, um bereits erfolgte Änderungen, wie z.B. der Wegfall von Gleisanlagen in Richtung Holzhafen und die Überplanung dieser Fläche für eine Stellplatzanlage zugunsten der Nutzung im Zeughaus berücksichtigen zu können.

Des weiteren wird der Bereich der vorhandenen Villenbebauung entlang der Lübschen Straße und der Ulmenstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die hier vorhandene und weiterhin schützenswerte Wohnnutzung wird zu Einschränkungen bei der Zulässigkeit von künftigen Nutzungen in der Nachbarschaft führen müssen.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Ausweisung des Bereiches als Allgemeines Wohngebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar
- Erhalt der den Bereich entlang der Lübschen Straße und Ulmenstraße städtebaulich prägenden Wohnbausubstanz (Stadtviellen)
- Städtebauliche Ordnung der Vorhaben einzelner privater Grundstückseigentümer im Plangebiet
- Vorgabe von Prämissen zu einer architektonischen Gestaltung des Gebietes, die seinem maritimen Charakter, der künftigen Nutzung sowie der Nähe zur historischen Altstadt gerecht wird
- Berücksichtigung wichtiger städtebaulich bedeutsamer Blickbeziehungen, insbesondere von der Wismarbucht und dem Bereich Alter Holzhafen auf die historische Altstadt

- Schaffung von zusätzlichen attraktiven, öffentlich nutzbaren fußläufigen Wegeverbindungen vom Westhafen bzw. Alter Holzhafen zur historischen Altstadt

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der derzeitigen Nutzung und der Darstellung im wirklichen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird ein Teil des Plangebietes entlang der Lübschen Straße und der Ulmenstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Dieses besteht aus zwei Teilbereichen (WA 1 - 2).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein sowie die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungsarten widersprechen dem Planungsziel zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur des Gebietes.

Auf dem Flurstück 3589 ist gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB die festgesetzte bauliche Nutzung (Art der baulichen Nutzung) bis zur Beseitigung der gekennzeichneten Altlast (ALVF 1) nicht zulässig. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ergeben sich u.a. Anforderungen an die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Diese sind nur nach Beseitigung der Altlast gegeben. Somit ist die festgesetzte Nutzung des Grundstücks auch erst nach Beseitigung der Altlast zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet entspricht der vorhandenen und zu erhaltenden Bebauung einschließlich ihrer Umgebung (private Freiflächen).

Im Teilbereich WA 2 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der etwas größeren Grundstücke im Teilbereich WA 1 erfolgte hier zur Sicherung der besonderen Bebauungsform - Stadtvilla mit Gartenanlage - die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3.

2.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet besteht aus sieben Teilbereichen (GEE 1 - 7).

Die Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung sind aufgrund der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindenden schützenswerten vorhandenen Wohnbebauung erforderlich.

Es sind nur Nutzungsarten zulässig, die die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in den einzelnen Teilbereichen entsprechend der Festsetzung 6.1. nicht überschreiten.

In den Teilbereichen GEE 1 sowie GEE 4 bis GEE 7 sind Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

Der Anschluss dieser Nutzungsart nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO erfolgt vor allem aufgrund der Lage innerhalb eines überflutungsgefährdeten Bereiches (Hochwasserschutz). Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist einzuschränken.

Innerhalb der Teilbereiche GEE 2 und GEE 3 ist die Errichtung eines Parkhauses bzw. einer größeren Stellplatzanlage für die nördliche Altstadt sowie für die übrigen Hafenbereiche, insbesondere das Plangebiet Alter Hafen / Holzstadt vorgesehen. Aus diesem Grund soll hier auch die Nutzungsart Tankstelle zulässig sein, wenn durch entsprechende technische Maßnahmen bei Errichtung der Tankstelle gesichert wird, dass keine wassergefährdenden Stoffen in die Umwelt dringen können.

Die Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind ausnahmsweise zulässig. Die unmittelbare Nachbarschaft von vorhandener Wohnbebauung sowie die damit verbundenen erforderlichen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen ermöglichen auch innerhalb des Gewerbegebietes eine untergeordnete Wohnnutzung.

Während die Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO in Gewerbegebieten festgesetzt und somit eine höchstmögliche Auslastung ermöglicht wird, erfolgen die übrigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes differenziert entsprechend der Lage und des Charakters der einzelnen Teilbereiche.

Die Festsetzung unterschiedlicher maximal und minimal zulässiger Gebäuhöhen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. So orientiert sich die zulässige Höhe zum einen am Bestand und an der unmittelbaren Umgebung, insbesondere bei Lage des jeweiligen Teilbereiches angrenzend an Wohngebiete (GEE 4 bis GEE 7). Zum anderen erfordert die Lage des Gewerbegebietes zwischen Wismarbucht und Altstadt Höhenbegrenzungen, um die städtebaulich bedeutsamen Sichtachsen auf die historischen Kirchenbauwerke freizuhalten (GEE 1 bis GEE 3).

In diesen Bereichen sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe in kleineren Teilbereichen begrenzt möglich, wenn sie aus technischen Gründen zur Funktionsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes erforderlich sind. Dies gilt beispielsweise für Aufzuschächte u. ä.

2.1.3. Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf soll nach Umsetzung des auf der Denkmalliste verzeichneten Fischerturms an diesen Standort und Errichtung eines Ergänzungsbaus eine Informationsstelle der Stadt eingerichtet werden.

2.1.4. Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen im Plangebiet

Zur städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels, insbesondere zum Schutz der benachbarten Altstadt als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum und aufgrund der Lage in der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ sind im Plangebiet Einzelhandelseinrichtungen nur eingeschränkt zulässig.

So ist Einzelhandel allgemein nicht zulässig, ausnahmsweise soll die Errichtung von Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 m² möglich sein. Zusätzliche Einschränkungen werden für zentrenrelevante Sortimente definiert.

Handelseinrichtungen, wie z.B. Discountmärkte die in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO als Gewerbebetrieb aller Art bis zu einer Verkaufsraumfläche von 800 m² allgemein zulässig wären, sollen am Standort Südlicher Westhafen nicht zulässig sein und werden deshalb nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Für diese Gewerbebetriebe gibt es im Stadtgebiet, insbesondere auch im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, andere Möglichkeiten der Ansiedlung. Hinzuweisen ist auf eine bereits bestehende derartige Verkaufseinrichtung

einschließlich Getränkemarkt in ca. 100 m Entfernung zur westlichen Plangeietsgrenze.

Ein zusätzlicher Bedarf für derartige Einrichtungen ist nicht nachweisbar, zumal eine Erweiterung der Wohnnutzung (und damit mehr potentielle Kundschaft) innerhalb des Plangebietes und auch in der angrenzenden Altstadt nicht vorgesehen ist.

Bei Errichtung weiterer Verkaufseinrichtungen sind Verdrängungseffekte, unerwünschter Leerstand bestehender Gebäude und damit die Schaffung städtebaulicher Missstände insbesondere innerhalb der historischen Altstadt und in deren Nahbereich zu erwarten. Die Funktion des UNESCO-Welterbes Altstadt als Handels- aber auch historisches, baukulturelles und touristisches Zentrum der Stadt wäre empfindlich gestört.

Andererseits bietet sich der Standort aufgrund seiner besonderen Lage im touristisch genutzten Hafenbereich Westhafen/Alter Hafen für die Ansiedlung kleinerer Verkaufseinrichtungen mit vorwiegend touristischen Bedarfsartikeln (z.B. maritime Ausrüstungen, Brötchenservice, Imbiss, Fischwaren, Souvenirs, Stadtinformation) als Ergänzung zu den Verkaufsstätten innerhalb des historischen Altstadtkerns an und es sollen sich anzusiedelnden Gewerbetreibenden die Möglichkeit eröffnet werden, im Zusammenhang mit der Produktion bzw. den Dienstleistungen der Betriebe auch einen entsprechenden Ausstellungs- und Verkaufsbereich zu betreiben.

Aus diesen Gründen werden kleinere Verkaufseinrichtungen ausnahmsweise zulässig sein, wobei der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten (auch nahversorgungsrelevante Sortiment) nur untergeordnet, d.h. auf maximal 15 % der Verkaufsraumfläche erfolgen darf.

Die Begrenzung auf Verkaufseinrichtungen bis maximal 400 m² Verkaufsraumfläche als besonderer Typus (neben der Charakterisierung von Einrichtungen mit maximal 800 m² Verkaufsraumfläche bzw. dem großflächigen Einzelhandel) erwies sich in ähnlichen Plangebieten innerhalb der Hansestadt Wismar, insbesondere in der Randzone zur Altstadt (Pufferzone des UNESCO-Welterbegebietes) und für die avisierten Nutzungsmöglichkeiten als optimale Größenordnung für eine vermarktbare und nicht zentrenschädliche Nutzung. Hier ist insbesondere auf die Entwicklung des Wohn- und Gewerbegebietes Dr.-Leber-Straße / Kanalstraße / Podewsstraße / Turnerweg (Bebauungsplan Nr. 59/02) hinzuweisen. Die dort entstandenen Einrichtungen bilden mit ihren Angeboten eine sinnvolle Ergänzung zu den Nutzungen und den oft räumlich beschränkten Möglichkeiten der benachbarten Altstadt.

Der Begriffsbestimmung zur Zentren- bzw. Nichtzentrenrelevanz einzelner Sortimente liegt die Fortschreibung des Einzelhandelsfachplanes vom Dezember 2007, durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen am 24.04.2008, zugrunde.

Des weiteren wird die Errichtung von Windenergieanlagen ausgeschlossen. Diese ist auf die im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Eignungsräume zu beschränken, um Nutzungskonflikte mit den Belangen des Naturschutzes, des Fremdenverkehrs und ähnliches auszuschließen und eine technische Überformung der Landschaft zu verhindern.

Im Bereich der Hansestadt Wismar ist kein Eignungsraum für Windenergieanlagen dargestellt. Deshalb sollen diese auch im Plangebiet ausgeschlossen sein.

2.1.5. Öffentlich nutzbare Stellplatzanlage

Entsprechend der Fortschreibung zum Parkplatzkonzept „Altstadt“ von März/April 2007 ist im Planbereich eine Fläche für die Errichtung einer großflächigen öffentlich nutzbaren Stellplatzanlage (Parkfläche) zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs in der angrenzenden nördlichen Altstadt sowie im Plangebiet Alter Hafen vorzusehen. Eine explizite Festsetzung der Fläche erfolgt nicht. Die Stellplatzanlage ist vorzugsweise innerhalb der Teilbereiche GEE 2 und/oder GEE 3 zu errichten.

Der vorgesehene Bereich bietet aufgrund seiner optimalen Lage zwischen Westhafen und Altstadt beste Voraussetzungen hierfür. Die Erschließung (Ein- und Ausfahrt) erfolgt vom Schiffbauerdamm. Eine zusätzliche Anbindung des Teilbereiches GEE 2 (nur Einfahrt) ist von der Ulmenstraße über die Stellplatzanlage Zeughaus (GST zug, Flurstück 674) möglich.

Fußläufig wäre die Stellplatzanlage zudem über zwei Fuß- und Radwege zwischen Schiffbauerdamm (Westhafen bzw. Alter Holzhafen) und Ulmenstraße (Altstadt) erreichbar.

Die Errichtung der Stellplatzanlage ist in Form einer ebenerdigen Stellplatzanlage oder als Parkhaus/Parkpalette entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

2.2. Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist überflutunggefährdet. Das Bemessungshochwasser beträgt + 3,15 m über NHN (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Die Errichtung baulicher Anlagen für eine gewerbliche Nutzung ab + 2,25 m über NHN ist zulässig.

Unter dem Aspekt der Hochwassergefährdung im Planbereich und um gleichzeitig eine optimale städtebauliche Einordnung zu ermöglichen, wurde die Höhenlage der baulichen Anlage entsprechend der Nutzung wie folgt festgesetzt:

Oberkante Erdgeschoss + 2,25 m über NHN bei gewerblicher Nutzung
Oberkante Erdgeschoss + 3,15 m über NHN bei Wohnnutzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer (zulässigen gewerblichen) Nutzung unter + 3,15 m über NHN mit Einschränkungen bzw. erhöhten Auflagen für den Nutzer gerechnet werden muss. Insbesondere die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Heizöl, ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,15 m über NHN zu sichern.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 LBauO.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Mindesthöhenlage von + 2,25 m über NHN einzuhalten.

Die Errichtung einer Hochwasserschutzanlage für die Altstadt ist im öffentlichen Bereich zwischen dem Plangebiet Südlicher Westhafen und der Altstadt planungsrechtlich zulässig. Allerdings können derzeit keine Aussagen zur Realisierung getroffen werden.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen. Durch diese Festsetzung soll die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt im Plangebiet als offene bzw. abweichende. Bei der letzteren sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine

Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Diese Festsetzung in den Teilbereichen GEE 1-3 ermöglicht eine optimale gewerbliche Nutzung des jeweiligen Grundstücks, d.h. auch die Errichtung von größeren Baulichkeiten, wie beispielsweise Produktionshallen, Winterlager für Boote etc.

Um eine große Variabilität bei der Anordnung der zu errichtenden Gebäude insbesondere in den Teilbereichen GEE 1-5 zu ermöglichen, werden in diesen die überbaubaren Grundstücksflächen weiträumig ausgewiesen.

Für die in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet gelegenen Teilbereiche GEE 6 und GEE 7 erfolgt die Festsetzung der Baufenster entsprechend der vorhandenen Bebauung. Dadurch soll im unmittelbaren Nahbereich zur Wohnnutzung eine offene lockere Bebauung auch weiterhin Maßstab bleiben.

In diesen Bereichen ist es zulässig, die festgesetzten Baugrenzen für Anbauten wie Treppenhäuser oder Aufzüge um das Maß von maximal 2,50 m Tiefe auf maximal 20 % Länge je Gebäudeseite zu überschreiten (Textliche Festsetzung 3.2.). Durch diese Festsetzung wird es ermöglicht, dass bei Modernisierungen der vorhandenen Gebäude diese um kleinere Anbauten, die aus funktionellen Gründen erforderlich sind, ergänzt werden können, wobei die Grundstruktur des jeweiligen Gebäudes erhalten werden soll.

Das Wohngebiet selbst befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BaUGB gilt. Das Gebiet ist in seiner städtebaulichen Eigenart zu erhalten. Die vorhandene lockere Bebauung ist dabei in ihrer Art und Größe Maßstab für weitere Planungen. Deshalb erfolgen die Festsetzungen von offener Bauweise und zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche entsprechend.

Zusätzliche Baufenster werden nicht ausgewiesen, um das Charakteristikum der Bebauung innerhalb relativ großzügiger Freiflächen (Gärten) schützen zu können.

2.4. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt und der Lage eines Teiles des Gebietes innerhalb der Pufferzone UNESCO-Welterbebereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ ist auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume ein besonderes Augenmerk zu richten. Baugestalterische Fest-

setzungen werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen.

Um die Gestaltung des stark öffentlichkeitswirksamen städtischen Raumes nicht zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen, die in diesen Raum hereinwirken können.

2.5. Erschließung

2.5.1. Verkehr

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 20 / A 14 sowie Bundesfernstraßen) zum einen über die Osttangente - Poeler Straße – Wasserstraße – Ulmenstraße und zum anderen über die Schweriner Straße – Dahmannstraße – Ulmenstraße bzw. Lübsche Straße angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den bereits vorhandenen Straßen Ulmenstraße, Lübsche Straße, Schiffbauerdamm und Holzdamm aus.

Entsprechend der Bedeutung und dem Verkehrsaufkommen auf diesen Straßen werden entlang der Lübschen Straße, der Ulmenstraße sowie des Schiffbauerdammes die Fuß- und Radwege beidseitig separat, parallel zur Fahrbahn geführt.

Entlang des Holzdammes befinden sich beidseitig Fußwege, der Radverkehr erfolgt auf der Fahrbahn.

Zwischen dem Westhafen bzw. dem Gebiet Alter Holzhafen und der Altstadt (Zielpunkt Mittelachse des Zeughauses) ist die Errichtung von öffentlichen Fuß- und Radwegen vorgesehen. Sie sollen die insbesondere für die touristische Nutzung attraktiven Orte sowie eine öffentlich nutzbare Stellplatzanlage innerhalb der Teilbereiche GEE 2 und GEE 3 fußläufig direkt verbinden.

Stellplätze

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Nutzungen im Wohn- und Gewerbegebiet sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Aufgrund der Lage im Hafenbereich und in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt und der damit verbundenen touristischen Nutzung werden im Plangebiet entlang des Schiffbauerdammes zusätzlich öffentliche Stellplätze angeboten.

Die Errichtung einer öffentlich nutzbaren Stellplatzanlage mit ca. 250 Kfz-Stellplätzen ist innerhalb der Teilbereiche GEE 2 und GEE 3 am Schiffbauerdamm zwischen dem Westhafen und der Altstadt vorgesehen.

Entsprechend der Fortschreibung zum Parkplatzkonzept der Hansestadt Wismar sind im Planbereich 250 – 300 öffentliche Stellplätze zur Deckung des Stellplatzbedarfs für die angrenzende nördliche Altstadt und den Planbereich Alter Hafen nachzuweisen. Die vorhandenen, provisorisch errichteten Stellplätze am Schiffbauerdamm befinden sich auf einem privaten Baugrundstück (Teilbereich GEE 3) und müssen ggf. kurzfristig aufgegeben werden. Die Nutzung wurde durch den privaten Eigentümer bisher nur übergangsweise gestattet.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (Teilbereiche GEE 2 und GEE 3) soll die Errichtung einer größeren ebenerdigen Stellplatzanlage und/oder eines Parkhauses, evtl. in Kombination mit anderen gewerblichen Nutzungen zulässig sein.

Zu erhalten ist die bereits vorhandene Gemeinschaftsstellplatzanlage auf dem Flurstück 3600/10 an der Ulmenstraße zugunsten der Nutzung im Zeughaus (Flurstück 674, Stadtbibliothek).

ÖPNV / Schienenverkehr / Gleisanlagen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Ulmenstraße eine Haltestelle des ÖPNV für mehrere städtische Buslinien. Der Bahnhof der Deutschen Bahn AG sowie der Zentrale Omnibusbahnhof liegen fußläufig in ca. 600 bis 800 m Entfernung zum Plangebiet. Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist somit gegeben.

Im Plangebiet wird eine Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Auf dieser befindet sich eine nur noch partiell vorhandene und derzeit nicht nutzbare Gleisverbindung zum Gewerbegebiet West / Industriegebiet Kompaktwerft.

Die ausgewiesene Trasse soll zunächst von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Bei Bedarf durch die im Gewerbe- und Industriegebiet angesiedelten Unternehmen ist ausgehend von den Anlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnhof) die Gleisverbindung durch Neuerrichtung zu reaktivieren.

Grundlage für alle Planungen im Bereich der Anschlussbahnen sowie deren Prüfungen ist die Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen (BOA) vom 13.05.1982, als Rechtsvorschrift zuletzt bestätigt im Rechtsbereinigungs- und Rechtsfortsetzungsgesetz vom 23.04.2001 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 114-1). Des weiteren wird auf die erforderliche Einhaltung der Vorschriften aus dem Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) hingewiesen.

2.5.2. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich, insbesondere der Bereich des Gewerbegebietes ist erschließungsseitig teilweise neu zu überplanen. Vorhandene Leitungen sind in die Planung aufzunehmen und ggf. (nach Prüfung von Kapazität und Zustand) zu nutzen.

Auf die notwendige Erhaltung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet (in der Planzeichnung gekennzeichnete Leitungsrechte zugunsten Hansestadt Wismar/Stadtwerke) wird hingewiesen. Die Baumaßnahmen sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Abwasserentsorgung

Die anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) werden grundsätzlich im Trennsystem abgeleitet.

Eine hydraulische Untersuchung hinsichtlich der Abwasserableitung des geplanten Gebietes an die vorhandene Kanalisation ist erforderlich.

Das Schmutzwasser wird über das im Plangebiet gelegene Abwasserpumpwerk der städtischen Kläranlage zugeleitet.

Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 30.05.2002.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS-Netz) kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH sichergestellt werden.

Gasversorgung

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

Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind bei Bedarf zu erweitern.

Die Fernmeldeversorgung kann durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch einen anderen privaten Anbieter gesichert werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar in der gültigen Fassung, letzte Änderungsatzung vom 08.03.1997 und die Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar vom 01.04.1997 in der gültigen Fassung.

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

Im Plangebiet wird am Schiffbauerdamm sowie am Parkplatz Ulmenstraße je ein Standort für die Unterbringung von Recyclingsammelbehältern ausgewiesen.

2.5.3. Brandschutz

1. Zufahrt

Die Zugänglichkeiten im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

Bei Einbau von Absperrianlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfsleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das bestehende Hydrantennetz zu überprüfen und ggf. instand zu setzen. Es muss gewährleistet sein, dass die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zur Löschwasseraufnahme ans offene Gewässer (Westhafen) gelangen.
Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

2.6. Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz

2.6.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

Altlasten / Abfall

Im Geltungsbereich sind zwei Altlastverdachtsflächen bekannt:

Auf dem Grundstück Lübsche Straße 87 / Flurstück 3589 (WA 1 – ALVF 1) befinden sich zwei unterirdische Öltanks. Diese dienten bis zum Jahr 1983 der Versorgung der Heizanlage. In den Tanks sowie in der Tankwanne befinden sich flüssige bzw. schlammige mineralöhlhaltige Substanzen. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind die an die Wanne seitlich angrenzenden Bodenbereiche nicht kontaminiert. Der Boden unterhalb der Wanne wurde im Interesse der Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Wanne nicht beprobt. Die Kosten für die notwendigen Maßnahmen (Stilllegung der Tankanlage, Entsorgung der Inhaltsstoffe, Reinigung, Herstellen der Gasfreiheit, Ausbau bzw. Verfüllen der Tankwanne) betragen lt. Gutachter 11.000 € (Kostenschätzung).

Vor Realisierung der erforderlichen Maßnahmen einschließlich der Kostenübernahme durch den Eigentümer ist die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung des Flurstücks nicht zulässig.

Des weiteren bestehen aufgrund der Nutzungshistorie und im Ergebnis orientierender Untersuchungen Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Bereich GEE 2 (ehemalige Betriebsflächen der PGH Bau – ALVF 2). Das Grundstück befindet sich derzeit im Eigentum der Hansestadt Wismar. Hier gilt es weitere Untersuchungen durchzuführen. Ggf. ist durch Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten, dass die Belastungen mit der geplanten Nutzung (öffentliche Stellplatzanlage, Gewerbegebiet) vereinbar sind.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 43 oder § 46 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes.

Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

2.6.2. Immissionsschutz

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einschränkung von Schallemissionen sowie von Schallschutzmaßnahmen ist das Schallgutachten vom 13.12.2005 erstellt durch das Ingenieurbüro dBCon Technical Acoustics, Kaltenkirchen einschließlich der Überarbeitung vom 27.06.2006.

Begrenzung der Schallemissionen / Emissionskontingente im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE

Ziel der Festsetzungen zur Einschränkung der Schallemissionen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in den benachbarten, bereits vorhandenen Wohngebieten (Teilbereiche WA 1 und 2 sowie Altstadt).

Wohngebiete, bei denen die Orientierungswerte bereits durch die vorhandenen Gewerbegebiete überschritten sind, sollen möglichst nicht, allenfalls nur geringfügig durch das geplante Gewerbegebiet weiter belastet werden (max. + 1 dB).

Aus diesem Grund sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
GEE 1	58	43
GEE 2	56	39
GEE 3	56	39
GEE 4	56	39
GEE 5	60*	45*
GEE 6	47	34
GEE 7	52	32

* gilt unter Berücksichtigung der lärmabschirmenden Wirkung des im GEE 5 vorhandenen Gebäudebestandes (siehe Planzeichnung)

Für die o.g. Festsetzungen gilt:

Das Einhalten der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten, die diesen Emissionskontingenten entsprechen, von Immissionen, die von geplanten Anlagen ausgehen, eingehalten werden.

Insbesondere in den Bereichen GEE 6 und 7 sind die zulässigen Emissionskontingente nachts sehr gering, was zu starken Nutzungseinschränkungen auf den jeweiligen Grundstücken führen kann. Es wird daher in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde empfohlen, Zufahrten und Stellplätze zur benachbarten Wohnbebauung ggf. durch die Errichtung von Lärmschutzzäunen o.ä. abzuschirmen, um so bei Einhaltung der Orientierungswerte für die Wohnbebauung eine geringfügige Nutzung auch nachts ermöglichen zu können. Anordnung und Gestaltung der Lärmschutzanlagen sind auf Grund des besonderen Schutzstatus des Wohngebietes mit der Denkmalbehörde abzustimmen (Denkmalbereich, Villensatzung).

Gewerbliche Tätigkeiten in der Nacht (Nachtarbeit) dürfen im Plangebiet – außer in abgeschlossenen Räumen – nicht ausgeführt werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet

Das Untersuchungsgebiet ist durch Schallemissionen auf den umliegenden vorhandenen Gewerbeflächen sowie durch Verkehrsrgeräusche vorbelastet.

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 am Tag (65 dB(A)) und in der Nacht (50 dB(A)) herangezogen durch die Einwirkung des vorhandenen Gewerbelärms eingehalten. Im Allgemeinen Wohngebiet wird der Orientierungswert am Tag (55 dB(A)) eingehalten, in der Nacht (40 dB(A)) um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Durch die Verkehrsrgeräusche, insbesondere die Straßenverkehrsrgeräusche werden Wohn- und Gewerbegebiet stark belastet. In den Randbereichen des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie im Allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte überschritten. Insbesondere im Wohngebiet ist die Verlärmung so stark, dass bei der Verkehrsentwicklung bis 2020 ein Pegel über 70 dB(A) am Tag und über 60 dB(A) in der Nacht erreicht wird (Enteignungsschwelle). Allerdings lassen sich in vorbelasteten Bereichen an bestehenden Verkehrswegen die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Insbesondere auf Grund der Qualität der vorhandenen Struktur des Wohngebietes (Stadtviellen mit umfangreichen als Gartenanlage gestalteten Freiflächen) soll die überwiegende Wohnnutzung beibehalten werden.

Von den im Schallgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich der Lärmbelastung sind nur einige an diesem Standort praktikabel und deshalb planungsrechtlich festzusetzen.

So ist bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen der vorhandenen Gebäude in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III - V die erforderliche resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich ausulegen.

Es sind Lärmschutzfenster sowie schallgedämmte Lüftungsanlagen (Dauerlüftungen) nach DIN 4109 entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich einzubauen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Lärmpegelbereiche dargestellt:

Teilbereich	Lärmpegelbereich	
	alle anderen Seiten	der Straße abgewandte Seite
WA 1		
Lübsche Straße 91/93	IV	II
Lübsche Straße 89	IV	II
Lübsche Straße 87	V	III
Ulmenstraße 2	IV	II
WA 2		
Ulmenstraße 4/6	IV	II
Ulmenstraße 8/10	IV	II

Weitere Vorschläge wie geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sind nicht oder nur bedingt umzusetzen. Entsprechend den Erläuterungen in Pkt. 2.7. gelten zum Erhalt der bestehenden Bausubstanz einschließlich der dazugehörigen Freiflächen im Allgemeinen Wohngebiet diverse gesetzliche Regelungen (Denkmalschutz, Erhaltungssatzung).

2.6.3. Grünordnung / Gestaltung von Natur und Landschaft Ausgleichsbilanzierung

Ausführliche Erläuterungen zum Bestand und zu den grünordnerischen Planungszielen werden unter Pkt. 3 Umweltbericht gegeben.

Wie in diesem vorgeschlagen, erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung wichtiger Baum- und Strauchbestände. Zusätzliche Bepflanzungen sind im Bereich Schiffbauerdamm/Holzdam (Restfläche zwischen den Gleisanlagen) sowie entlang der Fuß- und Radwege zwischen Schiffbauerdamm und Ulmenstraße vorgesehen sowie innerhalb der Baugebiete beispielsweise auf Stellplatzflächen.

Die Auswahl der festgesetzten Baum- und Straucharten erfolgt aufgrund der Standorttypik und –verträglichkeit (salzhaltige Luft, Wind):

<u>Bäume:</u>	
Sorbus thuringiaca "Fastigiata"	Thüringische Mehlbeere
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Fraxinus excelsior "Atlas"	Esche
Salix alba "Liempde"	Kegelsilberweide

Populus tremula "Erecta"

Säulen Espe

Sträucher :

Spiraea nipponica "Snowmound"

Spiere

Salix purpurea "Nana"

Kugel-Weide

Salix rosmarinifolia

Rosmarin-Weide

Salix caprea

Sal-Weide

Anpflanzungen anderer Arten sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und der Planungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren möglich.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Anlage 2)

2.7. Bau- und Bodendenkmalpflege

Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Zur Freihaltung städtebaulich bedeutsamer Sichtachsen von der Wismarbucht (Westhafen) bzw. dem Gebiet Alter Holzhafen aus in Richtung historischer Altstadt werden nicht bebaubare Bereiche festgesetzt bzw. maximal zulässige Gebäudehöhenfestsetzungen getroffen.

Die Umsetzung des in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichneten Fischerturmes innerhalb des Plangebietes ist vorgesehen. Die Kennzeichnung dieses Gebäudes erfolgt nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A. Bei Baumaßnahmen ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Im Plangebiet sind zudem folgende Baudenkmale bekannt:

- Lübsche Straße 87 (WA 1)
- zum Denkmalbereich Altstadt gehören: Ulmenstraße 2, 4, 6, 8, 10 sowie Lübsche Straße 87, einschließlich der Grundstücke entsprechend Geltungsbereich der Denkmalbereichs-Verordnung (WA 1 und WA 2 sowie GEE 7 und GEE 3)

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Für den in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Teilbereich (GEE 2, GEE 3 und ein Teil des GEE 1) gilt außerdem die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ vom 09.12.2003.

Des weiteren gilt für den ebenfalls in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Teilbereich (WA 1 und WA 2) die Erhaltungssatzung der Hansestadt Wismar vom 09.04.1994 (Villensatzung, Bereich 5).

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen wird:

*Das o.g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden.

Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

2.8. Sonstige Hinweise

2.8.1. Sicherung der Seeschifffahrt

Gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jeweils gültigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beein-

trächtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Schifffahrtsstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue Lichter noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen etc. sind dem WSA Lübeck sowie dem Hafen- und Seemannsamt der Hansestadt Wismar zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Innerhalb des Teilbereiches GEE 1 befindet sich die Leuchtfeueranlage Oberfeuer Wismar. Jegliche Maßnahmen in diesem Bereich einschließlich der Energiekabelzuführung sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck rechtzeitig anzuzeigen und mit diesem abzustimmen.

2.8.2. Sicherung der Zollgrenze

Bauten innerhalb einer Entfernung von 50 m vom deutschen Teil der Zollgrenze der Europäischen Union dürfen nur mit Zustimmung des zuständigen Hauptzollamtes Schwerin errichtet werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie bzw. der Kaikante an. (§ 15 (1) Zollverwaltungsgesetz).

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63/04 „Wohn- und Gewerbegebiet südlicher Westhafen“ plant die Hansestadt Wismar zum einen den Erhalt und die Sicherung der vorhandenen Villenbebauung (als WA ausgewiesen) und zum anderen die Neuordnung von aufgegebenen Gewerbeflächen, die derzeit einen Missstand vor dem historischen Altstadtkern darstellen (als GE ausgewiesen).

Die vorhandene Villenbebauung im Süden und im Osten des Plangebietes weist noch Vorgärten und Gärten mit zu schützenden Strukturen und Pflanzen auf, die es über Festsetzungen im Bebauungsplan zu erhalten gilt.

Inwieweit ein Eingriff durch die Planungsziele entsteht, wird im folgenden untersucht.

3.1.a) Kurzdarstellung Bestand

Wie zuvor bereits erwähnt, gibt es im südlichen und östlichen Plangebiet eine geschützte Villenbebauung mit noch erhaltenen typischen Vorgärten und Gärten.

In diesen Gärten gibt es eine Vielzahl von schützenswerten Bäumen, von denen 4 Stck. sogar als Naturdenkmale ausgewiesen sind. (3 Stck. Flügelnuss an der ehemaligen Musikschule (Lübsche Straße 87) mit dem Stammdurchmesser zwischen ca. 0,75 - 1,00 m und 1 Stück Trauerweide am Giebel Ulmenstraße Nr.12 / Zufahrt zum Parkplatz Zeughaus, mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,0 m).

Insbesondere der Baumbestand auf dem ehemaligen Musikschulgelände (Lübsche Straße 87): Flügelnuss, Blutbuche, Linde, Ulme, Rotbuche sollte im Hinblick auf das vorhandene Totholz und die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers, sowie in Bezug auf den Erhalt als Naturdenkmal eine wichtige Rolle bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einnehmen.

Die Flächen nördlich der Gleisanlagen wurden ehemals gewerblich genutzt und liegen brach. Dem entsprechend hat man in diesem Bereich einen hohen Anteil an baufälligen Gebäuden und Nebenanlagen, die teilweise befestigt ausgebildet sind.

Durch die Stilllegung der Gleise und Betriebe hat sich in den letzten Jahren auf diesen Flächen eine Ruderalvegetation gebildet, vornehmlich bestehend aus Rotklee, Krausampfer, Reitgras, Ruderalkamille und Diestel.

Weiterhin sind eine Vielzahl von Weiden- und Birkensämlingen anzutreffen. In unmittelbarer Gebäudenähe sind Holunder und Waldbrebe vorherrschend. Vor allem aber hat sich die Brombeere auf großen Teilflächen zu einem undurchdringlichen Gestrüpp ausgebildet. Einzelbäume auf den Ruderalflächen wie z.B. 2 Stck. Eschen (mehrstämmig) und 1 Stck. Ulme (mehrstämmig), sind durch Totholzanteil im Kronenbereich und Stammverletzungen geprägt.

Die bisher als provisorischer Parkplatz dienende Fläche ist größtenteils befestigt und ohne nennenswerten Grünbestand. Offene Flächen sind meist Schotterflächen bzw. abgefahrene Rest-Rasenflächen.

Eine zusammenhängende größere Bestandsfläche von Bäumen und Strüchern, vornehmlich Weiden, Robinien und Pappeln, sowie auch Eschenahorn gibt es zwischen dem genannten provisorischen Parkplatz

und dem Parkplatz Zeughaus. Nach Möglichkeit sollte diese Fläche als Sichtschutz- und Pufferzone erhalten werden.

Der Parkplatz Zeughaus ist von einer Buchenhecke zur Ulmenstraße, einschließlich der Säuleneichenpflanzung gefasst.

Im hinteren Bereich besteht eine gemischte Pflanzung vornehmlich aus Hechtrosen, Korallenbeeren, Weiden, Spiräen und drei Ulmen als Hochstamm. Diese geschlossenen Pflanzungen bleiben ebenfalls erhalten.

3.1.b) Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

LNatG-MV 2002, § 1:

(1) Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges der verschiedenen Umweltfaktoren und ihrer Bedeutung für einen intakten Naturhaushalt:

1. Boden und Wasser, Luft und Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

nachhaltig gesichert sind.

(2) Die sich aus Absatz 1 ergebenden Anforderungen sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Dabei soll für einen intakten Naturhaushalt Vorsorge getroffen und nachteilige Auswirkungen durch Anforderungen der Allgemeinheit soweit wie möglich vermieden werden.

Die Erfordernisse zur Zielerreichung sind aufbauend auf dem Landschaftsprogramm im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan unter III 1 in Form von Leitlinien für die Region bzw. III 2 Maßnahmen konkretisiert.

3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 S.1):

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete , die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Tiere

Auf der Grundlage des vorhandenen Grünbestandes ist von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten auszugehen. Konkrete faunistische Erhebungen waren in Anbetracht der Jahreszeit der Bearbeitung nicht möglich. (Bearbeitungszeitraum Oktober)

Pflanzen

Die unbebauten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet bleiben erhalten und sind in den Festsetzungen berücksichtigt. Gleiches gilt für den erhaltenswerten Baum und Grünbestand.

Der Bestand an Straßenbegleitgrün, die Baumpflanzungen entlang der Promenade sowie zusammenhängende Grünflächen, die als Sichtschutz und Pufferzonen dienen, werden ebenfalls erhalten.

Die auf den ehemaligen gewerblichen Flächen entstandene Ruderalvegetation (Krautschicht sowie Säumlinge) ist verzichtbar und wird nicht ersetzt.

Abgängige bzw. stark geschädigte Bäume in diesen Bereichen werden im weiteren Planungsansatz nicht berücksichtigt.

Boden

Die vorhandenen unbebauten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet bleiben als solche erhalten.

Die Versiegelung in den bisherigen gewerblichen Flächen wird zunächst rückgebaut. Im Anschluss wird der Versiegelungsgrad bei angenommenen 80% der Gewerbeflächen liegen, also unverändert zum jetzigen Bestand. Über Teilversiegelungen in ausgewiesenen Bereichen geben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Aufschluss.

Der vorhandene Boden ist durch hohen Kiesanteil geprägt und schuttdurchsetzt. Hinweise aus dem Altlastenkataster verweisen auf zwei vorhandene Tanks im Bereich der ehem. Musikschule (Lübsche Straße 87) sowie Bodenverunreinigungen im Bereich ehemals PGH Bau (GE-

Fläche). Die Beseitigung dieser Vorkommen gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers.

Wasser

Die ausgewiesenen Flächen im B-Plangebiet liegen zum Teil im Hochwassergefährdungsbereich und sind durch entsprechende Festsetzungen zu schützen.

Klima / Luft

Die Stadt Wismar liegt im atlantisch maritim beeinflussten Gebiet des Westmecklenburgischen Küstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West. Lage und Relief des Stadtgebietes wirken sich unwesentlich auf die Windbewegung aus.

Landschaft

Die Festsetzungen von WA und GE entspricht den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar.

Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist den Erhalt und die Fortführung der Straßenbaupflanzungen auf.

Das heißt für das Plangebiet: Erhalt der Linden entlang der Lübschen Straße sowie der Hainbuchen, Rottorn, Säuleneichen und Ulmen entlang der Ulmenstraße. Weitere Detailaussagen sind im Landschaftsplan nicht enthalten.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Ziele nicht beeinträchtigt.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche; folgende Sachpunkte sind für das Plangebiet nicht relevant:

- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind
- Kulturgüter und umweltbezogene Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

- die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Plänen
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen zusammenhängenden intakten Pflanzungen bleiben als Lebensraum für die Fauna erhalten.

Pflanzen

Die im Bearbeitungsgebiet vorhandenen Pflanzungen bleiben soweit vital erhalten. Einige Bäume, die durch starke Schädigungen im Stamm und Kronenbereich gekennzeichnet sind, werden gefällt.

Die Ruderalvegetation sowie das Brombeerdickicht auf den Gewerbeflächen werden in den Planungen nicht berücksichtigt.

Boden

Da der Planbereich auch vorher schon als Gewerbefläche ausgewiesen war, erhöht sich der Anteil an versiegelten Flächen in diesen Bereichen nicht.

Eine Teilfläche im Bereich der Gleisanlagen wird rückgebaut und begrünt.

Die unversiegelten Restflächen werden durch entsprechende Festsetzungen zur Begrünung vorgehalten.

Wasser

Da Teilflächen im Hochwassergefährdungsbereich liegen, sind die Mindesthöhen für Wohn- und Gewerbebauten in den textlichen Festsetzungen vorgeschrieben.

Klima/ Luft

Es ist mit einer Erhöhung der Verkehrsdichte sowie der Abgaswerte durch die KFZ - Belegung an den umliegenden Straßen zu rechnen. In einem beauftragtem Schallschutzgutachten werden genaue Kennzahlen ausgewiesen und erforderliche Maßnahmen zum Schutz des WA gegenüber dem Gewerbegebiet getroffen. Die Wiederinbetriebnahme des Gleises ist ein weiterer Faktor, der bei den Lärmuntersuchungen eine zusätzliche Rolle spielt. Bei nachgewiesenen Überschreitungen sind

entsprechende Maßnahmen über die Festsetzungen im B-Plan zu treffen.

Landschaft

Die zukünftige Bebauung im Gewerbegebiet wird die bisherigen Blickbeziehungen wesentlich beeinträchtigen. Mit der Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung maximal zulässiger Traufhöhen könnte darauf jedoch noch Rücksicht genommen werden.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Ziele nicht beeinträchtigt.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche; folgende Sachpunkte sind für das Plangebiet nicht relevant:

- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind
- Kulturgüter und umweltbezogene Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie
- die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Plänen
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten

c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

- vorhandene, im Plan gekennzeichnete Gruppenpflanzungen aus Weiden, Robinien und Pappeln bleiben als Sicht- und Pufferschutz erhalten
- Baum und Strauchpflanzungen entlang der Parkplatzes Zeughauses, entlang der Promenade Ulmenstraße sowie an der Lübschen Straße bleiben erhalten

- alle Grobbäume auf den privaten Gartenflächen, die unter die Baumschutzverordnung fallen, bleiben erhalten
- ausgewiesene Naturdenkmale erhalten; wenn erforderlich einen Pflege- und Erhaltungsschnitt
- Teilfläche der Gleisanlagen wird rückgebaut und begrünt
- 20 Prozent der Gewerbeflächen werden begrünt
- eine zu errichtende öffentliche Stellplatzanlage wird nur teilweise versiegelt, Stellplätze mit Rasengittersteinen und Splittfüllung - Fahrspuren aus Asphalt, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in dargestellten Bereichen (Pflanzenart und Anzahl in Abstimmung während Objektplanung, 19 Stck.)
- Herstellung von Pflanzflächen mit heimischen Sträuchern (Verkehrsr- grün) sowie Pflanzung von 3 Stck. Bäumen als Hochstamm
- großflächige fensterlose Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Keine

3.3. Zusätzliche Angaben:

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Keine

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Über das Bauantragsverfahren und Monitoring möglich.

c) In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Keine

d) Zusammenfassung

Für das Bebauungsplangebiet mit seinen ausgewiesenen Flächen für WA und GE kann festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt.

Die vorhandenen privaten Gärten und öffentlichen Grünflächen bleiben erhalten.

Gehölzpflanzungen die sich in der Zeit der Brache am Rand gebildet haben, wurden berücksichtigt und ergänzt und dienen weiterhin als Lebensraum für verschiedene Vogel- und Insektenarten.

Zusätzlich werden eine 1.000 m² große Anpflanzung mit heimischen Gehölzen im Plangebiet vorgenommen sowie 22 Bäume als Hochstamm gepflanzt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) gibt im einzelnen Aufschluss dazu.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)			
1. Nettbauland		6,46 ha	81,26 %
1.1 Wohngebiet (WA)			
WA 1		0,72 ha	0,98 ha
WA 2		0,26 ha	12,33 %
1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)			
GEE 1		1,47 ha	5,46 ha
GEE 2		0,62 ha	68,68 %
GEE 3		1,19 ha	
GEE 4		1,04 ha	

GEE 5	0,32 ha
GEE 6	0,33 ha
GEE 7	0,49 ha

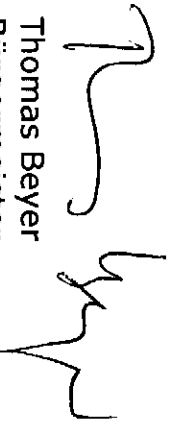
1.3.	Fläche für den Gemeinbedarf	0,02 ha	0,25 %
2.	Fläche für Entsorgungsanlagen	0,10 ha	1,26 %
3.	Öffentliche Verkehrsfläche	1,39 ha	17,48 %
3.1.	Straßenverkehrsfläche	0,64 ha	8,05 %
3.2.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,14 ha	1,76 %
3.3.	Gleisanlage	0,35 ha	4,40 %
3.4.	Verkehrsgrün	0,26 ha	3,27 %

4.2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung (§ 45 - 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 28.10.2010
ausgefertigt am: 18.11.2010


Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

Anlage 1 zur Begründung

Auszug aus:

„Studie zum Hochwasserschutz der Hansestadt Wismar“

StAUN Rostock, Juni 1995

Wasserstände am Pegel Wismar über HN + 1,40 m seit 1872

Datum	Pegelstand (in cm über HN)
13.11.1872	270
25.11.1890	157
19.04.1903	142
31.12.1904	218
30.12.1913	198
09.01.1914	147
07.11.1921	186
02.03.1949	164
11.12.1949	154
04.01.1954	200
14.12.1957	146
14.01.1960	145
12.01.1968	145
15.12.1979	149
12.01.1987	159

**Wiederkehrintervall einzelner Wasserstände
auf Basis des Zeitraumes von 1913 bis 1994**

Wiederkehrintervall (Jahre)	Wasserstand 1994 (cm über HN)	Wasserstand 2070 (cm über HN)
5	138	156
10	157	157
20	175	193
50	198	216
100	216	234
200	233	251

In Umsetzung des Beschlusses zur Umstellung des Höhenbezugssystems auf das System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92) tragen die Höhen des DHHN 92 künftig die Bezeichnung Normalhöhennull (NHN). Entsprechend dem Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom März 2009 ist das **Bemessungshochwasser (BHW)** für den Küstenabschnitt Wismar/Wismarbucht mit **3,15 m über NHN** definiert.

Anlage 2 zur Begründung

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan Nr. 63/04 „Wohn- und Gewerbegebiet Südlicher Westhafen“

Biotopo/ Bestand	Fläche m²	Bio- top- wert- stufe	Kompensati- onsforde- nis	Versiegelungs- faktor	Beeinträchti- gungsfaktor	Korrigierter Kompensations- faktor X m²	Flächen- äquivalent
Gewerbefläche einschl. Entsorgungsanlagen u. Gemeinbedarfsflächen	49.925	0	0		0,75		0
Verkehrsfläche/Wege Gleise	19.200	0	0		0,75		0
Wohnbaufläche	3.140	0	0		0,75		0
priv. Hausgärten mit Groß- bäumen	6.660	2	2		0,75	1,50	8.820
Gehölzflächen/ Gebüsch Jungwuchs heim. Arten	1.875	1	1		0,75	0,75	1.406,25
Fällung von Jungbäumen 25 m²/Stück.	100	1	1,5		0,75	1,125	112,5
Bestand Flächenäquivalent							
Gesamt							11.508,75

Biototyp/ Planung	Fläche m²	Biotop- wert- stufe	Kompen- sationser- fordernis	Entsieg- lungsfaktor	Beeinträchti- gungsfaktor	Korrigierter Kompensations- faktor X m²	Flächen- äquivalent m²
Bebaubare Fläche des Gewerbegebietes gesamt: GE 1 - 7, einschl. Ents.-anlagen + Gemeinbedarfsfläche	44.590	0	0		0,75	0	0
Bebaubare Fläche des Wohngebietes WA 1 u. 2	3.140	0	0		0,75	0	0
Öffentliche Verkehrsflächen	12.846	0	0		0,75	0	0
priv. Hausgärten mit Großbäumen	6.660	2	2		0,75	1,50	9.990
Gehölzflächen/Gebüsch Jungwuchs heim. Arten	1.875	1	1		0,75	0,75	1.406,25
Ausgleichsfläche mit Entsiegelung	965	1		0,5	0,75	1,125	1.085,63
Baumpflanzungen neu 15 Stck./25 m²	375	1	1,5		0,75	1,125	421,88
Planung Flächenäquivalent Gesamt							12.903,76
verbliebener Kompensations- bedarf							0

Aufgestellt nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Schriftenreihe Heft 3, 1999

Erläuterung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Der Bestand und die Planung der Biototypen im Planungsgebiet ergeben über den Biototypen zugeordneten Biotopwertstufen das Kompensationserfordernis bzw. den Kompensationswert, welche sich bei Vollversiegelung bzw. Entsiegelung um 0,5 erhöhen. Vorhandene Beeinträchtigungen von Biotopen werden durch den Beeinträchtigungsfaktor bei der Bewertung berücksichtigt. Dieser gibt dann den korrigierten Kompensationsfaktor für den Eingriff und den Ausgleich. Dieser multipliziert mit den Biototypflächen ergibt das Kompensationsflächenäquivalent von Bestand und Planung. Wenn beide übereinstimmen, wird der Eingriff ausgeglichen.