

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75/09

"STADTTEILZENTRUM KAGENMARKT"

STAND: APRIL 2014

SATZUNG / RECHTSKRAFT



LUFTBILD 2004

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Einordnung der Planung
 - 1.4 Rechtsgrundlagen
 - 1.5 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 Sondergebiet Einkaufszentrum Nahversorgung
 - 2.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 2.3 Höhenlage baulicher Anlagen
 - 2.4 Nebenanlagen und Stellplätze
 - 2.5 Baugestalterische / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.6 Erschließung
 - 2.6.1 Verkehr
 - 2.6.2 Ver- und Entsorgung
 - 2.6.3 Brandschutz
 - 2.7 Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
 - 2.7.1 Immissionsschutz
 - 2.7.2 Altlasten und Munition
 - 2.8 Naturschutzrechtlicher Artenschutz
 - 2.9 Grünordnung / Ausgleichsbilanzierung
 - 2.10 Bau- und Bodendenkmalpflege

3. Umweltbericht
 - 3.1 Einleitung
 - 3.2 Ziele des Umweltschutzes
 - 3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
(Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S.1)

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 4.2 Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Am 30.04.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“. Dieser Bereich ist als Kern des bestehenden Wohngebietes Kagenmarkt neu zu überplanen.

Das Wohngebiet war anfänglich geprägt durch fünfgeschossigen Wohnungsbau in industriell gefertigter Zeilenbauweise mit ca. 1.100 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, die in den Jahren 1973 bis 1975 auf ca. 18 ha Grundfläche erbaut worden sind. Zusätzlich gab es im Wohnkomplex Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, zwei Schulen einschließlich Sporthalle und Schülerspeisungseinrichtung sowie eine Kindertagesstätte. Neben dem Rückbau von Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren auch die Schulgebäude mit Schülerspeisung abgetragen. 1990 hatte der gesamte Stadtteil Wismar Ost noch 5.767 Einwohner, die Zahl sank bis zum 31.12.2011 auf 3.726, davon 2.644 im Gebiet Kagenmarkt.

Grundlage für die Planungen sollen insbesondere neben der ursprünglichen Baukonzeption aus dem Jahr 1971, der im April 2008 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossene städtebauliche Rahmenplan für den Stadtteil Wismar Ost sowie die am 26. September 2013 beschlossene 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Teil B, Wismar Ost – Kagenmarkt (ISEK) sein.

Diese definieren Maßnahmen, die für die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Lebensbedingungen der dort wohnenden und der künftigen Bürger erforderlich sind.

Insbesondere mit der Gestaltung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt und einer wirksamen qualitativen Aufwertung dieses Bereiches soll eine Verbesserung des Wohnumfeldes und der Infrastruktur und somit eine bessere Identifizierung der Bürger mit ihrem Wohngebiet ermöglicht werden.

Bisher bereits durchgeführte Maßnahmen, wie der Rückbau von 225 Wohneinheiten durch die Eigentümer, die Errichtung einer neuen Grundschule, die Sanierung von Kindertagesstätte und Sporthalle sowie die Umgestaltung des Sportplatzes in eine attraktive multifunktional nutzbare Sport- und Grünanlage finden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Berücksichtigung.

1.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-Ost.
Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 14 ha.

Er wird begrenzt:

im Nordwesten: durch die Poeler Straße
im Norden: durch die Kleingartenanlage Schafweide
im Osten: durch die Torfmoorwiesen/Renaturierungsfläche der ehemaligen Zuckerfabrik (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77/10 „Sondergebiet Photovoltaikanlagen Wismar Ost“
im Süden: durch die südliche Bebauung an der Prof.-Frege-Straße 13-31
im Südwesten: durch den Philosophenweg und die westliche Bebauung Prof.-Frege-Straße 16-28

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

aus der Flur 1: 3622/15, 3694/28, 3694/31, 3694/32, 3723/1, 4355/4, 4355/6, 4355/16, 4355/17, 4355/18, 4355/19, 4355/21, 4355/22, 4355/23, 4355/24, 4355/26, 4355/27, 4355/28, 4355/30, 4355/31, 4355/32, 4355/34, 4355/36, 4355/38, 4355/39, 4355/40, 4355/41, 4468/5, 4568/6, 4568/7, 4568/8, 4568/9, 4568/10, 4568/11, 4568/12, 4568/13, 4568/14, 4568/52, 4568/59, 4568/188, 4585/5, 4585/9, 4585/8 und 4585/10;
aus der Flur 17: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12/1, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29 und 31.

Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75/09 befindet sich lt. wirksamem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar auf einer Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur

Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011
(GVOBl. M-V S. 323)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011
(GVOBl. M-V S. 777)

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umgestaltung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt einschließlich der Veränderung der technischen Infrastruktur, insbesondere der Straßenführung sowie für eine Wiederbebauung von Rückbauflächen im Wohngebiet geschaffen werden.

Auf letzteren sollen – anders als die vorhandene fünfgeschossige Wohnbebauung – vorwiegend kleinere Baukörper wie Stadtvillen in bis zu dreigeschossiger offener Bauweise entstehen.

Die bereits bestehende soziale Infrastruktur wie Grundschule, Kindertageseinrichtung sowie Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen wurde bereits kürzlich saniert (Kindertageseinrichtung und Sporthalle) bzw. neu errichtet (Grundschule) und umgestaltet (Sport- und Freizeitanlage). Durch den beabsichtigten Umbau der Straßenführung verbessert sich insbesondere die Erschließung des Einkaufs- und Dienstleistungsbereiches.

Im Planbereich vorgesehen ist die Errichtung eines Schulhortes für die Schüler der Grundschule in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Kindertageseinrichtung sowie einer Station für die Freiwillige Feuerwehr Altstadt/Wismar Ost und Nord.

Ein weiteres Ziel der Planung ist neben der Umgestaltung des Stadtteilzentrums die Optimierung der Fußwegeverbindungen und die Vernetzung und Gestaltung der Freiräume.

Aufgrund der günstigen Lage des Wohngebietes mit fußläufiger Verbindung zur historischen Altstadt und direkter Anbindung an den ÖPNV ist dieser Bereich für eine Wohnnutzung prädestiniert. Qualitative Verbesserungen der schon vorhandenen Infrastruktur und des Wohnumfeldes werden diesen in den Stadtorganismus integrierten Standort weiter attraktivieren und für jetzige und künftige Bewohner interessant gestalten.

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ein großer Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses besteht aus zehn Teilbereichen.

In den Baugebieten WA 1, WA 2 sowie WA 6 bis WA 8 soll in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern die vorhandene Bebauung mit fünfgeschossigen Wohnblöcken erhalten bleiben. Es besteht hier aber auch die Möglichkeit eines partiellen Rückbaus, sektions- und/oder etagenweise. Art und Maß der festgesetzten baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand unter Berücksichtigung eines eventuellen Rückbaus bis zu zwei Etagen.

Im WA 4 ist – wie in den o.g. Baugebieten – ebenfalls ein Erhalt der Bebauung bzw. ein partieller Rückbau zulässig. Vorzugsweise sollte hier jedoch aus städtebaulichen Gründen auf einen Rückbau und eine Neugestaltung im Zusammenhang mit den benachbarten Teilbereichen WA 3 und WA 5 orientiert werden.

In den Bereichen WA 3, WA 5 und WA 9a/b wurden ursprünglich vorhandene fünfgeschossige Wohnblöcke einschließlich der Nebenanlagen bereits zurückgebaut. Eine individuelle Bebauung mit Einzelhäusern beispielsweise in Form von Stadtvillen ist auf den Baufeldern WA 3 und 5 geplant.

Das WA 9a/b ist – in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern – zur Errichtung von Stellplatzanlagen zugunsten der benachbarten Wohngrundstücke Flurstücks-Nr. 7 und Nr. 13 (Prof.-Frege-Straße 13-25 bzw. 16-28) vorgesehen, da auf diesen die für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze nicht in ausreichender Anzahl und Größenordnung nachweisbar sind.

Aufgrund seiner Lage am zentralen Platz des Wohngebietes ist der Teilbereich WA 3 – evtl. gemeinsam mit den benachbarten Bereichen WA 4 und WA 5 – prädestiniert für die Aufnahme besonderer Wohnnutzungen und -formen wie z.B. Altenbetreutes oder Mehrgenerations-Wohnen verbunden mit öffentlichen Einrichtungen wie Sozialstation, Wohngebietstreffpunkt mit kleiner gastronomischer Einrichtung etc. Diese Nutzungen sind neben der Wohnnutzung gemäß § 4 (2) BauNVO im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Entsprechend § 4 (3) Nr. 1-3 BauNVO können weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Und während im Allgemeinen Wohngebiet Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO allgemein nicht zulässig sein sollen, ist deren Errichtung im WA 3 aus städtebaulichen Gründen und ausnahmsweise in einer begrenzten, kleinteiligen Form (maximale Verkaufsraumfläche bis zu 400 m²) und mit begrenzten zulässigen Sortimenten/Warengruppen möglich und erwünscht. Wie unter Pkt. 2.1.3 (Nahversorgung) näher erläutert, werden durch diese Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass einerseits die Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen auf das im Regionalen Einzel-

handelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellte Nahversorgungszentrum Kagenmarkt erfolgen und andererseits eine städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches geschaffen werden kann.

Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Diese Nutzungsarten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig und sollen ausschließlich auf diesen Standort am Rande des Wohngebietes Kagenmarkt beschränkt bleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) und der zulässigen Anzahl der Geschosse bestimmt.

Die GRZ beträgt in allen Bereichen des Wohngebietes 0,4. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten.

Aufgrund ihrer Lage und unter Berücksichtigung vorhandener Bebauungen in der unmittelbaren Nachbarschaft erhalten die einzelnen Wohnungsbaugebiete zur zulässigen Geschossigkeit verschiedene Festsetzungen.

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 können entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan und in Abstimmung mit den Eigentümern die vorhandenen Gebäude und damit die städtebaulichen Strukturen erhalten bleiben. Seitens der Eigentümer ist allerdings eine partielle Abstockung, d.h. der teilweise Rückbau von bis zu zwei Geschossen vorgesehen. Deshalb wird hier eine zulässige Geschossigkeit von drei bis fünf Vollgeschossen festgesetzt.

In den Bereichen WA 3 und WA 5 sind nach dem Abbruch der ursprünglichen Bebauung zwei- bis dreigeschossige Gebäude vorzugsweise als Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen) mit zwei bis sechs Wohnungen zu errichten.

Im WA 10 soll die bestehende eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern in dieser Kubatur beibehalten und ergänzt werden.

2.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E)

Der Bereich nördlich der Talliner Straße/ Poeler Straße wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier befinden sich derzeit eine Tankstelle und ein Discountermarkt. Diese sind in den 1990er Jahren entgegen des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes für das Wohngebiet Kagenmarkt zusätzlich entstanden.

Die Einschränkungen und Zulässigkeiten für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen im Gewerbegebiet erfolgen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO aufgrund des besonderen städtebaulichen Charakters dieses Gewerbegebietes als

Teil des Stadtteilzentrums Kagenmarkt und in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Wohnbebauung. Angestrebt werden Nutzungen gewerblicher Art, die insbesondere ergänzende Funktionen zum Wohngebiet aufnehmen können, wie z.B. Dienstleistungen, Nahversorgung, Tankstelle aber auch Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten sollen dagegen an diesem Standort nicht zulässig sein, da diese Nutzungsarten aufgrund ihrer erforderlichen Flächengröße und den zu erwartenden Belastungen beispielsweise durch Be- und Entlieferungsverkehre dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild und dem Charakter als Stadtteilzentrum widersprechen würden. Für derartige Nutzungsarten sind innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar andere geeignete Standorte vorhanden.

Zu beachten ist, dass im Gewerbegebiet nur Nutzungen zulässig sind, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Es handelt sich hier im allgemeinen um Nutzungen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde sich ursprünglich mit einer Festsetzung des Bereiches als Mischgebiet auseinandergesetzt. Auch dies wäre aus städtebaulichen Gründen denkbar. Jedoch ist hier auch die Realisierung einer Wohnnutzung erforderlich. Nach Rücksprache mit den Grundstückseigentümern ist eine solche Nutzung derzeit nicht vorgesehen.

Die bereits oben erwähnte Nutzung durch einen Discountermarkt im Baufeld GE_E war u.a. Gegenstand von Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK SUR Wismar) 2012. Dieses ist am 27.06.2013 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar unter Beachtung der Konkretisierung zum Nahversorgungszentrum Kagenmarkt als städtebauliches Entwicklungskonzept bestätigt worden. Das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt wird hier als bipolares Zentrum dargestellt. Dieses ist zu trennen: der südliche Bereich mit dem sogenannten „prägenden Anbieter“ (Vollversorger) ist als Hauptzentrum, der restliche Bereich als Nebenzentrum zu kennzeichnen. Hier ist also innerhalb des Zentrums eine Stufung in der Größenordnung und Bedeutung der Nahversorgung vorzusehen. Der Discountermarkt mit einem im Verhältnis zum „Vollversorger“ eingeschränkten Nahversorgungsangebot soll ein geringeres Flächenangebot aufweisen. Andererseits ist auch hier im Sinne des aktiven Bestandsschutzes von einer moderaten Erhöhung der derzeitigen Verkaufsraumfläche von ca. 600 m² auf Grund der unter Pkt. 2.1.3. erläuterten zeitgemäßen Warenpräsentation auszugehen. Entsprechend rechtlicher Entscheidungen ist für „die der Versorgung des Gebiets dienende Läden“ gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO aktuell eine Zulässigkeit von max. 800 m² Verkaufsraumfläche gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass kleinere Verkaufseinrichtungen (Shops), die zusätzlich genehmigt wurden, unabhängig vom Discountermarkt betrieben werden und beispielsweise über eigene Eingänge verfügen, auch weiterhin bauordnungsrechtlich separat zu betrachten sind. Sie sind auch künftig zusätzlich zum Discountermarkt zulässig.

Den o.g. Ausführungen gemäß erfolgen die Festsetzungen im Bebauungsplan. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen aufgrund der Lage in einem Nahversorgungszentrum und unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten Einzelhandelseinrichtungen mit einem Nahversorgungssortiment analog § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO („die der Versorgung des Gebietes dienende Läden“) zulässig sein. Die maximal zulässige Größenordnung der Verkaufsraumfläche für derartige Einrichtungen im Gewerbegebiet beträgt entsprechend aktueller Rechtsprechungen und Bedarfe 800 m².

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen auch hier primär durch die Parameter zur maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Geschossigkeit.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Eingeschränkten Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in Mischgebieten, was dem städtebaulichen Charakter dieses speziellen Gewerbegebietes in Randlage des Wohngebietes und angrenzend zu umfangreichen Freiflächen (Kleingartenanlage) eher gerecht wird als die zulässige verdichtete Bebauung in einem „normalen“ Gewerbegebiet. Es soll allerdings berücksichtigt werden, dass bei den vorgesehenen Nutzungen die Ausweisung umfangreicher KfZ-Stellplatzflächen erforderlich ist. Deshalb wird die Möglichkeit zur Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 (4) BauNVO gegeben.

Die derzeit vorhandene eingeschossige Bebauung kann entsprechend der Festsetzungen auf maximal zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss ergänzt werden. Hierdurch ist es möglich, die Gebäudekubaturen besser an die vorhandene umgebende Bebauung (Schule, Sporthalle, Wohngebäude) anzupassen.

2.1.3. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum - Nahversorgung

Grundlagen für die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum – Nahversorgung sind zum einen das bereits oben erwähnte im Dezember 2012 fertiggestellte und im Juni 2013 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bestätigte Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK SUR Wismar) sowie zum anderen weitere städtebauliche Konzepte wie die ursprüngliche Bauungskonzeption und der Städtebauliche Rahmenplan von April 2008.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept ist das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt als bipolares Zentrum dargestellt, wobei der im Bereich südlich der Prof.-Frege-Straße gelegene „Vollsortimenter“ als prägender Anbieter definiert wird. Dieser wird durch weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt.

Im Bereich nördlich der Talliner Straße befindet sich zudem ein Lebensmitteldiscounter.

Diese ausschließlich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichteten Angebotsstrukturen umfassen derzeit insgesamt rund 1.800 m² Verkaufsraumfläche.

Als Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum werden im Einzelhandelskonzept genannt:

- Sicherung und Stärkung der (Nah-) Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen Kagenmarkt.

Wie in den o.g. städtebaulichen Konzepten Bebauungskonzeption und Rahmenplan dargelegt, ist ein besonderes Augenmerk auf die Ausgestaltung des zentralen Bereiches um die Platzfläche an der Prof.-Frege-Straße mit verschiedenen Gemeinbedarfs- und auch Nahversorgungseinrichtungen zu richten. Die Förderung der Nahversorgungsfunktion ist zur Entwicklung und Ausgestaltung des Zentrums als dem „Haupteingangsbereich“ in das Wohngebiet mit direkter Erreichbarkeit vom und zum Wohngebiet fußläufig und motorisiert hier besonders hervorzuheben. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Einkaufszentrum Nahversorgung in einem Teilbereich des Zentrums als wichtiges Element der städtebaulichen Gestaltung wird dem entsprochen.

Um das Ziel des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zum Erhalt der wohnungsnahen Grundversorgung erreichen zu können, sind neben der präferierten Standortauswahl zur Zentrengestaltung weitere planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich. So soll eine moderate Erhöhung der Verkaufsraumflächen und damit eine zeitgemäße, komfortablere Warenpräsentation durch die Anbieter auch unter Berücksichtigung des demografischen Wandels (z.B. niedrigere Regale, breitere Gänge zwischen den Regalen als Angebote speziell auch für die ältere Bevölkerung) ermöglicht werden.

Es ist beabsichtigt, die Verkaufsraumfläche der vorhandenen Vollversorger-Einrichtung von derzeit 680 m² zuzüglich kleinerer Ladenflächen für externe Nutzer auf insgesamt maximal 1.200 m² zu erweitern. Hier erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Zusätzliche Nahversorgungseinrichtungen als „die der Versorgung des Gebiets dienende Läden“ gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten innerhalb des Nahversorgungszentrums lt. REK zulässig.

Die Anordnung dieser Betriebe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Freifläche an der Prof.-Frege-Straße (Platzgestaltung) sowie Promenade Talliner Straße soll entsprechend der Zielstellung im Regionalen Einzelhandelskonzept zu einer städtebaulichen Verknüpfung zwischen den Nahversorgungseinrichtungen beitragen.

Zusammenfassend stellt sich die Ausgestaltung der Nahversorgung im Wohngebiet wie folgt dar:

- Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum südlich der Prof.-Frege-Straße mit max. 1.200 m² Verkaufsraumfläche. Diese Begrenzung gilt für den sogenannten Vollversorger einschließlich kleinerer Verkaufseinrichtungen wie z.B. Backshop u.ä.

- Zulässigkeit von einer Nahversorgungseinrichtung je Grundstück mit max. 800 m² Verkaufsraumfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E
- Ausnahmsweise können kleinere Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche von max. 400 m² im WA 3 zugelassen werden.

Zu Erfüllung der Zielstellung im Regionalen Einzelhandelskonzept ist innerhalb des Nahversorgungszentrums die wohnungsnah Grundversorgung der Bewohner für den Bereich Kagenmarkt/Poeler Straße sicherzustellen. Gleichzeitig ist der Erhalt und das Funktionieren der im Einzelhandelskonzept dargestellten benachbarten vorhandenen Zentren in jeweils ca. 800 bis 1.000 m Entfernung zum Wohngebiet Kagenmarkt: das Hauptgeschäftszentrum Altstadt Wismar sowie das Nahversorgungszentrum Am Wiesengrund zu gewährleisten. Sowohl eine Unter- als auch eine Überversorgung mit Angeboten sind zu vermeiden; letztere könnte bei Nichtbeachtung zu Leerständen vorhandener Einrichtungen und damit zu städtebaulichen Missständen führen. Einschränkungen der maximal zulässigen Verkaufsraumflächen sind aus diesen Gründen erforderlich.

Entsprechend der Charakteristik des Standorts als Nahversorgungszentrum und der im o.g. Einzelhandelskonzept definierten regionalen Sortimentsliste für den SUR Wismar erfolgt die Festsetzung der in den Einzelhandelseinrichtungen zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente und Warengruppen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Lebensmittel, Drogeriewaren sowie Zeitungen und Zeitschriften. Untergeordnet, d.h. auf maximal 10 % der Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung sollen auch andere Sortimente zulässig sein. Eine solche Festsetzung hat sich in der Vergangenheit und bestätigt durch Gerichtsurteile als notwendig erwiesen, um das wirtschaftlich darstellbare Geschäftsmodell einiger Nahversorgungsbetreiber nicht zu gefährden. Zudem ist durch den Verkauf sonstiger zentrenrelevanter Sortimente in geringem Maße in Einrichtungen des Nahversorgungszentrums die Existenz des benachbarten Hauptgeschäftszentrums Altstadt Wismar nicht als gefährdet anzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich – entsprechend dem planerischen Ziel zur Konsolidierung und Stärkung des Bereiches als Nahversorgungszentrum – die Zulässigkeit anderer als der festgesetzten nahversorgungsrelevanten Sortimente auf 10 % der Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung mit Nahversorgungssortimenten beschränkt. D.h. Verkaufseinrichtungen, die ausschließlich oder überwiegend nicht zentrenrelevante oder sonstige zentrenrelevante Sortimente führen, sind im Plangebiet nicht zulässig.

Neben den aufgeführten quantitativen Veränderungen der Einzelhandelseinrichtungen ist es im Zuge der Umverlegung der Prof.-Frege-Straße durch die Hansestadt Wismar zudem vom Eigentümer der Verkaufseinrichtung im Sondergebiet Einkaufszentrum Einzelhandel beabsichtigt, auch den Eingangsbereich des vorhandenen Gebäudes und seine vorgelagerten Freiflächen (Wegeverbindungen, Kfz-Stellplätze) neu und attraktiv zu gestalten.

Alternativ zu diesen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Verkaufseinrichtung wären auch entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen ein Rück- und Neubau des Gebäudes zulässig.

Durch all diese Maßnahmen kann die Versorgungsfunktion für das Wohngebiet ausreichend, in einer besseren Qualität und barrierefrei erfüllt werden; die Ausweisung weiterer Flächen für den Einzelhandel im Wohngebiet ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Dieser Wert liegt unterhalb der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in einem Sonstigen Sondergebiet und wird am Standort innerhalb des Stadtteilzentrums bei gleichzeitiger Möglichkeit der Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO als ausreichend erachtet.

Diese Überschreitung ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, da sich im Bereich mit der Einkaufseinrichtung eine öffentlichkeitswirksame Einrichtung befindet, die Versorgungsfunktionen für das Wohngebiet erfüllt und so das Wohngebietszentrum prägt, aber auch spezielle Anforderungen an die Nutzbarkeit, beispielsweise durch die Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen aufweist.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit im Sondergebiet (zwei Vollgeschosse) erfolgt zur städtebaulichen Gestaltung des Bereiches durch die Kubatur der anzuordnenden Hochbauten analog der bereits bestehenden Nachbarbebauungen (Philosophenweg 45-49 sowie Kindertagesstätte).

2.1.4. Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet werden folgende Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen, die auch die Funktion haben, mit ihren Einrichtungen, das Stadtteilzentrum städtebaulich zu gestalten:

- Kindertagesstätte/Schulhort
- Schule (Grundschule)
- Sporthalle
- Freiwillige Feuerwehr
- Gemeinnützige Vereine

Kindertagesstätte, Grundschule und Sporthalle sind bereits vorhanden und sollen in ihrer derzeitigen Kubatur erhalten bleiben. Die Grundschule ist im Jahr 2011 am ursprünglichen Schulstandort neu gebaut worden. Kindertagesstätte und Sporthalle wurden im Jahr 2011 saniert.

Der Schulhort ist in Ergänzung zur Grundschule auf dem Gelände der Kindertageseinrichtung neu zu errichten, da die Kapazitäten der vorhandenen Einrichtung nicht ausreichen. Hierbei sind Synergieeffekte durch die gemeinsame Nutzung vorhandener Freianlagen zu erzielen.

Neu anzusiedeln ist im Wohngebiet eine Station (Gerätehaus) der Freiwilligen Feuerwehr Altstadt/Wismar Ost und Nord. Auch hier können Synergieeffekte erzielt werden, wie beispielsweise durch die Nutzung der benachbarten Sport- und Freizeitanlage zu Trainingszwecken sowie Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche (Jugendfeuerwehr).

Auf den Gemeinbedarfsflächen ist die Errichtung von zweckgebundenen Gebäuden mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Des weiteren dürfen zur Gestaltung der Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Kindertagesstätte/Schulhort bzw. Schule Anlagen als Spiel- und Kommunikationsflächen, Spielplätze für Kinder einschließlich Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien errichtet werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf diesen Gemeinbedarfsflächen – analog der Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet – 0,4.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Freiwillige Feuerwehr ist es zudem zulässig, KfZ-Stellplätze sowie vor den Ausfahrtstoren eine befestigte Übungsfläche entsprechend der DIN 14092 zu errichten. Als GRZ wird hier 0,6 festgesetzt, eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO (beispielsweise für Stellplätze und ihre Zufahrten) bis zu einer GRZ von 0,8 ist zulässig.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Gemeinnützige Vereine ist ein Gebäude bereits vorhanden. Dieses soll für die gemeinnützige Vereinsarbeit innerhalb des Stadtteilzentrums Kagenmarkt dauerhaft genutzt werden. Bauliche Erweiterungen sowie eine Neubebauung sind unzulässig.

2.2. Überbaubare Grundstückfläche, 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 in großen Teilen des Wohngebietes und im Gewerbegebiet als offene Bauweise, teilweise mit der Konkretisierung Einzel- oder Doppelhausbebauung.

In den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 sowie im Sondergebiet Einkaufszentrum wird die abweichende Bauweise festgesetzt, hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung, Reduzierungen sind nicht vorgesehen oder städtebaulich erforderlich.

Überschreitungen der Baugrenze sind für untergeordnete Bauteile zulässig und werden entsprechend definiert.

2.3. Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist in kleinen Randbereichen (SO Einkaufszentrum Nahversorgung sowie Gemeinbedarfsfläche Sporthalle) überflutungsgefährdet. Die genaue Ausdehnung dieser Hochwasserrisikoflächen sind den vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern herausgegebenen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten gem. Art. 6 der Richtlinie 2007/60/EG zu entnehmen.

Das Bemessungshochwasser beträgt in der Wismarbucht + 3,15 m über NHN. 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, wird die Mindesthöhenlage der baulichen Anlagen entsprechend der Nutzung wie folgt festgesetzt:

+ 3,15 m über NHN	für Wohnnutzungen
+ 2,25 m über NHN	für gewerbliche Nutzungen, Sondergebietsnutzungen und Verkehrsflächen.

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.

Weitere Festsetzungen zur zulässigen Höhenlage baulicher Anlagen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung der Erdgeschosszonen in den öffentlichen Straßenräumen. Von diesen Festsetzungen kann bei Nachweis erhöhter Aufwendungen (z. B. Bodenregulierungen beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung) abgewichen werden.

2.4. Nebenanlagen und Stellplätze

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet außer im WA 10 unzulässig. Diese Anlagen widersprechen dem urbanen Charakter dieses Wohngebietes und sollen deshalb an diesem Standort ausgeschlossen werden.

Der Teilbereich WA 10 befindet sich im Randbereich des Wohngebietes entlang eines Grabens (Wasserlauf). In dieser natürlichen Umgebung ist auch weiterhin die Kleintierhaltung zulässig.

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und teilweise auch aufgrund verkehrssicherheitstechnischer Anforderungen werden Festsetzungen zur zulässigen Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen getroffen:

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist allgemein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überschreitungen der Baugrenze für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie für Nebenanlagen sind nur außerhalb der Bereiche zwischen Straßengrenzungsline und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht zulässig.

Der Abstand von Carports und Garagen muss unter dem Aspekt der Gestaltung des öffentlichwirksamen Straßenraumes zu allen öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3 m betragen. An der Einfahrts-/Ausfahrtsseite ist insbesondere aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auch in anderen Bereichen, also auch an öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Genehmigung hierzu kann vorbehaltlich der Zustimmung durch den Straßenbaulastträger der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erteilt werden. Entsprechende Überfahrtsgenehmigungen sind zu beantragen.

Im Bereich der öffentlichen Sport- und Freizeitanlage ist es zulässig, für die Unterbringung von Sportzubehör, das zur Nutzung der Sportanlage erforderlich ist, wie z.B. Bälle, Netze etc. einen Container aufzustellen. Die entsprechende Fläche mit einem möglichen Alternativstandort wird als „Containerstellplatz für Sportzubehör“ in der Planzeichnung dargestellt.

2.5. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume, die in den öffentlichen Raum hineinwirken, also direkt an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, ist ein besonderes Augenmerk zu richten.

Festsetzungen für die Gebäudegestaltung werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen. Durch diese Vorgaben soll ein städtebaulich ansprechendes Siedlungsbild geschaffen werden.

Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes können im Wohngebiet auch weiterhin verschiedene Dachformen Anwendung finden. So sind Flachdächer (0-10°), flachgeneigte Dächer (10-22°) sowie Steildächer (größer 22°) zulässig.

Steildächer sind als symmetrische Sattel- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung (unglasiert) zu decken.

Zur Gestaltung der Dachlandschaft wird der Anteil der liegenden Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel auf maximal 25 % begrenzt.

Für die Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Kombinationen mit Holz und Glas sind möglich. Imitationen, die andere Baustoffe vortäuschen, sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Hochglänzende Baustoffe werden ausgeschlossen, um unangenehme Blendwirkungen zu vermeiden.

Von dieser Festsetzung abweichend ist zur Nutzung moderner regenerativer Energiequellen (Klimaschutz) die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Die Vermeidung von

Blendwirkungen auf die öffentlichen und privaten Nachbargrundstücke ist nachzuweisen.

Die Errichtung von Windenergieanlagen ist bis zu einer Höhe analog der des Hauptgebäudes auf dem Grundstück unter der Voraussetzung zulässig, dass

Emissionen auf benachbarte Baugrundstücke ausgeschlossen sind. Zur Vermeidung von Störungen auf benachbarten Grundstücken ist hier vom Verursacher der Nachweis zu erbringen, dass insbesondere Schall und Schattenwurf der Windenergieanlage keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke haben.

Als wichtiges Kriterium zur Gestaltung des öffentlichen Raumes erwies sich in der Vergangenheit die Einhaltung von Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen. Auch sogenannte Schutzwände können analog der Grundstückseinfriedungen das Bild des angrenzenden öffentlichen Raumes prägen und ggf. beeinträchtigen. Es werden deshalb Festsetzungen zur maximalen Höhe, Materialwahl und Ausführung dieser Elemente getroffen.

An öffentlichen Straßen ist zudem insbesondere aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen allgemein eine maximale Höhe der Einfriedungen von 0,7 m einzuhalten. Bei Grundstücksausfahrten in den öffentlichen Verkehrsraum ist so ein freier Sichtwinkel gewährleistet.

Auf Flächen der Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie transparent ausgeführt werden. Diese Ausnahmeregelung ist für Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere Schulen und Kindergärten aus Sicherheitsgründen für die Nutzer erforderlich. Andererseits ist unter o.g. verkehrssicherheitstechnischen Aspekten der Sichtwinkel bei Zufahrten auf öffentliche Verkehrsflächen einzuhalten. Zaunanlagen, die die Höhe von 0,70 m überschreiten sind deshalb transparent auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Festsetzungen, die Einschränkungen zur Gestaltung der Anlagen aufgrund der Lage an öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten, in allen Bereichen gelten, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, also auch an Straßen, die nicht zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes dienen (z.B. bei Eckgrundstücken).

2.6. Erschließung

2.6.1. Verkehr

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 20 / A 14 sowie Bundesfernstraßen) über den Philosophenweg – Rostocker Straße bzw. die Poler Straße – Nordostzubringer angebunden.

Eine direkte Verbindung in das Zentrum der Hansestadt Wismar (Altstadt) ist über die Poeler Straße gegeben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den bereits vorhandenen Straßen Philosophenweg und Poeler Straße (Landestraße L 12) aus.

Mit der Anbindung der Talliner Straße an die Poeler Straße werden das festgesetzte Eingeschränkte Gewerbegebiet sowie die Gemeinbedarfsflächen Schule und Sporthalle erschlossen.

Die Haupteerschließung des Wohngebietes wird wie bisher ausgehend vom Philosophenweg über die Prof.-Frege-Straße erfolgen. Diese vorhandene Anbindung soll um ca. 20 bis 60 m in nördliche Richtung verlegt und so die straßenseitige Erschließung des Wohngebietes optimiert werden. Durch Verlagerung der Stellplatzanlage der Verkaufseinrichtung in unmittelbare Nähe zum Gebäude verbessern sich die Nutzungsbedingungen für Kunden und Betreiber. Gleichzeitig ermöglicht die neue Straßenführung die Schaffung eines platzartigen Verkehrsraumes der als Fußgängerbereich Funktionen als Markt- und Erlebnisfläche übernehmen und damit den Stadtteilzentrencharakter für das Wohngebiet stärken kann.

Die einzelnen Baugebiete und die Gemeinbedarfsflächen Freiwillige Feuerwehr und Kindertagesstätte werden auch weiterhin über die Prof.-Frege-, Rigaer bzw. Gdanker Straße erschlossen.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mittel- und langfristig umzugestalten. Derzeit sind die öffentlich genutzten Gehwege auf privaten Flächen von den Fahrbahnen häufig durch private Stellplatzanlagen getrennt, was zu verkehrstechnischen Problemen führen kann. Lediglich die Fläche der Fahrbahn ist als öffentliche Straße im Eigentum der Hansestadt Wismar. Ziel der Planung soll deshalb eine Neuordnung des öffentlichen Verkehrsraumes als Sammelstraße mit Fahrbahn, Nebenanlagen und öffentlichen Stellplätzen sowie die Unterbringung aller privater Kfz-Stellflächen auf den Baugrundstücken sein. Hierzu werden Straßenprofile entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt, diese sind nicht Gegenstand der Festsetzungen und können in der Ausführungsplanung nach aktuellen Erfordernissen angepasst werden.

In Abstimmung mit den benachbarten Eigentümern (Wohnungsunternehmen) wird zur Ausführung der Prof.Frege-Straße zwischen den Teilbereichen des Wohngebietes aufgrund der beengten Raumverhältnisse empfohlen, diese nur einseitig mit einem öffentlichen Gehweg auszustatten und den Gehweg entlang der Baufelder WA 1, WA 2, WA 6 und WA 8 wie bisher auf privaten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu führen. Dadurch können die vorhandenen privaten Stellplatzflächen vor diesen Wohngebäuden erhalten bleiben.

Verkehrsflächen, die nur eine geringe Erschließungsfunktion für angrenzende Wohngebiete haben (Prof.-Frege-Straße 16-28 und WA 10) werden als Verkehrs-

fläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Stellplätze und Grundstücksauffahrten

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

Entlang der Planstraßen sind weitere öffentliche Stellplätze mit einer Begrünung zu integrieren. Dies ist in den Ausführungsplanungen zur verkehrlichen Erschließung zu berücksichtigen und zu präzisieren.

An prädestinierten Bereichen sind Grundstücksauffahrten ausgeschlossen, um eine bessere Anordnung der Nebenanlagen sowie die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können.

Fußgängerbereich / Fuß- und Radwege

Der zentrale Bereich des Wohngebietes soll vorrangig dem Fußgänger vorbehalten sein und eine angenehme Aufenthaltsqualität schaffen. Entsprechende Festsetzungen erfolgen für einen Teilbereich der Talliner Straße und den neu zu gestaltenden Platzbereich an der Prof.-Frege-Straße.

Zur angestrebten nichtmotorisierten Nutzung innerhalb des Wohngebietes sind des Weiteren der Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen in West-Ost-Richtung zwischen dem Sondergebiet und dem WA 10 sowie davon ausgehend entlang der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte in südliche Richtung zur Prof.-Frege-Straße (WA 9b) vorgesehen.

2.6.2. Ver- und Entsorgung

Für das gesamte Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vorhanden. Es sind folgende Medien verfügbar: Wasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Fernwärme sowie in Teilbereichen Gas. Aufgrund bereits erfolgter Rückbauten im Wohngebiet von 225 Wohneinheiten kann es zu Überkapazitäten bei der Ver- und Entsorgung kommen. Die Erarbeitung eines Ver- und Entsorgungskonzeptes (Energiekonzept) für das Wohngebiet durch die Ver- und Entsorgungsträger und die Wohnungsunternehmen wird angeregt.

Bei Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu nutzen. Für vorhandene Leitungen, die nicht in öffentlichen Räumen liegen, werden im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt (Planzeichen 15.5. PlanZV). Die rechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung von Baulasten (Baulastenverzeichnis, Grundbuch). Sie ist durch den Nutzer (Ver- und Entsorgungsträger) mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu vereinbaren.

Die Baumaßnahmen sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Vorhandene Wasserversorgungsleitungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Abwasserentsorgung

Die anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) werden grundsätzlich im Trennsystem abgeleitet. Entsprechende Planungen sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) durchzuführen.

Die Planung und der Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlage ist gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 vorzunehmen.

Für Abwassereinleitungen in das öffentliche Kanalnetz die unter die Abwasserverordnung fallen (z.B. bei gewerblichen Nutzungen) sind Anträge auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des StALU Westmecklenburg zu stellen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht für Niederschlagswasser entfällt, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Die Versickerung von erfasstem Niederschlagswasser ist durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig.

Im Zuge des Rückbaus der Wohnblöcke wurden vorhandene Grundstücksentwässerungsanlagen durch die Grundstückseigentümer stillgelegt bzw. zurückgebaut.

Die noch vorhandene öffentliche Abwasseranlage außerhalb von öffentlichen Räumen ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Leitungsrecht zugunsten EVB dargestellt. Sie muss in ihrer Funktion erhalten bleiben und darf nicht überbaut oder durch Punktlasten beeinträchtigt werden.

Planungen für die künftigen Regen- und Schmutzwasserleitungen sind mit dem EVB abzustimmen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH bzw. die E.ON edis AG sichergestellt werden. Vorhandene Elektroenergieversorgungsleitungen außerhalb öffentlicher Räume sind in der Planzeichnung durch die Darstellung von Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH gekennzeichnet.

Gasversorgung

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

Fernwärmeversorgung

Für die vorhandenen Fernwärmetrassen außerhalb öffentlicher Räume werden nachrichtlich in der Planzeichnung Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH dargestellt.

Eine Erweiterung des Fernwärmeversorgungsnetzes ist nach Prüfung der Kapazitäten möglich

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 (Abfallsatzung) vom 01.01.2009 und die Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar vom 01.01.2009 in der jeweils gültigen Fassung.

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

2.6.3. Brandschutz

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

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

Aufgrund § 2 Abs.1c des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 14.11.1991, geändert durch Gesetz 11.02.2002 (GVObI. S.43) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 48 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Der bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

2.7. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

2.7.1. Immissionsschutz

Nach BImSchG genehmigte Anlagen

In der immissionsrelevanten Umgebung des Plangebietes sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt bzw. angezeigt wurden:

Seehafen Wismar GmbH (Schüttgutumschlag/Massengutpier, Anlage zum Umschlag und Lagerung, Schrottauumschlag)

GER Umweltschutz GmbH (Altholzrecyclinganlage)

Hanse Asphalt GmbH (Asphaltmischanlage)

German Pellets GmbH (Wärmeerzeuger mit Nebeneinrichtungen, Biomasse Heizwerk)

Inserloh MAB Rostock GmbH (Altautoverwertungsanlage, Zwischenlager von Eisen- und Nichtschrott, Kabellager, Demontagebereich)

Metallhandel (Anlage zur zeitweiligen Lagerung von metallischen Abfällen)

Die Anlagen genießen Bestandsschutz und sind bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Lärmimmission

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind folgende Orientierungswerte für die städtebaulichen Planungen entsprechend DIN 18005 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten:

Einwirkungsorte	Tag in dB (A)	Nacht in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _E)	65	50
Sondergebiet (analog Gewerbegebiet)	65	50

Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist im wesentlichen die Lage des Plangebietes an der Poeler Straße und an der Straße Philosophenweg zu berücksichtigen. Durch das Verkehrsaufkommen sowie durch die Sport- und Freizeitanlage ergeben sich zu berücksichtigende Belange des Lärmschutzes, welche in einer schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden vom Dezember 2012 betrachtet wurden. Aus dieser Untersuchung sind die passiven Schallschutzmaßnahmen abzuleiten, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Die ebenfalls in der Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Tab. 8 bilden die Grundlage für die Darstellung in der Planzeichnung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untersuchung unter der Maßgabe erfolgte, dass der Bereich nördlich der Talliner Straße/ Poeler Straße als Mischgebiet ausgewiesen wird. Bei der jetzt erfolgten Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet können gemäß § 8 (3) BauNVO Nr. 1 ausnahmsweise auch Wohnungen zugelassen werden. Die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Festsetzungen im Text, Teil B Nr. 7 sind bei der Genehmigung zu beachten.

Im Plangebiet sind zwar zusätzlich Geräuschvorbelastungen durch nahe gelegene nach BImSchG genehmigte Gewerbe- und Industrieanlagen im Bereich Seehafen – Haffeld vorhanden, jedoch werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im gesamten Planbereich unterschritten.

Durch die notwendige Ausweisung der Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebietes, hervorgerufen durch den Verkehrslärm, werden zudem Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche weit über das notwendige Maß für die industriellen bzw. gewerblichen Vorbelastungen hinausgehen. Die anlagenbezogenen Geräuschimmissionen stellen gegenüber den Verkehrslärmimmissionen eine untergeordnete Vorbelastung dar.

2.7.2. Altlasten / Munition

Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird jedoch nicht übernommen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne BBodSchG festgestellt, sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen verpflichtet, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Abfallentsorgung

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten und unbelasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.

Hierbei sind die Abfälle gemäß § 9 KrWG zur Verwertung und Behandlung getrennt zu halten.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe (z.B. Asbest, Teeröle bei Dachpappen sowie Insektizide bei Holz) zu rechnen. Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch entsprechend zu planen. Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind i.d.R. in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales zu erfolgen.

Munitionsfunde

Die benannte Fläche liegt in einem Gebiet, worüber dem Munitionsbergungsdienst keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

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.

Entsprechende Vermerke zum Verhalten bei Altlasten- bzw. Munitionsfunden werden Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Hinweise).

2.8. Naturschutzrechtlicher Artenschutz

Die Erstellung des Gutachtens zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) für das Plangebiet erfolgte im August 2012 durch das Büro Dreher + Sudhoff Ingenieurplanung GbR, Gelsenkirchen.

Es waren folgende Schutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht zu beachten: besonders geschützte Arten, streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen für den überwiegenden Teil der Biotopstruktur im Plangebiet keine wesentlichen Veränderungen erwarten. Neben dem Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist der Verlust von ca. 20

jüngeren und vier mittelalten Einzelbäumen sowie die Inanspruchnahme von staudenreichen Ruderalfluren und Zierrasenflächen sowie versiegelten Flächen vorgesehen.

Zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase bzw. der Wochenstubenzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen sind. Vor Gehölzbeseitigungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September sowie ganzjährig vor Gebäuderückbaumaßnahmen ist gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde fachkundig nachzuweisen, dass europarechtlich geschützte Tierarten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Im städtischen Bereich ist hier besonders an europäische Vogelarten zu denken, die bei Baumfällungen oder auch Gebäuderückbaumaßnahmen betroffen sein können wie z.B. Schwalben und Mauersegler. Deshalb ist in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG formuliert, dass Gehölze nur in dem genannten Zeitraum gefällt werden sollen. Wird diese Frist in die textlichen Festsetzungen übernommen, so sind Verbotverletzungen entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG während dieser Zeit nicht zu erwarten.

Bei Gebäuderückbauten müssen zudem grundsätzlich Betroffenheiten von Fledermäusen in Betracht gezogen werden. Sie besiedeln oft kleinste Mauerspalt, insbesondere an Block- und Plattenbauten. Vor tieferen Eingriffen oder Rückbauten ganzjährig sowie bei Gehölzfällungen in der Brutzeit ist im konkreten Fall nachzuweisen, dass Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht übertreten werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig. Das bedeutet, falls Baufeldräumungen in der übrigen Zeit nicht vermeidbar sind, ist vor Beginn der Maßnahmen durch eine Fachkraft zu prüfen, ob eine aktuelle Nutzung der zu beseitigenden Strukturen als Brut-/Wochenstubenhabitat vorliegt. Bei negativem Prüfergebnis können Baufeldräumungen auch innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase bzw. der Wochenstubenzeit vorgenommen werden. Für die zum Rückbau vorgesehenen Gebäude kann auch im Vorfeld eine Besiedlung durch die Mehlschwalbe durch Vergrämuungsmaßnahmen (z.B. durch fassadenbündiges Verschließen der Fensternischen) verhindert werden.

Bei Überprüfung von möglichen Nutzungen der lt. Festsetzungen im Bebauungsplan zu beseitigenden Bäume durch besonders geschützte Arten wurde keine Nutzung/Nutzungseignung festgestellt.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kontrollen ist somit nicht mit dem Eintreten von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu rechnen.

Des weiteren wurden mögliche Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG untersucht. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen ist hier nicht zu erwarten.

Die Zuständigkeit der Behörden ist im Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geregelt.

So hat gemäß § 6 NatSchAG M-V die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg die Entscheidungsbefugnis zu gesetzlich geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V. Für satzungsmäßig geschützte Bäume, z.B. mit kleinerem Stammumfang als 100 cm oder andere Baumarten als in § 18 genannt, ist die Hansestadt Wismar zuständig.

2.9. Grünordnung / Gestaltung von Natur und Landschaft Naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung

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

Wie in diesem vorgeschlagen, erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt, zum Schutz und zur Ergänzung wichtiger Freiflächenbestandteile.

Zusätzliche Bepflanzungen sind zur Gliederung der Freiräume, als Rückzugsgebiete, zur Abgrenzung und zum Schutz verschiedenartiger Nutzungen vorgesehen.

Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der ehemaligen, vereinsgenutzten Sportflächen und der Promenade sind ebenso geplant wie die Flächensicherung zur sukzessiven Entwicklung von Uferstauden im unmittelbaren Verlauf des Grabens oder die Entsiegelung von Teilflächen.

Die Auswahl der festgesetzten Baum- und Straucharten erfolgt aufgrund der Standorttypik und – verträglichkeit in diesen Bereichen sowie unter stadtgestalterischen Aspekten.

Anpflanzungen anderer Arten als in den Artenlisten vorgesehen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und der Planungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren möglich. Es ist jedoch auf die Verwendung immergrüner Nadelgehölze wie Lebensbaum, Scheinzypresse und Wacholder in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen (siehe Anlage zur Begründung).

Eine positive Bilanz durch weniger intensiv versiegelte Bauflächen bzw. die Entsiegelung von Teilflächen ist im Bereich der Sport - und Freizeitanlage zu verzeichnen. Zusätzlich angelegte Pflanzflächen mit insgesamt 120 Großbäumen werden dauerhaft zur Vernetzung der Grünbereiche beitragen und als Lebensgrundlage dienen.

Auf den mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV ausgewiesenen Flächen im Uferbereich des vorhandenen Grabens können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zur Sicherung der sukzessiven Entwicklung der Uferstauden dienen.

2.10. Bau- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung im § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der Anlage zum BauGB fest verankert worden. Seitdem besteht die Pflicht in einem Umweltbericht die zukünftig zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen und darzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zur weiteren Entwicklung des Wohngebietes und deren Infrastruktur geschaffen werden. Die Zielsetzungen für dieses Gebiet entsprechen dem von der Bürgerschaft 2008 beschlossenen Rahmenplan.

Die Maßnahmen aus der Rahmenplangrundlage werden im Bebauungsplan ausgewiesen und in Bezug auf die wesentlichen Umweltbelange geprüft.

Entsprechend dieser Kriterien werden Festsetzungen zu den Baukörpern und deren Ausmaß, so wie zu den nicht überbauten Freiflächen, deren Nutzung und Gestaltung getroffen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Das Wohngebiet befindet sich im Stadtteil Wismar Ost, angrenzend an die Altstadt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14 ha.

Der Großteil des Wohngebietes entstand ab 1973 als Mehrgeschosswohnungsbau in Zeilenbauweise. Die fünfgeschossigen Bauten ohne Aufzug entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Wohn- und Lebensbedingungen. Der enorme Leerstand war ein weiteres Kriterium für den dann folgenden Rückbau einiger Teilbereiche.

Die Ziele bei der Umgestaltung des „Stadtteilzentrums Kagenmarkt“ sind die Überarbeitung der Infrastruktur, insbesondere in Bezug auf Verkehr und Hochbau sowie die qualitative Überarbeitung vorhandener Freiflächen und deren Verknüpfung unter Einbeziehung des vorhandenen teilweise wertvollen Bestandes. Durch die bereits begonnene Umgestaltung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes, konnte eine marode, vom Verein nicht mehr genutzte Sportanlage neu errichtet werden. Mit Gussasphalt versiegelte Volleyballfelder und die teilversiegelten Tennenflächen werden zurückgebaut. Die Neuplanung sieht eine Geländemodellierung mit intensiver Begrünung des ehemaligen Sportplatzes vor, die zukünftig mit vielen Baumpflanzungen, Sträuchern und Wiesenflächen verschiedenen Vögeln, Insekten und Kleinsäugetern als Lebensraum dienen wird.

Durchzuführende Bodenproben werden den anstehenden Sportplatztennenbelag auf Schadstoffe untersuchen und ggf. wird dieser vorschriftsmäßig zu entsorgen sein.

Die vorliegende Planungsabsicht lässt nach erster Einschätzung keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten, die nicht ausgeglichen werden können.

3.2. Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Ausweisung und städtebaulichen Neuordnung der ehemals bebauten und unbebauten Flächen, dem Erhalt der teilweise sehr prägenden Großbäume und der Verknüpfung unterschiedlich genutzter Freiflächen mit dem vorhandenen Grünpotential der unmittelbaren Umgebung.

Die unterschiedlich genutzten Flächen des Plangebietes werden in der zukünftig maximalen Grundstücksauslastung und den Gestaltungsanforderungen über die textlichen Festsetzungen berücksichtigt. (z.B. über das Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Materialverwendung, Pflanzgebot, Erhalt von Bäumen etc.)

Durch die Festlegungen zum baulichen Erhalt bzw. der baulichen Veränderung/Rückbau und deren Neuordnung und Aufwertung werden städtebauliche Missstände im Bebauungsplangebiet behoben. Die gezielte bedarfsgerechte Freiflächengestaltung in unmittelbarer Wohnnähe sowie die Verlagerung von bewegungs- und lärmintensiveren Kinderspiel- und Freizeitsportmöglichkeiten werden für dieses Gebiet speziell angepasst und ausgewiesen.

Vorhandene Großgehölze in Einzelstellung, Reihe oder Gruppen werden bei entsprechender Standsicherheit erhalten und in der Planung berücksichtigt.

Die zum Teil vorhandenen naturnahen Lebensräume bleiben uneingeschränkt erhalten und werden über die textlichen Festsetzungen dauerhaft gesichert.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen, gesicherten und hinzugewonnenen Grünbereiche werden auch zukünftig Lebensräume und Nahrungsgrundlagen für die vorkommenden Tierarten berücksichtigt, sowie deren Entwicklung ermöglicht.

3.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

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

Tiere

Auf der Grundlage der vorhandenen Vegetation ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten sowie Kleinsäugetern auszugehen.

Für den Großteil der Arten der Relevanzprüfung, sind die notwendigen Lebensräume für die einzelnen Arten im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird dem Umweltbericht beigelegt und bietet konkrete Informationen.

Pflanzen

Die im Plangebiet wohnungsnahen Grün- und Freiflächen setzen sich aus artenarmen Zierrasen, einigen Bodendeckerpflanzungen überwiegend aus Zierquittre und Zwergmispel und Gehölzpflanzungen bestehend aus Forsythie, Hartriegel, Berberis, Pfeifenstrauch und Deutzien zusammen.

Größere Bedeutung kommt einigen vorhandenen Bäumen, Baumreihen entlang der Wohnstrassen zu, bestehend aus Linden und Ahorn. Auffallend ist der Anteil an Koniferen wie Kiefern und Scheinzypressen im Plangebiet. In den Wohnhöfen sind Einzelbäume und Gruppenpflanzungen aus Ahornarten und Zierbäumen (z.B. Blutpflaumen und Kirschen) anzutreffen.

Auf den Flächen im Norden des Plangebietes sind unterhalb der Böschung größere zusammenhängende Gehölzflächen, vornehmlich bestehend aus verschiedenen Weidenarten, Weißdorn und Feldahorn zu verzeichnen. Die ruderale Tritt- und Staudenflur besteht neben Gräsern wie Wiesenrispe und Wiesenschwingel aus Brennnessel, Goldrute, Kratzdistel, Beifuss und großer Klette.

Im Osten des Plangebietes besteht entlang des Grabens ein Ufersaum aus einer Hochstaudenflur.

Boden

Der im Plangebiet anzutreffende Boden besteht größtenteils aus Geschiebesand mit relativ starkem Humusanteil (sandigem Lehm) (siehe Landschaftsplan und Kartenmaterial des LUNG: ursprüngliche Grundmoränenlandschaft, eben bis kuppig).

Der größte Teil der Flächen im Plangebiet stellt sich als wohn- und verkehrsgenutzte versiegelte oder teilversiegelte Fläche dar.

Die Hausvorfelder und Wohnhöfe setzen sich aus Rasenflächen und Gehölzpflanzungen zusammen.

Die Flächen des vereinsgenutzten Sportplatzes sowie die Schulhofflächen sind teilversiegelt (Tennenbelag) und vollversiegelt (Asphalt und Beton).

Bodenuntersuchungen im Bereich des Sportplatzes haben ergeben, dass die anstehende Ascheschicht ca. 0,40 – 0,50 tief als teilbelastet nach Zuordnungswert Z2 einzustufen ist. Daher wird im folgenden von einer wassergebundenen Wegeführung der 400 m Laufbahn abgesehen. Empfohlen wird aus diesem Grund ein Schichtenaufbau mit einer Asphalttrag- und Deckschicht.

Wasser

Durch den hohen Anteil an teilversiegelten und versiegelten Flächen kann nur sehr begrenzt unbelastetes Regenwasser in angrenzenden Grünflächen versickern.

Das meiste Oberflächenwasser wird in die Kanalisation eingeleitet und steht für eine Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung.

Der das Plangebiet tangierende Graben wurde in einem Vorentwurf zur „Sport- und Freizeitanlage am Kagenmarkt“ als renaturierter, geöffneter Grabenlauf dargestellt. Detaillierte Untersuchungen ergaben, dass der Graben bis zum Anfang der 60iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts als Bauschutt- und Mülldeponie genutzt wurde.

Eine Grabenöffnung würde daher zunächst eine aufwendige bis zu 3 m tiefe Deponiesanierung bedeuten und wurde aus Kostengründen verworfen.

Klima / Luft

Der Untersuchungsraum liegt im atlantischen maritim beeinflussten Gebiet des west-mecklenburgischen Ostseeküstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West. Die bisherigen Baukörper stellen in Teilbereichen eine Schließung des Blockrandes dar, so dass sich im Blockinneren teilweise andere klimatische Bedingungen darstellen.

Die vielbefahrene Poeler Strasse und der Philosophenweg stellen die Hauptverkehrsstrassen dar, die das Plangebiet tangieren. Anwohnerstrassen mit adressiertem Verkehr bilden die innere Erschließung.

Landschaft

Die bisherigen Flächen stellen sich als bebaute und unbebaute Flächen dar. Es gibt Begrünungen, bestehend aus Straßenbäumen und Gruppenpflanzungen in den Wohnhöfen, die das Plangebiet durchziehen und rahmen.

Weitere Begleitpflanzungen in Form von Bodendeckern und Blütengehölzen gibt es im Eingangsbereich der Wohnblöcke.

Die Ruderalvegetation auf Teilflächen im Norden und Nordosten des Plangebietes setzt sich aus verschiedenen Gräsern sowie Schafgarbe, Goldrute und Beifuss, durchsetzt von Brombeergebüsch sowie Jungwuchs aus Ahorn und Holunder zusammen.

Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für diese Abschnitte keine Maßnahmen aus.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingestuft.

Detaillierte Angaben dazu enthält die durchgeführte saP, die dem Umweltbericht beigelegt wird.

UNESCO-Welterbe

Seit 2002 sind die historischen Altstädte Wismar und Stralsund in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen worden. Gründe dafür sind der weitestgehend erhaltene aus dem Mittelalter stammende Stadtgrundriss, die charakteristische Quartier- und Parzellengliederung sowie der Bestand an gotischer Backsteinbaukunst. Wismar und Stralsund sind herausragende Beispiele zweier Seehandelsstädte aus der Blütezeit des Städtebundes. Diese überlieferten Zeugnisse zu bewahren ist Aufgabe der Stadtplanung und -entwicklung, die jedoch das vorliegende Plangebiet nicht tangiert.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche im Bebauungsplangebiet

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

Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensbereiche bleiben weitestgehend erhalten. Insbesondere der Gehölzsaum und der Uferbereich, der für Insekten, Vögel und Niederwild als Nahrungsquelle und Brutplatz dient, kann langfristig und dauerhaft erhalten werden.

Um den bisherigen Charakter als Habitat zu sichern, wird der im Osten des Plangebietes gelegene Ufersaum im Bebauungsplan zusätzlich durch die Fest-

setzung zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Planzeichen 13.1 PlanzV) geschützt. Eingriffe sind nur in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zum Erhalt des Lebensraumes gestattet.

Ausgleichspflanzungen und die Vernetzung von Grünflächen im und außerhalb des Plangebietes werden sich insgesamt positiv auf die Artenvielfalt auswirken.

Zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 BNatschG Abs. 1 Nr. 1 wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Gebäude- und Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase bzw. Wochenstubenzeit durchgeführt werden. Sind Baufeldräumungen in der übrigen Zeit nicht vermeidbar, ist vorher durch eine Fachkraft zu prüfen, ob eine aktuelle Nutzung der zu beseitigenden Strukturen als Brut-/Wochenstubenhabitat vorliegt.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Lebensbereiche für Tiere bedingt durch Pflanzenverdrängung oder Neuansiedlung geringfügig ändern.

Pflanzen

Prägende, erhaltenswerte Bäume im Plangebiet werden aufgenommen und über Festsetzungen gesichert. Zusätzlich werden neue Pflanzungen durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen und dauerhaft gesichert.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen würden die Rückbauflächen weiterhin als teilversiegelte oder vollversiegelte Flächen dienen.

Auf den Grünflächen entlang der nördlichen und östlichen Planungsgrenze würden sich Pioniergehölze ausbreiten. Eine stärkere Verbuschung durch Brombeeren und Sämlinge von Ahorn, Weiden und Weißdorn würde zu einer teilweisen Verdrängung der Gräser und Hochstauden besonders im Ufersaum des Grabens führen.

Boden

Insgesamt wird durch die Neuplanung ein Teilbereich der jetzigen vereinsgenutzten Sportfläche entsiegelt und als großzügige Freizeitanlage mit offenen Wiesenflächen und Gehölzanzpflanzungen umgestaltet. Der bisherige Schulstandort mit Schülerspeisung weist eine enorme Flächenversiegelung auf. Zukünftig wird durch die städtebauliche Neuordnung der Baukörper eine geringere Vollversiegelung zu verzeichnen sein.

Die Bauflächen weisen entsprechend der Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl und der textlichen Festsetzungen eine prozentuale fachgerechte Begrünung aus, die dauerhaft zu erhalten ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die teilversiegelten und vollversiegelten vereinsgenutzten Sportplatzflächen einschließlich der maroden Aufbauten bestehen. Insgesamt gesehen, wird durch die vorliegende Planung mehr offene Bodenfläche für Mensch und Naturhaushalt zur Verfügung stehen.

Wasser

Durch die festgelegte Grundflächenzahl wird die Bodenversiegelung etwas geringer und es kann mehr anfallendes Oberflächenwasser als bisher in den unbebauten Freiflächen versickern, hier insbesondere im Bereich der zukünftigen Freizeitanlage und auf dem Schulgelände. Die textlichen Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen in ausgewiesenen Bereichen und der verzögerte und verringerte Abfluss des Niederschlagswassers wird ebenfalls positiv zur Gesamtbewertung beitragen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die beeinträchtigte Grundwasserneubildung durch den Anteil an teilversiegelten und versiegelten Flächen erhalten.

Klima / Luft

Durch die vorgesehenen zukünftigen Bauflächen erfolgt keine wesentliche Änderung in Bezug auf den Austausch der Luftschichten und die bisherigen klimatischen Bedingungen im Plangebiet.

Durch die geplante Höhenstaffelung der einzelnen Baukörper werden stadtklimatisch bedingte Luftschneisen vorgehalten.

In Auswertung des 2012 erstellten Schallgutachtens zu möglichen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung (siehe Pkt. 2.6.1. Immissionsschutz) werden die Empfehlungen zum Immissionsschutz als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, z. B. Berücksichtigung durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen, Materialverwendung bei Baukörpern in Bezug auf Wände und Fenster etc.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Lärm- und Luftbelastung der Anwohner nicht größer als bisher. Es kommt durch die Neuplanung zu keinem wesentlich größeren Verkehrsaufkommen und zu keinen geänderten klimatischen Bedingungen.

Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden städtebauliche Missstände auf Teilflächen beseitigt.

Die textlichen Festsetzungen zur Flächenentsiegelung und zum Rückbau maroder Gebäude und Aufbauten werden insgesamt zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen. Die zukünftig höhengestaffelte Bebauung stellt im Vergleich zu den ehemals 5-geschossigen Bauten eine Aufwertung des Planbereiches dar.

Die festgesetzten Begrünungsziele und Maßnahmen werden Vernetzungen von Freiräumen im und außerhalb des Plangebietes darstellen. Durch die vorgelegte Bebauungsplanung kommt es zur Neuordnung und Nutzung der unbebauten öffentlichen und privaten Freiflächen. Gezielte Erhaltungsmaßnahmen und neu ausgewiesene Begrünungen werden zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der Aufenthaltsqualität beitragen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aufgegebene vereinsgenutzte Sportanlage im Laufe der Zeit zunehmend durch Spontanvegetation

gekennzeichnet sein und als Erholungsraum ungenutzt für Anwohner und Besucher bleiben.

Die Schulhoffläche würde weiterhin vollversiegelt (asphaltiert) bleiben.

Die Sicherung zum Schutz des Uferbereiches entlang des Grabens vor individueller Inanspruchnahme durch Anlieger ist nur über den Bebauungsplan realisierbar.

UNESCO-Welterbe

Durch die vorgelegte Planung wird der geschützte Welterbestatus nicht tangiert.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna kann sich im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen in Teilbereichen wesentlich und nachhaltig positiv entwickeln. Die Vernetzung der Teilflächen mit gezielten Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen führt zu einer Aufwertung der Nist- und Nahrungsplätze. Beeinträchtigungen mit Folgen der Verdrängung sind nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die biologische Vielfalt in der Flora und Fauna kaum verändern.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche im Plangebiet

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen: s. textliche Festsetzungen Teil B

Bäume, die mit dem entsprechenden Planzeichen als Einzelbäume festgesetzt sind, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig.

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit der Bauanzeige ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) mit der geplanten Gestaltung und Pflanzenverwendung einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen die den Fortbestand gefährden, und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde gleichwertig zu ersetzen.

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer der Baumart angemessenen Mindestgröße (ca. 6 m²) auszubilden. Straßenbäume/ Verkehrsbegleitgrün sind ggf. vor Anfahrtschäden zu schützen.

Die befestigten Ballspielflächen (Asphalt) der vereinsgenutzten Sportanlage sind zurückzubauen und dauerhaft als Rasen/Wiesenfläche anzulegen.

Für befestigte Plätze und Promenaden ist zu prüfen, ob das anfallende Oberflächenwasser in benachbarte Pflanz- und Rasenflächen abgeleitet werden kann, um dort zu versickern.

Die gemischten ca. 5 m breiten Gehölzpflanzungen entlang der Poeler Strasse sind als Schutzpflanzung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Auf den Flächen der zukünftigen Freizeitanlage ist eine parkartige Grüngestaltung mit Rasenflächen und artenreichen Gehölzpflanzungen als Ausgleichsflächen in Form von Hochstämmen, 16/18 cm im Stammumfang in Gruppen vorzusehen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Vorzugsweise sind auf Grund der Platzverhältnisse einheimische, große Laubbäume zu pflanzen wie z.B. Ahorn, Buche, Eiche, Linde, Pappel, Eberesche, Weißdorn und Weide in Sorten.

Auf insgesamt 30 % der Gesamtfläche der zukünftigen Freizeitanlage sind Baum- und Gehölzgruppenpflanzungen entsprechend der o.g. Arten als Ausgleichspflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Im Zuge des Schulneubaus sind vollversiegelte Außenanlagen (Asphalt, Betonplatten) zurückzubauen. Für die zukünftige Gestaltung der Pausenhöfe sind nach Möglichkeit offenporige/durchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden.

Neue Pflanzungen sind auf Ihre Verwendung in Bezug auf giftige Pflanzenteile hin zu überprüfen, insbesondere auf dem Schulhof und den Freiflächen der Kindertagesstätte und des Schulhortes.

Bei Errichtung der Neubauten der Freiwilligen Feuerwehr und des Schulhortes sind zur Gestaltung der unversiegelten Teilflächen Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der nachstehenden Artenliste vorzunehmen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Hochstamm, mindestens 16/18 cm im Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Stellplatzanlagen sind offenporig anzulegen. Je sechs Kfz-Stellplätze ist ein Laubbaum (Hochstamm, mindestens 16/18 cm im Stammumfang) ebenfalls entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die neuanzulegende Promenade von der Prof.-Frege-Straße bis zu Sporthalle ist beidseitig mit Bäumen (Hochstämme mindestens 16/18 cm im Stammumfang) zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die festgesetzten geschützten Uferbereiche sind als sukzessive Entwicklungsflächen für Hochstauden und Gräser bestimmt. Pflegegänge sind ausschließlich entsprechend der Entwicklungsziele und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorzunehmen. Bauliche Anlagen und Versiegelungen in diesem geschützten Bereich sind untersagt.

Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Grünflächen

Private und öffentlich festgesetzte Grünflächen sind entsprechend nachstehender Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Kolkwitzie, Deutzie
Garteneibisch, Hortensien
Schneeball, Spierstrauch
Sommerflieder, Flieder
falscher Jasmin, Zaubernuss
Forsythie, Weigelia
Apfel-, Weinrose
Stechpalme, Kirschlorbeer
Feuerdorn, Zierquitte
Kuchenbaum, Trompetenbaum
Blumenesche, Blumenhartriegel
Magnolie, Zierkirsche
Kugelrobinie, Rotdorn
Zierapfel, Zierpflaume
Ahorn, Linde, Eiche und Eberesche in Sorten

Zur Begrünung der Flächen sind individuell Sträucher in der Qualität ohne Ballen in der Höhe 30/40 (bei Verkehrsbegleitgrün) oder 100/150 cm bzw. in der Qualität mit Ballen bei Solitärpflanzungen sowie Bäume mit einem Stammumfang 18/20 cm zu nutzen.

Die Grünflächen sind ausschließlich frei von baulichen Anlagen zu nutzen.

Arten für das Anpflanzen auf Flächen zum Anpflanzen gemischter Gehölzstreifen und Ausgleichsflächenpflanzungen.

Diese Flächen sind mit Arten der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen:

vielblütige Rose
Haselnuss, Holunder
Felsenbirne, Hundsrose
Schlehe, Pfaffenhütchen
Erbsenstrauch, Kornellkirsche
Rosmarinweide, Purpurweide
Blasenspiere, Heckenkirsche
weidenblättrige Felsenmispel

Hartriegel, Weißdorn
Liguster, Kreuzdorn
Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche
Hainbuche, Rotbuche
Stieleiche, Linde, Eiche in Sorten

Für die Erstbepflanzung sind 1,5 Gehölze pro m² zu pflanzen.

Auf immergrüne Nadelgehölze wie z.B. Lebensbaum und Scheinzypresse ist bei allen Pflanzungen des Plangebietes und der Ausgleichsflächen zu verzichten.

d) Zusammenfassung

Für den vorliegenden Bebauungsplan, Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ kann nach Bestandserfassung und Bewertung festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung kommt.

Durch die Ausweisung und Neugestaltung der Bauflächen einschließlich der Grüngestaltung unbebauter Flächen wird ein in den vergangenen Jahren auf Teilflächen entstandener baulicher Missstand beseitigt.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der Baukörper sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind für den Standort und den Bedarf des Wohngebietes angepasst.

Dabei war es notwendig, Kompromisse einzugehen, die sich insgesamt betrachtet positiv auf die zukünftige Stadtteilentwicklung auswirken.

Die das Plangebiet prägenden Großbäume und zusammenhängenden Freiflächen werden im Zuge dieser Planung größtenteils erhalten, qualitativ aufgewertet und ergänzt.

Die fußläufigen Wegebeziehungen werden ausgebaut, so dass eine Verknüpfung zwischen den Teilbereichen an der Poeler Straße, dem Philosophenweg und den Anliegerstrassen des Wohngebietes erfolgt.

Das Gleiche gilt für die Vernetzungen der Freiräume, die in dieser Planung ange-dacht sind und mit unterschiedlichen Nutzungen Sport und Erholung dienen.

Dazu ist der Erhalt von gesunden Großbäumen in den Festsetzungen berücksichtigt und gleichfalls das Anpflanzen von neuen Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Flächen.

Durch die Gegenüberstellung der Wertigkeit vorhandener Grünstrukturen, neu zu entwickelnder Freianlagen zur Erholungsnutzung und der anliegenden, nicht beanspruchten Naturräume des Plangebietes ist durch die Planung eine Aufwertung in der Flächenzuordnung und Gestaltung zu verzeichnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin in Teilbereichen einen städtebaulichen Missstand aufweisen.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung wird die Planung begrüßt und bietet eine Alternative um mehrere öffentliche als auch private Nutzungen und Interessen zu vereinen. Die vorgelegte Planung wird als sinnvoll und umweltverträglich eingeschätzt.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)		14,03 ha	100 %
1.	Nettobauland	5,19 ha	37,04 %
1.1.	Wohngebiet (WA)	3,99 ha	28,41 %
	WA 1	0,67 ha	
	WA 2	0,43 ha	
	WA 3	0,24 ha	
	WA 4	0,39 ha	
	WA 5	0,34 ha	
	WA 6	0,31 ha	
	WA 7	0,50 ha	
	WA 8	0,46 ha	
	WA 9	0,26 ha	
	WA 10	0,38 ha	
1.2.	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _E)	0,70 ha	5,02 %
1.3.	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum Nahversorgung	0,51 ha	3,61 %
2.	Flächen für den Gemeinbedarf	2,77 ha	19,72 %
	mit der Zweckbestimmung:		
	Schule	1,10 ha	
	Sporthalle	0,40 ha	
	Kindertagesstätte/Schulhort	0,93 ha	
	Freiwillige Feuerwehr/Vereinsgebäude	0,34 ha	
3.	Öffentliche Verkehrsflächen	2,11 ha	15,04 %
3.1.	Straßenverkehrsflächen	1,05 ha	

Prof.-Frege-Straße /
Rigaer Straße 0,85 ha
Talliner Straße 0,20 ha

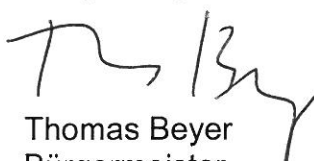
- 3.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- | | | |
|----------------------------|---------|---------|
| Verkehrsberuhigte Bereiche | 0,20 ha | |
| Prof.-Frege-Straße | 0,11 ha | |
| Gdansker Straße | 0,09 ha | |
| Fußgängerbereiche | | 0,63 ha |
| Zentraler Platz | 0,33 ha | |
| Talliner Straße | 0,30 ha | |
| Fuß- und Radwege | | 0,23 ha |

- | | | |
|--|----------------|----------------|
| 4. Öffentliche/ Private Grünflächen | 3,80 ha | 27,08 % |
| 4.1. Sport- und Freizeitanlage | 2,13 ha | |
| 4.2. Grünfläche nordöstliches Plangebiet | 1,67 ha | |
| 5. Wasserfläche | 0,16 ha | 1,12 % |

4.2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung nach (§ 45 – 79 BauGB) vor.

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 27.03.2014
Ausgefertigt am: 15.04.2014


Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar



Anlage zur Begründung, Pkt. 3 des Umweltberichtes

Bilanzierung für Biotopflächen

Das verwendete Verfahren zur Ermittlung des Eingriffs sieht zunächst die Ableitung eines konkretisierten, biototypenbezogenen Kompensationserfordernisses vor (Spalten F der nachfolgenden Tabellen). Die Ableitung erfolgt aus der Wertstufe der Biototypen und Spalten E der nachfolgenden Tabellen). Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die gewählten Werte für das Kompensationserfordernis.

Biototypencode	Beschreibung	Wertstufe	Kompensationserfordernis
PER	Artenarmer Zierrasen	-	0,5
RTT	Ruderales Trittflur	1	1
PEB	Beet/Rabatte	-	0,5
OCB	Blockbebauung	-	0
PZB	Sportplatz, teilversiegelt	-	0
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1	1,5

Für vollständig versiegelte Biototypen wird aufgrund der fehlenden Lebensraumfunktion als Kompensationserfordernis der Wert 0 gewählt. Für artenarme Zierrasen und Beete/Rabatte wird eine geringe verbliebene ökologische Funktion mit dem Kompensationserfordernis von 0,5 gewürdigt. Für die übrigen Biototypen wird aufgrund ihrer spezifischen Ausprägung jeweils der unterste Wert der Bemessungsspanne angesetzt. Die ruderales Trittflur weist lediglich Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung auf.

Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

Biotopbeseitigungen durch Flächenversiegelung sind in den festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen zu erwarten. Hinsichtlich des Umfangs der Flächenversiegelung ist für die Verkehrsflächen von einer 100%igen Versiegelung auszugehen. Der Versiegelungsanteil innerhalb der Bauflächen richtet sich nach dem aus der Grundflächenzahl ableitbaren, festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

Nicht berücksichtigt werden die Festsetzungen 5. Wasserfläche und 3.2 Fußgängerbereiche Zentraler Platz, weil diese Bereiche bereits den geplanten Nutzungen qualitativ und quantitativ entsprechen und somit keine relevante Änderung zu erwarten ist.

Die verbleibenden Flächenanteile der Baugebiete sind als zukünftige Hausgärten bzw. gleichwertige Gartenanlagen (PER/PEB) einzustufen. Diese Flächen sind hinsichtlich der Flächenversiegelung nicht zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Eingriffs durch Versiegelung ist der vorhandene Versiegelungsgrad zu berücksichtigen. Die bereits vorhandene Bebauung in den Baugebieten bedingt bereits eine teilweise Ausschöpfung der Grundflächenzahl. Als Eingriff sind lediglich noch die verbleibenden, noch nicht ausgeschöpften Anteile der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Für die einzelnen Mischgebiete ergeben sich folgende zusätzliche Versiegelungsanteile:

Gebiet	Festgesetzte Grundflächenzahl	Vorhandener Bebauungsanteil	Maximal zusätzlicher Versiegelungs- / Entsiegelungsanteil
WA 1	0,4	0,20	0,20
WA 2	0,4	0,25	0,15
WA 3	0,4	0,21	0,19
WA 4	0,4	0,28	0,12
WA 5	0,4	0,17	0,23
WA 6	0,4	0,26	0,14
WA 7	0,4	0,22	0,18
WA 8	0,4	0,26	0,14
WA 9	0,4	0,25	0,15
WA 10	0,4	0,13	0,27
GE _E	0,6	0,27	0,33
SO	0,8	0,29	0,51
Schule	0,4	0,16	0,24
Sporthalle	0,4	0,39	0,01
KiTa	0,4	0,27	0,13
Feuerwehr	0,8	0,05	0,75

In der folgenden Tabelle ergeben sich für die in den einzelnen Teilbereichen vorhandenen Biotoptypen (Spalte A) die **zusätzlichen Versiegelungen** (Spalte D) als Produkt aus der vorhandenen Gesamtbiotopfläche (Spalte B) mit dem ermittelten zusätzlichen Ver- bzw. Entsiegelungsanteil (Spalte C).

	A	B	C	D	E	F	G
Teilbereich	Biotop-typ	Gesamt-fläche [m ²]	Max. zusätz-licher Ver-siege-lungsanteil	Max. zusätz-lich versie-gelbare Flä-che (B x C) [m ²]	Wert-stufe	Kompen-sations-erfordernis	Flächenäquiva-lent für Kom-pensation
WA 1	PER	3944	0,20	789	-	0,75	592
WA 2	PER	2097	0,15	315	-	0,75	236
WA 3	PER	991	0,19	188	-	0,75	141
WA 4	PER	2548	0,12	306	-	0,75	230
WA 5	PER	2510	0,23	577	-	0,75	433
WA 6	PER	1537	0,14	215	-	0,75	161
WA 7	PER	2883	0,18	519	-	0,75	389
WA 8	PER	929	0,14	130	-	0,75	98
WA 9	PER	1645	0,15	247	-	0,75	185
WA 10	PER	3221	0,27	870	-	0,75	652
GE _E	PER	637	0,33	210	-	0,75	158
SO	PER	70	0,51	36	-	0,75	27
	RTT	331	0,51	169	1	1	169
Schule	PER	3893	0,24	943	-	0,75	701
	RTT	210	0,24	50	1	1	50
Sporthalle	PER	1904	0,01	19	-	0,75	14
KiTa	PER	6186	0,13	804	-	0,75	603
Feuerwehr	PER	254	0,75	191	-	0,75	143
3.1 Riga-er/Prof.-Frege	PER	726	1	726	-	0,75	545
	RTT	208	1	208	1	1	208
3.1 Talli-ner	PER	504	1	504	-	0,75	378
	RTT	83	1	83	1	1	83
3.2 Prof.-Frege	PER	106	1	106	-	0,75	80
3.2 Gdan-sker	PER	389	1	389	-	0,75	292
3.2 Talli-ner	PER	1494	1	1494	-	0,75	1121
Fuß-/Radwege	PER	554	1	554	-	0,75	416
Summe Kompensationsbedarf							8105

Teilbereich	Biotop-typ	Fläche [m²]	Erläuterung	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent für Kompensation
4.1 Sport-/Freizeitanlage	PZO	14742	Nur Entsiegelung	0,5	0,3	2211
	PZO	10319	Entwicklung Zierrasen (70 % v. 14742 m² Entsiegelungsfläche)	0,5	0,3	1548
	PZO	4423	Entwicklung Gehölz (30 % v. 14742 m² Entsiegelungsfläche)	2,0	0,3	2654
	PER	2027	Entwicklung Gehölz (30 % v. 6758 m² Zierrasenbestand)	1,5	0,3	912
4.2 nordöstl. Grünanlage	OCB	1040	Entwicklung Zierrasen	1	0,3	312
4.3 Grünanlage östl. KiTa	OCB	181	Entwicklung Zierrasen	1	0,3	54
Feuerwehr	OCB	680	Entsiegelung und Gehölzpflanzung von 20 % v. 3400 m² (GRZ 0,8)	2,5	0,3	510
Summe Kompensationsplanung						8201
Bilanz (Kompensationsplanung – Kompensationsbedarf)						+ 96

Das Flächenäquivalent für Kompensation (Bedarf) (Spalte G) wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\begin{array}{l}
 \text{Ermittelte Fläche des} \\
 \text{betroffenen} \\
 \text{Biototyps}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{Konkretisiertes biototypenbezogenes} \\
 \text{Kompensationserfordernis, inkl. Zuschlag} \\
 \text{Versiegelung und Freiraumbeeinträchtigungsfaktor}
 \end{array}
 =
 \text{Kompensationsflächen-} \\
 \text{äquivalent (Bedarf)}$$

Dabei ist als Zuschlag für die Versiegelung der Wert 0,5 zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im B-Plangebiet wird für den Freiraumbeeinträchtigungsfaktor der Wert 0,75 gewählt.

Das Flächenäquivalent für Kompensation (Planung) (Spalte G) wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\begin{array}{l}
 \text{Ermittelte Fläche des} \\
 \text{Zielbiotops}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{Konkretisierte maßnahmenbezogene} \\
 \text{Kompensationswertzahl, inkl. Zuschlag} \\
 \text{Entsiegelung und Leistungsfaktor}
 \end{array}
 =
 \text{Kompensationsflächen-} \\
 \text{äquivalent (Planung)}$$

In den Bereichen der geplanten Grünflächen (4.1 bis 4.3) durch Flächenentsiegelung/Gebäuderückbau wird i.d.R. als zukünftiger Biototyp artenarmer Zierrasen mit der Wertstufe 0,5 berücksichtigt. In den Bereichen, für die Festsetzungen für artenreiche Gehölzpflanzungen vorgenommen werden, erfolgt die Bewertung mit der Wertstufe 2.

Hiervon betroffen sind laut Festsetzung 30 % der Freizeit-/Sportanlage (4.1) sowie die gesamten unversiegelten Teilflächen der Bauflächen für die Feuerwehr.

Als Zuschlag für die Entsiegelung wird 0,5 berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im B-Plangebiet wird für den Leistungsfaktor der Wert 0,3 gewählt.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust / Biotopbeeinträchtigungen

Die vorgesehenen Nutzungsfestsetzungen regeln im Wesentlichen die bereits vorhandenen Nutzungen neu. Eine wesentliche Änderung der daraus resultierenden Beeinträchtigungen auf das direkte Umfeld der geplanten Nutzungen oder auf das Umfeld des Planbereichs ist nicht ableitbar.

Bilanzierung für Biotopflächen

Durch die Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 8105. Im Zuge der Planung ergeben sich erhebliche Entsiegelungs- und Biotopentwicklungspotenziale, die eine Kompensation von 8201 Punkten ergeben. Demnach ergibt sich ein Kompensationsüberschuss innerhalb des Plangebietes von 96. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Bilanzierung für Einzelbäume

Zu kompensieren sind zusätzlich die Verluste von Einzelbäumen. Insgesamt wird der Großteil der vorhandenen Einzelbäume durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen im Bestand gesichert. Nicht erhalten werden können insgesamt 33 jüngere Einzelbäume (BBJ). Ältere Einzelbäume (BBA) sind nicht betroffen. Für die jüngeren Einzelbäume ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 1,5. Dem sich daraus ergebenden Kompensationsbedarf in Höhe von 50 Einzelbäumen stehen geplante Neupflanzungen von min. 135 in den Bereichen 4.1 Freizeit-/Sportanlage und 2. Fläche für Gemeinbedarf – Schule- gegenüber.

Die Verluste von Einzelbäumen werden somit durch die geplanten Neupflanzungen ausgeglichen.

Teilbereich	Anzahl Beseitigung BBJ	Neupflanzung
WA 1	0	0
WA 2	0	0
WA 3	3	0
WA 4	0	0
WA 5	1	0
WA 6	4	0
WA 7	0	0
WA 8	0	0

WA 9	0	0
WA 10	0	0
GE _E	7	0
SO	0	0
Schule	0	20
Sporthalle	0	0
KiTa	2	0
Feuerwehr	1	0
3.1 Rigaer/Prof.-Frege-Str.	0	0
3.1 Talliner Str.	4	0
3.2 Prof.-Frege-Str.	0	0
3.2 Gdansker Str.	0	0
3.2 Zentraler Platz	2	0
3.2 Talliner Str.	0	0
3.2 Fuß-/Radwege	9	0
4.1 Freizeit-/Sportanlage	0	115
Summe	33	135

Hinweise:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Gutachten (z.B. Schallschutz, Artenschutz) sowie aufgeführte Regelwerke (z.B. DIN) sind im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung einsehbar. Informelle Planungen als Grundlage für die Bauleitplanung (z.B. Städtebaulicher Rahmenplan Wismar Ost, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar) sind ebenfalls im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung sowie im Internet unter www.wismar.de einsehbar.