

Übersichtsplan

Hansestadt Wismar
Zusammenfassende Erklärung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 33/15
"Wohngebiet Klußer Damm"

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

In der Hansestadt Wismar besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland, da in den letzten Jahren keine nennenswerten Angebote an Wohnbaulandausweisungen hinzugekommen sind. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar von 2013 wird aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte von einer Nachfrage an 400-500 Einfamilienhaus-Grundstücken ausgegangen. So ermittelte der Zensus für Wismar mehr Arbeitskräfteeinpendler als -auspendler. Zusätzlich vermehrte sich die Nachfrage nach einem Alterswohnsitz von Bürgern aus allen Teilen Deutschlands. Außerdem hat Wismar als Mittelzentrum die Aufgabe und Verpflichtung auch gegenüber dem Umland Wohnbauflächen vorzuhalten.

Aus den oben genannten Gründen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.03.2015 beschlossen, für den Bereich Klußer Damm einen Bebauungsplan für den Wohnungsbau aufzustellen um somit seine Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung in den ausgewiesenen Wohngebieten ist mit der Errichtung von ca. 96 Wohneinheiten im Maximum zu rechnen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Das ca. 6,0 ha große Plangebiet befindet sich etwa 1 km südlich der Altstadt der Hansestadt Wismar in Wismar Süd. Östlich wird das Plangebiet durch den Klußer Damm und westlich durch den Ostfriedhof der Hansestadt begrenzt. Sowohl im Norden als auch im Süden wird das Plangebiet von Kleingartenanlagen gerahmt. Im Süden tangiert eine 110 kV Hochspannungsleitung das Gebiet.

Die Umgebungsbebauung des Klußer Damms ist von mehrgeschossigem Wohnungsbau geprägt.

Das Plangebiet selbst ist, bis auf das einbezogene Grundstück der ehemaligen Bergbrauerei, das mit gewerblich genutzten Altgebäuden bebaut ist, un bebaut.

Eine befestigte Lagerfläche liegt zwischen den Altgebäuden und der Hochspannungsleitung im Süden. Darüber hinaus ist das Gebiet durch Sukzessionsflächen geprägt.

Die Fläche lässt sich dem Hauptbiotoptyp Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete zuordnen. Die südliche Fläche nimmt den Charakter einer Brache der Verkehrs- und Industrieflächen an, wohingegen sich sukzessionsbedingt im Norden ein flächiges junges Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten entwickelt hat.

Im Plangebiet befindet sich des weiteren ein vollständig verlandetes Kleingewässer, in dessen Mitte sich ein kleiner temporär Wasser führender Graben befindet. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop (laufende Nummer im Landkreis: HWI00207). Dieses wird innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichnet und in der Planzeichnung vollflächig als geschütztes Biotop festgesetzt.

Vorgesehen ist zudem die Wiederherstellung des Ausgangszustandes durch Entschlammung bzw. Entfernung von Fremdsubstrat. Die Maßnahme wurde im B-Plan festgesetzt.

Nicht im Biotopkataster enthalten ist die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte, überwiegend alte Lindenallee entlang der Straße „Klußer Damm“. Zur Gewährleistung der Zufahrt ist die Abnahme zweier Altbäume (Zufahrt Planstraße A) unvermeidbar.

Ebenso bedarf es im mittleren und nördlichen Bereich zwecks Anlage eines straßenparallelen Fuß-Radweges und der Anbindung des nördlichen Plangebietes der Rodung eines alten sowie zweier Bäume mittleren Alters.

Nach Prüfung mehrerer Varianten des Gehweganschlusses im Norden ist dort die Entfernung von vier Jungbäumen unvermeidbar. Gem. Baumschutzkompensationserlass M-V 2007 ist der Verlust der fünf älteren Alleebäume im Verhältnis 1:3 auszugleichen, die vier

Jungbäume im Norden dagegen im Verhältnis 1:1. Die Abnahme der Bäume ist durch Neupflanzungen von 19 heimischen Laubbäumen zu kompensieren. Im Bebauungsplan wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dies ergibt nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung und folgt dem Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen. Trotz Rückbau der aktuellen ca. 2.500 m² großen Lagerfläche, Entsiegelung einer vorhandenen Zufahrt (ca. 570 m²) und Abriss eines Großteils des Gebäudebestandes (zusammen ca. 692m²) wird sich der Anteil der versiegelten Flächen jedoch insgesamt erhöhen, so dass die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Planes unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff generiert. Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 34.021 m² Flächenäquivalent (FÄQ) zuzüglich 19 Einzelbäume.

Die **innerhalb** des Geltungsbereiches vorgesehene Eingriffskompensation erfolgt

- durch Sanierung des oben genannten Kleingewässers, 3.043 m² FÄQ.

Da für die Kompensation der Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung standen, ist der Restkompensationsbedarf in Höhe von 30.978 m² FÄQ durch folgende Maßnahmen **außerhalb** des Plangebietes auszugleichen:

- Krusenhagen: Umwandlung Acker zu artenreicher Staudenflur, 27.500 m² FÄQ
- Krusenhagen: Neupflanzung einer artenreichen, dreireihigen Feldhecke, 3.500 m² FÄQ.

Zur Deckung des erschließungsbedingten Eingriffs in die Allee am Klußer Damm erfolgt auf dem Ostfriedhof Hansestadt Wismar die ergänzende Neupflanzung von 19 Winterlinden (= additiver Kompensationsbedarf).

Die Kompensationsmaßnahmen haben einen Gesamtwert von 34.043 m² FÄQ. Dieser Wert liegt leicht über dem Kompensationsbedarf.

Daraus ergibt sich eine Vollkompensation des zu erwartenden Eingriffs.

Mit dem Bebauungsplan wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich.

2. Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange

Die Belange des Lärmschutzes wurden durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH untersucht. Die Schalltechnische Untersuchung (Stand März 2016) liegt der Begründung als Anlage 3 bei.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt dass sich die schädliche Umwelteinwirkung auf den Nahbereich des Klußer Damm beschränkt. Für den überwiegenden Planungsbereich (Baugrenzen) ist die Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich passive Schallschutzmaßnahmen, die im Plan als Festsetzungen aufgenommen wurden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (27.04.2015- 29.05.2015) gingen mehrere Stellungnahmen von Bürgern ein, die geprüft und teilweise berücksichtigt wurden.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- die Durchführung der Informationsveranstaltung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens
- die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen in der Hansestadt Wismar im Rahmen der Planungshoheit
- Anregungen zur Standortwahl sowie zur Erschließung und Gestaltung des Wohngebietes
- die Landschaftsbildgestaltung sowie die Erhaltung und Entwicklung der Grünstrukturen und die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 29.04.2015 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die von der Bürgerschaft am 30.06.2016 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- die Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung
- den Schutz vorhandener Biotope sowie des Gewässerschutzes
- die Eingriffs- u. Ausgleichsregelung
- die Betrachtung internationaler und nationaler Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes
- den Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung
- die Feststellung der Kampfmittelbelastung und die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange

3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (18.07.2016- 19.08.2016) gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

3.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 20.08.2015 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die von der Bürgerschaft am 29.09.2016 geprüft und teilweise berücksichtigt wurden.

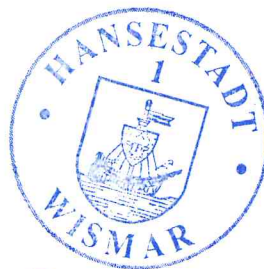
Die geäußerten Anregungen und Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Hinweise zur Abstimmung der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen
- Belange des Abfall- und Bodenschutzes, der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen
- Hinweise zum Bestandsschutz des KFZ-Handwerksbetriebes

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Klußer Damm ist ein Standort von mehreren, die sich z.Z. in der B-Plan-Aufstellung befinden. Er zeichnet sich im Vergleich zu anderen Standorten besonders wegen seiner naturräumlichen Lage und der dabei relativen Nähe zur Altstadt bzw. zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Nahversorger, Kindereinrichtungen, städtischer Nahverkehr, Fernradweg) aus.

Erste Bestrebungen für die Entwicklung dieser Fläche und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gab es bereits 1995. Da dieses Verfahren zu keinem Abschluss gebracht werden konnte, wurde für die Neuplanung der Beschluss aus dem Jahre 1995 aufgehoben. Die Planungsabsichten der Hansestadt für dieses Gebiet haben sich geändert. Eine ehemalige Erweiterung des Friedhofes ist nicht mehr vorgesehen und für gewerbliche Bauflächen in diesem Bereich besteht für die Hansestadt kein Bedarf.



Hansestadt Wismar, den 24.01.2017

[Handwritten signature]
Der Bürgermeister