

# Gemeinde Hornstorf

## HO/108/2020

Beschlussvorlage  
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" der Hansestadt Wismar (Entwurf)

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 18.05.2020 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Hornstorf (Vorberatung)	01.06.2020	N
Gemeindevertretung Hornstorf (Entscheidung)	18.06.2020	Ö

### Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ der Hansestadt Wismar (Entwurf) gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken.

### Sachverhalt

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB  
Frist: 15.06.2020

### Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Keine

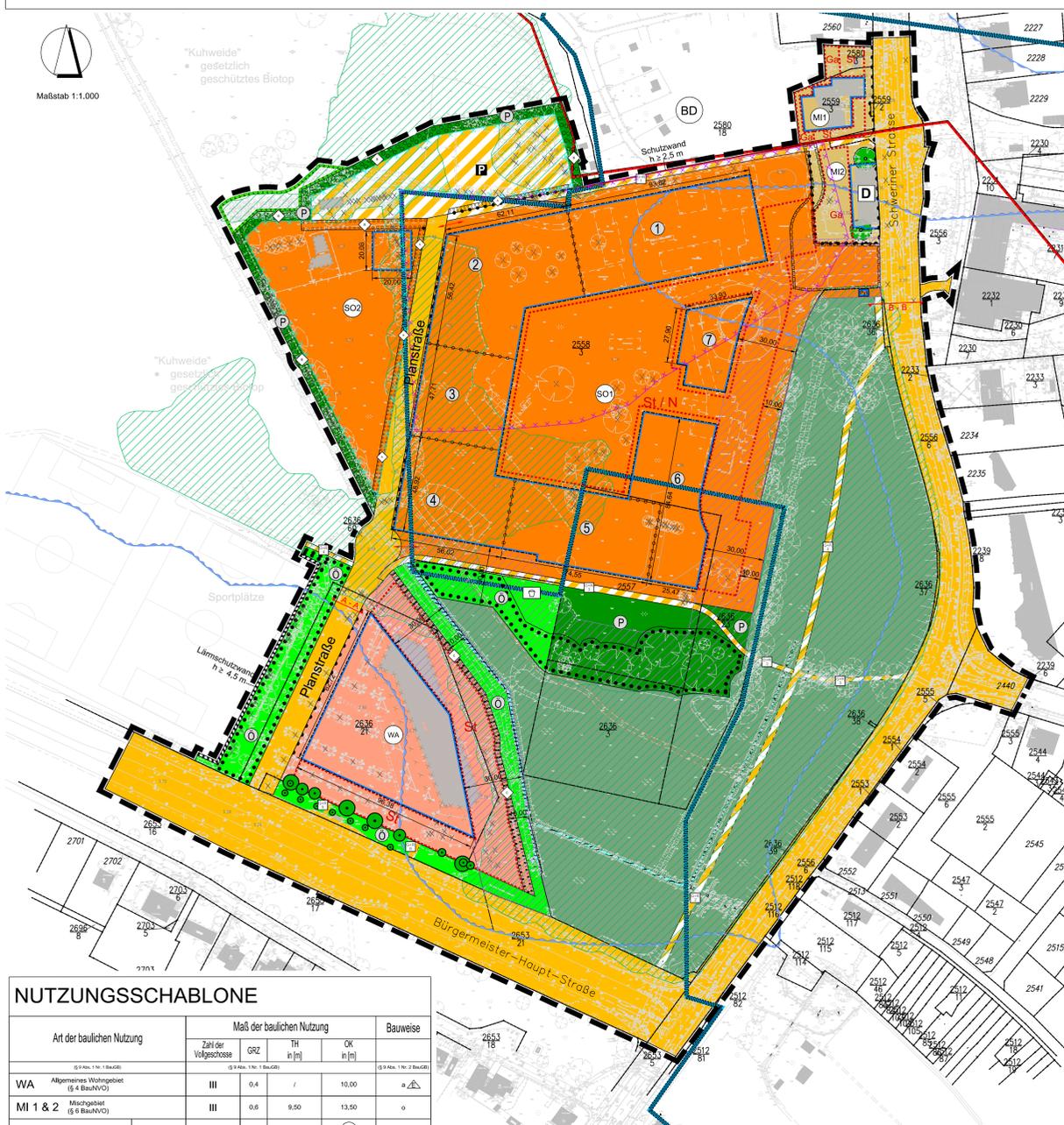
### Anlage/n

1	Anlage 1a - Planzeichnung (Teil A)
2	Anlage 1b - Textliche Festsetzungen (Teil B)
3	Anlage 2 - Begründung

# Bebauungsplan 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen"

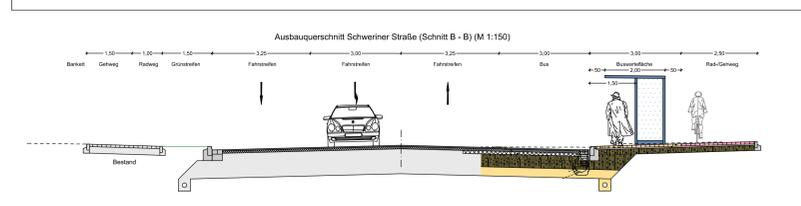
# Hansestadt Wismar

## PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE		Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TH	OK	Bauweise	
						in [m]
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	/	10,00	a	
MI 1 & 2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	III	0,6	9,50	13,50	a	
SO1 Sonstiges Sondergebiet hier: Einkaufszentrum/Hotel/Boardinghouse (§ 11 BauNVO)	Baubeschnitt 1	I	/	(6,50)	a	
	Baubeschnitt 2	II	/	(7,10)	a	
	Baubeschnitt 3	II - III	/	8,50 - 12,70	a	
	Baubeschnitt 4	II	0,6	/	(6,50)	a
	Baubeschnitt 5	I	/	/	(6,17)	a
	Baubeschnitt 6	I	/	/	(6,00)	a
	Baubeschnitt 7	I	/	/	(5,30)	a
SO2 Sonstiges Sondergebiet hier: Wohnmobilstellplatz (§ 11 BauNVO)	I	0,4	/	3,50	a	

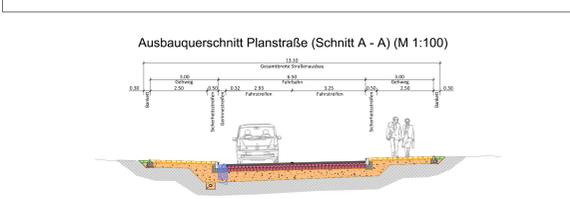
## EMPFEHLUNG STRASSENQUERSCHNITT



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
    - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
    - Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
    - Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO) hier: Einkaufszentrum
    - Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO) hier: Wohnmobilstellplatz
  - Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
    - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
    - GRZ Grundflächenzahl
    - GR zulässige Grundfläche
    - BMZ Baumassenzahl
    - TH Traufhöhe als Höchstmaß
    - OK Höhe baulicher Anlagen, Oberkante; näher bestimmt: 10,00 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Oberkante
    - 8,50 - 12,50 Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß, Oberkante
    - (6,50) zwingende Höhe baulicher Anlagen, Oberkante
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
    - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
    - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Baulinie für Schutzwand zw. SO 1 und Kleingärten (§ 23 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Parkplatz
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Geh- und Radweg mit beispielhafter Nummerierung
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - private Grünfläche - Zweckbestimmung: Grünverbindung
    - öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Grünverbindung
    - Zweckbestimmung: Spielfläche
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
    - Wasserflächen, hier: Entwässerungsgraben
  - Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
    - Flächen für Wald
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erbschaftsgegenstandes oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten MI 1 und MI 2
  - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Flächen für Lärmschutzwände; Wandhöhe min. 4,50 m
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (beispielhaft) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahme**
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
    - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
    - Begrenzungslinie Bodendenkmal "Altstadt"
    - Waldlinie und 30 m Waldabstand
    - Abgrenzung der Ist-Waldfläche
    - Hochwasser-Risikogebiet "Küstengebiet West" (200-jähriges Ereignis gem. § 74 Abs. 2 WHG)
    - Gepflanztes Trinkwasserschutzgebiet "Wismar-Friedrichshof" Trinkwasserschutzzone III B; akt. im Festsetzungsverfahren
  - Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6a BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen
    - Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen
    - beispielhafte Bemessung (Angaben in Meter)
- III. Hinweise**
- Hinweise der Kartengrundlage
    - Gebäude Bestand
    - vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstück-Nr.
    - vorhandene Fahrbahnmarkierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
    - Vermessungsgrundlage mit Verdeutlichung einzelner Geländehöhen
  - sonstige Hinweise und Planeinträge
    - Unverbindliche Lage der LKW-Andienung und der Wendeanlage
    - Unverbindliche Darstellung Minirekverkehrsplatz
    - Schnittbereich: Empfehlung Ausbaquerschnitt
    - Überfahrt von öff. Verkehrsfläche auf privates Grundstück des SO 1
    - Verlust Einzelbaum

## EMPFEHLUNG STRASSENQUERSCHNITT



## VERFAHRENSNACHWEISE

- Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.11.2017. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Städtanzeiger der Hansestadt Wismar sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar am 09.12.2017 erfolgt.
  - Wismar, Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 02.02.2018 unterrichtet und zur Aufklärung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauswertung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
  - Wismar, Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 30.04.2018 bis zum 08.06.2018 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr, Donnerstag von 9:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr und Freitag von 8:30 bis 12:30 Uhr sowie durch ein Informationsgespräch am 20.09.2018 im Baumarkt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 21.04.2018 ortsüblich im Städtanzeiger der Hansestadt Wismar sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Baumarkt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter [http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Oeffentliche\\_Auslegungen/](http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Oeffentliche_Auslegungen/) einsehbar.
  - Wismar, Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Wismar, Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung einschließlich dem Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
  - Wismar, Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text zum Bebauungsplan (Teil B), sowie die Begründung einschließlich dem Umweltbericht haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr, Donnerstag von 9:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr im Baumarkt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben an \_\_\_\_\_ ortsüblich im Städtanzeiger der Hansestadt Wismar sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Baumarkt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter [http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Oeffentliche\\_Auslegungen/](http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Oeffentliche_Auslegungen/) einsehbar.
  - Wismar, Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Wismar, Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text zum Bebauungsplan (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am \_\_\_\_\_ gebilligt.
  - Wismar, Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde aus der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar entwickelt.
  - Wismar, Der Bürgermeister
- Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am \_\_\_\_\_ gefassten Beschluss wird bestätigt. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text zum Bebauungsplan (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
  - Wismar, Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich im Städtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter [www.wismar.de](http://www.wismar.de). Die Satzung ist unter <http://www.wismar.de/Bürger/Bauen-Wohnen/Stadtplanung/Bebauungspläne> einsehbar.
  - Wismar, Der Bürgermeister

## RECHTSVORSCHRIFTEN

- für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung jeweils gültigen Fassung:
- das Baugesetzbuch (BauGB)
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - die Planzeichenverordnung (PlanzVO Bll)
  - das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
  - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - das Telekommunikationsgesetz (TKG)
  - die Landesbauordnung M-V (LBO M-V)
  - das Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)
  - das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V)
  - das Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)
  - die Waldabstandsverordnung M-V (WaldAV M-V)
  - das Wassergesetz des Landes M-V (LWVG M-V)

## BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der beiliegende Text zum Bebauungsplan ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans 68/17	
Hansestadt Wismar Am Markt 1 23966 Wismar	Fassung Entwurf
Proj.-Nr. 57.01P	gez. SM
	Datum der letzten Änderung 16.04.2020
Übersichtskarte ohne Mkt.	

## HANSESTADT WISMAR

**Bebauungsplan 68/17**  
 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen"

Teil A  
 Entwurf  
 Maßstab 1:1.000 Blatt 1 von 1

**INFRA PRO**  
 Ingenieur-Gesellschaft KG  
 Hohenfelder Straße 7  
 64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0  
 Fax: 06251 - 584 783 1  
 mail: mail@infra-pro.de  
 web: www.infra-pro.de

INFRA PRO  
 06251 - 584 783 0  
 Am Markt 1  
 23966 Wismar  
 mail: mail@infra-pro.de  
 web: www.infra-pro.de



## Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt. Der Festsetzungsgehalt des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 11/92 „Discounter-Markt Am Drewes Wäldchen“ wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 68/17 ersetzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch)                      BauNVO (Baunutzungsverordnung)  
                  i. V. m. (in Verbindung mit)                i. S. d. (im Sinne des)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Teilbereich WA:

Es wird ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3).

1.1.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5).

##### 1.2 Teilbereich MI (MI 1 und MI 2):

Es wird ein „**Mischgebiet**“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.3 Des Weiteren wird die Art der Nutzung innerhalb des MI 2 eingeschränkt. Es sind hier nur zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltung,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sofern es sich hier um büroähnliche Nutzungen handelt und diese Nutzungen Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Gebäudestruktur) nehmen.

### 1.3 Teilbereich SO 1:

Es wird ein „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO 1) mit der Zweckbestimmung „**Einkaufszentrum**“ i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt.

1.3.1 Innerhalb des SO 1 i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von  $VK = 10.000 \text{ m}^2$  zulässig. Folgende Vertriebstypen und Fachmärkte sind zulässig:

- 1 Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. VK von  $2.500 \text{ m}^2$  innerhalb von Bauabschnitt 2
- 1 Lebensmitteldiscounter mit einer max. VK von  $1.300 \text{ m}^2$  innerhalb von Bauabschnitt 5
- 1 Biofachmarkt mit einer max. VK von  $800 \text{ m}^2$  innerhalb von Bauabschnitt 1.

Darüber hinaus sind folgende Verkaufsflächen (unter Beachtung der Deckelung der Gesamt-VK auf  $10.000 \text{ m}^2$ ) und Anteilig der maximal zulässigen Verkaufsfläche für alle Sortimente an der überbaubaren Grundstücksfläche (überbaubare Grundstücksfläche =  $19.330 \text{ m}^2$ ) für Einzelhandelsnutzungen zulässig:

- 1 Drogeriemarkt:  $0,0414 (800 \text{ m}^2 \text{ VK})$
- 1 Apotheke:  $0,0077 (150 \text{ m}^2 \text{ VK})$
- 1 Zoofachmarkt:  $0,0414 (800 \text{ m}^2 \text{ VK})$
- 1 Elektrofachmarkt:  $0,0414 (800 \text{ m}^2 \text{ VK})$
- 1 Fahrradfachmarkt:  $0,0310 (600 \text{ m}^2 \text{ VK})$
- 1 Babyartikel- / Spielwarenfachmarkt  $0,0414 (800 \text{ m}^2 \text{ VK})$   
(Bei reinem Spielwarenfachmarkt:  $0,0259 (500 \text{ m}^2 \text{ VK})$ )
- Weitere Fachmärkte (nicht-zentrenrelevant):  $0,075 (1.450 \text{ m}^2 \text{ VK in Summe})$

1.3.2 Innerhalb des Erdgeschosses des Einkaufszentrums sind darüber hinaus Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.3.3 In den Obergeschossen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes (auch Boardinghouse (temporäres Wohnen))
- Betriebe der Tagespflege
- Dienstleistungen (z.B. Fitnessstudio, Sonnenstudio, Friseur, Kosmetikstudio, Schlüsseldienst).

#### 1.4 Teilbereich SO 2:

Es wird ein „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO 2) mit der Zweckbestimmung „**Wohnmobilstellplatz**“ gemäß des § 11 BauNVO festgesetzt.

1.4.1 Der Nutzungszweck ist auf die Errichtung von Flächen für Standplätze sowie dazu notwendige Zufahrten für die temporäre Unterbringung von selbst fahrenden Wohnmobilen, die Übernachtung der Wohnmobilsten und die dazu erforderliche infrastrukturelle Ausstattung begrenzt. Übernachtungs- bzw. Standplätze für Saison- oder Dauercamping sowie eine Zeltplatznutzung sind nicht Bestandteil des Festsetzungsgebietes.

1.4.2 Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind:

- Räume für die Platzverwaltung sowie für die Platzunterhaltung und -pflege inkl. Haustechnik; die Errichtung von Angestellten-, Betriebsleiter- oder Platzwart- und sonstigen Wohnungen ist jedoch ausgeschlossen;
- Räume sowie sonstige technische und bauliche Anlagen sowie Einrichtungen für sanitäre Zwecke (z. B. WC-Anlagen, Sammel- und Ableitungseinrichtungen für Abwasser oder Chemietoiletten usw.) und / oder zu Hygienezwecken (z. B. Dusch- und Wascheinrichtungen, Spülräume etc.);
- Räume sowie sonstige technische und bauliche Anlagen oder Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (z. B. Anlagen für die Stromversorgung, zur Trink-/ Frischwasserversorgung, zur Abwasser- und Abfallentsorgung),

wenn diese sich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

1.4.3 Die Errichtung von Ladestationen für E-Mobilität ist zulässig.

1.4.4 Die Errichtung von unterirdischen Schmutzwassertanks ist zulässig, bedarf jedoch der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Nutzungsschablone:

Das Maß der baulichen Nutzung wird i. S. d. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO teilbereichsbezogen bestimmt durch die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet (Teilbereich) angegebenen Werte zu der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ), sowie der Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt, näher bestimmt durch die Traufhöhe (TH) bzw. die zulässige maximale Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen = OK).

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK = Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden = OKFFB) und der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgeblich. Die TH wird bestimmt als das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden = OKFFB) und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Die Nutzungsschablone ist integraler Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## 2.2 Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen:

### 2.2.1 Teilbereiche WA und SO 2:

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der „Planstraße“ in Fahrbahnmitte und innerhalb des zugeordneten Straßenabschnitts, gemessen jeweils senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) darf die ermittelte Bezugshöhe nicht unterschreiten und maximal um 0,30 m überschreiten.

### 2.2.2 Teilbereich SO 1:

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante des Stellplatzbereiches (im inneren des SO 1), gemessen jeweils senkrecht vor Gebäudemitte und am äußeren Rand des festgesetzten Stellplatzbereiches festgelegt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) darf die ermittelte Bezugshöhe nicht mehr als 0,50 m unterschreiten und maximal um 0,50 m überschreiten.

### 2.2.3 Teilbereich MI 1 und MI 2:

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der „Schweriner Straße“ in Fahrbahnmitte und innerhalb des zugeordneten Straßenabschnitts, gemessen jeweils senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.

## 2.3 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:

### 2.3.1 Teilbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI 1 und MI 2) und SO 2 „Wohnmobilstellplatz“:

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Klimageräte etc.) um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

### 2.3.2 Teilbereich SO 1 „Einkaufszentrum“:

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Wartungsöffnungen, Einhausung von Geräten zum Immissionsschutz, Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Antennen, Belüftungs- und Klimatechnik, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) um bis zu 3,00 m überschritten werden.

### 2.3.3 Die Überschreitung der zulässigen OK durch Solaranlagen ist unzulässig.

### 2.4 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten „Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen und Vollgeschosse“:

Die zeichnerisch festgesetzte „Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen und Vollgeschosse“ darf im Übergangsbereich von 2 m jeweils nach rechts und links überschritten werden. Dies betrifft die Übergangsbereiche der Bauabschnitte 1 zu 2, 2 zu 3, 3 zu 4, 4 zu 5, 5 zu 6 und umgekehrt.

### 2.5 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch bestimmte bauliche Anlagen:

- 2.5.1 Die zulässige Obergrenze der GRZ innerhalb des SO 1 „Einkaufszentrum“ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.5.2 Die zulässige Obergrenze der GRZ innerhalb des SO 2 „Wohnmobilstellplatz“ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):**

##### **3.1.1 Teilbereich WA:**

Es wird abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt wird: Es sind ausschließlich Einzelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässig; die Länge der Häuser darf 15 m nicht überschreiten. Mit der Bezeichnung „Länge“ ist ausschließlich dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront gemeint.

##### **3.1.2 Teilbereich SO 1 - Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“:**

Es gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):**

3.2.1 An der Grundstücksgrenze des SO 1, zur nördlich angrenzenden bestehenden Kleingartenanlage, wurde eine Baulinie festgesetzt. Auf dieser Linie ist eine Schutzwand nach den Maßgaben der Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 14.4 zu errichten.

3.2.2 Innerhalb des WA-Gebietes, der MI-Gebiete, des SO 1-, und des SO 2-Gebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

##### **3.2.3 Teilbereich SO 1 „Einkaufszentrum“:**

Laderampen, Treppenanlagen einschließlich dazugehöriger Überdachung, Podeste, Vordächer sowie Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen sind zu beachten.

3.2.4 Um eine Zu- und Abfahrt und auch eine fußläufige Zuwegung von der Bürgermeister-Haupt-Straße über die Planstraße zum Kundenparkplatz des SO 1 und andersherum sicherzustellen, ist im Bereich der Bauabschnitte 4 und / oder 5 eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von mindestens 6,50 m und eine Zuwegung von mindestens 2,50 m herzustellen. Die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich des SO 1 dürfen nicht anderweitig bebaut werden. Die konkrete Lage der Verkehrsflächen ist im Rahmen der Bauantragsstellung für die Bauanschnitte 4 und 5 darzulegen.

#### **4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

##### 4.1 Teilbereich WA:

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze (St)“ zulässig.

##### 4.2 Teilbereich MI 1:

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen (Ga)“ zulässig; nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze (St)“ zulässig.

##### 4.3 Teilbereich MI 2:

Die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen (Ga)“ zulässig. Die Anordnung dieser baulichen Anlagen bedarf jedoch der Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. deren Genehmigung.

##### 4.4 Teilbereich SO 1 „Einkaufszentrum“:

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (St / N)“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

#### **5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

##### 5.1 Folgende bauliche Anlagen sind – mit Ausnahme des WA-Gebietes – auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO; Einschränkung: Innerhalb des SO 2 bedarf die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen immer der Zustimmung der Bauaufsicht der Hansestadt Wismar.
- der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO.

##### 5.2 Innerhalb des zeichnerisch dargestellten Waldabstands sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. WAbst.VO M-V nur die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen und Flächenbefestigungen zulässig. Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V wird hingewiesen.

- 5.3 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, einschließlich der Kleintierzucht, und Kleinwindkraftanlagen, auch wenn sie dem primären Nutzungszweck des Grundstückes / des Baugebietes dienen (Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO) sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
- 5.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten MI-Gebiete unzulässig.

## **6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 6.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „**öffentlicher Parkplatz**“ ist gemäß ihrer Funktion auszubauen. Bauliche Anlagen in Form von Zweckbauten (wie z. B. Elektrotankstelle, Unterstände, überdachte Fahrradabstellplätze, öffentliche WCs etc.) sind zulässig. Gebäude und Zweckbauten dürfen eine Endhöhe (Oberkante der baulichen Anlage; bei Gebäuden Oberkante der Dachhaut) von 3,00 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der „Planstraße“ in Fahrbahnmitte, gemessen unmittelbar am Übergangsbereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ bestimmt.

Ebenfalls ist die Errichtung einer Trafostation, zur Gewährleistung der Stromversorgung z.B. für E-Parkplätze, die Aufstellung eines Stadtplans zur Orientierung der Besucher und die Aufstellung von Informationsschildern, welche in Verbindung mit dem öffentlichen Parken stehen, zulässig.

## **7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):**

- 7.1 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen. Die Vorschriften des Telekommunikationsgesetzes (vgl. § 68 TKG) bleiben hiervon unberührt.

## **8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten **öffentlichen Grünflächen**, werden mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ festgesetzt. Für die südlich des SO 1 gelegene öffentliche Grünfläche wurde zusätzlich die Zweckbestimmung „Spielfläche“ vorgesehen. Gem. der Zweckbestimmung ist die Errichtung von Spielgärten (z.B. Rutsche, Schaukel, Federgeräte) sowie Sitzmöglichkeiten zulässig. Ebenfalls ist eine Einzäunung des Bereiches durch Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis 1,30 m Höhe zulässig.

## **9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)**

- 9.1 Die durch Planzeichen festgesetzte Wasserfläche wird durch die Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ näher bestimmt. Die Wasserfläche, sowie deren Böschungsbereich sind in seiner natürlichen Form zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Nachprofilierungen der Fließsohle des Grabens zur Erreichung eines ausreichenden Ableitevermögens von Niederschlagswasser sind im Zuge der Grabenunterhaltungsmaßnahmen zulässig, bedürfen jedoch der Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde.
- 9.2 Beidseitig des Gewässers ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen innerhalb des nach § 38 WHG festgesetzten Gewässerrandstreifens bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde.
- 9.3 Zur Realisierung der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße) und der Fußwegeverbindung durch das Drewes Wäldchen ist eine Überbauung des Gewässers mittels Brückenbauwerk oder Durchlass zulässig. Der gesetzlich geregelte Gewässerrandstreifen wird im Bereich der Überführung des Gewässers ausgesetzt.

## **10. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

Für Gebäude / Räume und Verkehrsflächen, die sich teilweise oder vollständig innerhalb des zeichnerisch gekennzeichneten Hochwasser-Risikogebietes „Küstengebiet West“ befinden gilt folgende Regelung:

- 10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Bis zu dieser Höhe sind Gebäude / Räume wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Die Wasserdicht- und Auftriebssicherheit ist beim Baudenkmal Schweriner Straße 17 (MI 2) aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht umsetzbar. Bauliche Maßnahmen am und im Gebäude Schweriner Straße 17 sind daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen bzw. durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmigen zu lassen.
- 10.2 Im SO 1 und SO 2 sind Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig.
- 10.3 Bei der Errichtung von Verkehrsflächen muss die Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche auf mindestens 2,10 m ü NHN liegen.
- 10.4 Von den Festsetzungen des Abschnitts A Pkt. 10.1 bis 10.2 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass andere ausreichende Maßnahmen erbracht werden, um dem Hochwasserschutz genüge zutun. Die Entscheidung hierüber obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Bei der Errichtung von Sonderbauten ist das Genehmigungsverfahren nicht anwendbar.

## **11. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

- 11.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Wald“ sind als Waldfläche entsprechend zu erhalten. Vorhandene Baumbestände sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Die Rodung von einzelnen Bäumen, mit dem Zweck der Errichtung des südlich des SO 1-Bereiches verlaufenden Geh- und Radweges Nr. 3, ist zulässig, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die Rodung bedarf jedoch der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde im Benehmen mit dem Forstamt. In den Grenzbereichen zu den Baugebieten und Verkehrsflächen sind Ausnahmen zulässig (Verkehrssicherungspflicht). Diese sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der bestehende Fußweg durch den Wald wird in seiner Nutzung aufgegeben / rückgebaut.

## **12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 12.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO 1) sind mindestens 50 % der Dachflächen (Nachweis 50 % je Bauabschnitt im Bauantrag) - mindestens jedoch 6.000 m<sup>2</sup> innerhalb des gesamten SO 1 - dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen (Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung, z.B. gemäß Artenlisten unter Abschnitt E) extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Zuge des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund der großflächigen Montage von Photovoltaikanlagen die Errichtung von 50 % Gründach nicht möglich ist, die entgangene Dachbegrünung sich jedoch nachweislich auf anderen Dachflächen im SO 1 kompensieren lässt. Werden die festgesetzten 6.000 m<sup>2</sup> Gründach nicht abschließend erreicht, ist die Differenz durch anderweitige Grünmaßnahmen innerhalb des SO 1 auszugleichen. Die zu ergreifenden Maßnahmen wären mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 12.2 Spezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz
- 12.2.1. Die Beseitigung von Gehölzen hat innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Zeitraumes, d. h. vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres zu erfolgen. Sollte eine zeitliche Befristung bautechnisch oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze und Gebäude unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei positivem Nachweis muss der Beginn der Bauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel zurückgestellt werden.
- 12.2.2 Die festgesetzten Waldflächen sind zu erhalten. Zur Vermeidung der Zerschneidung von Flugrouten von Fledermäusen sind die vorhandenen, durch Gehölze geschaffene Raumkanten im Bereich des Drewes- Wäldchen zu erhalten.
- 12.2.3 Vor Beginn der Baufeldfreimachung hat bei Fällung zusätzlicher Bäume (als Erhalt festgesetzt) eine gutachterliche Überprüfung auf Höhlen und/oder Spalten im Hinblick

auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu erfolgen. Werden die von einer Fällung betroffenen Spalten bzw. Höhlenbäume von Fledermäusen genutzt, so ist ein entsprechender Ausgleich in Form von Fledermauskästen zu schaffen. Es sollten verschiedene Ausführungen und Größen von Kästen angeboten werden.

12.2.4 Im Vorfeld der Rodung der im Eingriffsgebiet stehenden Bäume sind im räumlichen Umfeld des Eingriffsgebietes 10 künstliche Nisthilfen (Nistkästen) anzubringen. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass pro Revier, das überplant wird, 2 Nistkästen als Ersatz festgelegt werden.

- Kohlmeise (5 Reviere): 10 Nistkästen (geeignetes Kastenmodell-Beispiel: Nisthöhle 1B der Firma Schwegler).

Bei der Auswahl und Anbringung der Flächen und Kästen ist die ökologische Baubegleitung vgl. (Pkt. 12.2.5) zu Rate zu ziehen. Die Nistkästen sind vor Beginn der Bauarbeiten anzubringen. Die Baufeldfreimachung erfolgt im Winter. Die Kästen sind spätestens zum Ende des Winters (Mitte März) anzubringen.

12.2.5 Eine ökologische Baubegleitung ist während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen, um besetzte Quartiere und Brutplätze auszuschließen.

12.3 Monitoring Artenschutz:

12.3.1 Durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist u. a. zu gewährleisten, dass die in Abschnitt A 12.2 genannten Maßnahmen zeitlich und inhaltlich gemäß den formulierten Anforderungen sowie fachgerecht ausgeführt werden, die naturschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

12.3.2 Zur Kontrolle, ob die angebrachten künstlichen Nistkästen von den betroffenen Arten angenommen werden, sind die Nistkästen innerhalb der Bauphase und nach 1, 3 und 5 Jahren nach Beendigung der Baumaßnahme zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung).

12.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind die bestehenden Bäume und sonstigen Gehölze zu erhalten und die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

### **13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

13.1 Innerhalb der „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ (GFL) ist den Eigentümern, Anwohnern und Nutzern der Grundstücke der festgesetzten Mischgebiete - betroffene Grundstücke mit der aktuellen Katasterbezeichnung Gemarkung Wismar, Flur 1, Nr. 2558/3 teilweise (Schweriner Straße 17) sowie Nrn. 2559/3 und 2580/3 (Schweriner Straße 15) - ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gewähren. Zudem wird den jeweiligen Versorgungsträgern / Leitungsträgern ein Leitungsrecht zum Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen eingeräumt.

## **14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 14.1 Innerhalb der zwischen WA und Sportplatz zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Lärmschutzwände“ ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit absorptiven Eigenschaften zu errichten. Die Wandhöhe hat mindestens 4,50 m über Bezugspunkt zu betragen. Aus städtebaulichen Gründen wird zudem bestimmt, dass die Wandhöhe maximal 5,00 m über Bezugspunkt betragen darf. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der „Planstraße“ in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Mitte der Lärmschutzwand (Hälfte der Gesamtlänge der Lärmschutzwand) festgelegt.  
Ab einer baulichen Höhe von 3,00 m über Bezugspunkt ist die Lärmschutzwand als Glaswand herzustellen.
- 14.2 Innerhalb des WA sind die Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) der Südfassade in Richtung Bürgermeister-Haupt-Straße schalldicht einzuhausen.
- 14.3 Innerhalb des WA sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu treffen. Der passive Schallschutz beinhaltet die entsprechende Dimensionierung der Außenwand mit allen Zusatzeinrichtungen nach dem entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel an schutzbedürftigen Räumen. Räume, die zum Schlafen dienen, sind mit einer vom Nutzer unabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen, so dass der Mittelungspegel nachts in Schlafräumen 35 dB(A) nicht überschreitet.
- 14.4 Zwischen SO „Einkaufszentrum (SO 1) und Kleingartenanlage wurde eine Baulinie festgesetzt. Auf der gesamten Länge der Baulinie ist eine durchgehende Schutzwand zu errichten. Die Wandhöhe hat mindestens 2,50 m über Bezugspunkt zu betragen und ist als ziegelsichtige Mauer herzustellen. Aus städtebaulichen Gründen wird zudem bestimmt, dass die Wandhöhe maximal 3,20 m über Bezugspunkt betragen darf. Als Bezugspunkt wird die Oberkante des südlich festgesetzten Geh- und Radweges Nr. 1 in Mitte der Verkehrsfläche, gemessen senkrecht vor Mitte der Schutzwand (Hälfte der Gesamtlänge der Schutzwand) festgelegt.  
Eine spezielle Lärmschutzwand mit absorbierenden Eigenschaften ist gem. Schallgutachten nicht notwendig.
- 14.5 Gewerbelärm:
- 14.5.1 Für das Baugebiet SO 1 und den nördlich angrenzenden festgesetzten öffentlichen Parkplatz wird eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist jeweils der Nachweis zu erbringen, dass die nachfolgenden Werte nicht überschritten werden:  
Emissionkontingente:  
tags: 56 dB(A)  
nachts: 33 dB(A)  
Für die nachfolgend abgebildeten Sektoren kann ein Zusatzkontingent (EK,zus,T (tags) und EK,zus,N (nachts)), wie in nachfolgender Tabelle angegeben, angerechnet werden.



Referenzpunkt

X	Y
32661748,40	5973107,64

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	68,6	106,4	11	18
B	106,4	167,1	11	13
C	167,1	283,5	7	13
D	283,5	7,4	2	7
E	7,4	45,9	0	2
F	45,9	68,6	8	0

14.5.2 Abweichungen zu den unter Pkt. 14.5.1 festgesetzten Kontingenten können erfolgen, wenn dies mit den restlichen Gewerken schalltechnisch abgestimmt ist und im Gesamten die festgesetzten Werte nicht überschreitet. Zusätzlich werden folgende Bedingungen festgesetzt:

- Es ist sich an die im Schallgutachten angesetzten Pegel bzw. Einwirkzeiten aus der detaillierten Betrachtung zu orientieren
- Die Immissions- inkl. Zusatz-kontingente (IK+ZK) sind für jedes Gewerk um min. 3 dB(A) zu unterschreiten
- Die Gesamtsituation ist im Zuge der Bauantragsstellung Bauanträgen nochmals detailliert zu untersuchen.

- 14.6 Von der Festsetzung der Abschnitte A Pkt. 14.1, 14.2 und 14.3 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Richtwerte der 18. BImSchV und die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.
- 15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 15.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A“ ist eine mindestens 1-reihige Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten in einer Breite von mindestens 2,50 m hinter einem 2,0 m hohen Zaun, welcher dem Baugebiet SO 2 bzw. dem öffentlichen Parkplatz zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind neu zu pflanzen. In die beiden festgesetzten Heckenpflanzungen auf dem SO 2 und dem öffentlichen Parkplatz sind jeweils mindestens 5 standortgerechte Bäume (StU mind. 18/20 cm) zu integrieren. Die Baumpflanzung ist aufgrund des Anlieferverkehrs durch einen extrahohen (min. 2,40 m) Kronenansatz oder durch Säulenbäume zu realisieren.  
Die Pflanzfläche „A“ innerhalb des SO 2 darf durch zwei jeweils max. 10,00 m breite Ein- und Ausfahrtsbereiche unterbrochen werden.
- 15.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „B“ ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten in einer Breite von mindestens 5,00 m hinter einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Baugebiet SO 2 bzw. dem öffentlichen Parkplatz zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m) mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m). Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen sind. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 6-10 Jahren. Dabei ist pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln. Bestehende Bäume sind, wenn möglich in die Hecke zu integrieren. Die Integration der bestehenden Bäume gilt explizit nicht für den Pappelbestand westlich des SO 2. Die bestehenden Pappeln sind vor der Pflanzung der Hecke zu roden.
- 15.3 Baugebiet WA, SO 1 und öffentlicher Parkplatz:  
PKW-Stellplätze sind durch standortgerechte Bäume wie folgt zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 16/18 cm) oder ein Obstbaum (StU mind. 12/14 cm), jeweils mindestens 3 x verpflanzt, z.B. gemäß Artenliste für die Be-

- pflanzung von Parkplätzen (Hinweis Teil E) in einer Baumscheibe von jeweils mindestens 12 m<sup>2</sup> Grundfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbügel vorzusehen. Die Bäume sind auf dem Grundstück zu pflanzen, wo die Stellplätze errichtet werden.
- 15.4 Alle nicht überbaubaren Flächen sind entsprechend der festgesetzten GRZ (inkl. GRZ-Überschreitung) zu begrünen. Mindestens 50 % der zuvor benannten Flächen sind einer arten- und strukturreichen Begrünung aus Bäumen und Sträuchern zuzuführen. Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> und je Baum eine Fläche von 5,0 m<sup>2</sup> angenommen. Der Erhalt von Bestandsbäumen und -sträuchern kann darauf angerechnet werden. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind aus ökologischen Gründen unzulässig. Der Nachweis und die Darstellung der Freiflächengestaltung zur Nutzung und Pflanzenauswahl ist mit dem Bauantrag einzureichen und zu genehmigen.
- 15.5 Baugebiet SO 2:  
Je 4 Wohnmobilstellplätze ist eine mind. 5,00 m lange Heckenpflanzung vorzusehen. Die Hecke ist auf dem Grundstück zu pflanzen, wo die Wohnmobilstellplätze errichtet werden.
- 15.6 Innerhalb der am nördlichen Rande des WA zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung von Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „C“ sind die bestehenden Bäume und sonstigen Gehölze zu erhalten und mit heimischen Baum- und Straucharten zu unterpflanzen / zu ergänzen, so dass sich eine mindestens 1-reihige, durchgängige Hecke in einer Breite von mindestens 2,50 m ergibt. Abgänge sind neu zu pflanzen. Hinter der Hecke, zur festgesetzten Grünfläche orientiert, ist ein 2,0 m hoher Zaun zu errichten.
- 15.7 An der nördlichen Grundstücksgrenze des SO1, im Übergangsbereich zur Kleingartenanlage, wurde eine Baulinie festgesetzt, auf der eine durchgängige Schutzwand zu errichten ist (vgl. Festsetzung 14.4). Die Schutzwand ist zu 50% mit dauerhaften Kletterpflanzen (z. B gemäß der Pflanzliste Abschnitt E, Pkt. 6.1) einzugrünen. Die Pflanzung erfolgt abschnittsweise. Je 20 lfd. m Wandfläche sind mindestens 10 Pflanzen vorzusehen. Als Pflanzqualität der Kletterpflanzen ist Topfballen 2 x v. 60-100 m zu verwenden. Bei Bedarf ist eine Kletterhilfe (Rankgitter) vorzusehen.
- 15.8 Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Ausnahmen aufgrund der Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind zulässig. Abgänge sind in der gleichen Baumart und Qualität zu ersetzen.
- 15.9 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen mit Bindung von Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind bestehende Bäume und sonstige Gehölze zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Ist der Erhalt der Gehölze, aus bautechnischen Gründen oder aufgrund eines schlechten Zustandes der Gehölzsubstanz, nicht möglich, so sind die Gehölze an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **16. Bedingte Festsetzung zum Schutze des Allgemeinen Wohngebietes (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)**

16.1 Gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes erst zulässig ist, wenn die westlich des Wohngebietes an die Sportanlage angrenzenden Lärmschutzwand entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes funktionsgerecht hergestellt ist.

## **17. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

17.1 Die im Plangebiet durch Planzeicheneintrag gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdeten Stoffen belastet (Altlasten). Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind gem. Sanierungsanordnung des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU Westmecklenburg) vom 19. Februar 2019 Anforderungen zu beachten, um die Planung als Gewerbestandort (Einkaufszentrum) umsetzen zu können. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde und die vorgesehene Nutzung unbedenklich ist.

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

### **1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

#### **1.1 Gestaltung von Dachflächen:**

1.1.1 Innerhalb der Baugebiete WA, SO 1 und SO 2 sind die Dächer als Flachdächer / flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung  $\leq 10^\circ$  auszubilden. Die Gestaltung von Dächern von Garagen und Nebenanlagen ist von dieser Regelung ausgenommen.

1.1.2 Innerhalb der Baugebiete MI 1 und MI 2 sind die Dächer als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung wird nicht begrenzt. Die Gestaltung von Dächern von Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

1.1.3 Geneigte Dächer ab einer Dachneigung  $\geq 10^\circ$  sind ausschließlich mit nicht reflektierenden bzw. nicht engobierten Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis  $10^\circ$  Dachneigung sind auch andere nicht reflektierende Werkstoffe, wie z. B. beschichtete Metalle, Kunststoffe, Bitumen sowie deren Verbundstoffe zur Dacheindeckung zulässig.

1.1.4 Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Anlagen und Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung dürfen in ihrer Oberfläche nicht glänzen.

## 1.2 Solaranlagen:

- 1.2.1 Innerhalb der Baugebiete MI 1 und MI 2 ist die Installation und Nutzung von Solaranlagen grundsätzlich unzulässig.
- 1.2.2 Innerhalb der Baugebiete WA, SO 1 und SO 2 ist die Installation und Nutzung von Solaranlagen auf Dächern nur dann zulässig, wenn die Oberkante der Solaranlagen die Attika (max. Gebäudehöhe) nicht überschreitet.

## 1.3 Materialwahl der Dachflächen:

- 1.3.1 Die Dacheindeckung innerhalb der Baugebiete MI 1 und MI 2 ist ausschließlich in roten / rotbraunen Farbtönen, die Dacheindeckung der Baugebiete WA, SO 1 und SO 2 ausschließlich in grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
- 1.3.2 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und schadlos in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.
- 1.3.3 Bei Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser) ist vor dem Einbau auf deren mögliche Blendwirkung zu achten und in Bezug auf Sonnenlichtreflektionen und Einflussnahme auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und – räume gemäß der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

## 1.4 Gestaltung von Gebäudefassaden:

### 1.4.1 Teilbereich WA und SO 1:

Die Außenfassaden aller Gebäude sind mindestens in den ersten 3,50 m Wandhöhe, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, als Klinkerfassaden in den Farben Weiß, Grau und Beige und Gebäudeumschließend (allseitig) - abzüglich Tür-, Fenster- oder sonstigen Gebäudeöffnungen - auszuführen. Das Format der Klinkersteine hat 240x115x71 mm (LxBxH) und die Fugenfarbe weißgrau zu betragen. Abweichende Farbspektren, Formate und Materialien sind ebenfalls zulässig, wenn die Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wismar nach Bemusterung dem zustimmt.

Die Fassadenflächen im SO 1, welche zum Gebietsinneren (festgesetzte St / N-Fläche; für die Bauabschnitte 6 und 7 gilt lediglich die westliche Fassadenfront) orientiert sind, müssen optisch durch großflächige Glasflächen bis mindestens 65 % des jeweiligen Fassadenabschnitts gegliedert sein. Wenn das nicht der Fall ist, sind die Fassaden durch vertikale Gliederungselemente (z. B. vertikal angeordnete Fensterbänder, Lisenen, Materialwechsel oder Fassadenbegrünungen) oder Vor- oder Rücksprünge mindestens alle 20 m auf gesamter Gebäudehöhe zu gliedern. Die Westfassaden der Gebäude in Bauabschnitt 2 bis 4 (in Richtung Planstraße) sind mindestens alle 20 m durch vertikale Vor- und Rücksprünge auf gesamter Gebäudehöhe zu gliedern. Die Größe der Vor- und Rücksprünge darf die Maße von 50 cm Breite und 15 cm Tiefe nicht überschreiten. Alternativ ist auch eine Fassadenbegrünung in den genannten

Mindestabständen zulässig. Für verglaste Fensterflächen ist eine vertikale Gliederung nicht notwendig. Im Bauantragsverfahren ist dies je festgesetzten Bauabschnitt nachzuweisen.

Die Fassadenoberflächen von Gebäudevor- und rücksprüngen sind auch in einer anderen Materialität und Farbgebung zulässig.

Oberhalb der festgesetzten Klinkerfassade sind verputzte Außenflächen und Fassadenverkleidungen in den Farbtönen weiß, grau und beige zulässig. Reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

1.4.2 Teilbereich MI 1, MI 2, SO 2 und öffentlicher Parkplatz:

Sämtliche Außenfassaden – abzüglich Tür- und Fensteröffnungen – sind verputzt und in den Farbtönen weiß, grau und beige herzustellen.

**2. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

2.1 Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete SO 1 und SO 2:

2.1.1 Auf der innerhalb des Zufahrtsbereiches des SO 1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung „Pyl.“ ist die Errichtung eines gemeinsamen, freistehenden Werbeträgers (Pylon) für das Einkaufszentrum zulässig. Dieser darf eine bauliche Höhe von 6,00 m nicht überschreiten. Die Ausgestaltung des Pylonen ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Zuge der Entwurfsplanung abzustimmen.

2.1.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausschließlich an der Stätte der Leistung - unter Berücksichtigung des zulässigen gemeinsamen Werbeträgers Pkt. 2.1.1 - zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Darüber hinaus ist das Aufbringen von Werbung für gebietsinterne Nutzungen an den Einkaufswagenboxen innerhalb des Stellplatzbereiches des SO 1 zulässig.

2.1.3 Bei Werbung am Gebäude darf die Oberkante der Werbung die max. Attikahöhe/Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

2.1.4 Es sind ausschließlich indirekte und blendfreie Beleuchtungssysteme zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.

2.1.5 Maßnahmen, die Besuchern zur Orientierung verhelfen (Wegeleitsystem), sind nicht als Werbeanlagen anzusehen.

2.1.6 Werbefahnen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Höhe darf im SO 1 max. 6 m und im SO 2 max. 5 m nicht überschreiten.

2.2 Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete WA, MI 1 und MI 2:

2.2.1 Werbung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup> zulässig.

2.2.2 Werbung an Gebäuden im WA ist nur in Form von Schildern von max. 0,50 m x 0,60 m im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

- 2.2.3 Werbung an Gebäuden im MI 1 und MI 2 ist nur im EG bzw. im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
- 2.2.4 Es sind ausschließlich indirekte und blendfreie Beleuchtungssysteme zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.
- 2.2.5 Werbefahnen sind nicht zulässig.
- 3. Örtliche Bauvorschriften über die Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 49 LBauO M-V) und die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)**
- 3.1 Zur Konkretisierung der bestehenden Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar wird festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind.
- 3.2 Innerhalb des festgesetzten SO 2 sind die Wohnmobilabstellplätze mit wasserdurchlässiger und begrünter oder teilbegrünter Oberfläche (z.B. Rasengitter) herzustellen, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**
- 4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen, außer lebende Einfriedungen (Hecken), die Zaunstellung i. V. m. Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 16.6 (Zäun aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun)) und die Einfriedung von Abfallbehältern, unzulässig.
- 4.2 Innerhalb der beiden Sondergebiete (SO 1 und SO 2) ist die Errichtung von Mauern als Abgrenzung der Grundstücke zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken unzulässig. Stützmauern oder Böschungen zum Abfangen von Geländeversprüngen sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 4.3 Einfriedungen im Bereich des SO2 und im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind nur in Verbindung mit den Festsetzungen unter Punkt 16.1 und 16.2 als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis 2 m Höhe zulässig. Einfriedungen im Bereich des SO 1 sind ebenfalls als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis 2 m Höhe zulässig; dies jedoch lediglich entlang der Ostgrenze des SO 1. An der Südgrenze des SO 1 ist die Errichtung von Toren zwischen den Gebäuden zulässig. Dies insb. im Bereich der Zu- und Abfahrt zum Kundenparkplatz.
- 4.4 In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) ist die Einfriedung entlang der Schweriner Straße mit Mauerpfeilern und dazwischen angeordneten Zaunfeldern zu erhalten oder bei Erneuerung wiederherzustellen. Die max. zulässige Höhe von 1,20 m darf bei Erneuerung nicht überschritten werden. Zu seitlichen Nachbargrundstücken sind

Einfriedungen auch als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Auf das Abstimmungsgebot mit der Denkmalschutzbehörde wird hingewiesen.

- 4.5 Bei der Anlage von Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 4.6 Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind zulässig und sollten vorzugsweise aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil E) angelegt werden. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparischecken sowie reinen Nadelgehölzhecken ist unzulässig.
- 4.7 Standplätze für Abfallbehälter sind blickdicht durch Mauern, beschichtetes Metall (kein Maschendraht- oder Stabgitterzaun) oder farblich gefasstes Holz und dauerhaft einzufrieden. Eine Eingrünung ist auch möglich.

## **5. Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften**

- 5.1 Es werden für das mit einem Baudenkmal bebaute Grundstück Schweriner Straße 17 (MI 2) Abweichungen zu den Punkten 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.3.1, 1.4.2, 2.2.3, 4.4, 4.6 und 4.7 der o. g. örtlichen Bauvorschriften zugelassen. Die Abweichungen sind im Rahmen des notwendigen Genehmigungsverfahrens schriftlich zu beantragen und durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmigen zu lassen.

## **5. Bußgeldvorschrift**

- 4.1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## **C Kennzeichnungen**

Ein Teilbereich des Plangebietes wurde über viele Jahrzehnte zur Herstellung von Stadtgas auf Steinkohlenbasis genutzt (ehemaliges Gaswerk). In diesem Bereich sind die Böden nachweislich kontaminiert. Der Umriss des kontaminierten und zu sanierenden Bodenbereichs wurde im Planteil zum Bebauungsplan i. S. d. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Bereich gekennzeichnet, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Um die Planung als Gewerbestandort (Einkaufszentrum) umsetzen zu können, müssen die belasteten Böden saniert werden. Für den betroffenen Bereich wurde im Februar 2019 eine Sanierungsanordnung durch das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU Westmecklenburg) erlassen. Die Sanierungsplanung sieht vor, bis zu 1,5 m der aufgefüllten Böden flächendeckend

abzutragen. Ggf. sind an Hotspots auch in größeren Teufen Aushübe erforderlich. Anschließend soll unbelasteter Boden in gleicher Mächtigkeit aufgetragen werden. Am Standort ist nicht mit einer Grundwasserverunreinigung zu rechnen, da der Grundwasserleiter durch mächtige organische bzw. bindige Sedimente abgeschirmt ist. Anfallendes Wasser ist ausschließlich Sickerwasser, das aus Niederschlägen resultiert. Die Sanierungsanordnung besagt, dass die Sanierungsplanung schlüssig ist und eine fachliche Begleitung der Sanierung durch einen Sachverständigen oder eine zugelassene Untersuchungsstelle nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unabdingbar ist. Die Altlastensanierung ist durch den Grundstückseigentümer bzw. die von ihm benannten Fachfirmen durchzuführen.

Neben dem gekennzeichneten Sanierungsgebiet wurden die Bereiche des geplanten Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Nachweis der Kontamination der Böden liegt nicht vor, da in diesen Bereichen bislang nicht sondiert wurde. Eingriffe in die Böden (Bodenarbeiten) zur Errichtung baulicher Anlagen und zur Umsetzung sonstiger Nutzungen oder Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem StALU Westmecklenburg durchgeführt und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht und vorhandene Bodenbelastungen / -verunreinigungen beseitigt wurden. Die gemäß Abschnitt A, Punkt 1.4 und 6.1 des vorliegenden Textteils zum Bebauungsplan zulässigen Nutzungen, mit den damit verbundenen baulichen Nutzungen, sind daraufhin als Folgenutzung zulässig.

## **D Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)**

### **1. Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt**

Im Plangebiet (MI 2) befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Baudenkmal) an der Schweriner Straße. Das Baudenkmal wurde i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für alle Neubau-, Umbau- und Sanierungsarbeiten, welche das denkmalgeschützte Gebäude und dessen Freibereich betreffen, sind die denkmalrechtlichen Belange in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu berücksichtigen.

Gemäß § 7 Abs 1 DSchG M-V bedarf es einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden, wer:

1. Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
2. in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Gestaltungsmerkmale wie z. B. überhöhte Trauf- bzw. Gebäudehöhen, fremde Dachformen, abweichende (Fassaden)Proportionen können das Erscheinungsbild eines bzw. einer Gruppe von Denkmalen beeinträchtigen.

Auch Grünmaßnahmen im Bereich des Baudenkmals und seines Freibereiches sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen bzw. durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmigen zu lassen.

## 2. **Abstand baulicher Anlagen zum Wald**

Im Übergangsbereich von dem festgesetzten Wald zum Allgemeinen Wohngebiet bzw. zum festgesetzten Baugebiet SO 1 wurde die von der zuständigen Forstbehörde definierte Waldlinie und der hieraus abgeleitete Pufferbereich von 30 m zum Wald (Waldabstand) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Gem. § 1 der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) i. V. m. § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Die im WA und SO 1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb der 30 m-Zone. Ausnahmen i. S. d. § 2 WAbstVO M-V (z.B. der Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO) können zugelassen werden. Aus diesem Grunde wurde die Waldabstandsfläche mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (St / N)“ überlagert. Allerdings wurde ein Schutzstreifen von 10 m zum Wald eingehalten. Die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes gilt nicht für die baulichen Anlagen, welche unter § 4 WAbstVO M-V gelistet werden (z.B. untergeordnete bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m<sup>3</sup> nicht übersteigt, Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen, Stützmauern), soweit sie nicht höher als 2 m sind.

## 3. **Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“**

Das Plangebiet wird großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet „*Küstengebiet West*“ überlagert. Hierbei handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen. Im Binnenbereich entspricht dies einem 200-jährigen Ereignis (HQ 200 / HW 200) mit Daichversagen, im Bereich der Küste wird ein 200-jähriges Ereignis (HW 200) zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) herangezogen und die Annahme eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen getroffen. Die zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB. Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes müssen selbst Vorsorge zum Schutz ihrer Vermögenswerte tragen. Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden sind ausgeschlossen.

## **E Hinweise**

### **1. Denkmalschutz**

#### Bodendenkmäler:

Im Plangebiet (ausschließlich MI 1) befinden sich Teile des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Vorhaben in diesem Bereich ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen ist eine baubegleitende archäologische Betreuung sicherzustellen. Mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, dem nach § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 1 2ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), die wissenschaftliche Ausgrabung und Bergung von Bodendenkmälern obliegt, ist hierzu frühzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert. Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern kann beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V oder bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Wismar in Anspruch genommen werden.

Darüber hinaus können bei Erdarbeiten in anderen Bereichen des Plangebietes jederzeit weitere archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **2. Kampfmittel**

Der Hansestadt Wismar sind im Planbereich keine Hinweise über vorhandene Kampfmittel bekannt. Gemäß § 52 LBauO sind Bauherren für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Um Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen, wird unter anderem auch

empfohlen, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

Wer Kampfmittel entdeckt, im Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren. Ein Auskunftersuchen (Kampfmittelauskunft) wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

### **3. Schutz von Versorgungsleitungen**

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind zu beachten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

### **4. Artenschutz**

#### **4.1 Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sowie auch beim späteren Abriss-, bei Umbau oder Sanierungsarbeiten, darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (zur Zeit § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

#### **4.2 Gehölzrodungen / Baufeldfreimachung / Gebäudeabriss:**

Auf die Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

- 4.3 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Störungen der Brutplätze im Vorhabenbereich hat der Einsatz von Baugeräten nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (1970) sowie der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (32. BImSchV) zu erfolgen.
- 4.4 Bei der Durchführung der Bauvorhaben und der Wegekonzeption ist darauf zu achten, nur den unmittelbaren Arbeits- und Zielbereich auszuleuchten. Es sind möglichst wenige, niedrige Lichtquellen mit gerichtetem Lichtkegel einzusetzen. Nach aktuellem Wissensstand sind Natriumdampf-Hochdrucklampen nicht mehr zu verwenden, sondern nach oben hin abgeschirmte warmweiß leuchtende LED-Lampen (BUND 2016). Die Lampengehäuse müssen allseits geschlossen sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

## 5. Brand- und Katastrophenschutz

### 5.1 Flächen für die Feuerwehr:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden. Für die Schließung „Wismar“ ist mit dem SG Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten.

### 5.2 Löschwasserversorgung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tabelle 1 erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei mindestens 2 bar aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen. Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwassermenge ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

## 6. Pflanzenlisten

6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

### Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Carpinus betulus</i>	Säulenhainbuche
<i>Sorbus aucuparia Fastigiata</i>	Säuleneberesche

### Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

### Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Amelanchier arborea 'Robin Hill'</i>	Felsenbirne
<i>Fraxinus angustifolia 'Raywood'</i>	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus Excelsior 'Atlas'</i>	Esche
<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Pyramiden-Hainbuche
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>	Silberlinde

### Schling- und Kletterpflanzen:

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

### Dachbegrünung (Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung):

#### Stauden:

<i>Anthemis Tinctoria</i>	Färberkamille	<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	<i>Sedum spurium</i>	Teppichsedum

<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke	<i>Sempervivum arachnoideum</i>	Dachwurz
<i>Hierachium auranticum</i>	Orangerotes Habichtskraut	<i>Sempervivum montanum</i>	Bergdachwurz
<i>Hierachium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	<i>Tymus serpyllum</i>	Wilder Thymian
<i>Potentilla verna</i>	Frühlingsfingerkraut	<b>Gräser:</b>	
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	<i>Carex montana</i>	Bergsegge
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge
<i>Sedum reflexum</i>	Trippmadam	<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel

## 6.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16,  
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,  
Obstbäume StU mind. 8/10  
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

## 6.3 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

## 7. Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entlang von Gewässern ein Gewässerrandstreifen einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Die Breite des Gewässerrandstreifens beträgt 5 m. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung (auch baugenehmigungsfreie Anlagen, fliegende Bauten oder temporäre, mobile Anlagen) freizuhalten. Bauliche Eingriffe in den Gewässerrandstreifen bedürfen immer der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde, im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

## 8. Schallschutz

Aufgrund der Lage des allgemeinen Wohngebietes an der Bürgermeister-Haupt-Straße wird den Bauherren empfohlen, die Schlafräume auf der der Bürgermeister-Haupt-Straße abgewandten Gebäudeseite vorzusehen bzw. keine Fenster von Schlafräumen zur Bürgermeister-Haupt-Straße auszurichten.

Noch vor dem Satzungsbeschluss wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem der Bau und der dauerhafte Erhalt, der zwischen Sportplatz und allgemeinem Wohngebiet notwendigen und festgesetzten Lärmschutzwand geregelt wird.

## **9. Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **10. Wasserschutzgebiete**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar- Friedrichshof. Daher sind auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) verschiedene Handlungsbeschränkungen zu beachten. Diese sind zum Teil in dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser“ unter Punkt 7 näher erläutert. Der Verlauf des geplanten Trinkwasserschutzgebietes wurde vorsorglich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

## **11. Verwenden von Niederschlagswasser**

11.1 Niederschlagswasser (im Wesentlichen Dachflächenwasser) von den Grundstücken, auf denen es anfällt, sollte zunächst vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser versiegelter Flächen, welches nicht verwertet wird und nicht schädlich verunreinigt ist, ist in die Vorflut einzuleiten, sofern das Leistungsvermögen der Gewässer ausreichend ist.

11.2 Die Errichtung von Zisternen ist zulässig. Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

## **12. Eingriffsregelung**

Das im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ermittelte Biotopwertdefizit wird durch eine Ersatzzahlung an die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen. Dem Eingriff wird das konkrete Projekt „Renaturierung der Fischwiesen“ und die Maßnahme „Entwicklung von Salzgrasland durch Deichrückbau mit gesicherter dauerhafter

Nutzung“ (Maßnahmennummer VR-007) zugeordnet. Die Maßnahmenfläche liegt im Landkreis Vorpommern-Rügen, in den Gemeinden Wustrow, Ribnitz-Damgarten, Dierhagen im Naturraum Ostseeküstenraum. Die Flächengröße der Maßnahme beträgt 214,49 ha und ist in nachfolgender Abbildung ersichtlich. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.



Abb.: Lageplan / Übersichtskarte der dem Bebauungsplan zugeordneten Ökokontoffläche; unmaßstäbliche Abbildung

### 13. Verlust von Einzelbäumen

Im Planteil des Bebauungsplanes (Teil A) wurden Einzelbäume, welche aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Bauvorhaben wohl nicht erhalten werden können, gekennzeichnet. Eine Rodungsanordnung ist hieraus nicht abzuleiten. Bestandsbäume, die der Umsetzung der zulässigen Bauvorhaben nicht entgegenstehen, sollten wenn möglich erhalten und in die Freiflächenplanung integriert werden.

### 14. Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11/92 „Discounter-Markt - Am Drewes Wäldchen“

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Wirksamwerden des vorliegenden Bebauungsplanes der V+E-Planes Nr. 11/92 „Discounter-Markt - Am Drewes Wäldchen“ außer Kraft tritt. Der V+E-Plan regelt derzeit das Bauplanungsrecht für den im Süden des Plangebietes liegenden Aldi-Markt, für dessen Bereich zukünftig Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird.



# HANSESTADT WISMAR

## Bebauungsplan 68/17

„Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“

Begründung  
Entwurf

April 2020

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG  
Hüttenfelder Straße 7  
64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0      mail@infrapro.de  
Fax: 06251 - 584 783 1      www.infrapro.de

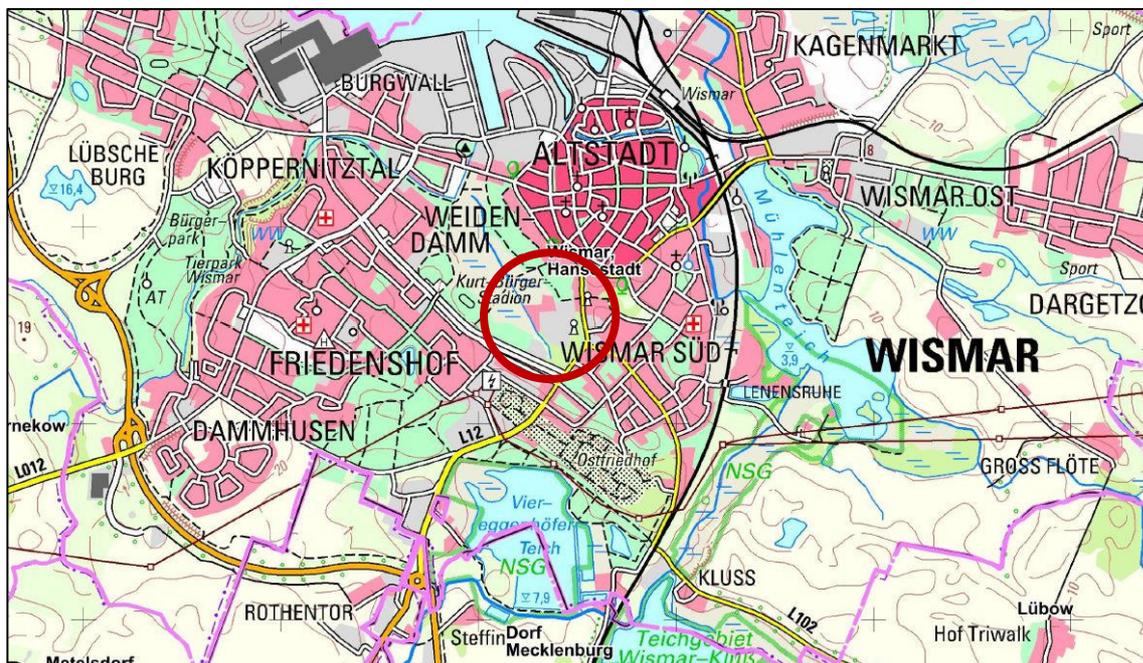
## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck der Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	8
<b>2</b>	<b>Übergeordnete und örtliche Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>11</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm	11
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	13
2.4	Verbindliche Bauleitplanung: rechtswirksame Bebauungspläne	16
2.5	Regionales Einzelhandelskonzept und Wirkungsanalyse	17
2.6	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar und Monitoring	21
2.7	Aufstellungsverfahren	23
2.7.1	Verfahrenswahl	23
2.7.2	Verfahrensdurchführung	23
2.7.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	24
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>25</b>
<b>4</b>	<b>Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen</b>	<b>33</b>
4.1	Erschließungsanlagen	33
4.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	33
4.1.2	Verkehrsanlagen	35
4.2	Umweltschützende Belange	40
4.2.1	Biotop- und Nutzungstypen	40
4.2.2	Umweltprüfung	43
4.2.3	Artenschutz	44
4.2.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	46
4.2.5	Waldflächen	48
4.2.6	Bodenschutz	51
4.2.7	Altlasten	54
4.2.6	Denkmalschutz	58
4.2.7	Immissionsschutz	60
4.2.8	Energiewende und Klimaschutz	62
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	63
4.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	63
4.3.2	Wasserschutzgebiete	64
<b>5.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>65</b>



5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	65
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	65
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	69
5.2	Örtliche Bauvorschriften	84
5.2.1	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	84
5.2.2	Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen .....	86
5.2.3	Örtliche Bauvorschriften über die Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge .....	86
5.2.4	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	86
5.3	Kennzeichnungen und nachrichtige Übernahmen	87
5.4	Hinweise	87
<b>6</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>88</b>
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	88
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>88</b>
<b>8</b>	<b>Weitere Bestandteile der Bauleitplanung und Anlagen</b>	<b>89</b>
8.1	Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes	89
8.2	Anlagen	89

## Übersichtslageplan



Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2017; DTK 50 2017



# 1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für ein ca. 11,5 ha großes, südlich der Altstadt gelegenes Areal zu ändern. Zusätzlich in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurden die für die Erschließung des Plangebietes maßgeblichen äußeren Straßenverkehrsflächen, welche im Zuge der Gebietsentwicklung aus- und umgebaut werden sollen. Bereits seit geraumer Zeit verfolgt die Hansestadt Wismar die Planungsabsicht das Areal, vor allem die Fläche des ehemaligen Gaswerkes der Hanseatischen Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG – heute: E-Dis AG), zu entwickeln und einen Investor für diese Umnutzung zu gewinnen. Aufgrund der Vornutzung durch ein Gasunternehmen, welches über 100 Jahre Stadtgas auf dieser Fläche produzierte, ist der Boden und teilweise auch die vorhandenen Gebäude und Gebäudereste kontaminiert. Diese Tatsache schreckte schließlich viele Investoren ab und mögliche Entwicklungen wurden nicht weiterverfolgt. Nun konnte mit der HD Investitions- und VerwaltungsGmbH ein entsprechender Investor gefunden werden, welcher sich den anzutreffenden Konflikten stellt und sich mit diesen auseinandersetzen möchte. Eine entsprechende Entwicklungskonzeption wurde der Hansestadt Wismar bereits vor dem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar über die Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens vorgestellt und die Rahmenparameter wurden festgelegt. Zudem wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Investor und plangebender Stadt - vor allem bzgl. der Regelungen zur Kostenübernahme für die Aufstellung der Bauleitplanung sowie alle hierfür notwendigen Gutachten und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durch den Investor - geschlossen. Gemäß der Planungsabsicht der Stadt und des Investors soll die stadtnahe Fläche zukünftig durch Einzelhandel, einen Wohnmobilstellplatz, einen öffentlichen Parkplatz sowie durch Wohnbebauung genutzt werden. Das künftige Wohngebiet wird sich jedoch nicht auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände befinden, sondern auf dem Gelände des derzeitigen Aldi-Marktes, welcher in das geplante Einkaufszentrum umsiedeln wird. Dieser Umstrukturierung stimmte der Grundstückseigentümer zu und ein städtebaulicher Vertrag wurde hierzu abgeschlossen. Das unmittelbar an das ehemalige HEVAG-Gelände angrenzende „Drewes Wäldchen“ wurde ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung einbezogen und gemäß seiner tatsächlichen Nutzung und Prägung als Waldfläche zum Erhalt festgesetzt.

Das ehemalige HEVAG-Gelände stellt derzeit einen städtebaulichen Missstand dar, welcher für das Image der Hansestadt Wismar nicht von Vorteil ist, jedoch über ein Entwicklungspotential verfügt. Die baulichen Anlagen wurden inzwischen abgebrochen und vollständig rückgebaut. Wie bereits erwähnt wurde auf dem Areal allerdings über 100 Jahre lang Stadtgas produziert. Die Untergrundverhältnisse im Bereich des ehemaligen Gaswerkes der HEVAG wurden in der Vergangenheit mehrfach durch verschiedene Ingenieurbüros untersucht. Dabei wurden zum Teil extreme Bodenbelastungen nachgewiesen. Auch die chemischen Untersuchungen des Schichtenwassers ergaben im Bereich der höchsten Bodenbelastungen zum Teil extremhohe Werte. Eine entsprechende Bodensanierung ist selbstverständlich nicht nur aufwändig, sondern auch sehr kostenintensiv. Die Sanierungsarbeiten, die zwecks Wohnungsbaus anfallen würden,



wären jedoch noch deutlich aufwändiger und kostenintensiver als dies für eine gewerbliche Folgenutzung der Fall ist. Eine angestrebte großflächige Versiegelung der Böden wäre zudem im Wohngebiet nicht möglich bzw. würde die Qualität des Wohngebietes deutlich mindern. Somit ist festzustellen, dass eine Sanierung zwecks Wohnens für den Investor unter wirtschaftlichen Aspekten nicht durchführbar wäre und die Stadt die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem derzeitigen Grundstück des Aldi-Marktes bevorzugt.

Durch die Nähe zur Innenstadt der Hansestadt Wismar bietet das Plangebiet sowohl für die Errichtung eines Einkaufszentrums als auch für geplante Wohnnutzung einen optimalen Standort, welchen sich die besagte Brachfläche zunutze macht. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der unterschiedlichen geplanten Nutzungen ist von einer entsprechenden Nutzung des Areals durch Bewohner der Stadt, aber auch von Pendlern aus der Region auszugehen. Dies ist mitunter der Grund, warum die Stadt vorsieht im Plangebiet des Weiteren einen öffentlichen Parkplatz und einen Wohnmobilstellplatz zu errichten. Die Hansestadt Wismar reagiert mit dem geplanten Wohnmobilstellplatz auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und die von Jahr für Jahr steigende Anzahl an Touristen. Der Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilsten wollen Wismar und die gesamte Ostseeküste erkunden. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 30.11.2017 die Grundlage für die Entwicklung des Areals geschaffen und die Aufstellung des Bebauungsplanes 68/17 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ beschlossen. Da die beabsichtigte Planung nicht mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar übereinstimmt, ist gemäß Entwicklungsgebot, nachdem der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies soll im sogenannten Parallelverfahren erfolgen, weshalb in gleicher Sitzung der Bürgerschaft die Aufstellung der teilbereichsbezogenen 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“ beschlossen wurde. Mit fortlaufender Planreife der Bauleitplanung veränderten sich die Bezeichnungen der Baugebiete teilweise, so dass die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 auf „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ und die Bezeichnung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes auf „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“ geändert wurde. In ihrer Sitzung am 30.11.2017 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar zudem, dass die Verwaltung der Hansestadt Wismar die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1



BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte alsdann im Zeitraum vom 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Zeitraum 02.08.2018 bis einschließlich 04.09.2018. Sowohl aus der Öffentlichkeit wie auch von Seiten der Behörden und Trägern öffentlicher Belange ging eine Vielzahl an Stellungnahmen ein, welche in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden.

Seit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ist die Planung gereift und einzelne wesentliche Belange wurden konkretisiert. Auch wenn das Leitziel des Aufstellungsbeschlusses – die Schaffung von Einzelhandelsflächen, Wohnraum, einem öffentlichen Parkplatz und einem Wohnmobilstellplatz – stets weiterverfolgt wurde, hat sich die Planung im weiteren Entwurfsverlauf doch augenscheinlich verändert. Die Veränderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die nachfolgenden Themen / Gebiete; detaillierter wird auf die Entwicklung der Planung im 3. Kapitel „Städtebauliches Konzept“ eingegangen:

- Die Lage des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes wurden getauscht und der Geltungsbereich wurde im nördlichen Bereich des bisher als „SO Wohnmobilstellplatz“ festgesetzten Baugebietes reduziert;
- Die bestehende Kleingartenanlage mit der Bezeichnung „Im Wall“ wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen;
- Das im Nordosten des Geltungsbereiches, entlang der Schweriner Straße, festgesetzte Mischgebiet wurde um den Bereich des bisherigen sonstigen Sondergebietes 3 (SO3) erweitert, neue Bezeichnung MI 2;
- Das allgemeine Wohngebiet (WA) wurde in seiner räumlichen Ausdehnung verkleinert und bezieht sich nun im Wesentlichen auf das Grundstück des derzeitigen Aldi-Marktes. Die entfallende Wohngebietsfläche wurde gem. ihrer tatsächlichen und heutigen Zweckbestimmung als Waldfläche festgesetzt;
- Die Führung der Verkehrswege wurde konkretisiert und an die aktualisierte Planung angepasst;
- Details, wie Stellplatzbereiche, Flächen für Anpflanzungen oder für Immissionsschutzmaßnahmen, wurden festgesetzt.

## 1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Im stadträumlichen Bezug befindet sich das ca. 13,86 ha große Plangebiet in der Hansestadt Wismar, südlich der Altstadt im Stadtteil „Wismar Süd“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Wismar, Flur 1, Nr. 2233/2, 2440 (teilweise), 2556/6 (teilweise), 2557, 2558/3, 2559/2, 2559/3, 2580/3, 2636/3, 2636/21, 2636/23, 2636/36, 2636/37, 2636/38, 2636/39, 2636/60 (teilweise) sowie 2653/21 (teilweise).

Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

- die Kleingartenanlage „Im Wall“ sowie die Bebauung an der Schweriner Straße im Nordosten,

- die bestehende Bebauung im Osten entlang der Schweriner Straße und im Süden entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße,
- den Sportplatz sowie das gesetzlich geschützte Biotop „Kuhweide“ im Westen;
- das gesetzlich geschützte Biotop „Kuhweide“ im Nordwesten.



**Abbildung 1** Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Bestandsvermessung und mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (rote strichlierte Linie)



### 1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches kann derzeit in unterschiedliche Nutzungen bzw. Strukturen unterteilt werden. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Aldi-Lebensmittelmarkt, welcher über die Bürgermeister-Haupt-Straße erschlossen wird. Dieser ist im Norden und im Osten von Waldflächen umgeben.

Der mittig im Geltungsbereich liegende Bereich (südlich der angrenzenden Kleingartenanlage) wurde über 100 Jahre durch die Hanseatische Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG) zur Produktion von Stadtgas genutzt und war demnach, zumindest zum Teil bereits baulich vorgeprägt. Die ehemaligen Gebäude sind mittlerweile fast vollständig abgebrochen. Lediglich ein denkmalgeschütztes Gebäude, ein ehem. Bürogebäude und Wohnhaus an der Schweriner Straße sind noch vollständig erhalten und die Fundamentreste der ehemaligen Gebäude sind noch zu erkennen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Schweriner Straße 17 und dessen Freibereich wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Somit sind hier die Nutzungen planungsrechtlich zulässig, welche Rücksicht auf den überlieferten Bestand nehmen. Auch das nördlich des Baudenkmals gelegene Grundstück der Schweriner Straße 15 wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Mischgebiet (MI 1) festgesetzt. Begründet wird die Aufnahme dieses Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes damit, dass die derzeitige verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks mit Umbau der Schweriner Straße nicht mehr wie gehabt von der Schweriner Straße aus direkt erfolgen wird, sondern die Zufahrt über das vorgesehene Sondergebiet Einkaufszentrum erfolgen wird. Das Grundstück Schweriner Straße 15 ist bereits großflächig versiegelt und mit hochbaulichen Anlagen (Wohn- und Geschäftshaus), Stellplätzen und Unterstellplätzen für Kraftfahrzeuge bebaut.

Im Westen des MI 1 grenzt ein Teil der Kleingartenanlage „Im Wall“ an, welche über eine Fußwegeverbindung mit der Innenstadt verbunden ist. Noch im Vorentwurf des Bebauungsplanes war dieser Bereich der Kleingartenanlage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert, da die Überlegung bestand, den damals noch im Westen an die Kleingartenanlage vorgesehenen Wohnmobilstellplatz fußläufig an die Wegeverbindung der Kleingartenanlage anzubinden und damit die fußläufige Verbindung in die Innenstadt herzustellen. Inzwischen wurde die Lage des Wohnmobilstellplatzes jedoch mit der ursprünglich vorgesehenen Lage des öffentlichen Parkplatzes getauscht und die Anbindung an die Kleingartenanlage wurde nicht weiterverfolgt. Dies u.a. deshalb, da nicht der gesamte Besucherverkehr durch die Kleingartenanlage geleitet werden soll. Stattdessen hat die Hansestadt Wismar sich dafür ausgesprochen, eine Fuß- und Radwegeverbindung zu schaffen, welche unmittelbar südlich der Kleingartenanlage verläuft und an die Schweriner Straße anschließt. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes berücksichtigt diese Planungsabsicht bereits. Der westlich der Kleingartenanlage liegende Bereich ist hingegen wieder Teil des Geltungsbereiches. Hier befinden sich noch einige Fundamentreste der Gebäude der ehemaligen HEVAG, welche durch eine Waldfläche umgeben sind und so von der angrenzenden „Kuhweide“ abgegrenzt werden. In diesem Bereich ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen.

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich derzeit ein Hundeübungsplatz, welcher allerdings durch die vorliegende Bauleitplanung und mit dem Planungsziel „Wohnmobilstellplatz“

überplant wird. Mit Schreiben vom 23.12.2019 wurde dem Hundesportverein die Nutzung des Hundesportplatzes entzogen. Eine Verlegung des Vereins auf eine Ersatzfläche ist vorgesehen. Die Hansestadt Wismar ist um eine baldige Lösung bemüht, auch wenn eine Nachfolgefläche noch nicht bestimmt werden konnte.

Die Erschließung des bisherigen Hundeübungsplatzes erfolgt bisher über die Schweriner Straße, entlang der südlichen Grenze der bestehenden Kleingartenanlage. Aufgrund des Planungszieles soll diese Erschließungsmöglichkeit zukünftig wegfallen. Die Nutzer des geplanten öffentlichen Parkplatzes sowie des vorgesehenen Wohnmobilstellplatzes sollen stattdessen über eine neu auszubildende Straßenverkehrsfläche an ihr Ziel gelangen, welche an die Bürgermeister-Haupt-Straße angebunden wird.



**Abbildung 2:** Luftbild mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches

Quelle: Google Maps; Bilder © 2018, Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Das Umfeld des Geltungsbereiches wird ebenfalls durch verschiedene Strukturen und Nutzungen geprägt. Während sich nördlich des festgesetzten Mischgebietes überwiegend Wohnbebauung befindet, grenzt westlich hiervon die bereits erwähnte Kleingartenanlage an. Nördlich des geplanten öffentlichen Parkplatzes befindet sich ein Bereich, welcher als Wald anzusehen ist. Von hier aus betrachtet in nordwestliche bis südwestliche Richtung schließt die freie Flur an. Die Biotoperfassung stuft diesen Bereich als Schilfröhricht ein. Wiederum südlich des Röhrichts und damit westlich des geplanten Wohngebietes gliedern sich Sportplätze an. Im Osten und im Süden, jenseits der Schweriner Straße bzw. der Bürgermeister-Haupt-Straße, schließt eine Bebauung der Hansestadt Wismar mit Einzelhäusern, Doppelhäusern sowie auch kleineren Reihenhäusern an. Als Nutzungen finden sich im Osten ein Kino, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine

Tankstelle. Weiter südlich hiervon befinden sich Wohngebäude, was ebenfalls für den städtebaulichen Abschnitt südlich der Bürgermeister-Haupt-Straße zutrifft.



-  Öffentlicher Parkplatz „Dahlmannstraße“
-  Dauerkleingärten „Im Wall“
-  Gesetzlich geschütztes Biotop
-  Sportplätze
-  Waldbereich
-  Derzeitige Fußwegeverbindungen
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**Abbildung 3:** Luftbild mit Umgebungsnutzungen  
Quelle: Google Maps; Bilder © 2018,  
Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG  
(©2009), Google



## **2 Übergeordnete und örtliche Planungen / planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung vom 08.06.2016, werden Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung vorgegeben.

Die Hansestadt Wismar wird im LEP M-V als Mittelzentrum sowie als Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar ausgewiesen. Mittelzentren nehmen zum Beispiel bei der gewerblichen Wirtschaft oberzentrale Funktionen wahr (vgl. LEP M-V 2016; S. 29).

Da die Planungsabsicht die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit großflächigem Einzelhandel vorsieht, entspricht diese somit den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern.

### **2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) unterstützt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Auch im RREP WM wird die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum und Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar ausgewiesen.

Gemäß RREP WM sollen Mittelzentren als Standorte für die Versorgung ihrer Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sowie als Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu wurde speziell für die Hansestadt Wismar folgendes Ziel der Raumordnung im RREP WM formuliert: „In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln“ (3.2.1 (5) RREP WM). Grund hierfür ist, dass sich die Hansestadt Wismar in Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von anderen Mittelzentren des Landes abhebt und deshalb die oberzentralen Teilfunktionen insbesondere hier weiter zu stärken sind.

Da durch die vorliegende Bauleitplanung überwiegend erschlossene, ehemals gewerblich genutzte bauliche Anlagen und Flächen umgenutzt werden sollen, wird dem Ziel, diese Nutzungen vor allem auch in den Ortskernen den Vorrang zu geben, Rechnung getragen (vgl. Begründung zu Ziel 4.1 (2) RREP WM).

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines „Tourismusraums / Tourismusedwicklungsraums“, eines „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“ sowie eines „Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz“.

Hinsichtlich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben werden im RREP WM auch verbindliche Ziele genannt. Hier ist vor allem das Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot zu nennen.

### 1. Konzentrationsgebot

*Das Konzentrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig sind. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von über 5.000 m<sup>2</sup> dürfen zudem nur in ausgewählten Städten angesiedelt werden – hierzu gehört auch die Hansestadt Wismar.*

Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum (mit oberzentraler Teilfunktion) als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort ausgewiesen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**

### 2. Kongruenzgebot

*Das Kongruenzgebot besagt, dass Neuansiedlungen der Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischen Kaufkraftpotenzials anzupassen sind.*

Zunächst ist zu untersuchen, ob die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entspricht. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2016) haben Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern die Aufgabe, für die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten. Zum gehobenen Bedarf zählen gemäß LEP 2016 neben der Nahversorgung auch Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs. Mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und ergänzenden Fachmarktbausteinen des mittel- und langfristigen Bedarfs, also ergänzenden und im Umfang limitierten Sortimenten aus den Bereichen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren sowie Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik etc., ist das Vorhaben für ein Mittelzentrum angemessen. **Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen den Vorgaben des Kongruenzgebotes.**

### 3. Integrationsgebot

*Das Integrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt oder zentralen Versorgungsbereichen muss nachgewiesen werden, dass diese Ansiedlungen die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt oder anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.*

Das geplante Einkaufszentrum in Wismar stellt einen städtebaulich integrierten Standort südlich der Altstadt dar, der an die im Einzelhandelskonzept 2012 definierte Hauptlage der Innenstadt anschließt. Der Standort ist im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Auch die siedlungsstrukturelle Anbindung des Standortes an Wohnnutzungen ist vorhanden und wird zukünftig weiter verbessert, da im Rahmen der Projektplanung bzw. der Nachnutzung des Aldi-Standortes weitere Wohneinheiten unmittelbar südlich des Standortes entstehen werden. Fuß- und Radwegeverbindungen sowie eine Bushaltestelle sind ebenfalls vorhanden und werden mit Umsetzung der Bauleitplanung sogar noch ausgebaut. **Das Integrationsgebot wird daher eingehalten.**



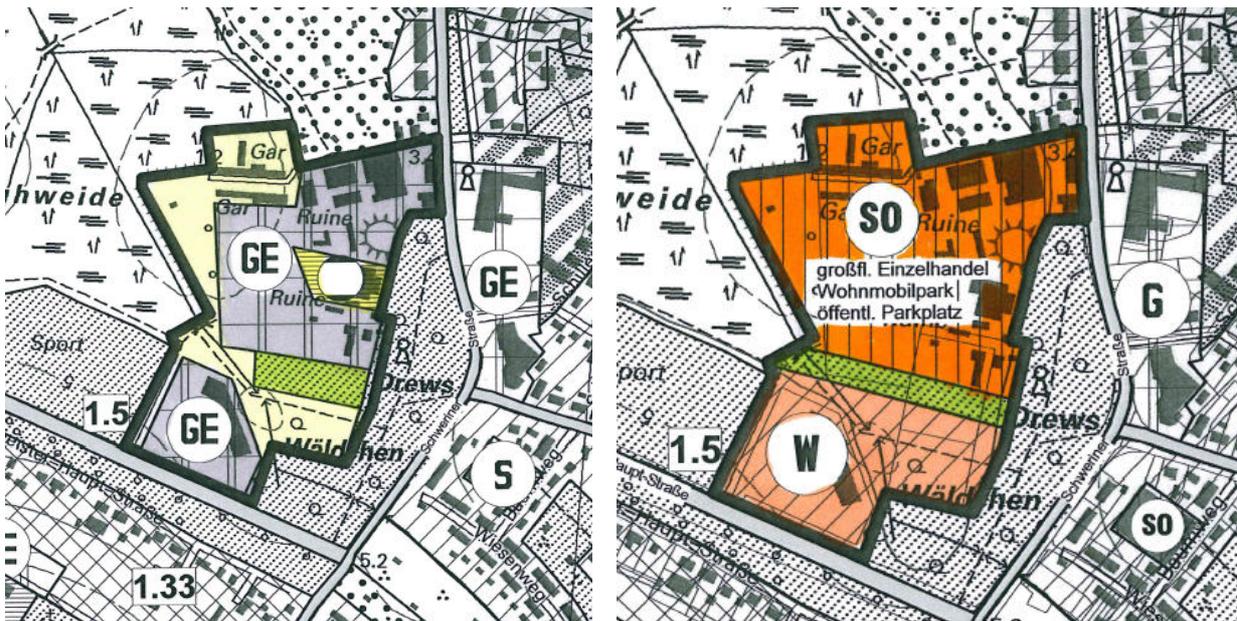
Abschließend bleibt anzumerken, dass im Zuge zur Bauleitplanung bereits eine Vielzahl an Gesprächen mit der Landesplanung und Fachgutachtern, speziell hinsichtlich des geplanten großflächigen Einzelhandels und der geplanten Sortimente, geführt wurden. Schließlich soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Zentrenstrukturen sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Es wurden Einzelhandelsgutachten erarbeitet, die genau durchleuchten, welche Sortimente und Warengruppen, Vertriebstypen und Fachmärkte am vorgesehenen Einzelhandelsstandort verträglich sind und welche nicht. Auf die Gutachten wird im weiteren Verlauf der Begründung eingegangen und die Gutachten werden Anlage zum Bebauungsplan.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt die Fläche zum Teil als „Gewerbliche Baufläche“, als „Grünfläche“, als „Fläche für die Landwirtschaft“, sowie als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ dar. Diese Darstellungen entsprechen nicht in allen Bereichen der Planungsabsicht der Stadt zur Entwicklung des Areals.

Da gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sollte vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

Die nachfolgende Abbildung 4 (links) zeigt einen Ausschnitt des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, in dem der räumliche Geltungsbereich gekennzeichnet wurde, wie dieser zum Aufstellungsbeschluss festgelegt wurde. Abbildung 4 (rechts) stellt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses beabsichtigte Art der Bodennutzung innerhalb des festgelegten räumlichen Geltungsbereichs dar. Die Planung sah vor, dass die südwestlich liegende, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche (Bereich des Aldi-Marktes) fortan als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird und die Wohnbaufläche zudem um die östlich davon liegende „Fläche für die Landwirtschaft“ vergrößert wird. Die nördlich liegende „Gewerbliche Baufläche“ und die „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ (beides ehem. HEVAG-Gelände) sowie die nördlich und westlich angrenzende „Fläche für die Landwirtschaft“ sollte mit der Zielsetzung der Darstellung eines „Sonstiges Sondergebietes“ mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel, Wohnmobilpark und öffentlicher Parkplatz überplant werden. Eine Unterteilung der Bereiche für die drei Zweckbestimmungen war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht vorgesehen bzw. noch nicht berücksichtigt. Die Planung sah vor, dass das nördlich gelegene Sondergebiet durch einen großzügigen Grünstreifen baulich von der vorgesehenen Wohnbaufläche abgetrennt wird.



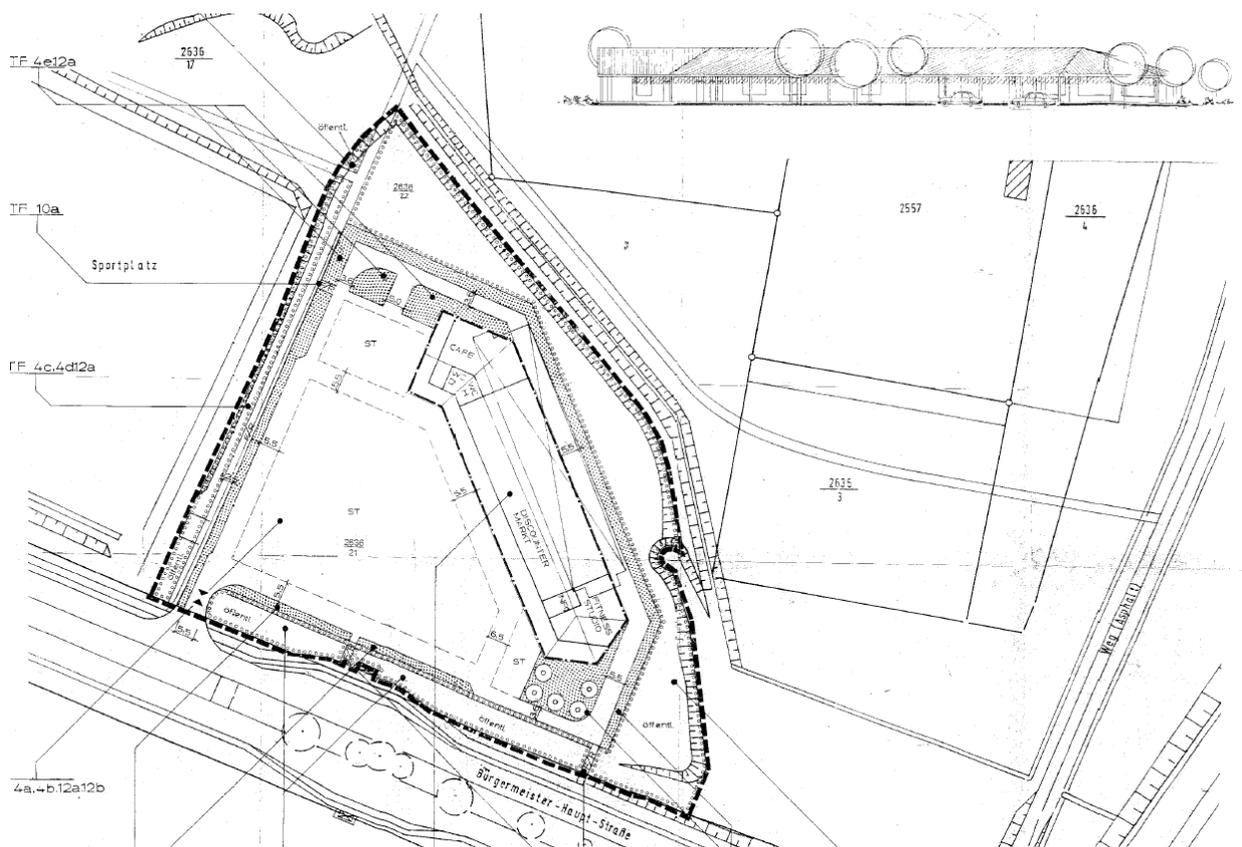
**Abbildung 4:** Auszug aus dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit Eintragung der derzeitigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (links) sowie mit erforderlichen Änderungen (rechts).

Wie einleitend in Kapitel 1.1 „Anlass und Planungserfordernis“ dargestellt, wurde die Planung der Gebietsausweisungen auch in der weiteren Entwurfsplanung weitestgehend beibehalten. Die räumliche Ausdehnung des Wohngebietes wurde jedoch deutlich reduziert und der reduzierte Bereich gemäß seiner tatsächlichen Art und Weise als Wald gesichert, der nordöstliche Bereich des vorgesehenen Sonstigen Sondergebietes soll nun als Mischbaufläche dargestellt werden und der räumliche Geltungsbereich wurde entsprechend der aktuellen Planvorstellung korrigiert. Um die Baufläche des Wohngebietes und der Sonstigen Sondergebiete öffentlicher Parkplatz und Wohnmobilstellplatz wurden 5,00 m breite Grünflächen dargestellt. Hier soll eine Hecke zur Ortsrandeingrünung angelegt werden. Im Nordwesten des Geltungsbereiches wurde zudem eine Ausgleichsfläche (T-Linienfläche) dargestellt. Die hier vorhandenen Gehölze sollen erhalten werden und die Fläche der Sukzession überlassen werden. Eine konkrete Festsetzung hierzu ist dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die aktualisierte Darstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“ ist der nachfolgenden Abbildung 5 zu entnehmen.



## 2.4 Verbindliche Bauleitplanung: rechtswirksame Bebauungspläne

Für das südwestlich liegende Flurstück 2636/31 besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit der Bezeichnung „Discounter-Markt – Am Drewes Wäldchen“. Der VEP trat im Jahr 2006 in Kraft und regelt seitdem die planungsrechtlichen Zulässigkeiten auf dem heutigen Grundstück des Aldi-Marktes. Der VEP wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes 68/17 überplant und anstelle der heutigen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) wird für diesen Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 68/17 tritt der VEP „Discounter-Markt – Am Drewes Wäldchen“ außer Kraft, auch wenn dieser nicht in einem selbstständigen Verfahren förmlich aufgehoben wird. Ein solch selbstständiges Verfahren müsste den Anforderungen des § 1 Abs. 8 BauGB genügen. Im VEP des Discountmarktes wurden neben den überbaubaren Grundstücksflächen und den Stellplatzflächen u.a. Maßnahmen zum Anpflanzen von Gehölzen und Einzelbäumen sowie die Anlage von Grünflächen angeordnet. Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes können nicht all diese Pflanzanordnungen erhalten bleiben. Im Zuge der Eingriffsermittlung wurde für diesen Bereich der planungsrechtliche Zustand berücksichtigt.



**Abbildung 6:** Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Bezeichnung „Discounter-Markt – Am Drewes Wäldchen“ aus dem Jahre 2006

Die sonstigen im Plangeltungsbereich integrierten Flächen sind derzeit teilweise als ungeplanter Innenbereich und teilweise als Außenbereich anzusehen. Ein Bebauungsplan existiert für diese Bereiche somit nicht. Die betroffenen Bereiche werden planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - und damit nach der Eigenart der näheren Umgebung - oder nach § 35 BauGB



(Außenbereich) beurteilt. Bauvorhaben nach § 34 BauGB setzen voraus, dass sie sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden und sich nach ihrer Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die unmittelbaren gesetzesabhängigen Genehmigungstatbestände des § 34 BauGB stellen in der Praxis somit stets einen Kompromiss zwischen dem Prinzip der Planmäßigkeit, nach dem die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke grundsätzlich durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten ist (§ 1 Abs. 1 BauGB), und dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Baufreiheit dar. Eine Bebauung des ehemaligen HEVAG-Geländes, unter Anwendung des § 34 BauGB, ist jedoch zumindest in den der Schweriner Straße abgewendeten Bereichen nicht möglich, da aufgrund der hier fehlenden Bebauung ein Beurteilungsmaßstab des „Einfügens“ der baulichen Anlagen fehlt und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gewährleistet wäre. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB wäre wohl lediglich angrenzend an das Baudenkmal an der Schweriner Straße möglich. Die rückwärtigen Bereiche - insb. im Bereich des derzeitigen Hundeübungsplatzes und des geplanten öffentlichen Parkplatzes kommt § 35 BauGB zur Anwendung und eine Bebauung dieser Bereiche wäre nicht zulässig. Somit hat sich die Hansestadt Wismar, in Abstimmung mit dem Entwickler des Areals, darauf verständigt, einen Bebauungsplan aufzustellen, welcher bauplanungsrechtliche Voraussetzung vor die vorgesehene Bebauung / Entwicklung schafft.

## **2.5 Regionales Einzelhandelskonzept und Wirkungsanalyse**

Das regionale Einzelhandelskonzept wurde im Dezember 2012 für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg durch das Planungsbüro „Junker + Kruse, Stadtforschung Planung“ aufgestellt.

Das regionale Einzelhandelskonzept dient zum einen der Erfassung und Analyse der Angebots- und Nachfrageseite und soll bestehende und künftige großflächige Einzelhandelsvorhaben an die ihrer Versorgungsfunktion entsprechenden Standorte lenken, um negative Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstrukturen sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar zu vermeiden.

Zum anderen dient das Konzept aber auch als Bewertungsgrundlage für aktuelle Planvorhaben und soll Entwicklungsperspektiven und erforderliche Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen. Es stellt eine Hilfe für regional- und stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen dar, um frühzeitig mögliche Auswirkungen von Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen des SUR Wismar einschätzen zu können.

Basierend auf grundlegenden statistischen Erhebungen zum Einzelhandel, wie zum Beispiel von Verflechtungs- und Einzugsbereichen, Angebots- und Nachfragestrukturen und Kaufkraftströmen, sollen Entwicklungsziele und Entwicklungsgrundsätze formuliert werden.

Das Gutachten bilanzierte zum Zeitpunkt seiner Erstellung für Wismar eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 123.100 m<sup>2</sup>, welche sich auf 437 Einzelhandelsbetriebe aufteilte. Dies ergab eine durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> pro Betrieb.



Der geplante Standort des Einkaufszentrums wird im regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar bereits als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel aufgeführt. Hierbei wurde bereits eine Verlagerung des südlich liegenden Aldi-Marktes sowie des östlich vom Geltungsbereich angesiedelten Edeka-Marktes in das Plangebiet (Festsetzungsbereich SO1) mitberücksichtigt.

Da allerdings im Wesentlichen die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel geplant ist und das regionale Einzelhandelskonzept nicht mehr auf dem aktuellsten Stand ist, wurde das Büro „Junker + Kruse, Stadtforschung Planung“ mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Realisierung des Einkaufszentrums / Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände – unter besonderer Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen – beauftragt.

Inzwischen haben sich die, die Einzelhandelsnutzungen betreffenden, Überlegungen auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände weiterentwickelt und es sind weitere einzelhandelsrelevante Bausteine, in erster Linie in Form von Fachmärkten hinzugekommen, die eindeutig über die Nahversorgung hinausgehen. Insgesamt handelt es sich um eine geplante einzelhandelspezifische Verkaufsfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Planungen vom Büro Junker + Kruse wurden auch die geplanten Größenordnungen der Lebensmittelmärkte konkretisiert. Dabei handelt es sich um eine Umstrukturierung und Erweiterung von bestehenden Anbietern im Standortumfeld. Zusätzlich sollen weitere Fachmarktbausteine sowie kleinteilige Einzelhandelsbausteine entstehen, die das Angebot abrunden sollen.

Zur Herstellung einer für beide Seiten (Hansestadt Wismar, Eigentümer / Entwickler / Betreiber) wichtigen Planungssicherheit wurde ein warengruppenspezifischer Verkaufsflächenrahmen unter Berücksichtigung der möglichen Gesamtverkaufsfläche hergeleitet und begründet, der insgesamt folgende Kriterien erfüllt:

- Keine signifikanten Auswirkungen, weder auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Wismar noch in ggf. betroffenen Nachbarkommunen im SUR Wismar
- Kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar
- Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Land Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der zu betrachtenden Verkaufsfläche – insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel – bereits seit vielen Jahren am Markt wirksam ist und sich sowohl in der wirtschaftlichen wie auch städtebaulichen Realität niedergeschlagen hat. Signifikante neue Auswirkungen sind somit durch diesen Alt-Bestand auszuschließen. Der Fokus der Betrachtung muss sich im Lebensmittelbereich daher aus einer sogenannten Delta-Betrachtung ergeben. Hierbei sind nur die neu hinzutretenden Verkaufsflächenmöglichkeiten in eine gutachterliche Analyse einzustellen; dies allerdings auch mit Blick auf sich ggf. verändernde Qualitäten im bereits vorhandenen Bestand. Somit muss auch bewertet werden, ob sich durch das angestrebte Umstrukturierungskonzept die Gesamtattraktivität verändert, was sich wiederum in der Delta-Betrachtung niederschlagen muss.



Im Rahmen einer vorgelagerten Potenzialanalyse sollen mögliche verträgliche Einzelhandelsbausteine (Sortimente und Betriebskonzepte) für diesen Standort hergeleitet werden. Sie sollen zudem eine sinnvolle Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Bestand in der Wismarer Innenstadt darstellen. Hierbei wurden jedoch im Vorfeld bestimmte zentrenrelevante Sortimente bzw. Warengruppen, die eine prägnante Stellung in der Wismarer Altstadt einnehmen, ausgeschlossen.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich auf die Fragestellung, ob durch die Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation – innerhalb und außerhalb der Hansestadt Wismar – nach sich ziehen könnten.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welche zusätzlichen Sortimente / Betriebskonzepte lassen sich für die Wismarer Innenstadt herleiten?
- Welchen Umsatz werden die Planvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung der einzelnen Planvorhaben verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)
- Ist eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP M-V (2016) gegeben bzw. unter Berücksichtigung welcher Rahmenbedingungen ist dies herstellbar?

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar hat deutlich gemacht, dass das Hauptgeschäftszentrum der Hansestadt Wismar seiner Funktion in einzelnen Warengruppen / Sortimenten derzeit nicht in vollem Umfang gerecht werden kann. Deshalb wurden bereits im Rahmen der Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums Ergänzungsbereiche festgelegt, um entsprechende größere und flächenintensive Einzelhandelsbetriebe dort anzusiedeln. Diesbezüglich ist jedoch zu beachten, dass aufgrund des Weltkulturerbe-Status auch in diesen Bereichen eine Neuansiedlung von strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben aufgrund der Auflagen der UNESCO schwierig ist. So wurden in den letzten Jahren dadurch neue Ansiedlungen verhindert bzw. wurden stark erschwert. Insgesamt besteht also weiterhin ein entsprechendes Potential zum Ausbau des Angebotes in einzelnen Warengruppen / Sortimenten.

Vorgreiflich der Potenzialanalyse für die Hansestadt betrachtet das Büro Junker + Kruse in seiner städtebaulichen Wirkungsanalyse die Marktsituation im Untersuchungsraum. Hier spielen die Kaufkraft und die Angebotssituation eine wesentliche Rolle. Aus der Marktsituation und der



Potenzialanalyse leitet Junker + Kruse anschließend einen Sortimentspool für den Planstandort am Drewes Wäldchen ab und gibt Auskunft über voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinden im SUR Wismar und auf die Hansestadt Wismar bzw. unter welchen Bedingungen negative Auswirkungen gutachterlich ausgeschlossen werden können.

Mit Durchsicht des Endberichtes der städtebaulichen Wirkungsanalyse von Junker + Kruse stellte die Hansestadt Wismar fest, dass das Gutachten lediglich die seitens des Vorhabensstellers vorgelegte Betreiberliste bewertet. Die geplanten Verkaufsflächen bzw. Sortimente wurden darin teilweise ohne Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen abgelehnt. Die ursprünglich geforderte Ableitung von Flächenpotenzialen für den Standort auf Basis der Analyse von Defiziten und Entwicklungspotenzialen als Ergebnis einer gesamtstädtischen Analyse hat nicht stattgefunden. Hierüber war sich die Hansestadt Wismar mit dem Vorhabenssteller und dem Schweriner Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung einig. Aus diesem Grunde wurde das Fachbüro GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aus Hamburg, seitens der Hansestadt Wismar mit der Erarbeitung einer Potenzial- und Auswirkungsanalyse zum HE-VAG-Gelände beauftragt, die alle Nutzungsbausteine gemäß aktuellem Planungsstand sortimentsbezogen und sachgerecht berücksichtigt und auch im Zweifelsfall einer richterlichen Überprüfung standhalten kann.

An die GMA wurde seitens der Hansestadt Wismar das städtebauliche Ziel herangetragen, den Standortbereich als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zur Wismarer Altstadt zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Ansiedlungen bietet. Das Einkaufs- / Fachmarktzentrum soll daher als nachhaltig funktionierender Handelsstandort eine ergänzende Funktion zur Altstadt übernehmen, städtebaulich aufgewertet werden und nicht innenstadtschädlich sein. Gemäß dem regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar von 2012 soll der Planbereich am Drewes Wäldchen als Teil des perspektivischen bipolaren Nahversorgungszentrums Hansehof entwickelt werden. Das bestehende Nahversorgungszentrum mit Namen Hansehof soll dabei um das plangegenständige Einkaufs- / Fachmarktzentrum ergänzt werden.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist das plangegenständige Bauleitplanverfahren, insbesondere die verbindliche Bauleitplanung, erforderlich. Diese – also der Bebauungsplan – hat den Vertriebstypen- bzw. sortimentspezifischen zentrenverträglichen Verkaufsflächenspielraum der Planung verbindlich zu bestimmen. Das Gutachten der GMA wurde daher so aufgebaut, dass eine Beurteilung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens nach den Kriterien der Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern und den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglicht wird und es als Begründung zum Bauleitplanverfahren verwendet werden kann. Es erfolgte eine sehr detaillierte Analyse von Stärken und Schwächen der Einzelhandelsstruktur in Wismar und eine entsprechende Standortbewertung. Die Standortbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass der städtebaulich integrierte Standort zur Ergänzung und Modernisierung des flächenseitig veralteten zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Hansehof prädestiniert ist und ist daher im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt wurde. Synergien mit der Altstadt bestehen bereits heute und



werden mit Umsetzung der Bauleitplanung, insb. durch die vorgesehene Schaffung von Parkplätzen, Wohnmobilstellplätzen und Beherbergungsgewerben weiter verstärkt. Sehr detailliert betrachtet die GMA in ihrem Gutachten auch die Angebots- und Nachfragesituation, die potenziellen Einzugsgebiete, die Bevölkerungsentwicklung, die Kaufkraft und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum.

Die GMA kommt zu der abschließenden Beurteilung, dass die vorgesehene Fachmarktstruktur zur Erreichung der Entwicklungsziele der Hansestadt Wismar für das Nahversorgungszentrum Am Drewes Wäldchen prädestiniert scheint. Das Fundament eines nachhaltigen, leistungsfähigen Nahversorgungszentrums sollten die modernen Nahversorgungsbetriebe darstellen, hier insbesondere Supermarkt, Discounter und Drogeriemarkt sowie weitere kleinteilige Betriebe, etwa Apotheke oder Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Fleischerei) sind optional vorstellbar. Bei den ergänzenden Fachmarktbausteinen sollte eine Orientierung am Bedarf stattfinden, die Angebotslücken deckt bzw. einer qualitativen Verbesserung des Angebotes in der Hansestadt Wismar dient. Einzelne Bausteine können dabei ggf. durch alternative, auch nicht zentrenrelevante Kernsortimente ausgetauscht werden, z. B. durch einen Motorrad- oder Reitsportfachmarkt. Das Gutachten zeigt auf, welcher Sortimentsmix am Planstandort verträglich ist und allgemein zulässig sein sollte. Benannt wird hier:

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup>
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup>
- ein Biomarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>
- ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>
- Betriebe des Lebensmittelhandwerks
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe
- sowie weitere Fachmärkte (siehe Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan).

Für das Einkaufszentrum wurde eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> als absolute Obergrenze empfohlen. Die Ergebnisse des Gutachtens der GMA wurden mit der Hansestadt Wismar und dem Schweriner Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung abgestimmt und für plausibel bewertet. Eine sortimentspezifische Festsetzung wurde in den Bebauungsplan Nr. 68/17 aufgenommen.<sup>1</sup>

## **2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar und Monitoring**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar wurde im Jahr 2013 zum zweiten Mal fortgeschrieben. Es dient als Instrument zur Bewältigung der Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau.

---

<sup>1</sup> Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Nahversorgungs- und Fachmarktzentums Am Drewes Wäldchen; GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Hamburg, den 15.10.2019



Das vorliegende Plangebiet wurde im Maßnahmenplan der zweiten Fortschreibung des ISEK berücksichtigt und befindet sich dort im Handlungsfeld „Städtebau und Wohnen“. Für die Planfläche wurde folgendes Ziel formuliert: „Entwicklung der ehem. HEVAG-Fläche (städtebaulicher Missstand) für Wohnen, Parken, Grünflächen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“. Diese und weitere Nutzungen sieht auch die städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung vor.

Einmal jährlich wird das „Monitoring Stadtentwicklung“ der Hansestadt Wismar für die Gesamtstadt sowie die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen fortgeschrieben, um einen Abgleich zum Stand der Umsetzung des ISEK zu erhalten. Dieses Monitoring ist für die Fortschreibung sowie Begleitung und Bewertung des ISEK von besonderer Bedeutung. Am 23.05.2019 wurde die 3. Fortschreibung des ISEK von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen. Dem ISEK-Bericht, welcher von dem beauftragten Büro Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung; Rostock erstellt wurde und in einer PDF-Präsentation zusammengefasst wurde, ist zu entnehmen, dass die Fortschreibung erforderlich wurde, weil:

- die demographische Entwicklung positiver verläuft als mit der 2. ISEK-Fortschreibung 2012 angenommen,
- sich durch die Flüchtlingsbewegungen neue Herausforderungen ergeben (Bedarf an sozialer Infrastruktur, geförderter Wohnraum, Betreuung, Integration u.a.)
- sich durch die Industrie- und Gewerbeentwicklung veränderte Herausforderungen an die Verkehrsinfrastruktur und die Wohnungsnachfrage ergeben und
- weil anlässlich der veränderten Herausforderungen sich neue Handlungsziele ergeben sowie Maßnahmen und Projekte ergänzt werden müssen.

Der Präsentation der Wimes ist zu entnehmen, dass sich der Wohnungsbestand in Wismar insgesamt von 2001 bis 2017 um 745 Wohneinheiten verringert hat, bei einem Bevölkerungsrückgang zwischen 2001 bis 2017 von 4,5 %. Seit dem Jahr 2013 gestaltet sich die Bevölkerungsentwicklung in Wismar allerdings wieder positiv. Die Prognose der Entwicklung der Gesamtbevölkerung der Hansestadt Wismar im Prognosezeitraum 2017 bis 2030 zeigt eine geringfügige Entwicklung von + 0,8%. Ab dem Jahr 2031 wird hingegen ein Abwärtstrend erwartet. So werden nach heutigen Berechnungen im Jahr 2035 2% weniger Personen in Wismar leben als dies noch 2017 der Fall war. Die Zahl der Sozialversichert-Beschäftigten (SV-Beschäftigten) am Wohnort und am Arbeitsort in Wismar stieg in den vergangenen Jahren jedoch deutlich, von 17.606 SV-Beschäftigten in 2001 auf 17.914 SV-Beschäftigte in 2017 an und auch die Zahl der Einpendler ist deutlich gestiegen, wohingegen die Zahl der Auspendler moderat anstieg. Die Wohnungsleerstandsquote ist seit dem Jahr 2001 deutlich rückläufig. Ohne den geförderten Wohnungsrückbau in der Hansestadt Wismar würde die Leerstandsquote heute jedoch wahrscheinlich deutlich höher liegen. Gemäß den Ergebnissen der ISEK-Forschung ist die Wohnungsnachfrage in Wismar in den vergangenen Jahren gestiegen, was auch damit zu begründen ist, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße rückläufig ist. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2017 bei 1,81 Personen je Haushalt. Da auch weitere Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen werden, wird die Errichtung von Neubauten wichtig, um die Wohnraumnachfrage zu decken. Hierzu leistet die vorliegende Planung, mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einen wichtigen Beitrag.



Auch ist dem Bericht der Wimes zu entnehmen, dass die Anzahl an Touristen in Wismar in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen ist. Im Vergleich zu den Hansestädten Rostock, Stralsund und Lübeck sowie zur Stadt Kiel zeigt sich, dass die Hansestadt Wismar die höchste Steigerung seit 2001 bei den Gästeübernachtungen erreicht hat. Auch auf diese Nachfrage reagiert die Stadt mit der vorliegenden Bauleitplanung. Denn mit der Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes wird der anhaltenden und steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen Rechnung getragen und der vorgesehene öffentliche Parkplatz – in Altstadtnähe – bietet insbesondere den Tagestouristen die Möglichkeit, ihr Fahrzeug abstellen zu können und Wismar fußläufig zu erkunden. Die Erweiterung der Stellplatzkapazität für Wohnmobile wird in Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen in der 3. Fortschreibung des ISEK deutlich empfohlen. Auch werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes es hergeben, dass im Obergeschoss des geplanten Einkaufszentrums sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes ansiedeln können, was ebenfalls der Nachfrage nach Übernachtungsplätzen entspricht.

Auch wenn die Entwicklung des ehemaligen HEVAG-Geländes bereits eine Schwerpunktmaßnahme der 2. ISEK-Fortschreibung war, finden die geplanten Maßnahmen in der 3. Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Wismar weiterhin Berücksichtigung.<sup>2</sup>

## **2.7 Aufstellungsverfahren**

### **2.7.1 Verfahrenswahl**

Der vorliegende Bebauungsplan wird als „qualifizierter Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 BauGB, mit Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB, und im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Er ist der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zugänglich.

Das nach den Maßgaben des Baugesetzbuches notwendige Aufstellungsverfahren für die 54. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls im herkömmlichen zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Das gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zulässige Parallelverfahren soll zur Anwendung kommen.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.7.2 Verfahrensdurchführung**

**30.11.2017:** Beschluss der Bürgerschaft nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss) sowie der Beschluss zur teilbereichsbezogenen 54. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

---

<sup>2</sup> Infomaterial zur 3. Fortschreibung des ISEK; Präsentation zum Entwurf; erarbeitet durch Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung  
Fundstelle: <https://www.wismar.de/Tourismus-Welterbe/UNESCO-Welterbe/Stadtentwicklung>



- 30.11.2017:** Beschluss der Bürgerschaft zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
- 09.12.2017:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 30.04.2018 bis 08.06.2018:** Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
- 02.08.2018** Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Vorentwurfs unterrichtet und **mit Fristsetzung bis einschließlich 04.09.2018** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- \_\_\_. \_\_\_. 20\_\_** Die Bürgerschaft hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in Ihrer Sitzung vom \_\_\_. \_\_\_. 20\_\_ geprüft und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- \_\_\_. \_\_\_. 20\_\_** Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.
- \_\_\_. \_\_\_. 20\_\_** Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist bis einschließlich \_\_\_. \_\_\_. 20\_\_ und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- \_\_\_. \_\_\_. 20\_\_** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs unterrichtet und **mit Fristsetzung bis einschließlich \_\_\_. \_\_\_. 20\_\_** zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Verfahrensaufstellung wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens sukzessive vervollständigt und ergänzt.

### 2.7.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer



Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Hansestadt Wismar im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Alle im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden gesichtet und finden Berücksichtigung in der bauleitplanerischen Abwägung. Auch wenn ein Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung) durch die Bürgerschaft erst nach der förmlichen Beteiligung i. S. d. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB vorgesehen ist, wurde im Rahmen der weiteren Entwurfserarbeitung bereits auf die eingegangenen Hinweise und Anregungen reagiert und diese, wenn es der Planung zuträglich oder gesetzlich notwendig war, in die Planung eingearbeitet. Die Bürger, die Träger öffentlicher Belange und die Behörden, die im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine fristgerechte Stellungnahme abgeben, welche in die Abwägung eingestellt wird, werden zu gegebener Zeit über den Beschluss der Abwägung unterrichtet.

Die Anpassungen des Planinhalts werden im Laufe des Planverfahrens sukzessive ergänzt.

### **3 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung in unterschiedliche Bereiche vor. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen ein Wohngebiet, ein Einkaufszentrum, ein Wohnmobilstellplatz sowie ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen neu entstehen. Zusätzlich werden zwei an der Schweriner Straße gelegene Grundstücke, welche bereits abschließend bebaut sind, als Mischgebiet festgesetzt werden und bestehende Waldbereiche und bestehende Grünflächen werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Grünflächen werden teilweise mit Pflanzanordnungen versehen. Der öffentliche Parkplatz, welcher sich im Vorentwurf noch im Westen des Plangebietes befand (ehemaliger Planbereich nun vorgesehen für den der Wohnmobilstellplatz) und aktuell Hundesport ausgeübt wird, wurde in der aktuellen Planung im Norden des Plangebietes angesiedelt. Der Tausch der Flächen ist im Wesentlichen damit zu begründen, dass die vorherige Lage des öffentlichen Parkplatzes doch recht abgeschieden war und eine Zweckentfremdung, auch durch Wohnmobilstellen, erwartet wurde. Da die Anlieferung, die Zufahrt LKW und der Wendehammer des Einkaufszentrums im Norden vorgesehen sind, kommt der Flächentausch dem Wohnmobilstellplatz auch aus Sicht des Immissionsschutzes entgegen. Der Bereich, in dem nun der öffentliche Parkplatz untergebracht werden soll, ist in Teilen baulich vorgeprägt. Hier befinden sich noch Fundamentreste der früheren Nutzung durch die HEVAG. Um die Fundamentreste hat sich jedoch ein Waldbereich gebildet, welcher grundsätzlich nicht einfach gerodet werden darf. Zu diesem Belang fanden bereits mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Landesforst M-V statt. Der Landesforst konnte der Argumentation der Hansestadt Wismar folgen, dass es sich bei dem Vorhaben zur Errichtung des öffentlichen Parkplatzes um ein besonderes öffentliches Interesse handelt, da ein Auffangparkplatz dringend benötigt wird, die dafür ausgewählte Lage für einen solchen Parkplatz prädestiniert ist und ein Teil der Bäume ohnehin in den dem durch die frühere



Vornutzung kontaminierten Bereich liegt, für die es eine Bodensanierungsanordnung gibt. Der geplante öffentliche Parkplatz stellt ein Zusatzangebot für die Nutzer der Innenstadt dar, in der aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen nur wenig Raum für weitere Parkplätze ist. Eine Waldumwandlung wurde durch den Landesforst in Aussicht gestellt.

Der öffentliche Parkplatz, welcher in seiner räumlichen Abgrenzung Rücksicht auf das angrenzende Biotop (hier: Schilfröhricht) und die sonstigen Außenbereichsstrukturen nimmt, soll im Wesentlichen den bereits in Wismar neu gebauten, städtischen Parkplätzen gleichkommen und mit Bäumen und Heckenpflanzungen gegliedert werden. Entsprechende Pflanzfestsetzungen (Mindestforderung zur Begrünung) auf und um den Parkplatz herum wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundsätzlich sollen – nach derzeitiger Abstimmung mit den Verkehrsplanern der Hansestadt Wismar – die Stellflächen mit dem Maß 2,50 m x 5,00 m ausgebaut werden. Die äußeren Parkstände sind jedoch mit 2,50 m x 4,30 m und mit 0,70 m Überhangstreifen ins Grün zu planen. Eine verbindliche Vorgabe zu den Maßen der Stellplätze ergibt sich hieraus allerdings nicht. Diese sind im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung noch konkret abzustimmen. Auch wird eine ausreichende Anzahl an Behindertenparkplätzen errichtet werden. Neben vorzusehendem Stadtmobiliar wie Papierkörben, sollen auch Stellplätze mit entsprechender Ladeinfrastruktur errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes geben dies her bzw. berücksichtigen diese Wünsche bereits.

Der Wohnmobilstellplatz, welcher auf dem derzeitigen Gelände des Hundesportvereins errichtet werden soll, wird dringend benötigt, da die Stellplatzkapazität für Wohnmobile auf dem Wohnmobilstellplatz Westhafen deutlich an ihre Grenzen kommt. Auch wenn es bereits seit etwa einem Jahr mit dem Wohnmobilstellplatz am Lüttmoor einen weiteren Wohnmobilstellplatz gibt, ist die Errichtung eines weiteren Wohnmobilstellplatzes, in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt, wichtig, um die Wohnmobile aus der Altstadt fernzuhalten. Aufgrund der historischen Altstadt und der Lage an der Ostsee ist die Hansestadt Wismar für Wohnmobiltouristen ein nachgefragtes Touristenziel geworden. Dies zeigt der Anstieg der Tagesgäste im Jahr 2017 von über 23 % gegenüber dem Vorjahr (Quelle: Stat. Landesamt M-V). Auf der für den Wohnmobilstellplatz ausgewiesenen Fläche werden ca. 60 Stellplätze entstehen, welche der temporären Unterbringung von Wohnmobilen dienen sollen. Saison- oder Dauercamping sowie eine Zeltplatznutzung sind hingegen unzulässig. Neben den reinen Wohnmobilstellplätzen soll es im Wohnmobilstellplatz ein gewisses Dienstleistungsangebot geben. So wird die Versorgung mit Trinkwasser, die sichere Entsorgung von Schmutzwasser (mit und ohne Chemie), die Bereitstellung von Stromabnahmestellen, W-Lan Hotspot und Ladestationen für E-Mobilität ebenso gewährleistet, wie Sanitäreinrichtungen und Räume für die Rezeption und Platzverwaltung etc.

Erschlossen wird der öffentliche Parkplatz und der Wohnmobilstellplatz über eine neu anzulegende Straßenverkehrsfläche, welche an die Bürgermeister-Haupt-Straße anschließt und ebenfalls die Erschließung für das im Süden des Plangebietes festgesetzte Wohngebiet und die LKW-Andienung des Einkaufszentrums darstellt. Sowohl der öffentliche Parkplatz als auch der Wohnmobilstellplatz werden durch eine verbindlich angeordnete, mind. 2,50 m breite Heckenpflanzung mit einem 2,00 m hohen Zaun von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgegrenzt. Wie auch entlang des öffentlichen Parkplatzes wurden im Außenbereich des Wohnmobilstellplatzes Grünflächen festgesetzt, auf denen eine mindestens 5,00 m breite Heckenpflanzung vorzusehen ist. Hierdurch wird der „neue Ortsrand“ zur freien Flur hin eingegrünt.



Zusätzlich sollen der Wohnmobilstellplatz und der öffentliche Parkplatz durch die Errichtung eines gemischten Geh- und Radweges, welcher südlich der bestehenden Kleingartenanlage verlaufen soll, an die Schweriner Straße angebunden werden.

Im Zentrum des Geltungsbereiches, auf der ehemaligen Fläche der Hanseatischen Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG - heute e.dis AG), soll auf rund 3,9 ha ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Einzelhandelsunternehmen im Erdgeschoss und Dienstleistungsbetrieben oder Beherbergungsbetrieben im Obergeschoss entstehen. Für die Realisierung ist ein architektonisch ansprechender U-förmiger Gebäudekörper mit einem Platz zum Aufenthalt geplant. Im Zentrum dieses Gebäudekomplexes soll eine ausreichend große Parkplatzfläche entstehen, welche über die Schweriner Straße (ausschließlich Kundenverkehr, keine Andienung mit LKW) und die Bürgermeister-Haupt-Straße erschlossen wird. Im Verkehrsgutachten wird prognostiziert, dass der Kundenverkehr zu 75 % über die Schweriner Straße und zu 25 % über die Bürgermeister-Haupt-Str. erfolgen wird. Hierzu ist die Zufahrt von der südlichen Erschließungsstraße zum Parkplatz zu ermöglichen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nördlich der Kundenzufahrt zum Einkaufszentrum befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude. Zur Gewährleistung der Beachtung von denkmalschutzrechtlichen Belangen wurden dieses Gebäude und dessen Umgebungsschutzbereich sowie das nördlich angrenzende Gebäude (Schweriner Straße 15) mit in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen und als Mischgebiet festgesetzt. Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes waren diese Grundstücke Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Vorentwurf war der Bereich des Baudenkmals jedoch noch als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das Denkmalamt der Hansestadt Wismar teilte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung jedoch mit, dass hinsichtlich der vorhandenen Gebäudestruktur als auch der Gebäudekubatur eine Fortsetzung der für das Gebäude prägenden ursprünglichen Nutzung favorisiert wird. Somit sind aus denkmalpflegerischen Gründen nur Nutzungen möglich, die Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Wohnnutzung, gemischt mit Räumen für Freiberufler und/oder Büros) nehmen. Diese Nutzungsart entspricht dem Gebietscharakter eines Mischgebietes. Ggf. ist noch vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen, indem auch die Terminierung der Restaurierung des Baudenkmals festgelegt wird. Dieser kurze Exkurs vom Einkaufszentrum zu dem denkmalgeschützten Gebäude im Mischgebiet (MI 2) ist wesentlich, um die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen im Einkaufszentrum nachvollziehen zu können. So war eine weitere Vorgabe des Denkmalschutzamtes, dass die Gebäude im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ die bauliche Höhe des Baudenkmals nicht überschreiten dürfen. Die Gebäudegliederung im Bereich des Einkaufszentrums sieht nun vor, dass die Höhe der baulichen Anlagen in Richtung Westen ansteigen und das im nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Konzept als Gebäude 3 bezeichnete Gebäude den Hochpunkt des Gebietes darstellt. Errichtet werden die Gebäude des Einkaufszentrums allesamt mit einem flachgeneigten Dach und mit einer Klinkerfassade, welche zumindest in den unteren 3,5 m planungsrechtlich und gebäudeumlaufend festgesetzt wurde.



**Abbildung 7:** Visualisierungen Gebäudekomplex Einkaufszentrum; Stand: 19. April 2018; Quelle: peko gmbh (Projektentwicklung Komenda; Eppelborn)

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde noch die Absicht verfolgt, einen ehemaligen Gasometer, von dem heute nur noch Fundamentreste da sind, an seinem ehemaligen Standort nachzubilden und in die Gestaltung des Einkaufszentrums einzubinden. Durch diese Maßnahmen sollte eine Verbindung zwischen „Alt“ und „Neu“ geschaffen werden. Hierfür wurde am ehemaligen Standort des Gasometers eine Baugrenze in Form eines Kreises festgesetzt. Von dieser Planung wurde jedoch inzwischen Abstand genommen. Zudem wurde in der Planzeichnung des Vorentwurfs, zur Gewährleistung einer optimalen fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt vom Wohnmobilstellplatz und vom Parkplatz aus hin zu der bestehenden Fußwegeverbindung innerhalb der Kleingartenanlage, eine Fußwegeverbindung festgesetzt, welche gegebenenfalls neu geschaffen werden sollte. Wie Kapitel 1.1 zu entnehmen ist, wurde auf diese Gehwegeverbindung nun verzichtet und der Bereich der Kleingartenanlage aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen. Die Fußwegeverbindung soll nun an der südlichen Grenze der Kleingartenanlage vorbeiführen und dem Einkaufszentrum zugewandt sein.



Im Südwesten des Geltungsbereiches ist derzeit ein Aldi-Markt angesiedelt. Dieses bereits anthropogen geprägte und baulich beanspruchte Grundstück soll zukünftig als Wohnstandort mit kleineren Mehrfamilienhäusern (maximale Gebäudelänge 15 m) mit gehobenem Anspruch entwickelt werden, weshalb es zu einem Abbruch und einer Verlagerung des Aldi-Marktes in das neue „Einkaufszentrum“ mit Gebietsbezeichnung SO1 kommen soll. Im Vorfeld der Bauleitplanung und im weiteren Verlauf wurden bereits mehrere Gespräche mit dem Grundstücksbesitzer geführt, der sich bereiterklärte, mit der Umstrukturierung seines Baugrundstückes mitzugehen. Dies wurde in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten. Die Größe des Wohngebietes beträgt ca. 10.500 m<sup>2</sup>. Die nachfolgend dargestellten Gebäude innerhalb des Wohngebietes sind keinesfalls als gesetzt anzusehen. Die Darstellung ist eher schematisch zu verstehen und zeigt auf, in welchem Bereich sich die Gebäude befinden dürfen, da die Überbaubarkeit des Wohngebietes aufgrund mehrerer Faktoren eingeschränkt ist. Zum einen ist die Errichtung der Wohngebäude aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur mit einem gewissen Abstand zur Bürgermeister-Haupt-Straße zulässig, zum anderen schließt sich im Nordosten an das Wohngebiet ein Waldgebiet an. Noch im Vorentwurf der Bauleitplanung sah die Planung vor, das allgemeine Wohngebiet deutlich in nordöstliche Richtung zu erweitern. Eine Waldumwandlung zwecks Wohnungsbaus konnte – auch nach mehreren Gesprächen mit dem Landesforst M-V – jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, da sich die Fläche in den letzten Jahren zu einer Waldfläche nach Waldgesetz MV entwickelt hat. Somit wurde die Fläche des Wohngebietes bis an die mit dem Forstamt festgelegte Waldgrenze zurückgenommen. Die Festlegung der Waldlinie hat jedoch auch einschränkende Auswirkungen auf die Ausnutzung des verbleibenden Anteils des Wohngebietes, denn im Abstand von 30 m – gemessen von der Waldlinie – dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge etc. können in diesem 30 m-Waldabstand allerdings, unter Genehmigung der zuständigen Forstbehörde zugelassen werden. Aus diesem Grunde wurde der Waldabstandsbereich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan auch mit einer Signatur überlagert, die der Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen dient. Ein 10 m-Schutzstreifen zum Waldrand wurde jedoch freigehalten. Zudem soll der Landesforst parallel zur förmlichen Behördenbeteiligung gezielt um Stellungnahme zur Nutzung der Waldabstandsflächen aufgefordert werden. Die angesprochenen Waldflächen, wie der Bereich des Drewes Wäldchen, wurden im Bebauungsplan als Waldflächen festgesetzt und der Bestand somit gesichert.

Die sich im Wald bereits befindenden Geh- und Radwege wurden in den Bebauungsplan und das städtebauliche Konzept aufgenommen und sind zu erhalten. Eine neue Gehwegeverbindung soll südlich des geplanten Einkaufszentrums verlaufen und den nördlichen Bereich des neuen Wohngebietes und die westlich angrenzenden Sportplätze mit der Wegeverbindung im Drewes Wäldchen verbinden. Südlich des Geh- und Radweges wurden Grünflächen festgesetzt, da diese Flächen nicht als Wald anzusehen sind und auch nicht der Baugebietsentwicklung dienen sollen. Vielmehr stellen diese Grünflächen einen Puffer zwischen den zukünftigen Gewerbebauten und der Wohnbebauung dar. Gegebenenfalls sind hierfür einzelne Bäume zu roden. Diese Flächeninanspruchnahme für einen neuen Fußweg innerhalb der Grünverbindung ist im öffentlichen Interesse und wurde in die Planung aufgenommen. Der Entwässerungsgraben, welcher auch in diesem Bereich verläuft, ist zu erhalten und wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend seiner Zweckbestimmung festgesetzt.



Zur Entlastung der bereits stark befahrenen Schweriner Straße soll lediglich die Andienung des Parkplatzes des Einkaufszentrums über die Schweriner Straße erfolgen. Die Erschließung des Wohngebietes, des Wohnmobilstellplatzes, des öffentlichen Parkplatzes sowie die LKW-Andienung der Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig über die Bürgermeister-Haupt-Straße erfolgen. Aber auch zum Einkaufszentrum ist eine Zu- und Abfahrt, über die geplante Verbindungsstraße, welche an die Bürgermeister-Haupt-Straße anschließen wird, möglich. Das Verkehrsgutachten geht von einem Kundenstrom von 75 % von der Schweriner Str. und von 25 % von der Bürgermeister-Haupt-Straße aus.

Hierfür wurde eine öffentliche Straßenverkehrsfläche für die Sicherung der Erschließung der vorgenannten Nutzungen festgesetzt. Die vorhandenen Verkehrsflächen Schweriner Straße und Bürgermeister-Haupt-Straße sind im Zuge der Gebietsentwicklung auszubauen. Konkret wird hierauf allerdings im Kapitel „Verkehrsanlagen“ eingegangen. Die Bushaltestelle „Schweriner Str./Kino“, welche derzeit direkt am festgesetzten Mischgebiet (MI 1) innerhalb des Plangebietes liegt, soll direkt südlich der Zufahrt zum Einkaufszentrum verlegt werden, sodass die Fußwegeverbindung aus dem Drewes Wäldchen eine direkte Anbindung zur Bushaltestelle darstellt. Dies ist in der parallel zur Bauleitplanung laufenden Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.

Das Einkaufszentrum wird künftig als ein Einkaufszentrum unter der Regie einer Verwaltungsgesellschaft geführt. Auch wenn der Name des Einkaufszentrums noch nicht festgelegt wurde, soll dieses als ein Einkaufszentrum unter einem definierten Namen vermarktet werden. Die Einheit des neuen Einkaufszentrums wird zudem durch das gemeinsame Parkplatzkonzept untermauert. Hier ist geplant, einen gemeinsamen Kundenparkplatz zu realisieren und dessen Zufahrt mit der Beschriftung des zukünftigen Namens des Einkaufszentrums auszuschildern. Auch wird eine gemeinsame Warenanlieferungszufahrt realisiert werden. Sowohl durch die Errichtungs- wie auch durch die Vermarktungspläne wird das Einkaufszentrum für den Kunden als eine Einheit erkennbar sein.

Auf den Freiflächen des Einkaufszentrums soll auch eine Kinderspielfläche vorgesehen werden. Diese Art der Ausgestaltung der Spielfläche ist mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) abzustimmen. Hier ist die Frage zu klären, welche Maßnahmen zur Errichtung der Spielfläche ergriffen werden müssen, denn die Bodensanierung wurde für eine gewerbliche Nutzung durchgeführt. Hier ist die Hansestadt Wismar allerdings zuversichtlich eine Lösung zu erzielen, denn die Spielpunkte und Spielflächen müssen nicht zwingend und ausschließlich als offene Spielsandflächen erfolgen. Spielgeräte mit Fallhöhen unter 0,60 m sind auch auf befestigtem Untergrund möglich oder es werden Fallschutzflächen mit normgerechten Fallschutzmatten auf gebundener Tragschicht errichtet. Ein Konflikt mit den Böden kann somit ausgeschlossen werden. Auch wurde auf der Grünfläche südlich des Einkaufszentrums die Möglichkeit einer Spielfläche planungsrechtlich ermöglicht und festgesetzt. Eine weiterer ausreichend großer Spielplatz, welcher im Bebauungsplan nicht verortet wird, wird im festgesetzten Wohngebiet entstehen. Die Notwendigkeit zur Errichtung der wohnungsnahen Spielplatzfläche ergibt sich aus § 8 der Landesbauordnung. Die Errichtung der nördlich des WA-Gebietes vorgesehenen Spielfläche auf der öffentlichen Grünfläche entbindet den Grundstückseigentümer des WA-Gebietes nicht von der Vorgabe zur Errichtung eines Spielplatzes.



Nachfolgend werden die städtebaulichen Konzepte des Vorentwurfes und des heutigen Entwurfes abgebildet.



**Abbildung 8:** Städtebauliches Konzept zum ehemaligen HEVAG Gelände - Stand: Vorentwurf, 30. Juli 2018; ohne Maßstabsangabe. Quelle: peko gmbh (Projektentwicklung Komenda; Eppelborn)



**Abbildung 9:** Städtebauliches Konzept zum ehemaligen HEVAG Gelände - Stand: Entwurf, 06. April 2020; ohne Maßstabsangabe. Quelle: peko gmbh (Projektentwicklung Komenda; Eppelborn)



## 4 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

### 4.1 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden Erschließungsstraßen „Schweriner Straße“ im Osten sowie „Bürgermeister-Haupt-Straße“ im Süden gesichert. Detaillierte Aussagen zur Erschließungsplanung sind Kapitel 4.1.2 zu entnehmen.

#### 4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Für die Wärmeversorgung der geplanten Gebäude im Sondergebiet Einkaufszentrum soll ein Blockheizkraftwerk (BHKW) sorgen. Für die Abnahme der erzeugten Wärme werden Wärmetauscher in den jeweiligen Hausanschlussräumen installiert. Die Wärme wird von der Mehrheit der Anlieger benötigt. Einige Discounter erzeugen eigenständig Wärme, um diese zu nutzen. Die Stadtwerke der Hansestadt Wismar haben Gasversorgungsanlagen in der Schweriner Straße und in der Bürgermeister-Haupt-Straße anliegen, die für die Versorgung des Gebietes herangezogen werden können.

Für die Trinkwasserversorgung wird ein Ringschluss zwischen der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Haupt-Straße bevorzugt. Zusätzlich soll ein „kleiner“ Ringschluss um den Parkplatz des Sondergebietes innerhalb des Gebäudekomplexes ausgehend von der Schweriner Straße ausgebildet werden, um die Versorgungssicherheit aller Gebäude zu sichern. Optional ist ein Anschluss der Wohnbebauung auf dem jetzigen Aldi-Gelände, ausgehend von dieser Leitung aus, möglich. Die Versorgung des geplanten Wohnmobilstellplatzes ist ebenfalls über diesen Leitungsschluss möglich.

Die Stadtwerke Wismar teilten mit, dass für die alleinige Löschwasserversorgung des Gebietes über das Trinkwassernetz keine Garantie gegeben werden kann. Es kann zwar Löschwasser aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden (Grundschutz), jedoch kann die darüber hinaus erforderliche Menge (Objektschutz) nicht zugesichert werden. Die Bauherren sind in der Pflicht, eine eigene Lösung zur Löschwasserbereitstellung zu finden. Vorstellbar ist der Einsatz von trinkwassergespeisten Zisternen oder Trinkwasserteichen, welche sich auch innerhalb der festgesetzten Grünflächen befinden können, um die erforderliche Löschwasserkapazität zu erzielen. Als weitere Möglichkeit ist eine als Löschwasserreservoir bereitstehende Regenwasserrückhaltung denkbar. Da die Löschwasserversorgung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu konkretisieren ist, trifft der Bebauungsplan hierzu keine weiterführenden Aussagen. Auch die Standorte von Hydranten oder Flächen für Versorgungsanlagen werden im Bebauungsplan nicht durch Planzeicheneintrag verortet, um der Erschließungsplanung eine gewisse Flexibilität zu geben.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom wird im Plangebiet eine Mittelspannungsleitung gelegt, an die alle Anlieger angeschlossen werden können. Die Trafostationen sind von Bäumen freizuhalten, so dass der Kronentraufbereich eines Baumes mindestens 10,00 m vom Trafostandort entfernt ist. Auch für den öffentlichen Parkplatz und den Wohnmobilstellplatz ist eine Stromversorgung wesentlich. Neben der benötigten elektrischen Energie für Beleuchtung und



das Gebäude auf dem Wohnmobilstellplatz ist für beide Gebiete auch die Errichtung von ausreichend Parkständen mit Ladesäulen vorgesehen. Werden diese Säulen jetzt noch nicht alle gestellt, sollte die Infrastruktur trotzdem durch Leerrohre und entsprechende Gestaltung der Stellflächen mit Platz für die Nachrüstung von Ladesäulen vorgehalten werden.

Im Zuge des Ausbaus der Verkehrsknoten wird in der Schweriner Straße die Umlegung diverser Leitungssysteme (Gas, Strom) der Stadtwerke Wismar erforderlich. Es gibt Überlegungen, den öffentlichen Raum hinter dem denkmalgeschützten Gelände an der Schweriner Straße für die neue Trasse der Leitungen zu nutzen. Diese Überlegungen sind im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren und ggf. mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Für alle zu verbauenden Leitungssysteme sollen maßgeblich öffentliche Flächen genutzt werden. Von der Schweriner Straße in Richtung der Kleingärten ist ein Mischwasserkanal im Bestand (EVB), der erneuert werden soll. Der Kanal ist in der zukünftigen Hauptfahrbahn optimal positioniert. Bezüglich des Einbaus der Trinkwasserleitung sind die geforderten Mindestabstände einzuhalten. Idealerweise ist die Trinkwasserleitung im zukünftigen Gehweg zu verlegen.

Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist auszusagen, dass der anstehende Untergrund im Plangebiet nicht für eine Versickerung geeignet ist. Grundsätzlich besteht die gesamtheitliche Retentionsfläche der Kuhweide als Regenwasservorflut. Die im Plangebiet bzw. dessen Peripherie vorhandenen offenen Gräben können bis in die Kuhweide hinein genutzt werden. Das Niederschlagswasser aus dem allgemeinen Wohngebiet kann kanalisiert im Freigefälle in den Vorflutgraben (Graben 21) geleitet werden, welcher nordöstlich des geplanten Wohngebietes verläuft und eine strukturelle Grenze zum Waldgebiet darstellt. Das aus dem Wohngebiet abfließende Oberflächenwasser soll über Dachentwässerungen sowie Straßen- und Flächenabläufe gefasst und den Regenwassersammlern zugeleitet werden. Auch die Flächen des zukünftigen Einkaufszentrums sowie des Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes sollen in die Vorflutgräben entwässert werden. Der südliche Bereich des Einkaufszentrums und des Wohnmobilstellplatzes wird ebenfalls in Graben 21 entwässert. Das Einzugsgebiet Nord (nördlicher Bereich des Einkaufszentrums und öffentlicher Parkplatz) soll in den vorhandenen, nördlich des Plangebietes verlaufenden verrohrten Vorflutgraben 21/3 (sogenannter Volkshausgraben DN 800 B) entwässert werden, welcher die Schweriner Straße unterquert (Durchlass DN 1000), durch die bestehende Kleingartenanlage verläuft und in das Grabensystem der Kuhweide über einen offenen Ausfluss DN 800 einleitet. Das aus den Bereichen der Gewerbebebauung abfließende Oberflächenwasser soll über Dachentwässerungen sowie Straßen- und Flächenabläufe gefasst und den Regenwassersammlern zugeleitet werden.

Die Einleitstellen sind noch mit dem Wasser- und Bodenverband sowie der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen. Im Rahmen der Wassertechnischen Berechnung ist der Nachweis gem. Merkblatt DWA-M153 erforderlich. Die Beantragung der Einleiterlaubnis hat über den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) zu erfolgen. Die Unterlagen zur Beantragung der Wasserrechtlichen Erlaubnis sind über den EVB an die Untere Wasserbehörde zu richten.

Die Schmutzwasserkanäle sind für das gesamte Plangebiet neu zu verlegen und an die Schweriner Straße bzw. die Bürgermeister- Haupt-Straße anzubinden. Das südlich gelegene Abwaspumpwerk auf dem jetzigen Gelände des Aldi-Marktes entspricht nicht dem geforderten Standard des EVB und kann für die zukünftige Schmutzwasserentsorgung nicht herangezogen



werden. Die Anlage wird derzeit privat betrieben und muss bei Erfordernis erneuert werden. Der Standard des EVB ist bei der Errichtung der Abwasserpumpwerke einzuhalten. Dazu gehören Freiflächen vor den Anlagen, um die Wartung- und Instandhaltung mittels Betriebsfahrzeugen zu ermöglichen, Umzäunung der Anlagen, etc. In der Schweriner Straße sind zwei Leitungen DN 200 für Schmutzwasser im Bestand. Eine Mischwasserleitung (DN 450/300) führt nördlich entlang des Steinmetzbetriebes (Schweriner Straße 15, festgesetztes MI 1) mit Anschluss im Bereich der Kleingärten. Diese Haupttransportleitung muss im Bestand bleiben, soll aber im Zuge der Maßnahme im Bereich des Bebauungsplanes in größerer Dimension ersetzt werden. Die Befahrungsdokumentation der Anlagen wurde dem beauftragten Ingenieurbüro Möller aus Grevesmühlen übergeben. Grundsätzlich ist es wünschenswert, den Abtransport des Schmutzwassers im Freigefälle zu realisieren.

Alle weiteren Leistungsbestände auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind wie private Leistungssysteme zu behandeln und sind ggf. auszubauen, da diese nicht mehr in Betrieb sind und nicht mehr zugeordnet werden können.

#### **4.1.2 Verkehrsanlagen**

Die verkehrliche Erschließung des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ erfolgt zum einen für den Besucherverkehr, welcher den geplanten Parkplatz nutzen wird, gem. Prognose des Verkehrsgutachters zu 75 % über die Schweriner Straße und zu 25 % über die der Bürgermeister-Haupt-Straße, zum anderen für die LKW-Andienung ausschließlich über die Bürgermeister-Haupt-Straße. Das festgesetzte Mischgebiet (MI 1 und MI 2) wird mittels KFZ-Verkehr zukünftig nicht mehr direkt über die Schweriner Straße, sondern über die neue Zufahrt des Einkaufszentrums erschlossen. Diese Maßnahme ist der Umbaumaßnahme an der Schweriner Straße geschuldet, die eine unmittelbare Erschließung des Mischgebietes zukünftig nicht mehr zulässt. Insbesondere die Erschließung des nördlichen Grundstücks Schweriner Straße 15 (MI 1) wurde jedoch mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt und der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest. Im Übergangsbereich des Mischgebietes zur Schweriner Straße wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt durch Planzeicheneintrag festgesetzt. Die konkrete Erschließung des MI-Gebietes ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung abzustimmen. Hier ist auch die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Die Erschließung des „Allgemeinen Wohngebietes“, des Sonstigen Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ sowie des „öffentlichen Parkplatzes“ erfolgt, wie bereits in Kapitel „Städtebauliches Konzept“ beschrieben, über die Bürgermeister-Haupt-Straße. Zur internen Erschließung beider Gebiete werden zusätzliche Erschließungsflächen notwendig, auf die im weiteren Verlauf dieses Kapitels näher eingegangen wird.

Für die Gewährleistung des fließenden Verkehrs in der Bürgermeister-Haupt-Straße wird die Errichtung von Abbiegespuren und ein Umbau des Straßenquerschnitts notwendig. Hierfür, sowie für weitere Maßnahmen, wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die wesentlichen Inhalte werden in die Planunterlagen eingearbeitet.



## **Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchung Ingenieurbüro Klaeser**

Zum Nachweis, dass die derzeit bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Schweriner Straße“ sowie „Bürgermeister-Haupt-Straße“, die, durch die neuen Baugebiete, zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung aufnehmen können, wurde das Ingenieurbüro Klaeser für die Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit hat, weshalb der Bericht des Ingenieurbüros Klaeser als Anlage zur Begründung geführt wird.

Für die Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte von der Schweriner Straße in das ehemalige HEVAG-Gelände, sowie von der Bürgermeister-Haupt-Straße in das geplante Wohngebiet bzw. das ehemalige HEVAG-Gelände wurde zunächst eine Prognose des zusätzlichen Verkehrs ermittelt. Hierfür wurde für das Sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ auf die derzeitigen Flächenangaben des Vorhabenträgers sowie auf Datenbanken von bundesweiten Vergleichsprojekten zurückgegriffen und mit den örtlichen Besonderheiten und eigenen Erfahrungswerten auf die vorliegende Situation übertragen.

Für das neue Wohngebiet wurden zunächst 120 Wohneinheiten zu Grunde gelegt.

Demnach ergeben sich für die neuen Baugebiete folgende Verkehrsmengen:

Einkaufszentrum:	6.755 PKW-Fahrten pro Werktag 15 LKW-Fahrten pro Werktag
Wohngebiet:	456 PKW-Fahrten pro Werktag 6 LKW-Fahrten pro Werktag

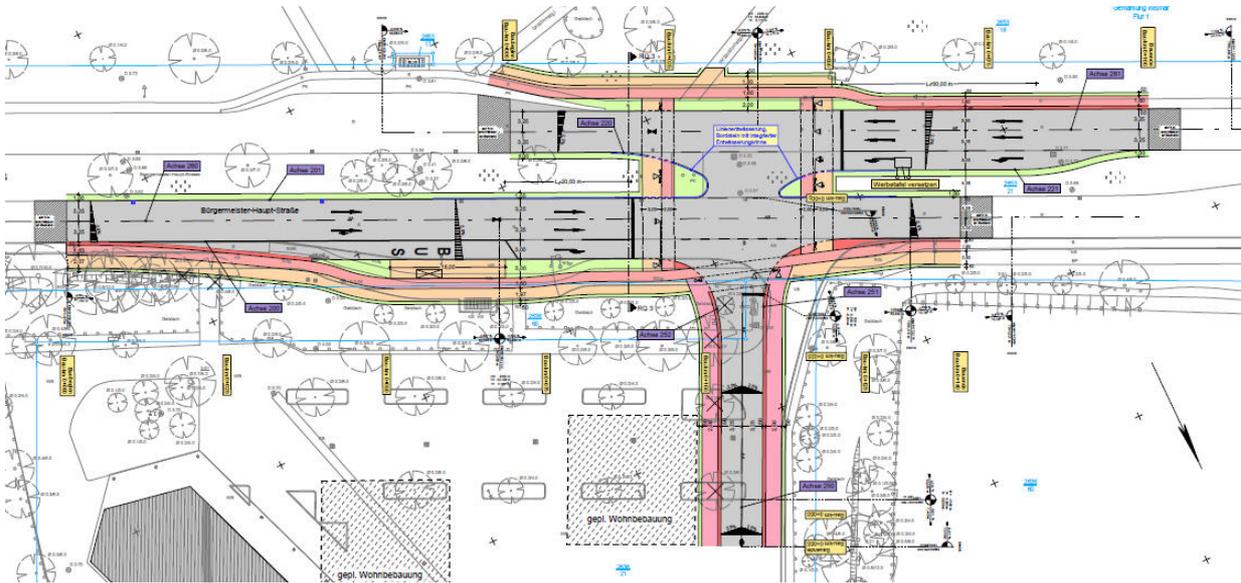
Des Weiteren wurde der Analyse die Verkehrsverteilung zu Grunde gelegt, die sich wie folgt aufteilt:

- Der Kundenverkehr des Einkaufszentrums (Zufahrt) erfolgt über die Schweriner Straße und die Bürgermeister-Haupt-Straße.
- Der Lieferverkehr, der Verkehr der Beschäftigten im SO 1 sowie der Verkehr des Wohngebietes, des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes soll über die Bürgermeister-Haupt-Straße erfolgen.

Hierbei wird berücksichtigt, dass nicht der gesamte Verkehr neu erzeugt wird, sondern dass für das Einkaufszentrum ein Mitnahmeeffekt angenommen werden kann. Das bedeutet, dass ein gewisser Prozentsatz der Kunden des Einkaufszentrums bereits jetzt vorhanden ist. Dieser ergibt sich durch bestimmte bereits vorhandene Wegeketten, wie zum Beispiel der Arbeitsweg bzw. dessen Rückweg, welcher durch einen Zwischenstopp zum Einkaufen ergänzt wird („Arbeit → Wohnung“ wird zu „Arbeit → Einkaufen → Wohnung“).

Aus der Analyse ergibt sich eine erforderliche „Umplanung“ der oben genannten Knotenpunkte. So soll im Bereich der Bürgermeister-Haupt-Straße ein Kreuzungsausbaue mit Lichtsignalanlage und Abbiegestreifen erfolgen. Hierfür muss der mittig liegende Grünstreifen „aufgebrochen“ werden, um ein Linksabbiegen aus Richtung Westen zu ermöglichen. Zur Verknüpfung der bestehenden Fuß- und Radwege beiderseits der Bürgermeister-Haupt-Straße sollen zusätzlich

Fußgängerfurten auf der Straßenverkehrsfläche vorgesehen werden, um eine optimale Verkehrssicherheit zu gewährleisten. In das Plangebiet hinein soll zukünftig neben der Erschließungsstraße auch ein beidseitiger gemeinsamer Fuß- und Radweg führen.

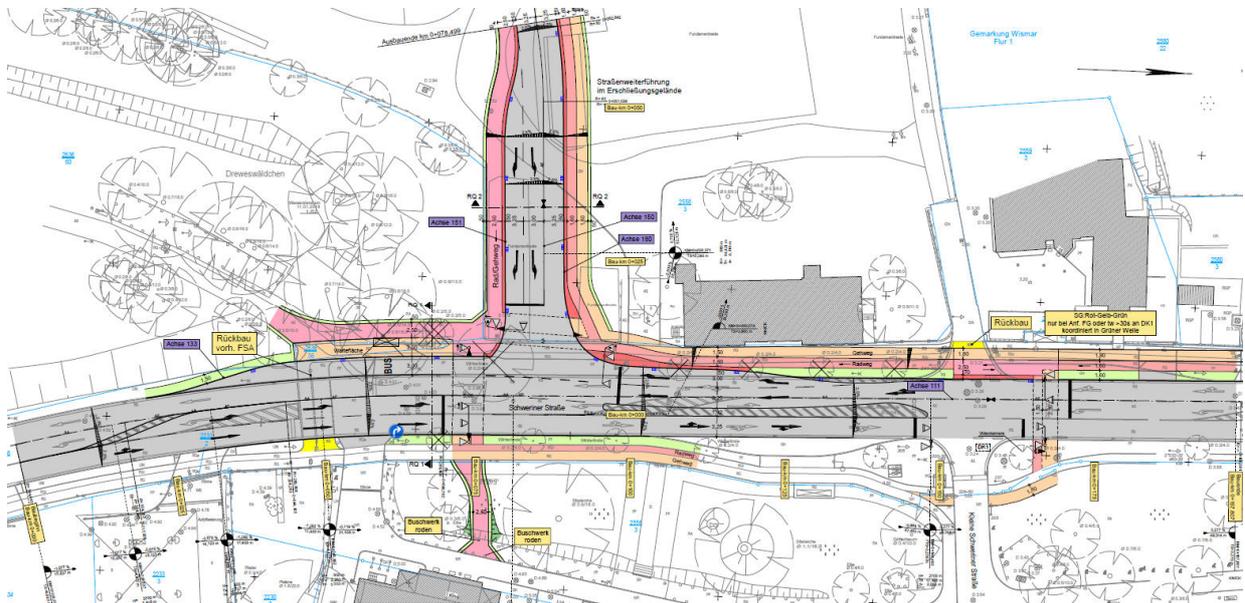


**Abbildung 10:** Erschließungsplanung Bürgermeister-Haupt-Straße mit Anbindung an Plangebiet. Quelle: Ingenieurbüro Klaeser; Waren (Müritz); Stand: November 2019

Die Zufahrt von der Schweriner Straße zum PKW-Parkplatz des Einkaufszentrums sowie zum Mischgebiet erfolgt südlich des denkmalgeschützten Gebäudes Schweriner Straße 17 (MI 2). In diesem Bereich sollen hauptsächlich Ummarkierungen der Straßenmarkierung sowie geringfügige Erweiterungen der Fahrbahnen (Anbau Straße) erfolgen, um z. B. einen Rechtsabbiegestreifen und eine neue Busbucht ermöglichen zu können. Aus Richtung Süden kommend soll eine Linksabbiegespur, von Norden kommend eine Rechtsabbiegespur jeweils vor der Einfahrt zum Plangebiet errichtet werden. Die Zufahrt zum Gebäude Schweriner Straße 15 (festgesetzte MI 1) soll zurückgebaut und der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Schweriner Straße ausgebaut und beidseitig in das Plangebiet geführt werden. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie als optische Abgrenzung zur stark befahrenen Schweriner Straße, soll in Höhe des denkmalgeschützten Gebäudes und des Nachbargrundstücks ein Straßenbegleitgrün errichtet werden. Die Zufahrt für das MI 1 soll zukünftig zur Entlastung der verkehrlichen Situation nicht mehr direkt über die Schweriner Straße, sondern über den Bereich des Einkaufszentrums erfolgen.

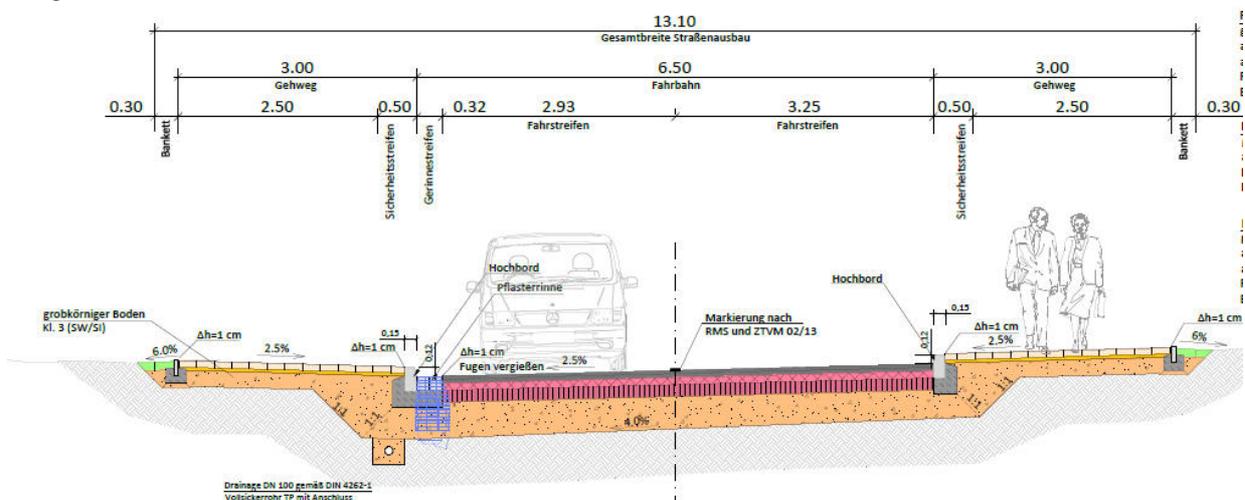
Zusätzlich soll die Bushaltestelle „Schweriner Str./Kino“, welche derzeit direkt am festgesetzten MI 1 innerhalb des Plangebietes liegt, direkt südlich an der Zufahrt zum Einkaufszentrum verlegt werden, sodass die Fußwegeverbindung aus dem Drewes Wäldchen eine direkte Anbindung zur Bushaltestelle darstellt. Durch diese Veränderungen wird auch die Verlegung der Fußgänger- und Radverkehrsampel Richtung Norden, direkt an die Einfahrt zum Einkaufszentrum, erforderlich. Des Weiteren ist im Bereich der „Kleinen Schweriner Straße“ eine Vorsignalisierung zur besseren Abwicklung des Verkehrsablaufes vorgesehen. Eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Schweriner Straße zum Kino ist vorgesehen, weshalb der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in diesem Bereich erweitert wurde. Es wird darauf hingewiesen,

dass hierdurch der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 20/91 „Schützenwiese“, 1. Änderung teilbereichsbezogen überplant wird. Der Bebauungsplan Nr. 20/91 setzt für den betroffenen Bereich eine öffentliche Grünfläche fest, welche mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes unterbrochen werden würde.



**Abbildung 11:** Erschließungsplanung Schweriner Straße mit Anbindung an Plangebiet. Quelle: Ingenieurbüro Kläuser; Waren (Müritz); Stand: November 2019

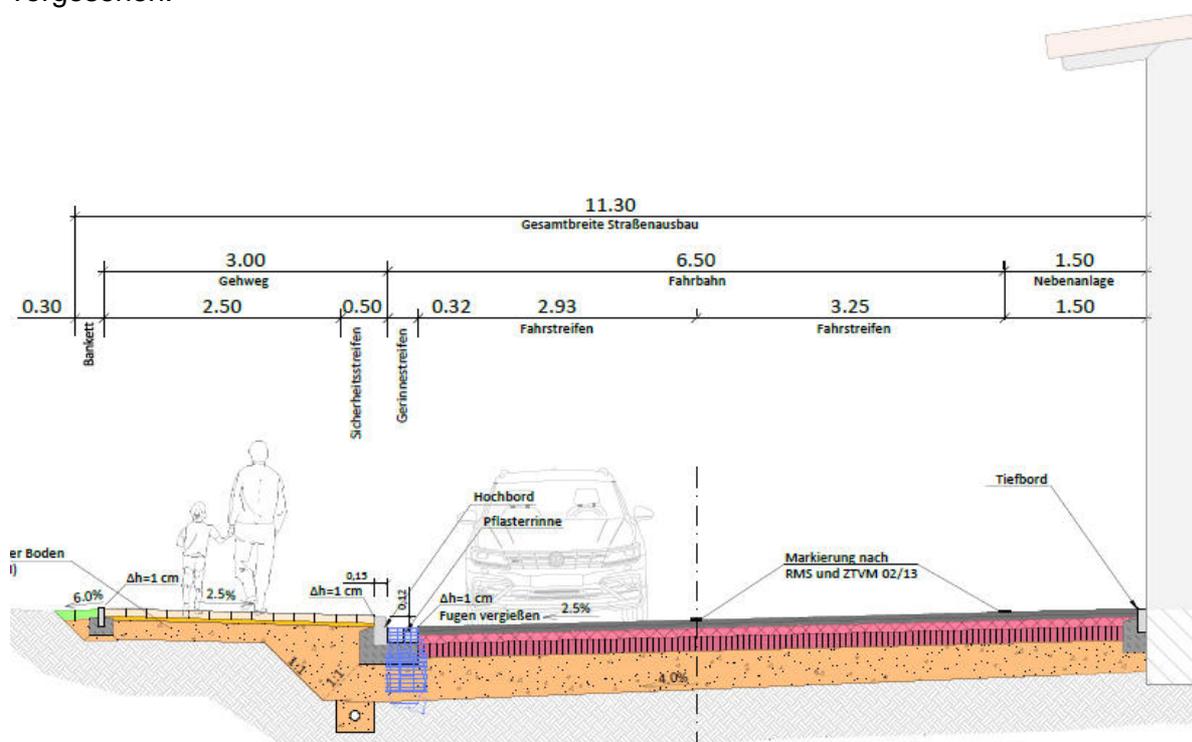
Für die interne Erschließung ist eine Stichstraße vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt, welche Anbindung an die Bürgermeister-Haupt-Straße findet und im Nord-Süd-Verlauf durch das Plangebiet führt. Für die Planung der inneren Erschließung wurde das Ing. Büro Möller aus Grevesmühlen beauftragt. Für die Planstraße ist im Zufahrtsbereich von der Bürgermeister-Haupt-Straße – zwischen den Sportplätzen und dem geplanten Wohngebiet – ein Ausbauquerschnitt mit einer Gesamtbreite von 13,10 m vorgesehen. Neben einer, in diesem Bereich 6,50 m breiten Fahrbahn ist beidseitig ein gemischter 3,00 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen.



**Abbildung 12:** Erschließungsplanung Planstraße; Schnittbereich: Zwischen Sportplätzen und Allgemeinem Wohngebiet. Quelle: Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen; Stand: Vorplanung November 2019

Weiter nördlich – im Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Sondergebiet Einkaufszentrum bzw. Wohnmobilstellplatz – wurde ein Minikreisplatz vorgesehen, wobei die Mittelinsel und mögliche Tropfen überfahrbar gestaltet werden sollen. Durch den Kreisverkehrsplatz wird eine Wendemöglichkeit geschaffen und zudem die nach Osten und Westen vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung angebunden. Ebenso erschließt der Minikreisverkehr den südlichen Anlieferungsbereich des Einkaufszentrums und ermöglicht das reibungslose An- und Abfahren der Kunden aus dem Einkaufszentrum in Richtung Bürgermeister-Haupt-Straße.

Abgehend vom Kreisverkehrsplatz in nördlicher Richtung wurde die Straßenbreite auf 11,30 m verringert und in diesem Bereich ist nur noch auf der Westseite ein 3,00 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser erschließt auch den Wohnmobilstellplatz und den öffentlichen Parkplatz fußläufig. Die Fahrbahn ist auch in diesem Straßenabschnitt durchgängig 6,50 m breit vorgesehen.



**Abbildung 13:** Erschließungsplanung Planstraße; Schnittbereich: Zwischen Wohnmobilstellplatz und Sondergebiet Einkaufszentrum. Quelle: Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen; Stand: Vorplanung November 2019

Vom nördlichen Ende der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche – Höhe öffentlicher Parkplatz – ist die Errichtung eines 3,00 m breiten Geh- und Radweges vorgesehen. Dieser stellt die Verbindung zur Schweriner Straße dar. Südlich hiervon erfolgt die nördliche LKW-Anlieferung des Einkaufszentrums auf privatem Grundstück. Durch die Umsetzung des Geh- und Radweges ist sichergestellt, dass es eine durchgehende Geh- und Radwegeverbindung von der Schweriner Straße, über die Planstraße bis hin zur Einmündung Bürgermeister-Haupt-Straße zukünftig gegeben ist. Dies wurde auch bereits aus dem städtebaulichen Konzept in Kapitel 3 deutlich.



## **ÖPNV**

Das Plangebiet ist gut an das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen.

Im Süden des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Dreweswäldchen“, von hier fahren drei unterschiedliche Buslinien ab, welche zum Beispiel die Innenstadt der Hansestadt Wismar sowie auch den Zentralen Omnibus Bahnhof (ZOB) anfahren.

Im Nordosten des Plangebietes, direkt am festgesetzten Mischgebiet befindet sich zudem noch die Haltestelle „Schweriner Str./Kino“, welche von sieben unterschiedlichen Buslinien bedient wird und im Zuge der Erschließungsmaßnahme geringfügig verlegt werden soll. Hierunter fallen auch Buslinien, welche die umliegenden Gemeinden anfahren, wie zum Beispiel die Gemeinde „Dorf Mecklenburg“, „Metelsdorf“, „Bad Kleinen“ und auch die Stadt Schwerin.

Somit ist das Plangebiet bereits gut an den regionalen ÖPNV sowie über Umstieg an den überregionalen Schienenpersonennahverkehr angeschlossen.

## **4.2 Umweltschützende Belange**

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere durch die geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen und Rodung von Gehölzen zu erwarten.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgten im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichts. Genaueres hierzu siehe Kapitel 4.2.4 der vorliegenden Begründung und Umweltbericht. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits ein Artenschutzgutachten beauftragt.

### **4.2.1 Biotop- und Nutzungstypen**

Die Biotoptypenkartierung erfolgte 2018 durch das beauftragte Fachbüro IUS Institut für Umweltstudien; Weibel & Ness GmbH nach Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Basierend auf dem Kartenmaterial des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 1991) und eigener terrestrischer Kartierung wurden die vorkommenden Biotoptypen abgegrenzt. Zusätzlich zu den Kartierungen im damals bekannten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden alle Biotope im Umkreis von 50 m und 200 m auf der Grundlage aktueller Luftbilder zugeordnet und abgegrenzt, um auch mittelbare Auswirkungen des geplanten Vorhabens beurteilen zu können (LUNG M-V 2018).

Pflanzenarten, die nach der Roten Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns (Voigtländer & Henker 2005) oder der Roten Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands (Ludwig & Schnittler 1996) in ihrem Bestand bedroht sind, wurden gesondert erfasst. Außerdem wurden besonders oder streng geschützte Arten nach BNatSchG bzw. BArtSchV, FFH-RL und EG-Artenschutzverordnung berücksichtigt.



Die Freiflächen des ehemaligen HEVAG-Firmengeländes werden großflächig von Ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) eingenommen. Eingestreut sind immer wieder die Grundplatten abgerissener Bauten (OI). Sukzessionsbedingt werden sie allmählich von Ruderalfluren besiedelt. Der Gehölzbestand innerhalb des alten Industrieareals ist sehr heterogen. Neben angepflanzten Ziergehölzen und Obstbäumen sind auch zahlreiche spontan aufgekommene Gehölze unterschiedlichen Alters vorhanden. Sie wurden als Einzelgehölze, kleine Baumgruppen und Ruderalgebüsche ausgewiesen (BB, BBA, BBJ, BLR). Zum Baumbestand gehören neben standortheimischen Gehölzen (z.B. Gemeine Esche, Hänge-Birke, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Haselnuss) auch standortfremde Gehölze (z.B. Gemeine Kiefer und Gemeine Fichte), Ziergehölze (Lebensbaum und Rosskastanie) und Obstbäume (Apfel, Walnuss).

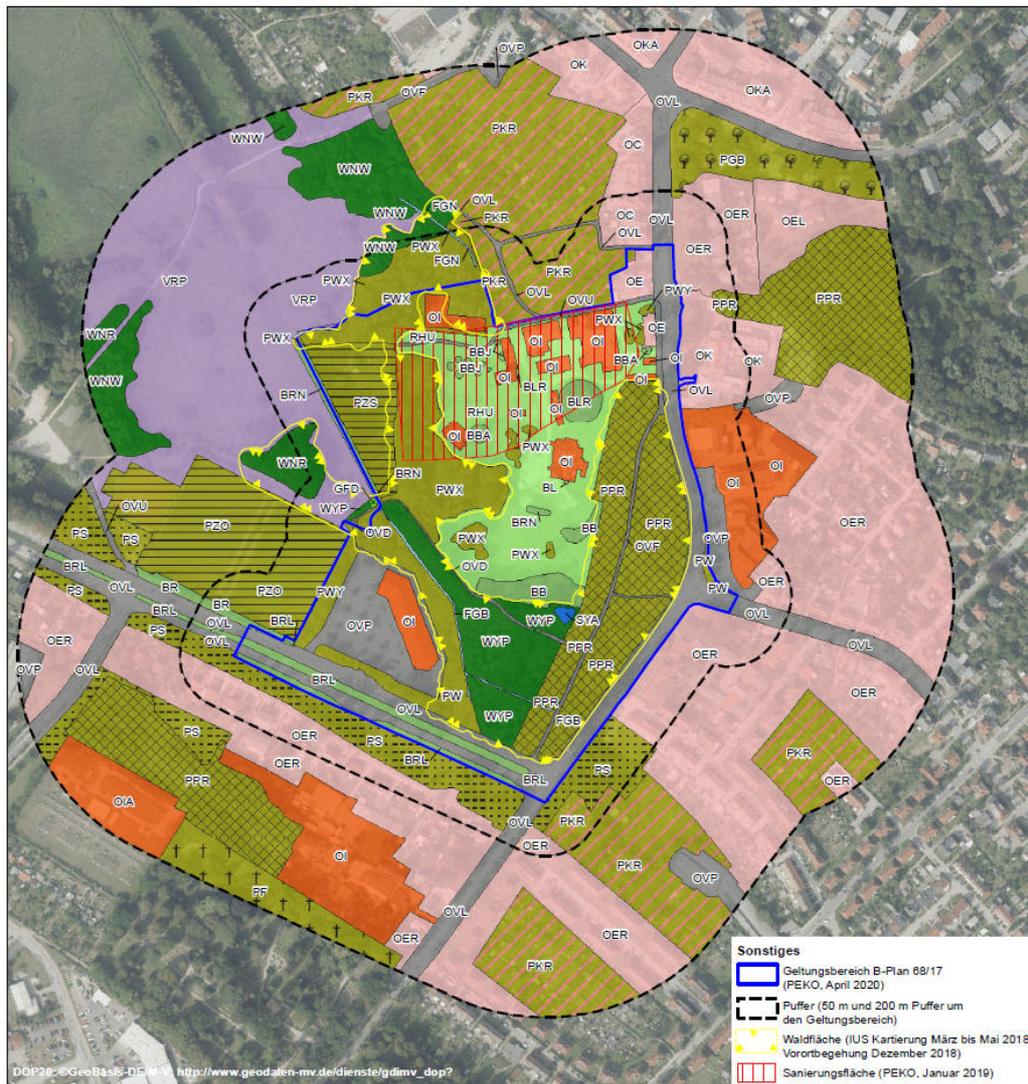
### Geschützte Biotope

Nordwestlich an den Geltungsbereich grenzt das Feuchtbiotop „Kuhweide“ an, welches nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Dieses geschützte Biotop wird nicht durch das aktuelle Vorhaben beeinträchtigt. Die bestehenden Gehölze an der Grenze des Biotops zum Geltungsbereich bleiben erhalten und werden insbesondere durch eine Unterpflanzung westlich des geplanten Parkplatzes sowie durch Heckenpflanzungen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes geschützt. Durch die verbindlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen entsteht ein Puffer zwischen dem Feuchtbiotop „Kuhweide“ und dem geplanten öffentlichen Parkplatz bzw. dem Wohnmobilstellplatz. Durch die Pflanzungen entstehen außerdem neue Habitate für Vögel.

Durch Optimierung der Standorte für die gewerbliche bzw. die Wohnungsnutzung können Beeinträchtigungen geschützter Biotope über das in städtischem Umfeld bereits vorhandene Maß hinaus vermieden werden. Bezogen auf den Lärm ist eine entsprechende Kontingentierung vorgesehen, die erhebliche Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit ausschließt. Diese ist integraler Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

### Geschützte Arten

Es wurden keine Pflanzen aus der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen Deutschlands (Ludwig & Schnittler 1996) sowie der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns (Voigtländer & Henker 2005) nachgewiesen. Auf den Untersuchungsflächen wurden keine Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie oder besonders oder streng geschützten Arten nach BArtSchV nachgewiesen.



**Anlage 1: Biotoptypenkarte**

**Legende Biotoptypen**

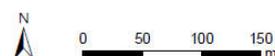
(Gemäß Kartieranleitung von Biotypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 2013)

Symbol	Signatur	Code	Biotop
■	W	1	<b>Wälder</b>
■	WNR	1.1.2	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte
■	WNW	1.1.6	Baumweiden-Sumpfwald
■	WYP	1.11.1	Hybridpappelbestand
■	B	2	<b>Feldgehölze, Alleen und Baumreihen</b>
■	BL	2.1	Gebüsch frischer bis trockener Standorte
■	BLR	2.1.4	Ruderalgebüsch
■	BR	2.6	Baumreihe
■	BRL	2.6.3	Lückige Baumreihe
■	BRN	2.6.6	Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe
■	BB	2.7	Einzelbaum und Baumgruppe
■	BBA	2.7.1	Älterer Einzelbaum
■	BBJ	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum
■	F	4	<b>Fließgewässer</b>
■	FGN	4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
■	FGB	4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung
■	S	5	<b>Stehende Gewässer</b>
■	SYA	5.6.6	Naturfernes Abtragungsgewässer
■	V	6	<b>Waldfreie Biotopie der Ifer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe</b>
■	VRP	6.2.1	Schilfröhricht
■	G	9	<b>Grünland und Grünlandbrachen</b>
■	GFD	9.1.7	Sonstiges Feuchtgrünland
■	R	10	<b>Staudensäume, Ruderalfluren und Tritrasen</b>
■	RHU	10.1.3	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener
■	P	13	<b>Grünanlagen der Siedlungsbereiche</b>
■	PW	13.1	Gehölzfläche des Siedlungsbereiches
■	PWX	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
■	PWY	13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten

■	PS	13.10	Sonstige Grünanlage
■	PPR	13.4.1	Strukturreiche, ältere Parkanlage
■	PF	13.5	Friedhof
■	PKR	13.7.1	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage
■	PGB	13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen
■	PZO	13.9.1	Sportplatz
■	PZS	13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlage
■	O	14	<b>Biotoptypen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen</b>
■	OK	14.1	Kerngebiet
■	OKA	14.1.1	Altstadt
■	OC	14.2	Block- und Zeilenbebauung
■	OE	14.4	Einzel- und Reihenhausbauung
■	OEL	14.4.2	Lockerer Einzelhausgebiet
■	OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbauung
■	OVD	14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg
■	OVF	14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg
■	OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
■	OVL	14.7.5	Straße
■	OVP	14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche
■	OI	14.8	Industrie- und Gewerbefläche
■	OIA	14.8.1	Industrielle Anlage

Quelle:  
- IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Ergänzung November 2018

Dargestellte Abgrenzungen sind lagemäßig nicht eingemessen.



**Abbildung 14:** Biotoptypen (Quelle: IUS Weibel & Ness)



## 4.2.2 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind mit Ausnahme der bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Untersuchungsumfang wurde im Rahmen einer Begehung mit Vertretern der Umweltbehörden der Hansestadt Wismar am 15.03.2018 festgelegt. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans dargelegt (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichtes zu geben.

Anschließend wird ein kurzer Überblick über die Ergebnisse der Umweltprüfung gegeben. Die nachfolgenden Textpassagen geben keineswegs den kompletten Inhalt des Umweltberichtes wieder und stellen auch nicht alle Untersuchungsergebnisse dar. Hierzu wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Nördlich der Stadt liegen das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302) mit einer Fläche von ca. 23.800 ha und das Vogelschutzgebiet SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) mit einer Größe von ca. 42.500 ha. Das Vogelschutzgebiet überlagert sowohl das FFH-Gebiet als auch das ca. 4 km von der Stadt entfernte NSG "Insel Walfisch" (MV\_NSG\_140).

Südöstlich an die Stadt Wismar angrenzend liegt das Naturschutzgebiet (NSG) "Teichgebiet Wismar-Kluß". Südwestlich, ca. 4 km von Wismar entfernt, befindet sich das ca. 720 ha große FFH-Gebiet "Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg" (DE 2134-301).

Direkt südlich der Stadt liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wallensteingraben" (MV\_LSG\_056) mit einer Fläche von ca. 1.800 ha.



Innerhalb der genannten Schutzgebiete gelten bestimmte Schutzziele zur Erhaltung und Förderung geschützter Arten bzw. Artengruppen. Da sich das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten befindet, werden auch die dort geschützten Arten bzw. Artengruppen nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Standort in weiten Teilen um eine Industriebrache mit hohem Versiegelungsgrad und sanierungsbedürftigen Altlasten handelt, sind die Umweltauswirkungen hauptsächlich auf die Beseitigung von Vegetation auf Sekundärstandorten beschränkt. Bei der betroffenen Vegetation handelt es überwiegend um Ruderalvegetation sowie Gehölzvegetation auf Sekundärstandorten. Durch entsprechende Auflagen können Auswirkungen auf streng geschützte Arten der Fauna vermieden werden. Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzbeitrages wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich von festgesetzten Wasserschutzgebieten und ist auch nicht mit Belastungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern verbunden. Durch die Sanierung der im Boden befindlichen Altlasten wird das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers im Vergleich zur Null-Variante verringert.

Das denkmalgeschützte Gebäude (MI 2) wird erhalten und die angrenzende Bebauung und Flächennutzung nach den Anforderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde so optimiert, dass eine erhebliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ausgeschlossen ist.

Als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben lediglich die nach HZE 2018 ermittelten Eingriffe. Diese werden durch Maßnahmen auf der Fläche (Gestaltungsmaßnahmen) verringert, kompensiert bzw. durch Maßnahmen in Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern kompensiert.

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungs-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **4.2.3 Artenschutz**

Durch den Bau, den Betrieb und die Anlage der im Bebauungsplangebiet planungsrechtlich zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungsflächen kann es zu Handlungen kommen, die bei Tieren und Pflanzen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auslösen können. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),



- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Zur Überprüfung der Bestandssituation wurden daher im Jahr 2018 Erfassungen der artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen im geplanten Eingriffsbereich durch das beauftragte Fachbüro IUS durchgeführt. Der Artenschutzbericht liegt der Bauleitplanung als Anlage bei und die Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

Die Inhalte des vorliegenden Artenschutzbeitrages sind:

- artenschutzrechtliche Relevanzprüfung,
- Artspezifische Dokumentation der lokalen Populationen der relevanten Arten und ihrer Lebensräume,
- Ermittlung potenzieller Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG,
- Ermittlung und Konzeption von Maßnahmen, durch deren rechtzeitige Realisierung die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden („CEF-Maßnahmen“) und damit gemäß § 44 (5) BNatSchG das tatsächliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen wird.

Für die mit der Planung zusammenhängende artenschutzrechtliche Prüfung sind die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie relevant. Folgende artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen oder Arten wurden auf ein Vorkommen überprüft und Erfassungen entsprechend der einschlägigen Methodenstandards durchgeführt:

- Fledermäuse,
- Europäische Vogelarten,
- Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie,
- Reptilien des Anhang IV der FFH-Richtlinie und
- Wirbellose des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Im Verlauf der Untersuchungen 2018 wurden im Untersuchungsgebiet fünf Fledermausarten sicher nachgewiesen. Für weitere drei Arten besteht ein potenzielles Vorkommen. Es wurden keine Quartiere im Plangebiet festgestellt. Die vorkommenden Fledermausarten nutzen das im Geltungsbereich liegende Drewes Wäldchen sowie das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Feuchtbiotop „Kuhweide“ als allgemeines Jagdhabitat.

Durch den Erhalt des Drewes Wäldchens, die Anpassung des Beleuchtungskonzeptes sowie die erneute Überprüfung von baubedingt zu fällenden Bäumen, welche aktuell erhalten bleiben sollen, auf eine Nutzung durch Fledermäuse (eventuell Anbringen von Fledermauskästen), können die Vorgaben des § 44 BNatSchG für die Fledermäuse erfüllt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein.

Im Untersuchungsgebiet konnten bei den faunistischen Erfassungen 2018 insgesamt 42 Vogelarten als Brutnachweis, Brutverdacht, Nahrungsgast oder Durchzügler nachgewiesen werden. Bei den aktuellen Erfassungen wurden insgesamt 14 Arten als Brutverdacht erfasst. Die übrigen 28 Arten wurden als Nahrungsgast oder Durchzügler kartiert.



Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete und ungefährdete Arten, die für Siedlungen charakteristisch sind. Hierzu gehören z.B. Amsel, Hausrotschwanz und Kohlmeise.

Durch im Bebauungsplan verbindlich festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen, welche die Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit, den Erhalt des Drewes Wäldchens, die Vermeidung des Ausleuchtens von angrenzenden Gehölzbereichen sowie das Anbringen von Nistkästen für die Kohlmeise vorsieht, können die Vorgaben des § 44 BNatSchG für die Brutvögel erfüllt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein.

Die Maßnahme zur Anbringung von künstlichen Nisthilfen wurde nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Vermeidungsmaßnahme konzipiert. Es handelt sich um eine Maßnahme für artenschutzrechtlich nicht besonders relevante Vogelarten, d.h. häufige und weit verbreitete Arten, bei denen der Verlust oder die Beeinträchtigung einzelner Niststätten nicht zum Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes (BNatSchG § 44(1) Nr.3: Verbot der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) führt. Da mehrere Niststätten bzw. Revierzentren mehrerer weit verbreiteter Arten betroffen sind, wird die Vermeidungsmaßnahme erforderlich. Die Eignung von Nistkästen, insbesondere der im Umweltbericht benannten Modelle, ist vielfach erprobt und demnach Stand der Technik und Wissenschaft. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist durch die Verwendung der im Umweltbericht benannten Modelle das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Das bedeutet, CEF-Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich, da diese an das Eintreten von Verbotstatbeständen gebunden sind.

Die übrigen Artengruppen (Amphibien, Reptilien und Wirbellose) werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **4.2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (HZE) in Mecklenburg-Vorpommern“ (2018) bewertet. Für die Bewertung der Eingriffe in Alleeen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume wurde zudem der gemeinsame Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleeen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ (2015) sowie der Baumschutzkompensationserlass (2007) angewendet.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Wirkungsbereich sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst und bewertet. Maßnahmen, die sich aus dem speziellen Artenschutz ergeben, wurden in die Bilanz nachrichtlich aufgenommen. Ihr Umfang wurde aber funktional und Art-/ Artengruppenbezogen ermittelt.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wurde das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen.



Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung kann sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben (additiver Kompensationsbedarf). Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFÄ) angegeben.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich fällt bei vorliegendem Projekt aufgrund des räumlichen Umfangs des Plangebietes und der Betroffenheit von Biotoptypen sehr komplex aus. Aus diesem Grunde wurde darauf verzichtet, die Bilanz in den Umweltbericht einzubinden. Stattdessen wird die Bilanz als Anlage 2 zum Umweltbericht geführt. Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bildet die Biotopkartierung (IUS 2018). Diese erfasst und bewertet sowohl die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Biotoptypen als auch die Biotoptypen in einem Umkreis von 200 m um das Gebiet.

Der multifunktionale Kompensationsbedarf für das geplante Vorhaben ergibt sich aus der Summe der Eingriffsäquivalente für Biotopbeseitigung/ -veränderung und Versiegelung vermindert um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen. Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 72.217 m<sup>2</sup>, d.h. rund 7,2 ha. Auf die Bilanz (Anlage zum Umweltbericht) wird verwiesen.

Für die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Bereich der Sanierungsfläche wurde im Zuge des Fällantrages die erforderliche Kompensation bereits festgesetzt. Diese geschützten Bäume wurden in der Bilanzierung zum Bebauungsplan nicht weiter berücksichtigt, da ansonsten eine Mehrfachbilanzierung erfolgen würde. Als Kompensation der Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume sind 195 Bäume neu zu pflanzen.

Die Eingriffe, welche nicht durch Maßnahmen auf bzw. im Plangebiet (Gestaltungsmaßnahmen) verringert oder kompensiert werden können, sollen durch Maßnahmen in Flächenpools der Landesgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern kompensiert werden. Eine Anzahlung zur Ausgleichsmaßnahme wurde getätigt, somit ist die Maßnahme reserviert. Eine Reservierungsbestätigung liegt dem Bauamt vor. Die Lage der Ökokontomaßnahmen und eine Maßnahmenbeschreibung wird als Anlage zum Umweltbericht geführt. Zudem wurde hierzu ein Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.2.5 Waldflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanung und daran angrenzend liegt eine Waldfläche, die sowohl die parkartigen Strukturen des Drewes Wäldchens als auch daran an-



DOP20: ©GeoBasis-DE/M-V; [http://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv\\_dop?](http://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_dop?)

##### Legende

- Geltungsbereich B-Plan 68/17 (InfraPro, April 2020)
- Waldfläche

0 50 100 150  
m



grenzende Gehölzbestände umfasst. Die Abgrenzung der Waldfläche erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Insgesamt sind von dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5,66 ha Fläche als Wald einzustufen, wobei der überwiegende Teil der bestehenden Waldfläche auch im vorliegenden Bebauungsplan als Wald festgesetzt wird und somit planungsrechtlich gesichert wird.

**Abbildung 15:** Waldfläche innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan; IUS Weibel & Ness)

Insbesondere das „Drewes Wäldchen“, welches sich entlang der Schweriner Straße in Nord-Süd-Verlauf erstreckt und an das vorgesehene Sondergebiet des Einkaufszentrums anschließt, sollte von Anfang an planungsrechtlich gesichert werden. Allerdings sah die Planung im Stadium des Vorentwurfes noch vor, das allgemeine Wohngebiet, welches nun auf dem Grundstück des bestehenden Aldi-Marktes verwirklicht werden soll, in Richtung Nordosten zu erweitern. Die Stadt stufte diesen mit Gehölzen stark bewachsenen Bereich als „Aufwuchs“, jedoch nicht als Waldfläche ein. Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigen Bedarf für die Hansestadt Wismar da. Wie bereits im ISEK der Hansestadt dargestellt und in Kap. 2.6 wiedergegeben, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Zusätzlich wird die Werft Wismar sukzessive bis zu 3.000 neue Mitarbeiter einstellen und als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Für das HEVAG-Gelände sind gem. ISEK 90 neue Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und Nähe zur Altstadt drängt sich eine Wohngebietsentwicklung im Plangebiet auf.

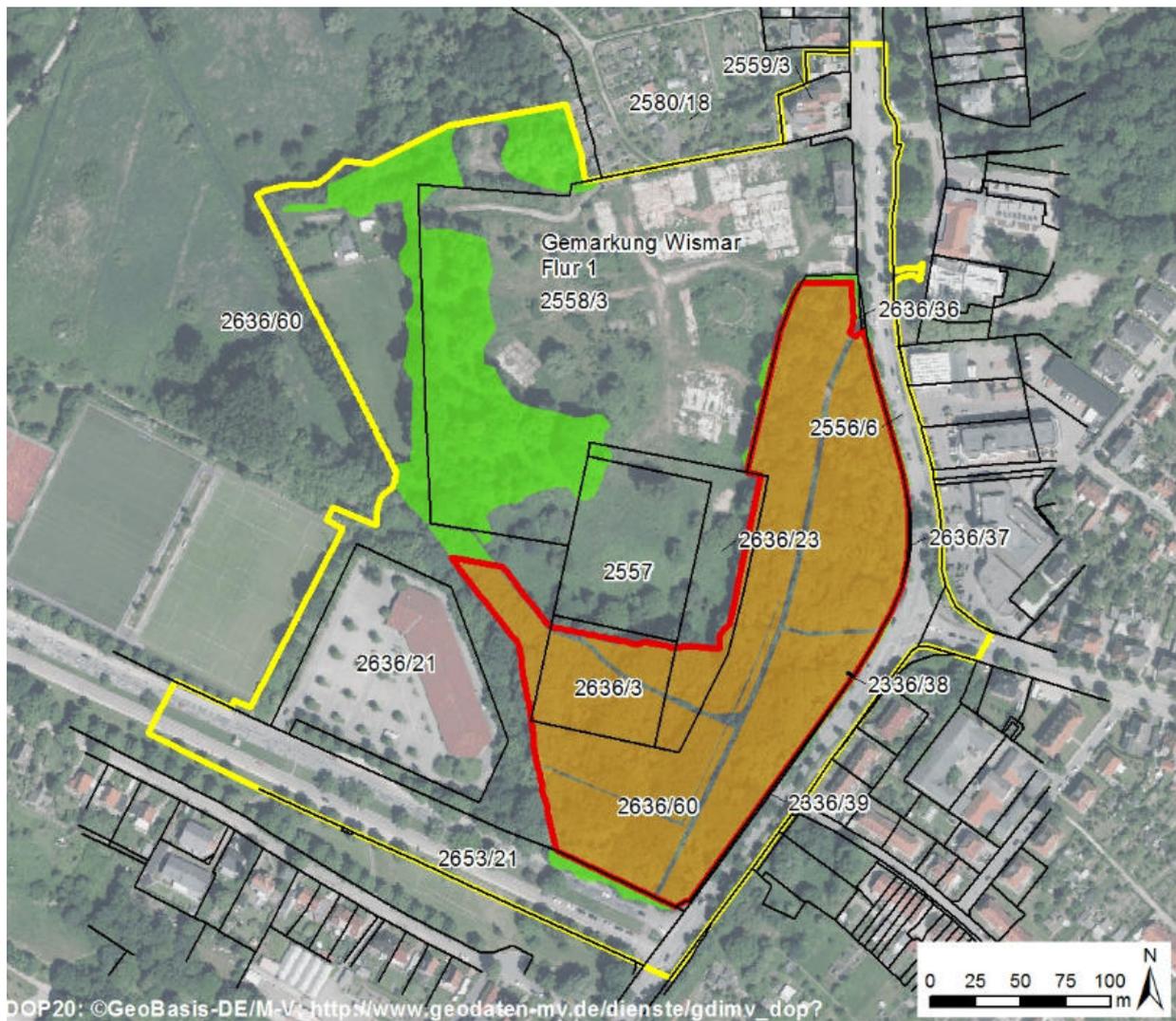
Der Landesforst M-V teilte in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung jedoch mit, dass es sich bei dieser Fläche um Wald handelt und eine Waldumwandlung zum Zwecke der Errichtung von Wohnbebauung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Auch mehrere Gespräche mit



dem Landesforst änderten an dieser Entscheidung nichts und somit wurde der zuvor als „Allgemeines Wohngebiet“ im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellte Teilbereich nun als Wald festgesetzt.

Auch weitere im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiete oder Verkehrsflächen tangieren das bestehende Waldgebiet. So auch das vorgesehene SO 1 „Einkaufszentrum“. Betroffen ist hier im Wesentlichen der westliche Bereich des Sondergebietes. Da die Böden in diesem Bereich aufgrund der Vornutzung als Gaswerk jedoch stark kontaminiert sind und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) hierfür die Sanierung der Böden angeordnet hat, konnte der Landesforst eine Genehmigung auf Waldumwandlung in Aussicht stellen. Auch wenn die östliche Grenze des Sondergebietes Einkaufszentrum die festgelegte Waldgrenze nicht überschreitet, hat der Wald an dieser Stelle dennoch Auswirkungen auf die Entwicklung des Sondergebietes. Denn nach § 20 Landeswaldgesetz ist zu beachten, dass zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten ist. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen. Somit überlagert der Waldabstand einen Teil (30 m Breite) des Sondergebietes Einkaufszentrum. Die hier noch im Vorentwurf festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen waren demnach zurückzunehmen. Die Hansestadt Wismar hat sich jedoch dafür ausgesprochen, im Bereich des nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellten Waldabstandes Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zuzulassen, da diese baulichen Anlagen mit Genehmigung der Forstbehörde zulässig sind. Gleiches gilt für den vom Waldabstand überlagerten Bereich des festgesetzten Wohngebietes. Allerdings wurde der Schutzstreifen von 10 m zum Waldrand von der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen ausgespart. **Die Forstbehörde wird aufgefordert, im Zuge der förmlichen Beteiligung i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB Stellung zu beziehen, ob Stellplätze und Nebenanlagen im Waldabstand des Bebauungsplanes zugelassen werden.** Mit dieser einmaligen Genehmigung soll ausgeschlossen werden, dass jeder Bauherr einen separaten Antrag stellen muss.

Ebenfalls liegen Teile des im Norden des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Parkplatzes und die Planstraße sowie der Nordwestliche Bereich der festgesetzten Grünflächen im Waldbereich. Für diese Bereiche konnte eine Waldumwandlung jedoch in Aussicht gestellt werden, da die Hansestadt Wismar das öffentliche Interesse glaubhaft bekundete. Auch konnte zwischen der Hansestadt Wismar und der Forstbehörde Einigkeit darüber erzielt werden, dass die Waldgrenze zum Wohngebiet hin fortan den hier vorhandenen Entwässerungsgraben als natürlich-strukturelle Grenze darstellt. Die nachfolgende Abbildung entspricht der Datenübergabe an die Forstbehörde vom 28. Februar 2020. Für die in Grün gekennzeichnete Waldfläche wurde inzwischen eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt.



Bebauungsplan 68/17 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohnbaufläche am Drewes Wäldchen"

-  Waldverlust (Gegenstand Waldumwandlungsantrag) - Flächengröße 1,67 ha
-  Erhalt von Waldflächen
-  Geltungsbereich B-Plan 68/17 - Flächengröße 13,8 ha
-  Waldgrenze gem. Bebauungsplanfestsetzung
-  2557 — Flurstücksgrenzen/ -nummern

Quelle:  
- Waldfläche (IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Vorortbegehung Dezember 2018)  
- B-Plan 68/17 (InfraPro, 27.01.2020)  
- Katastergrenzen (PEKO GmbH, November 2018)

**IUS**  
Weibel & Ness  
Stand: 14.02.2020

**Abbildung 16:** Grundlage des Antrages auf Waldumwandlung; IUS Weibel & Ness



Bebauungsplan 68/17 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohnbaufläche am Drewes Wäldchen"

-  Erhalt von Waldflächen
-  Geltungsbereich B-Plan 68/17

Quelle:

- Waldfläche (IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Vorortbegehung Dezember 2018)
- B-Plan 68/17 (InfraPro, April 2020)

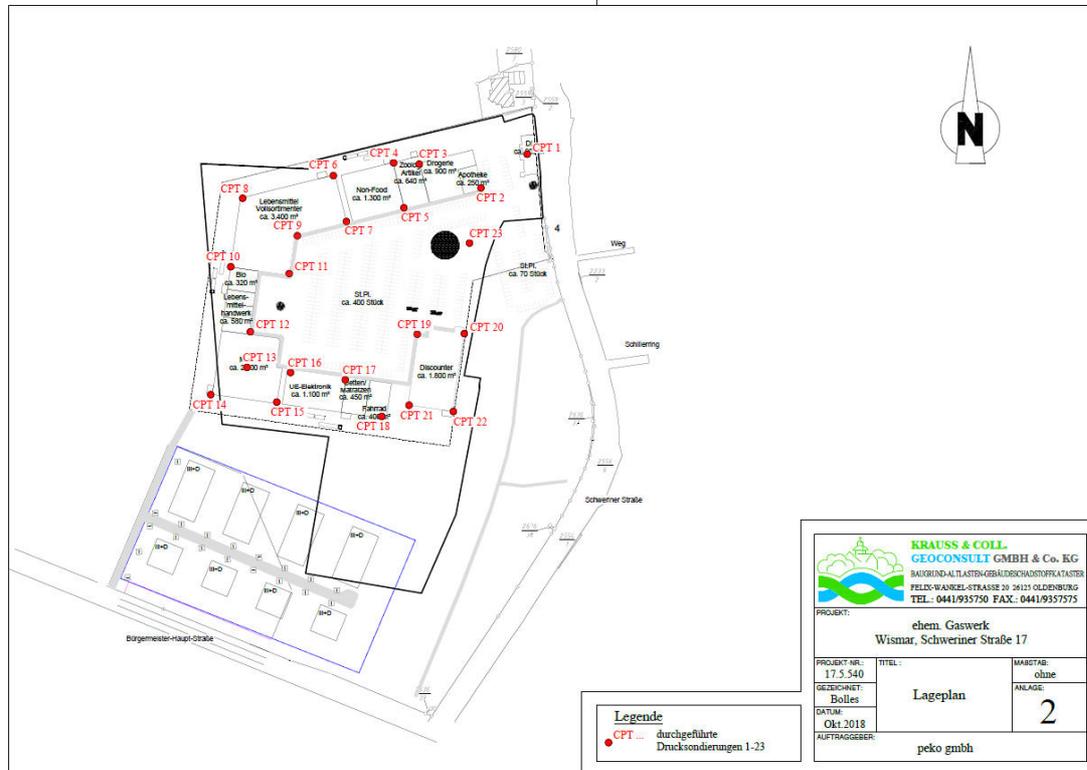
**Abbildung 17:** Verbleibende Waldfläche; IUS Weibel & Ness

**IUS**  
Weibel & Ness

#### 4.2.6 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens – insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Das Ingenieurbüro KRAUSS & COLL, GEOCONSULTING GMBH, Oldenburg wurde am 14. November 2018 mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens für den nachfolgend abgebildeten Planbereich beauftragt.



**Abbildung 18:** Untersuchungsraum Baugrunduntersuchung mit Kennzeichnung der Standorte der Drucksondierungen; KRAUSS & COLL, GEOCONSULTING GMBH, Oldenburg im Oktober 2018

Bereits im Zuge der Altlastenerkundung wurden insgesamt 35 Kleinrammbohrungen niedergebracht und 24 Baggerschürfe durchgeführt. Des Weiteren wurden im Zuge der Altlastenerkundung drei Drucksondierungen in einer Tiefe von maximal ca. 25 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Diese Grundlagen dienen zur Erfassung der Baugrundsituation. Zusätzlich wurden im Oktober 2018 im Untersuchungsgebiet insgesamt 32 Drucksondierungen bis zu einer Tiefe von 45 m unter GOK realisiert. Des Weiteren wurde im Jahre 2017 eine Wasserprobe aus einem temporär hergestellten Pegel entnommen und untersucht.

Der vorgefundene Baugrund ist der geotechnischen Kategorie GK 3 zugeordnet. Das Gutachten, welches der Bauleitplanung als Anlage beiliegt, beleuchtet den Untergrund nur aus rein bodenmechanischer Sicht. Aussagen zur Altlastensituation können der „Detailuntersuchung“ entnommen werden (siehe hierzu auch nachfolgendes Kapitel 4.2.7 „Altlasten“).

### Geologische Verhältnisse

Nach Sichtung und Auswertung des dem Ingenieurbüros KRAUSS & COLL vorliegenden geologischen Kartenmaterials (GÜK 1:200.000 – CC 2334 Rostock) lagern im Untersuchungsgebiet urbane Deckschichten (Mutterbodenschichten und Auffüllungen), Ablagerungen der Grundmoräne (Geschiebelehm und Geschiebemergel) und Beckenablagerungen (Tone und Schluffe) mit Überlagerungen von Moor (Hochmoor bis Niedermoor). Nach den Aufschlussresultaten der



durchgeführten Kleinrammbohrungen ergibt sich für den oberen Baugrund bis zu 8 m Tiefe unter Gelände folgender vereinfachter Aufbau (Schichtober- bis unterkante):

- inhomogene, anthropogene Auffüllungen (0,00 – max. ca. 3,10 m unter GOK)
- Torf/Moor (1,40 – max. ca. 7,40 m unter GOK)
- Beckenablagerungen und Geschiebemergel (0,50 – min. 8,00 m unter GOK)
- Sande und Sandlagen (0,50 – min. 8,00 m unter GOK).

#### Grund-, Schichten- und Stauwasser / Betonaggressivität

Zusammenhängende Grundwasserstände konnten bei den Kleinrammbohrungen nicht erkundet werden. Gem. den hydrologischen Karten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V wird der Grundwasserflurabstand mit  $> 10$  m angegeben. Mit Grundwasser in gespannter Form ist erst unterhalb der Beckenablagerungen und Geschiebemergel zu rechnen. Stauwasserstände wurden bei der Ausführung der Bohrarbeiten im Jahr 2017 in unterschiedlichen Tiefen, jedoch ab frühestens 0,20 m unter GOK angetroffen. Aufgrund der bereits oberflächennah anstehenden bindigen und somit wasserstauenden Böden muss nach Niederschlägen mit einem Aufstau von Sickerwasser bis GOK gerechnet werden. Für erdstatische Berechnungen (Auftrieb usw.) ist der Bemessungsgrundwasserstand bei GOK anzusetzen. Grundwasser-messstellen im Untersuchungsgebiet sind keine bekannt.

Aus einem hergestellten, temporären Messpegel wurde eine Wasserprobe (Stauwasser) entnommen und untersucht. Danach ist das anstehende Wasser im Untergrund als schwach betonangreifend (XA1) einzustufen.

#### Versickerungsfähigkeit der anstehenden Schichten

Gem. Regelwerk DWA – A 138 kommen für Versickerungsanlagen nur Lockergesteine in Frage, deren hydraulische Leitfähigkeit im Bereich  $k_f = 5 \cdot 10^3$  m/s bis  $5 \cdot 10^{-6}$  m/s liegt. Die humosen Oberböden sind zur Regenwasserversickerung nach DWA – A 138 nicht geeignet. Für die unterhalb der Auffüllungen anstehenden bindenden Böden und die bindenden Anteile der Auffüllungen kann ohne nähere Untersuchung nur eine Wasserdurchlässigkeit von  $k_f < 10^{-7}$  m/s angegeben werden. Genauere Aussagen sind nur durch bodenmechanische Laborversuche zur  $k_f$ -Wertbestimmung möglich. Diese Schichten sind gem. DIN 18130 als gering bis sehr gering wasserdurchlässig zu bezeichnen und zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Untersuchungsgebiet deshalb nicht möglich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers sollte mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.

#### Weitere Bestandteile des Gutachtens

Das Gutachten des Ingenieurbüros KRAUSS & COLL liefert Hinweise zur Gründung und gibt Gründungsempfehlungen. Empfohlen wird eine Tiefgründung der Gebäude auf Pfählen. Die konkrete Empfehlung ist dem Gutachten zu entnehmen. Die Lage der Schicht- und Grundwasserleiter ist bei der Gründung der Gebäude zu berücksichtigen. Auch liefert das Gutachten Anmerkungen und bautechnische Hinweise und Variantenvorschläge für die Abdichtung der nicht unterkellerten Gebäudeteile und die Herstellung der Verkehrs- und Parkflächen.



#### **4.2.7 Altlasten**

Gemäß § 1 (5) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung von Belastungen gilt hierbei das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Geht die Hansestadt Wismar als Plangeberin der Bauleitplanung etwaigen Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadenersatz.

Das Ingenieurbüro KRAUSS & COLL, GEOCONSULTING GMBH, Oldenburg wurde am 20. November 2017 mit der Detailuntersuchung des Untergrundes (Wirkpfade Boden und Grundwasser) im Bereich des ehem. HEVAF-Geländes beauftragt. Der Anlass für die Durchführung dieser Detailuntersuchung war die Überprüfung der lateralen Ausdehnung des kombinierten PAK-KW-Schadens in den Pfaden Boden und Grundwasser als vorbereitende Maßnahme für die nachfolgende Sanierungsplanung. Des Weiteren wurden die aktuellen Untersuchungsergebnisse auch parallel abfalltechnisch gem. LAGA M 2004 (2004) eingestuft. Im Rahmen der Detailuntersuchung des Untergrundes sollte durch feldgeologische Untergrunderkundungen das Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Boden und Grundwasser, in Anlehnung an die bereits vorliegenden Gutachten sowie deren Plausibilität, näher überprüft werden, denn im Vorgriff dieser Erkundung wurden bereits im Zeitraum 1993 bis 2016 insgesamt fünf Untersuchungen durchgeführt. Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um den nachfolgend abgegrenzten Bereich:



**Abbildung 19:** Luftbild mit Eintragung des Untersuchungsgebietes der Erkundung des Untergrundes  
Quelle: Google Maps; Bilder © 2018, Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Die Erfassung der Untergrundverhältnisse wurde durch Kleinrammbohrungen und Bagger-schürfe durchgeführt. Zur Überprüfung der Grundwassersituation wurden aus den offenen Boh-r-löchern der Kleinrammbohrungen sowie aus dem, das Grundstück durchfließenden Vorfluter (Graben hinter dem Aldi-Markt), Wasserproben entnommen und analysiert. Bei dem *jetzt* be-probten Grundwasser handelt es sich nach Ansicht des Gutachtens in diesem Fall um Grund-wasser in Form von niederschlagsabhängigem Schichtenwasser. Diese Einschätzung wurde, durch die lokal sehr stark voneinander abweichenden Wasserstände, bestätigt. Die Bewertung der Ergebnisse der Untergrundbeprobung wird nachfolgend zusammenfassend wiederge-geben. Die genaue Vorgehensweise der Untersuchung, die Einzelergebnisse und die Details sind dem beiliegenden Gutachten zu entnehmen.



### Zusammenfassung der Bewertung der Ergebnisse der „Detailuntersuchung des Untergrundes“

Die Untersuchungsergebnisse im Bereich des ehemaligen Gaswerkes der HEVAG in Wismar wurden in der Vergangenheit mehrfach durch verschiedene Ingenieurbüros untersucht. Dabei wurden zum Teil extreme Bodenbelastungen durch MKW, BTXE und PAK (EPA) nachgewiesen. Die Bodenbelastungen betreffen dabei primär die obersten zwei Meter, lokal erstrecken sie sich aber auch in größere Tiefen. Ihre laterale Schadstoffausbreitung deckt sich dabei fast exakt mit der Ausdehnung der weitflächig anstehenden Auffülle. Sanierungsbedürftige Bodenbelastungen, die sich tiefer als 4,00 m unter GOK in den als natürliche Barriere anstehenden, bindenden Geschiebelehm ausgebreitet haben, sind nur sehr lokal und in Folge bauwerksbedingter Ausbreitungspfade nachgewiesen worden.

Andere Schadstoffe als die zuvor genannten sind im vorliegenden Fall nicht relevant und können somit aus Sicht des Fachgutachters aus den weiteren Betrachtungen entlassen werden. Die Höhe und Ausmaß der Bodenbelastungen aus den verschiedenen Untersuchungen korrespondieren dabei untereinander.

Die nachgewiesenen Bodenbelastungen durchströmen das im Untergrund weitflächig vorhandene, oberflächennahe Grundwasser, bei dem es sich im vorliegenden Fall um niederschlagsabhängiges Schichtenwasser handelt. Die chemischen Untersuchungen dieses Schichtenwassers ergaben im Bereich der höchsten Bodenbelastungen zum Teil extrem hohe Werte an PAK, BTXE und MKW, die weitere Maßnahmen während der Bodensanierung durch Aushub der am stärksten verunreinigten Bereiche erfordern. Hierbei könnte es sich um eine mobile Grundwasserreinigungsanlage handeln. Für eine erforderliche Durchführung der Bodensanierung muss das Grundwasser auf jeden Fall abgesenkt und anschließend gereinigt werden. Der Verbleib des gereinigten Grundwassers ist dann mit den zuständigen Behörden rechtzeitig zu klären.

Die bisherigen Untersuchungen zeigen weiter, dass das Grundwasser nicht weitflächig belastet ist. Untersuchungsergebnisse von den Hotspots weiter entfernt liegenden Beprobungsstellen weisen nur noch vernachlässigbar geringe Schadstoffgehalte auf.

Hierdurch wurde auch indirekt belegt, dass es sich nicht um Grundwasser, sondern um Schichtenwasser handelt, da es in diesem Horizont keine ausgemachte Fließrichtung gibt. Typisch für Schichtenwasser sind auch die kleinräumig stark differierenden Wasserstände und -ergiebigkeiten.

So zeigte sich z.B. bei der Durchführung der Baggerschürfe, dass der Grundwassernachfluss sehr unterschiedlich beobachtet wurde. Charakteristisch für Wechsellagerungen von Geschiebelehmen und Schmelzwasseranden sind sog. Schwebende, also im Lehm eingeschlossene Wasserlinsen, aus denen beim Abschnitt kurzfristig sehr schnell Grundwasser entweicht. Die Wassermengen sind dabei von der Größe der Wasserlinse abhängig.

Wasserwirtschaftlich ist dieser oberflächennahe Horizont eher von untergeordneter Bedeutung. Nach den, dem Gutachter und dem Planungsbüro InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, welches für die Aufstellung der Bauleitplanung beauftragt wurde, vorliegenden Unterlagen befindet sich das untersuchte Grundstück nicht in einem gesetzlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Der Bodenluftpfad kann nach Auswertung der vorliegenden Befunde vernachlässigt werden und ist



für die weitere Sanierungsplanung und -ausführung nach Ansicht des unterzeichnenden Gutachters nicht weiter von Bedeutung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die aktuellen Ergebnisse die bisherigen Befunde bestätigen. Die jetzt im Zuge der aktuellen Baugrunderkundung und -bewertung parallel durchgeführte Altlastendetailuntersuchung bestätigt vor allem die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens URST, Greifswald. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens von dem Gutachterbüro am 16.08.2016 erstellten Sanierungsplans nach § 13 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind gut und nachvollziehbar beschrieben und dargestellt. Dieser Sanierungsplan sowie die aktuellen Untersuchungsergebnisse von KRAUSS & COLL, GEOCONSULTING GMBH stellen eine belastbare Grundlage für die Realisierung des geplanten (unter wirtschaftlichen Aspekten betrachtet) gewerblichen Bauvorhabens dar.

Der Umriss des festgestellten kontaminierten Bodenbereichs wurde im Planteil zum Bebauungsplan i. S. d. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Bereich gekennzeichnet, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Um die Planung als Gewerbestandort (Einkaufszentrum) umsetzen zu können, müssen die belasteten Böden saniert werden. Für den betroffenen Bereich wurde im Februar 2019 eine Sanierungsanordnung durch das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU Westmecklenburg) erlassen. Die Sanierungsplanung sieht vor, bis zu 1,5 m der aufgefüllten Böden flächendeckend abzutragen. Gegeben falls sind an Hotspots auch in größeren Teufen Aushübe erforderlich. Anschließend soll unbelasteter Boden in gleicher Mächtigkeit aufgetragen werden. Am Standort ist nicht mit einer Grundwasserverunreinigung zu rechnen, da der Grundwasserleiter durch mächtige organische bzw. bindige Sedimente abgeschirmt ist. Anfallendes Wasser ist ausschließlich Sickerwasser, das aus Niederschlägen resultiert. Die Sanierungsanordnung besagt, dass die Sanierungsplanung schlüssig ist und eine fachliche Begleitung der Sanierung durch einen Sachverständigen oder eine zugelassene Untersuchungsstelle nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unabdingbar ist. Die Altlastensanierung ist durch den Grundstückseigentümer bzw. die von ihm benannten Fachfirmen durchzuführen.

Infolge der Sanierungsanordnung wurde die upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH aus Rostock mit den Leistungen zur fachtechnischen Sanierungsbegleitung beauftragt. Der upi obliegt hierbei die gutachterliche Betreuung zur Altlastensanierung bzw. zum Bodenmanagement unter Berücksichtigung der Sanierungsziele sowie die Projektsteuerung hinsichtlich des Entsorgungsmanagements und der Abstimmung mit der zuständigen Umweltbehörde. Die Firma Wittfeld GmbH wurde mit allen Aufgaben hinsichtlich der Bodensanierung betraut. Die Altlastensanierung – welche für eine gewerbliche Nutzung ausgelegt ist – wurde bereits begonnen.

#### Altlastenverdacht im an die Sanierungsfläche angrenzenden Bereich

Die Altlastendetailuntersuchungen wurden allesamt auf das Grundstück des ehemaligen HE-VAG Gaswerks begrenzt. Die ermittelten Schadstoffgehalte lassen jedoch vermuten, dass die Kontaminationen über die nördliche (geplanter öffentlicher Parkplatz) und evtl. auch über die westliche Grundstücksgrenze (geplanter Wohnmobilstellplatz) hinaus gehen. Aus diesem Grunde wurden die Bereiche des geplanten öffentlichen Parkplatzes und des geplanten Wohn-



mobilstellplatzes in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vollumfänglich als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. In den Textteil zum Bebauungsplan wurde zusätzlich geregelt, dass Bodenarbeiten in diesen Bereichen nur dann zulässig sind, wenn zuvor orientierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem StALU Westmecklenburg durchgeführt und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht und vorhandene Bodenbelastungen / -verunreinigungen beseitigt wurden. Für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist kein Altlastenverdacht bekannt. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen im Bereich des ehemaligen HEVAG-Geländes zeigen, dass auch in dessen südlichen Bereich, der in Richtung Wohngebiet verläuft, keine Bodenkontaminationen festgestellt wurden.

#### **4.2.6 Denkmalschutz**

##### Baudenkmäler

Innerhalb des Plangeltungsbereiches (MI 2), direkt an der Schweriner Straße, befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Schweriner Straße 17), welches das frühere Verwaltungsgebäude des ehemaligen Gaswerkes der Hanseatischen Energieversorgungsaktiengesellschaft (heute: e.dis AG) darstellt. Das Baudenkmal Schweriner Straße 17 ist in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet, dessen Schutzstatus sich aus dem Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ableitet.

Gemäß § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind bei allen öffentlichen Planungen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. § 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz verpflichtet Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen, die Denkmale im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht Instand zu setzen, zu erhalten und zu pflegen.

Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz sind auch Maßnahmen im Umgebungsschutzbereich von Denkmalen genehmigungspflichtig. Aus diesem Grund wurde für das Gebäude sowie dessen Umgebungsschutzbereich im Bebauungsplan eine eigenständige Gebietsabgrenzung und -bezeichnung festgesetzt, um die Belange des Denkmalschutzes ausreichend zu würdigen.

Das Gebäude Schweriner Straße 17 ist in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts einzuordnen und zählt als eines der ältesten Bauten entlang der Schweriner Straße. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen singulären Bau, was durch die aufwändig gestalteten Fassaden bekräftigt wird. Eine Fassadenzeichnung aus dem Jahre 1908 zeigt bereits den heute bestehenden symmetrischen Bau des Gebäudes. Außer einer Veranda im Norden gibt es nur sehr untergeordnete Anbauten. Die restliche Fläche des Umgebungsschutzbereiches ist frei von Bebauung.

Ende 2013 bis Sommer 2014 wurden alle Gebäude, bis auf das denkmalgeschützte Gebäude, des ehemaligen Gaswerkes auf der Fläche abgebrochen. Seit Aufgabe des Standortes ist dieses Gebäude allerdings auch ungenutzt und durch Leerstand gekennzeichnet.

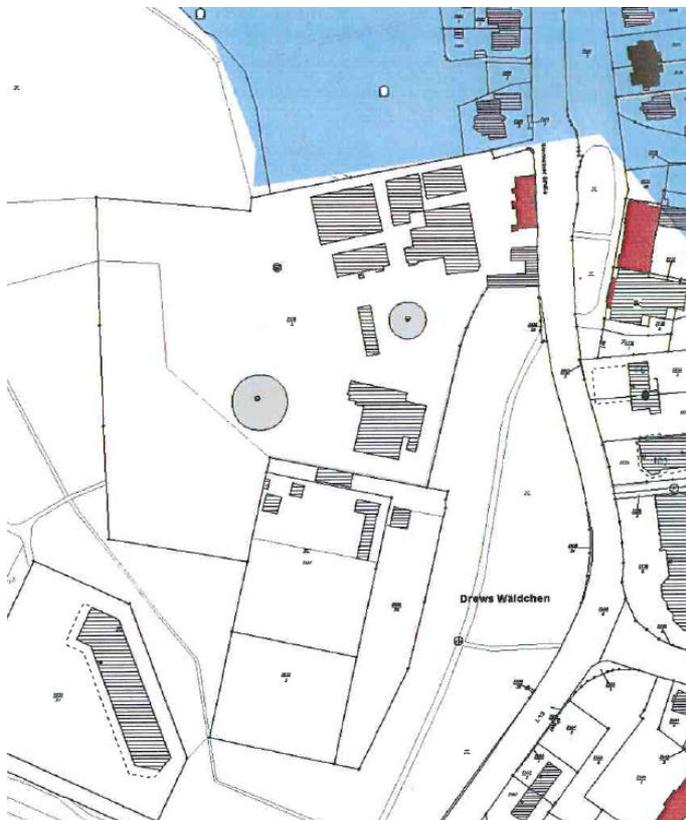
Das Nutzungskonzept des Investors sieht vor, dieses denkmalgeschützte Gebäude auch weiterhin zu erhalten, zu sanieren und in die weiteren Planungen mit einzubeziehen. Der Grundstücksbereich wird im vorliegenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt und im Flächennutzungsplan fortan als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist gewährleistet, dass

die historische Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) des Baudenkmals wieder aufgenommen bzw. nicht zweckentfremdet wird.

### Bodendenkmäler

Im Plangebiet (ausschließlich MI 1) befinden sich Teile des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Vorhaben in diesem Bereich ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen ist eine baubegleitende archäologische Betreuung sicherzustellen. Mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, dem nach § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 1 2ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), die wissenschaftliche Ausgrabung und Bergung von Bodendenkmalen obliegt, ist hierzu frühzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert. Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Wismar in Anspruch genommen werden.



**Abbildung 20:** Katasterauszug mit Ausschnitt des Bodendenkmals „Altstadt“ (blaue Kennzeichnung)

Quelle: Bauamt der Hansestadt Wismar; Abt. Sanierung und Denkmalschutz



#### 4.2.7 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes wurde das Ingenieurbüro Werner & Balci GmbH aus Esslingen mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Prognosegutachtens beauftragt. Das Gutachten soll die Geräuscheinwirkung auf das geplante, im Süden liegende Wohngebiet sowie die Geräuscheinwirkung des geplanten Einkaufszentrums auf die umliegende Bebauung und Nutzung ermitteln. Außerdem wird die Gesamtbelastung dargestellt.

Für die Prognose wurden die Schallpegel der relevanten Schallquellen im Freien und die Schallabstrahlung von relevanten Gebäuden herangezogen. Die Durchführung der Prognose geschah nach den jeweiligen Vorschriften.

Als Berechnungsgrundlage diente ein digitales Modell, das mit allen relevanten Gebäuden, Straßen, Anlagen und sonstigen Schallquellen modelliert wurde. Abstände und Geländedaten wurden so weit wie möglich realistisch abgebildet.

Die Straßen wurden mit Hilfe der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Klaeser zum geplanten Gebiet abgebildet. Hier können zu jeder relevanten Straße DTV-Werte mit LKW- und Nachtanteil entnommen werden. Zusätzlich wird darin eine Prognose für den zu erwartenden Verkehr des Einkaufsparks sowie des Wohngebietes gegeben, welche im vorliegenden Gutachten ebenfalls berücksichtigt werden. Die Berechnung wurde nach RLS-90 durchgeführt. Die Geräuschquellen aus gewerblichen Anlagen wurden in einer Kontingentierung für das Plangebiet dargestellt. Diese sind in den jeweiligen Bauanträgen auf Einhaltung zu überprüfen. Die Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten wurde anhand einer detaillierten Prognose vorgenommen. Der Sportlärm aus den Sportanlagen wurde nach 18. BImSchV berechnet und beurteilt. Angaben über Zuschauerplätze und Nutzungszeiten werden mit maximaler Auslastung angesetzt, um eine möglichst sichere Betrachtung zu gewährleisten. Die Ansätze folgen der VDI 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen: Sport- und Freizeitanlagen“. Die Beurteilungspegel wurden jeweils für sich allein mit den entsprechenden Orientierungswerten verglichen. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgte mit Hilfe des Programms „Soundplan 7.4“ punktuell für alle Immissionsorte. Die maßgebenden Vorschriften werden innerhalb des Programms berücksichtigt.

##### Ergebnisse Straßenverkehr

Die Ergebnisse für den Straßenlärm können dem Anhang – „Einzelpunkte Straße“ des Schallgutachtens, welches fortan als Anlage zum Bebauungsplan geführt wird – entnommen werden. Ersichtlich werden hier kleinere Überschreitungen an einzelnen Punkten am südlichen Rand der geplanten Wohnbebauung, welchen mit passiven Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden kann. Die Notwendigkeit zur Ergreifung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wurde jedoch nicht festgestellt, denn innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, auf welcher die Gebäude später planungsrechtlich entstehen können, werden die festgestellten Orientierungswerte der 16. BImSchV um maximal 5 dB (A) überschritten. Höchstrichterlich ist belegt, dass bei Beurteilungspegeln von tags 55 bis 60 dB(A) gesundes Wohnen ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet ist. Dies gilt sogar gemäß:

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)



bis zum Tag-Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A).

Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung können die Werte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (nur) als Orientierungshilfe herangezogen werden. Die Überschreitung von bis zu 5 dB (A) ist hingegen eine typische innerstädtische Situation.

Eine Lärmschutzwand entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen. Aufgrund der weit auseinander liegenden Fahrsteifen müsste die Lärmschutzwand 10 m hoch sein, um im 3. OG ansatzweise die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV einzuhalten. Um die Werte in den darunterliegenden Geschossen einzuhalten, genügt eine entsprechend kleinere Wand. Allerdings empfiehlt sich zum Beispiel eine Grundrissorientierung (Fenster von schutzbedürftigen Räumen von der Lärmquelle angewandt) aus städtebaulichen Gründen eher. Hierauf wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen, auch wenn hieraus keine Notwendigkeit zur Maßnahmenumsetzung abgeleitet werden kann. Verbindlich festgesetzt wurde für das WA jedoch, dass sich an der Südfassade befindende Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen einzuhausen sind und zudem passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Für das Gewerbegebiet, genauer für die schutzbedürftigen Obergeschosse, stellt Straßenlärm nicht den maßgeblichen Lärmpegel dar und kann daher vernachlässigt werden. Dies wird z.B. allein dadurch deutlich, dass die Grenzwerte nach 16. BImSchV zum Teil schon an dem näher an der Straße gelegenen Dienstleistungsgebäude (MI 2) eingehalten werden können. Am maßgeblichen Immissionsort am Dienstleistungsgebäude Richtung Straße werden die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten. Da nachts keine Nutzung vorliegt, gilt hier nur der Beurteilungspegel am Tag. Eine Lärmschutzwand ist hier allerdings nicht möglich.

#### Ergebnisse Gewerbelärm

Dem Anhang der Schallimmissionsprognose ist eine Lärmkontingentierung zu entnehmen, welche zugleich verbindlich im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt wurde. Diese Kontingentierung wurde zwischen dem beauftragten Gutachter und der Unteren Immissionsschutzbehörde der Hansestadt Wismar abgestimmt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Einzelhandelsgebäude ist darzulegen, dass der jeweilige Schalleistungspegel, welcher von dieser Fläche abgestrahlt werden darf, eingehalten wird, um die Richtwerte nach TA-Lärm zu gewährleisten. Durch die Kontingentierung wird die Festsetzung einer Lärmschutzwand zur angrenzenden Kleingartenanlage, wie auch sonstige Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig. Vielmehr ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen, durch welche Maßnahmen die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Dennoch wurde – auch aus städtebaulichen Gründen – die Errichtung einer durchgängigen Schutzwand von 2,50 m Höhe entlang der Südgrenze der Kleingartenanlage festgesetzt.

#### Ergebnisse Sportlärm

Durch die Benutzung der Sportplätze sind an den nächstgelegenen Immissionsorten der Wohnbebauung Überschreitungen im Sinne der 18. BImSchV in der morgendlichen Beurteilungszeit vorhanden. Diesen kann mit einer Lärmschutzwand mit absorptiven Eigenschaften begegnet werden. Die Wand sollte unmittelbar an dem nächstgelegenen Sportplatz platziert werden und



eine Höhe von 4,5 m besitzen. So können die Richtwerte für die morgendliche Ruhezeit bis in das 2.OG, bei einer Stockwerkshöhe von 2,8 m, eingehalten werden. Diese Schallschutzmaßnahme wurde in der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt.

#### **4.2.8 Energiewende und Klimaschutz**

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);



- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Die Errichtung von Photovoltaik auf den Dachflächen des Einkaufszentrums ist in Teilbereichen vorgesehen. Zudem wurde auch eine mindestens 50%ige Begrünung der Dachflächen des Einkaufszentrums verbindlich festgesetzt. Die Erhaltung des Drewes Wäldchens sowie der südlich an das Einkaufszentrum angrenzenden Grünflächen und auch die Festsetzung, dass die Wohnmobilparkplätze max. teilversiegelt herzustellen sind, kommt dem Klimaschutz ebenfalls entgegen.

### **4.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **4.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz**

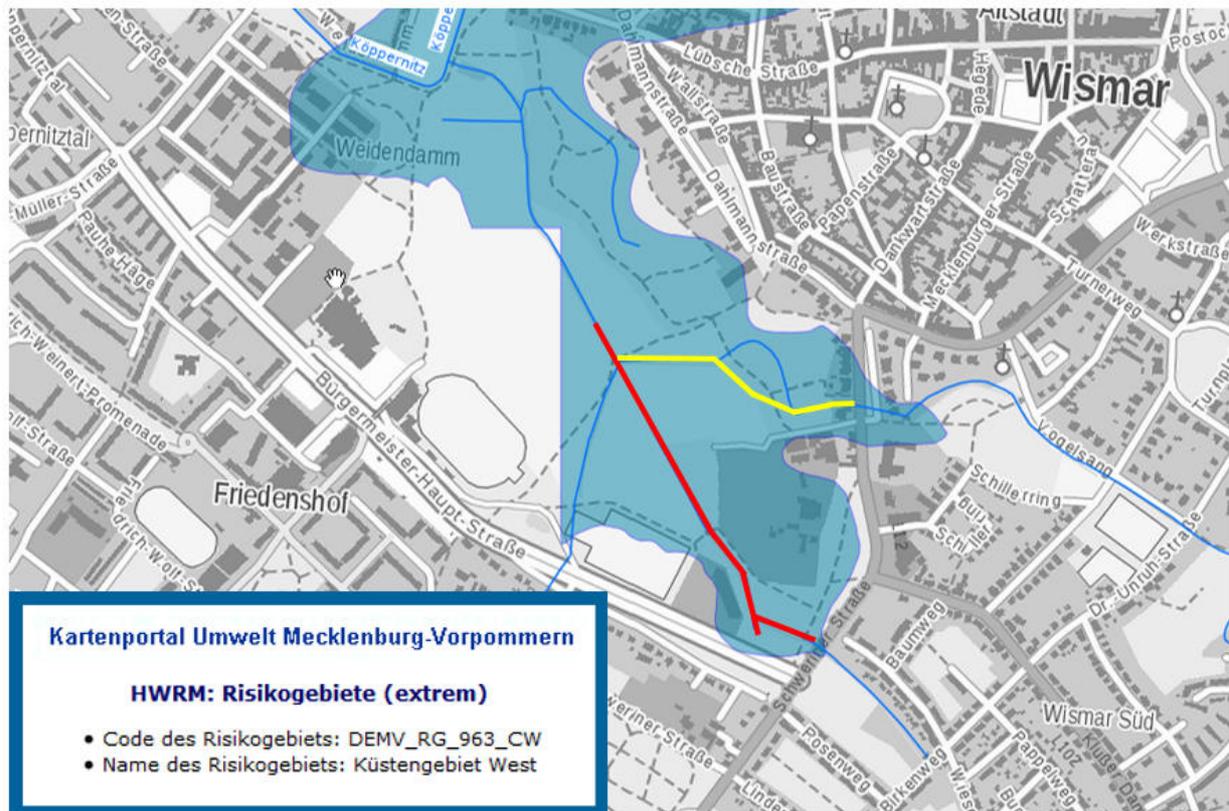
Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein offener Vorflutgraben (Graben 21; in untenstehender Abbildung für den Planbereich in roter Farbe hervorgehoben), welcher im Nordosten des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes verläuft und zugleich die Grenze zum Wald darstellt. Dieser Vorflutgraben (Gewässer II. Ordnung) wird bei der Planung berücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass Teilbereiche des Plangebietes in diesen entwässern werden. Eine Überbauung des Gewässers ist im Bereich der anzulegenden internen Erschließungsstraße notwendig. Eine Anzeigepflicht gemäß § 82 Abs. 1 LWaG besteht nicht, wenn die baulichen Anlagen aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu Stande gekommen ist. Es wird festgestellt, dass die Untere Wasserbehörde am Bauleitplanverfahren beteiligt wird und eine entsprechende Stellungnahme in das Verfahren einbringen wird.

Der beidseitige 5,00 m breite Gewässerrandstreifen liegt außerhalb von festgesetzten Baugebieten, innerhalb der Grünflächen und Waldfläche und wird somit nicht von Baumaßnahmen tangiert. Dennoch wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Nördlich an der Schweriner Straße verläuft im Bereich der gemischten Baufläche das Gewässer Volkshausgraben (in untenstehender Abbildung für den Planbereich in gelber Farbe hervorgehoben). Es handelt sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung, das in diesem Bereich (Flurstück 2559/3) verrohrt ist. Die Planung bringt jedoch keine erkennbar negativen Auswirkungen auf den Volkshausgraben mit sich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie und wird durch eine Überflutungsfläche für ein Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit / Extremereignis (200-jährliches Ereignis ohne Berücksichtigung der Wirkung von Hochwasserschutzeinrichtungen) überlagert. Der betroffene Bereich wurde in der Planzeichnung durch Planzeicheneintrag gekennzeichnet und im Textteil zum Bebauungsplan wird auf die Vorsorgepflicht der jeweiligen Bauherren hingewiesen.

Aufgrund der Lage in diesem Hochwasser-Risikogebiet sind bei der Errichtung von jeglichen Anlagen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Aus diesem Grund sollten bauliche Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise errichtet werden. Das Risiko einer Überflutung ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Die Stadt und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.



**Abbildung 21:** Auszug aus dem Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>

Eintragung Grabenverläufe InfraPro (rot = Graben 21; gelb = Graben 21/3)

### 4.3.2 Wasserschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise (insb. der Bereich SO 1) in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar- Friedrichshof. Daher sind auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) verschiedene Handlungsbeschränkungen zu beachten. Diese sind zum Teil in dem DVGW-Arbeitsblatt W 101, „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser“ unter Punkt 7 näher erläutert.

Da es sich noch um kein gesetzlich festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet handelt, kann an dieser Stelle nicht auf eine geltende Trinkwasserschutzgebietsverordnung verwiesen werden, welche zugleich bei Bauvorhaben zu beachten wäre. Vorsorglich wurde die Abgrenzung des geplanten Trinkwasserschutzgebietes jedoch in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.





sportliche Zwecke untersagt. Zudem sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da von den entsprechenden Nutzungen ein unverhältnismäßiges, für das Wohngebiet unverträgliches Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt werden könnte und zudem das Allgemeine Wohngebiet aufgrund der nicht in Aussicht gestellten Waldumwandlungsgenehmigung ohnehin bereits stark reduziert werden musste. Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs soll die Fläche des allgemeinen Wohngebietes deshalb primär für die Errichtung von Wohnraum bereitgestellt werden. Auch wenn ebenfalls Bedarf nach der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in Wismar besteht, hat sich die Stadt dazu ausgesprochen, diese Nutzung im WA zu unterbinden. Stattdessen geben die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes es her, dass in den Obergeschossen des Einkaufszentrums (SO1) sich z.B. ein Hotel ansiedelt.

Im Nordosten, unmittelbar an der Schweriner Straße, wurde ein kleinteiliges **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Das MI gliedert sich in zwei Teilbereiche. Die Bebauung innerhalb des Mischgebietes ist bereits abgeschlossen und die Festsetzung hat somit zunächst einen bestandsregelnden und perspektivischen Charakter. Der nördliche Bereich des Mischgebietes (MI 1) ist heute bereits durch eine gemischte Baugrundstücksnutzung (Wohnen und Gewerbe) geprägt. Auf dem Grundstück Schweriner Straße 17 (MI 2) befindet sich ein Baudenkmal. Hierzu teilte die Denkmalschutzbehörde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mit, dass für diesen Bereich lediglich Nutzungen zulässig sind, die Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Wohnnutzung, gemischt mit Räumen für Freiberufler und/oder Büros) nehmen. Diese Nutzungsart entspricht dem Gebietscharakter eines Mischgebietes. Auch der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO wurde durch den Textteil zum Bebauungsplan eingeschränkt. So ist die Errichtung von Tankstellen und Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Zum einen wären diese Nutzungen nicht mit den denkmalschutzrechtlichen Belangen zu vereinbaren und zum anderen ist auf gegenüberliegender Straßenseite bereits eine Tankstelle angesiedelt. Auch weisen die Baugrundstücke, welche durch einen festgesetzten Geh- und Radweg voneinander getrennt werden, nicht die entsprechend Größe für die Unterbringung dieser Nutzungen auf. Die Nutzungen für den unter Denkmalschutz stehenden Bereich des MI 2 sind noch weiter eingeschränkt, um den historischen Zuzug zu der ehemaligen Nutzung zu würdigen bzw. nicht zu gefährden. Die in einem MI ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Unmittelbar südwestlich der Mischgebiete soll ein Einkaufszentrum entstehen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich als „**Sonstiges Sondergebiet“ (SO) im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“** festgesetzt. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ findet ihre Grundlage in der Regelung des § 11 BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind Einkaufszentren außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Konkret wird der angesprochene Bereich als SO 1 festgesetzt und nachfolgend regelmäßig als SO 1 bezeichnet, da ein weiteres sonstiges Sondergebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt wurde. Vorgesehen und zulässig ist, dass eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss der Gebäude angesiedelt wird. Der Zugang zu den Betrieben erfolgt demnach ebenerdig. Festgesetzt wurde eine Gesamtverkaufsfläche



von maximal 10.000 m<sup>2</sup> als absolute Obergrenze. Die Obergrenze ergibt sich aus dem Gutachten der GMA, welche die Verträglichkeit der zulässigen Einzelhandelsnutzungen bis zu dieser Obergrenze nachgewiesen hat. Zudem wurden im Textteil zum Bebauungsplan die zulässigen Vertriebstypen, Fachmärkte und Sortimente mit jeweils max. zulässiger VK definiert (zulässige Sortimentsliste). Hierbei ist bereits berücksichtigt, dass der im Südwesten des Plangebietes bestehende Lebensmittel-Discountmarkt und der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter aus dem bestehenden Nahversorgungszentrum Hansehof in das neue Einkaufszentrum umgesiedelt werden. Da der bestehende Aldi-Markt mit Umsetzung der Bauleitplanung rückgebaut wird und anstelle der Einzelhandelsnutzung Wohnbebauung errichtet wird, kommt es nur zu einer geringfügigen Verkaufsflächenmehrung im Bereich des Vertriebstyps „Discountmarkt“ (überwiegend Nahrungs- und Genussmittel). Neben dem zulässigen und bereits angesprochenen Lebensmittel-Discountmarkt und dem Lebensmittel-Vollsortimenter kommt das Gutachten der GMA zu dem Ergebnis, dass auch die Errichtung eines Biomarktes verträglich ist, wenn die Verkaufsfläche eine Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ein Biomarkt ist in der Region bislang nicht vorhanden, Biowaren werden jedoch vermehrt nachgefragt. Zudem war es ein angestrebtes Ziel der Hansestadt Wismar, die Nahversorgungsfunktion am Planstandort des SO 1 in den Vordergrund zu stellen. Die bisher benannten zulässigen Nutzungen im SO 1 stellen jedoch keine Sortimente, sondern Vertriebstypen im Lebensmittelbereich dar. Sie vertreiben allesamt als Kernsortiment Nahrungs- und Genusswaren. Es war deshalb unabdingbar, diese drei Vertriebstypen mit einer eindeutigen Flächenzuordnung innerhalb des SO 1 zu platzieren. Dies ist erfolgt. Darüber stellte sich durch die konkrete Untersuchung der GMA heraus, dass die Errichtung eines Drogeriemarktes, einer Apotheke, eines Zoofachmarktes, eines Elektrofachmarktes, eines Fahrradfachmarktes und eines Babyartikel- und Spielwarenmarktes – unter Einhaltung einer jeweiligen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze – am Planstandort verträglich ist. Auch wenn die benannten Einzelhandelsbausteine als solche, mit Zuordnung einer konkreten zulässigen Verkaufsfläche, festgesetzt werden und nicht als reine Sortimente aufgelistet werden, kann jedem einzelnen Einzelhandelsbaustein ein konkretes Kernsortiment zugeordnet werden, welches aufgrund der abschließenden Festsetzungen der zulässigen Nutzungen nur einmal angeboten wird. So gehört der Drogeriemarkt zu der Kategorie „Gesundheit / Körperpflege“ und sein Kernsortiment ist „Drogeriewaren“. Die Verträglichkeit konnte somit nachgewiesen werden und auf eine konkrete Flächenplatzierung kann verzichtet werden. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl wurde entsprechend dem Anteil der zulässigen Verkaufsfläche an der überbaubaren Gesamtverkaufsfläche des SO 1 festgesetzt. Neben ihrem Kernsortiment können die zulässigen Einzelhandelsbausteine in untergeordneter Form sogenannte Randsortimente führen. Dies wurde in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt. Neben den benannten Vertriebstypen und weiteren Einzelhandelsbausteinen wurde festgesetzt, dass zusätzlich Fachmärkte errichtet werden können, welche nicht-zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.450 m<sup>2</sup> (in Summe) vertreiben. Welche Sortimente zentrenrelevant sind und welche nicht, kann der Sortimentsliste des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 entnommen werden. Da die Zentrenstruktur sich jedoch auch verändern kann, ist die im regionalen Einzelhandelskonzept integrierte Sortimentsliste nicht als abschließend anzusehen. Bei Nachweis, dass ein Sortiment zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung nicht (mehr) zentrenrelevant ist, kann dieses zugelassen



werden. Auch wenn der Vertrieb von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unschädlich erscheint, wurde eine Verkaufsflächenobergrenze für nicht-zentrenrelevante Sortimente festgesetzt. Denn eine flächenmäßig unbeschränkte Zulassung von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten würde dem Planungsziel der Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums zuwiderlaufen. Es lag daher auch nahe, die Obergrenze für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht allzu weit zu ziehen.

Die Summe aller Einzelhandelsverkaufsflächen für das SO 1 liegt knapp über der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Die Auflistung ist nämlich als sog. Flächenpool zu verstehen. Durch den Flächenpool soll dem Investor/Grundstückseigentümer eine gewisse Flexibilität bei der Vermietung der Immobilien zugestanden werden und somit die Möglichkeit zu gesprochen werden, perspektivisch auf veränderte Markt- und Nachfragegegebenheiten zu reagieren. Bis zur jeweils festgesetzten sortimentsbezogenen bzw. vertriebsbezogenen Obergrenze sind die Verkaufsflächen regionalplanerisch und in Bezug auf ihre Auswirkungen auf Versorgungsbereiche verträglich. Die Sortimentsliste wurde mit der Landesplanung abgestimmt und von ihr bestätigt. Der Flächenpool stellt einen sortimentsbezogenen Flächenpuffer dar, dessen Summe der VK nur als theoretische Größe anzusehen ist. Aufgrund der Deckelung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf voraussichtlich VK = 10.000 m<sup>2</sup> kann die Summe der VK des Flächenpools selbstredend nicht vollständig ausgeschöpft werden. Als Verkaufsfläche ist die Fläche anzusehen, die für den Kunden begehbar ist und dem Ziel dient, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Auch wurden im Einkaufszentrum die für Einkaufszentren typischen Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Diese ergänzen das Einzelhandelsangebot und sollen eine zusätzliche Aufenthaltsqualität sicherstellen.

Zusätzlich wurden in den Obergeschossen des Einkaufszentrums auch Nutzungen zugelassen, welche der darunterliegenden Einzelhandelsnutzung nicht entgegenstehen. Der Zugang zu den Obergeschossen erfolgt über die Erdgeschosse. Ggf. wird es hierzu auch außenliegende Zugänge geben. Aufgrund der Nachfrage nach Betreiben des Beherbergungsgewerbes in Wismar wird im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt, dass diese Nutzungen (auch temporäres Wohnen z.B. Boardinghouse) sowie Betriebe der Tagespflege zulässig sind. Auch die Zulässigkeit von Dienstleistungen (z.B. Fitnessstudio, Sonnenstudio, Friseur, Kosmetikstudio) erscheint dem Gebietstyp nicht zu widersprechen und wurde somit planungsrechtlich zugelassen. Ein „Boardinghouse“ richtet sein Angebot insbesondere an Personen, die über einen längeren Zeitraum an einem Ort / in einer Stadt verweilen möchten und dabei ihre Unabhängigkeit – im Verhältnis zu den gängigen Serviceleistungen eines üblichen Hotels – aufrechterhalten möchten. Auch ist die Einmietung in einem Boardinghaus häufig günstiger als der Bezug eines Hotels. Da ein Boardinghouse eine bauplanungsrechtlich nicht geregelte Mischform zwischen einem Beherbergungsbetrieb und einer Wohnnutzung darstellt, soll der Begriff „Boardinghouse“ näher beschrieben werden. Die schwerpunktmäßige Zuordnung hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgeblich ist immer das jeweilige Nutzungskonzept, so der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Januar 2017. In der vorliegenden Bauleitplanung ist bestimmt, dass die Errichtung eines Boardinghouse i. S. eines Beherbergungsbetriebes zulässig ist. Das Bundesverwaltungsgericht führte bereits im Jahr 1992 aus, dass ein Beherbergungsbetrieb nur dann vorliegt, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig



gestalten können. Objektive Anzeichen für einen Beherbergungsbetrieb stellen die Vermietung von kleineren hoteltypischen Zimmern, von Ferienapartments oder von für z.B. Montagearbeiter angelegte Zweibettzimmer dar. Auch Gemeinschaftsräume wie Essensräume, gemeinschaftliche Sporträume, Sozialräume für das notwendige Betriebspersonal sind ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb. Entscheidend ist also die Größe der anzumietenden Räume und die Ausstattung des Boardinghouse und der Anteil an Nebenräumen, die den Komfort der Gäste erhöhen sollen oder dem Beherbergungsbetrieb zweckdienlich sind (z.B. Lagerräume oder Räume in denen Putzmaterialien aufbewahrt werden).

Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches ist die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes vorgesehen. Da die Nutzung eines Wohnmobilstellplatzes sich von den Baugebieten der §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, erfolgt auch hier die Festsetzung „**Sonstiges Sondergebiet**“ (**SO 2**) mit der Zweckbestimmung „**Wohnmobilstellplatz**“ als Art der baulichen Nutzung. Der Wohnmobilstellplatz wird dringend benötigt, da die Stellplatzkapazität für Wohnmobile im Wohnmobilstellplatz Westhafen deutlich an ihre Grenzen kommt. Aufgrund der historischen Altstadt und der Lage an der Ostsee ist die Hansestadt Wismar für Wohnmobiltouristen ein nachgefragtes Touristenziel geworden. Dies zeigt der Anstieg der Tagesgäste im Jahr 2017 von über 23 % gegenüber dem Vorjahr (Quelle: Stat. Landesamt M-V). Auf der für den Wohnmobilstellplatz ausgewiesenen Fläche werden ca. 60 Stellplätze entstehen, welche der temporären Unterbringung von Wohnmobilen dienen sollen. Ein Saison- oder Dauercamping sowie eine Zeltplatznutzung sind hingegen unzulässig. Neben den reinen Wohnmobilstellplätzen soll es im Wohnmobilstellplatz ein gewisses Dienstleistungsangebot geben. So wird die Versorgung mit Trinkwasser, die sichere Entsorgung von Schmutzwasser (mit und ohne Chemie), die Bereitstellung von Stromabnahmestellen, der Bereitstellung von W-Lan Hotspot, die Bereitstellung von Ladestationen für E-Mobilität etc. ebenso gewährleistet, wie die Sanitäreinrichtungen und Räume für die Rezeption und Platzverwaltung und manches mehr. Deutlich darauf hingewiesen wurde im Textteil zum Bebauungsplan, dass die Errichtung von Angestellten-, Betriebsleiter- oder Platzwart- und sonstigen Wohnungen unzulässig ist.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (Verhältniszahl Grundfläche je Grundstücksfläche) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen; hier konkretisiert durch die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe (TH) und der Oberkante (OK). Die OK wird bestimmt als Oberkante der Attika als höchsten Punkt des Gebäudes in Meter. Ist keine Attika vorhanden, so gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Im Bereich des Mischgebietes sind die Gebäude mit einem Satteldach ausgebildet. Diese Dachform ist auch zukünftig einzuhalten. In diesem Fall wird die zulässige OK mit der Firsthöhe (FH) gleichgesetzt.

Im Bebauungsplan wurde das Maß der baulichen Nutzung für die jeweiligen Baugebiete unterschiedlich festgesetzt. Die Festsetzungen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen, welche integraler Bestandteil der Planurkunde ist.



### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde 3 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung und dem Wert der zulässigen GRZ auf das zulässige Höchstmaß für Wohngebiete mit  $GRZ = 0,4$  soll gewährleistet werden, dass eine verträgliche Verdichtung innerhalb des Gebietes umgesetzt werden kann, welche in Bezug auf das städtebauliche Umfeld dennoch verträglich ist. Insbesondere aufgrund der direkten Lage am Wald und den westlich angrenzenden Sportplätzen sieht die Hansestadt Wismar die Errichtung von weiteren Vollgeschossen für städtebaulich unverträglich an. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf  $OK = 10,00$  m festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass die drei Vollgeschosse errichtet werden können, der Errichtung von nicht-Vollgeschossen jedoch stark begrenzt ist. Die GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von  $GRZ = 0,6$  überschritten werden. Dies ist insbesondere notwendig, um ausreichend Stellplätze nachweisen zu können.

### Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung der Mischgebiete hat einen bestandsregenden Charakter, soll jedoch auch die zukünftige städtebauliche Ausrichtung nicht aus dem Blick lassen. Die GRZ wurde auf den Wert 0,6 festgesetzt und erreicht somit das höchstzulässige Maß für Mischgebiete. In dieser städtebaulich integrierten Lage soll mit der Zulässigkeit der GRZ von 0,6 eine verdichtete Bebauung zulässig sein. Die GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von  $GRZ = 0,8$  überschritten werden. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des MI 2 unter Denkmalschutz steht und alle Bautätigkeiten mit dem zuständigen Denkmalamt abzustimmen sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf 3 begrenzt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde ebenfalls bestimmt und richtet sich nach den tatsächlichen Höhen des Baudenkmals „Schweriner Straße 17“ (MI 2). Die Gebäudehöhe wurde am 18.10.019 durch ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro ermittelt und mit  $TH = 12,76$  m ü NHN und  $FH = 16,73$  m ü NHN angegeben. Im Bebauungsplan wurde die zulässige TH mit 9,50 m und die OK (welche in diesem Falle der FH entspricht) mit 13,50 m über Bezugspunkt angegeben. Als Bezugspunkt wurde die Schweriner Straße definiert. Die Bezugshöhe liegt bei ca. 3,50 m ü NHN, so dass die derzeitige Gebäudehöhe planungsrechtlich gesichert wird. Der Bebauungsplan gestattet dem Besitzer der Immobilie Schweriner Straße 17 eine Erhöhung seines Gebäudes um ca. 0,25 m im Vergleich zur Bestandsituation. Dieser Spielraum wird für angemessen erachtet, um auch den ansteigenden Auflagen an Wärmedämmung etc. Rechnung tragen zu können. Die denkmalrechtlich Belange werden hierbei beachtet. Die bauliche Höhe des Gebäudes Schweriner Straße 15 (MI 1) überschreitet aktuell hingegen die nun im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Gebäudehöhe. Hier hat das Denkmalamt zu bedenken gegeben, dass nicht die derzeitige bauliche Höhe planungsrechtlich gesichert werden soll, sondern die Gebäudehöhe des Grundstücks Schweriner Straße 15 sich perspektivisch der Höhe des Baudenkmals anzunehmen hat. Da für die Bestandsimmobilie Schweriner Straße 15 jedoch eine gültige Baugenehmigung existiert, ist hier auf den Bestandschutz zu verweisen.

Der Textteil zum Bebauungsplan regelt, dass die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Klimage-



räte etc.) um bis zu 1,50 Meter überschritten werden darf, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind. Für das Baudenkmal wird auch an dieser Stelle auf das Abstimmungsgebot mit der zuständigen Behörde verwiesen.

#### Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO 1)

Das SO 1 stellt das mit Abstand größte Baugebiet im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Die GRZ wurde hier auf den Wert 0,6 festgelegt. Die GRZ darf jedoch durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von GRZ = 0,9 überschritten werden. Damit wurde die eigentliche Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 überschritten, was allerdings in einem geringfügigen Ausmaß gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist und für die Umsetzung der Planung eine notwendige Maßnahme darstellt. Aufgrund der angestrebten Nutzung wird die Errichtung eines großflächigen Parkplatzes notwendig, welcher den Kunden und den Mitarbeitern zur Verfügung stehen soll. Zudem bedarf es einer zusätzlichen LKW-Umfahrung. Wäre die Festsetzung auf den Wert 0,9 nicht erfolgt, hätte dies zum Ergebnis, dass die Grundstücksfläche hätte auf umliegende Bereiche erweitert werden müssen oder es hätte zu einem zusätzlichen Parkdruck im Bereich der Schweriner Straße geführt, welcher zwingend zu vermeiden ist.

Aufgrund der Größe des SO 1 wurde das Baugebiet bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen nochmal in Teilbereiche aufgeteilt. Für die Teilbereiche / Bauabschnitte wurde jeweils die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) festgesetzt. Städtebauliches und denkmalschutzrechtliches Anliegen war es, dass die Gebäude im SO 1 nicht höher errichtet werden dürfen, als die aktuelle Firsthöhe des Baudenkmales es ist. Dies wird durch die höchstzulässige OK der Gebäude im SO 1 von 12,70 m über Bezugspunkt gewährleistet. Auch wenn der Stellplatzbereich, welcher den Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung darstellt, noch nicht errichtet ist, ist die Festsetzung ausreichend bestimmt. Denn die Hansestadt Wismar wird noch vor dem Satzungsbeschluss einen Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger abschließen, in dem die Endausbauhöhen definiert werden. Hierdurch kann auch sichergestellt werden, dass das Baudenkmal in seiner Höhe nicht überragt wird. Auch war es der städtebauliche Wunsch, dass der im Bebauungsplan mit der Kennziffer 3 bezeichnete Bereich des SO 1 den Hochpunkt im Gebiet darstellt. Durch die Festsetzung der gebietsbezogenen Vollgeschosse und der Gebäudehöhen wird zudem gewährleistet, dass die Gebäudeentwicklung in Richtung des Gebietes 3 zunimmt und keine Rücksprünge erfolgen, was ein unharmonisches Erscheinen bewirkt hätte. Die Objektplanung ist bereits weit fortgeschritten, weshalb fixe Gebäudehöhen festgesetzt werden konnten. Aus Gründen der Kulanz, und da städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen, wurde textlich festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche mit jeweiligen Festsetzungen zur Geschossigkeit und zulässiger Höhe baulicher Anlagen in beide Richtungen um bis zu 2,00 m überschritten werden dürfen. Dies ist bei einem Angebotsbebauungsplan, der nicht abschließend regelt, wo die Gebäude positioniert werden, notwendig bzw. ziele führend. Dies insbesondere, wenn Gebäude miteinander baulich verbunden werden sollen, die eine unterschiedliche bauliche Höhe aufweisen werden. So darf z.B. die bauliche Höhe (OK) im Gebiet SO 1 mit Kennziffer 4 (im 2m-Übergangsbereich zum Bereich Kennziffer 3) ebenfalls 12,70 m betragen.



Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Wartungsöffnungen, Einhausung von Geräten zum Immissionsschutz, Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Antennen, Belüftungs- und Klimatechnik, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) um bis zu 3,00 m überschritten werden. Hierbei handelt es sich um eine pauschale textliche Festsetzung, die unabhängig auf die Gebietsaufteilung im SO 1 anzuwenden ist.

#### Sonstiges Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ (SO 2)

Die GRZ wurde auf den Wert von 0,4 festgesetzt. Da das festgesetzte Baufenster jedoch sehr klein gefasst wurde - hier soll lediglich die Verwaltung des Wohnmobilstellplatzes entstehen - kann die mögliche die Grundfläche des Gebäudes und die Grundfläche von Gebäudeteilen, die mit der Hauptanlage nicht baulich und funktional verbunden sind, die zulässige GRZ nicht in vollem Umfang ausschöpfen, was jedoch rechtlich unbedenklich ist. Die GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert GRZ = 0,8 überschritten werden. Nur durch diese Überschreitung ist die Errichtung der vorgesehenen mindestens 60 Wohnmobilstellplätze möglich. Die zulässige Gebäudehöhe (OK) wurde auf 3,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wurde die Planstraße definiert. Die Endausbauhöhe wird noch vor dem Satzungsbeschluss in einem Erschließungsvertrag definiert. Einige Straßenhöhen sollen vor dem Satzungsbeschluss nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Die bauliche Höhe von 3,50 m bei einem Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss für angemessen bewertet wird.

#### **5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan jedoch eine von Abs. 1 (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Für das **Allgemeine Wohngebiet (WA)** wurde von der Rechtsgrundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht und die abweichende Bauweise festgesetzt. Dennoch sind im WA die Gebäude mit gesetzlichem Grenzabstand zu errichten. Im Regelfall der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von 50 m zulässig, was im vorliegenden WA eingeschränkt werden soll. Städtebauliches Ziel ist die Errichtung von Punkthäusern in Form von Stadtvillen (Einzelhäuser). Die Gebäudelänge der zulässigen Einzelhäuser wurde deshalb auf max. 15 m begrenzt. Innerhalb der festgesetzten **Mischgebiete (MI 1 und MI 2)** gilt hingegen die offene Bauweise. Somit ist hier die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Hausreihen, unter Wahrung des gesetzlichen Grenzabstandes, und bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 50 m zulässig. Voll ausgeschöpft werden kann diese Festsetzung aufgrund der begrenzten Länge der Einzelbaufenster jedoch nicht.

Wie für das Allgemeine Wohngebiet wurde auch für das **SO 1 „Einkaufszentrum“** die abweichende Bauweise festgesetzt, denn die Längenbegrenzung der offenen Bauweise von höchstens 50 m kann aufgrund der Vorhabenplanung zur Errichtung eines Einkaufszentrums nicht



eingehalten werden. Somit wurde festgesetzt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise, Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Das **SO 2 „Wohnmobilstellplatz“** soll nur absolut untergeordnet der Errichtung von Gebäuden dienen. Hier ist es lediglich zulässig, ein Gebäude zu errichten. Entsprechend dieser städtebaulichen Vorstellung hat die Hansestadt sich dafür ausgesprochen, die offene Bauweise festzusetzen und diese dahingehend näher zu konkretisieren, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung gebietsbezogener überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil (Rechtsplan) zeichnerisch bestimmt. Hierdurch wird die Positionierung der Baukörper vorgegeben. Im Baugebiet SO 1 – im Zufahrtsbereich des Kundenparkplatzes – wurde zudem eine kleine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, welche der Errichtung eines freistehenden Werbeträgers (Pylon) dienen soll.

Auch wurde verbindlich festgesetzt, dass zugunsten der Mitarbeiter-/innen und Kunden des Einkaufszentrums eine Zufahrt und Zuwegung von der Bürgermeister-Haupt-Straße über die Planstraße in das Einkaufszentrum zu errichten ist. Diese wird im Bereich der Bauabschnitte 4 und / oder 5 liegen. Da eine konkrete Erschließungsplanung noch nicht vorliegt, konnte und sollte das Baufenster für die Errichtung der Verkehrsflächen nicht unterbrochen werden. Im Zuge der Bauantragsstellung für die Gebäude der Bauabschnitte 4 und 5 ist vom Bauherrn darzulegen, wo die Verkehrsflächen positioniert werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Bereiche für die Verkehrsflächen nicht durch die Erteilung von Baugenehmigungen verhindert werden.

Zudem wurde an der Grundstücksgrenze des SO 1 zur nördlich angrenzenden Kleingartenanlage eine Baulinie festgesetzt. Auf dieser Linie ist eine mindestens 2,50 m hohe und maximal 3,20 m hohe Schutzwand zu bauen. Diese Schutzwand würde nach den Maßgaben der Landesbauordnung M-V Abstandsflächen auslösen, welche in diesem Fall nicht einzuhalten wären, denn die nördliche LKW-Andienung des Einkaufszentrums wäre nicht mehr möglich. Aus diesem Grunde wurde die Grenzbebauung durch Festsetzung der Baulinie angeordnet, wodurch die Abstandsflächen nach Landesbauordnung entfallen. Die Festsetzung wird für zumutbar und städtebaulich verträglich angesehen. Schließlich dient die Schutzwand dem Schutz der angrenzenden Kleingartenanlage und auch heute ist eine solche Wand bereits vorhanden. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand eine Informationsveranstaltung statt, wo viele Pächter der Kleingartenanlage die Aufrechterhaltung der bestehenden Wand forderten.

#### **5.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen**

Für das **Allgemeine Wohngebiet (WA)** wurde im Bebauungsplan verbindlich geregelt, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig sind. Zudem ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze (ST)“, zulässig. Die Errichtung von Garagen oder Carports ist hier aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. **Die zuständige Forstbehörde wird aufgefordert, Stellung zu nehmen, ob die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen auch im 30m-Waldabstand zulässig ist. Ein 10m- Sicherheitsstreifen zum Wald wurde freigehalten.** Die



Zufahrt zum Wohngebiet erfolgt über eine neu anzulegende Straßenverkehrsfläche (Planstraße). Zufahrtbereiche zum WA sind im Norden und im Süden des Baugebietes zulässig und münden somit direkt in die festgesetzte ST-Fläche. Innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens des Wohngebietes, welcher unmittelbar an die Planstraße grenzt, ist die Errichtung von Stellplätzen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Im nördlichen **Mischgebiet (MI 1)** ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich wurden die Grundstücksfreiflächen auf denen Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden dürfen, durch Planzeicheneintrag gekennzeichnet. Hierbei wurde die östliche Gebäudeflucht aufgegriffen, sodass der „Vorgartenbereich“ frei von Anlagen des ruhenden Verkehrs zu bleiben hat. Für den südlichen Bereich des MI 2 (Schweriner Straße 17) wurde die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen im rückwärtigen Bereich des Denkmals zugelassen. Die Errichtung dieser baulichen Anlagen bedarf jedoch der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Auf das frühzeitige Abstimmungsgebot wird verwiesen.

Im Baugebiet **SO 1 „Einkaufszentrum“** wurde die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und deren Zufahren innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (ST / N)“ zugelassen. Die ST / N-Fläche grenzt unmittelbar an die überbaubaren Grundstücksflächen an und stellt im Wesentlichen das Innere des Gebietes dar. Die Errichtung eines für das Einkaufszentrum im Gesamten gemeinsamen Parkplatzes ist hier vorgesehen. Eine geordnete Errichtung des Parkplatzes ist somit sichergestellt. **Die zuständige Forstbehörde wird aufgefordert, Stellung zu nehmen, ob die Errichtung von Stellplätzen innerhalb des nachrichtlich gekennzeichneten 30m-Waldabstandes zulässig ist. Der 10m-Schutzstreifen zum Wald wurde von der Fläche für Stellplätze freigehalten.**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind - bis auf das WA - nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Innerhalb des WA-Bereiches sind diese Anlagen aus städtebaulichen Gründen nicht im Außenbereich des Gebietes gewünscht.

Für das SO 2 wurde zudem festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur mit der Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wismar zulässig ist. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen. Von einer formalen Antragsstellung kann Einzelfallbezogen und unter Zustimmung der Bauaufsicht abgesehen werden. Die getroffene Festsetzung soll anschließend erläutert werden, damit die Bauaufsichtsbehörde den Anlass der Festsetzung nachvollziehen kann und somit bei der Antragsbearbeitung im Sinne des Planaufstellers handeln kann. Mit der getroffenen Festsetzung möchte die Hansestadt Wismar verhindern, dass Nebenanlagen wie Lagerräume, WC-Häuser etc. (insb. Nebenanlagen in Form von baulichen Anlagen mit geschlossenen Wänden) außerhalb des Baufensters errichtet werden. Gegen die Errichtung von Nebenanlagen wie Einfriedungen, einem Spielplatz etc. innerhalb des SO 2 und dort auch außerhalb des Baufensters ist hingegen nichts einzuwenden.

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, einschließlich der Kleintierzucht, und Kleinwindkraftanlagen, auch wenn sie dem primären Nutzungszweck des Grundstückes / des Baugebietes dienen (Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO) wurden im gesamten räumlichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes für unzulässig erklärt, da sie der von der Hansestadt Wismar beabsichtigten hohen städtebaulichen Qualität des Plangebietes entgegenstehen.

Aus Gründen des Denkmalschutzes wurden zudem Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes für unzulässig erklärt.

### **5.1.5 Verkehrsflächen**

Die äußeren Erschließungsstraßen Bürgermeister-Haupt-Straße und Schweriner Straße wurden in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Zur Umsetzung der Gebietsentwicklung wird der Umbau / Ausbau der Verkehrsflächen notwendig. Diese Maßnahmen wurden in Kapitel „Verkehrsanlagen“ ausgiebig beschrieben. Auch wurde hier auf die Errichtung der neuen internen Erschließungsstraße eingegangen, welche die Erschließung aller vorgesehenen Baugebiete und des öffentlichen Parkplatzes übernimmt. Die Errichtung der Verkehrsflächen und der Umbau der Verkehrsanlagen wird durch vorliegende Bauleitplanung planungsrechtlich abgesichert bzw. zulässig. Die Verkehrsflächen wurden als gemischte Verkehrsflächen festgesetzt, um bei der späteren konkreten Erschließungsplanung variabler zu sein. Sowohl in der Planzeichnung als auch in der vorliegenden Begründung wurden jedoch Ausbauempfehlungen gegeben.

Auch wurden im Bebauungsplan Geh- und Radwegeverbindungen vorgesehen, welche als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die Geh- und Radwege, welche eine die Verbindung vom Wohnmobilstellplatz und öffentlichen Parkplatz zur Schweriner Straße bzw. vom nördlichen Bereich des WA in das Drewes Wäldchen sichern, sind gem. ihrer Funktion auszubauen. Die Geh- und Radwegeverbindungen, welche durch das Drewes Wäldchen verlaufen und bereits heute existieren, sind wiederum zu erhalten. Diese Flächen werden der Allgemeinheit zur Nutzung bereitgestellt.

Im Norden des Plangebietes wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Die Fläche bietet Platz für mindestens 100 Parkplätze. Die Errichtung von Anlagen des ruhenden Verkehrs in Nähe zur Altstadt ist ein wichtiges Ziel der Wismarer Stadtentwicklung. Durch die Errichtung von Sammelparkplätzen soll der Innenstadtbereich weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr freigehalten werden und der Parkdruck auf die bestehenden Erschließungsanlagen gemindert werden. Der öffentliche Parkplatz ist gemäß seiner Funktion auszubauen. Bauliche Anlagen in Form von Zweckbauten (wie z. B. Elektrotankstelle, Unterstände, überdachte Fahrradabstellplätze oder auch öffentliche WCs) sind hier zulässig. Gebäude und Zweckbauten dürfen allerdings eine Endhöhe von 3,00 m über den definierten Bezugspunkt nicht überschreiten. Ebenfalls ist die Errichtung einer Trafostation, zur Gewährleistung der Stromversorgung z.B. für E-Parkplätze, zulässig. Die Errichtung von E-Parkplätzen nimmt bei einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung eine wesentliche Rolle ein. Der öffentliche Parkplatz wird in einem Teilbereich von einem Graben durchquert. Im Zuge der Ausführungsplanung ist hiermit umzugehen und eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird notwendig.

Im Grenzbereich der Schweriner Straße zum MI 1 und MI 2 sowie an der südlichen Grenze des MI 2, im Grenzbereich zwischen Planstraße und WA – auf Höhe des Baufensters – und im



Grenzbereich zwischen Planstraße und SO 1 – auf Höhe Bauabschnitt 2 und 4 – wurde das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ eingetragen. Im Baugebiet SO 2 hingegen wurde konkret festgesetzt, wo die Ein- und Ausfahrtsbereiche zu errichten sind. Durch diese Festsetzung soll ein „wildes“ Ein- und Ausfahren in die Baugebiete verhindert werden.

#### **4.1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

In den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgenommen. Diese hat unterirdisch zu erfolgen. Aus der Sicht der Hansestadt Wismar entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist. Daher wird bestimmt, dass Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind. Diese Festsetzung ist jedoch nicht auf die Führung von Telekommunikationsleitungen anzuwenden, da Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien in § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG) abschließend enthalten sind.

#### **4.1.7 Öffentliche und private Grünflächen**

Im Bebauungsplan wurden sowohl öffentliche wie auch private Grünflächen festgesetzt, welche dazu dienen, die Baugebiete nach außen hin einzugrünen, eine Grünverbindung herzustellen und bestehende Grünflächen zu sichern. So wurde um das WA herum – außer zur Planstraße orientiert – eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche zum einen das Baugebiet zur Bürgermeister-Haupt-Straße abschirmt. Zum anderen grenzt diese Grünfläche auch das WA von dem nordöstlich verlaufenden Gewässer ab. Der Gewässerrandstreifen bleibt somit in städtischer Hand und negative Auswirkungen auf das Gewässer können verhindert werden. Im westlichen Bereich des Einmündungsbereiches Bürgermeister-Haupt-Straße / Planstraße wurde eine bestehende Grünfläche zum Erhalt festgesetzt und die hierauf stehenden Bäume konnten Großteils gesichert werden. Diese Grünfläche stellt zugleich den Übergang zu den westlich angrenzenden Sportplätzen dar. Auch südlich des SO 1-Bereiches wurden Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen befinden sich teilweise in städtischem und teilweise in privatem Eigentum. Sie liegen außerhalb der Waldfläche, werden für eine Baugebietsentwicklung jedoch nicht in Anspruch genommen. Diese Flächen stellen eine Grünverbindung und einen Puffer vom Wald zu dem an die Grünflächen angrenzenden Geh- und Radweg dar. Auf der öffentlichen Grünfläche, südlich des SO 1, ist die Errichtung von Spielgeräten (z.B. Rutsche, Wippe, Schaukel, Federspielgeräte) entlang des dort verlaufenden Geh- und Radweges vorgesehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Spielgeräte werden mit dem Bebauungsplan geschaffen. Zum Schutz der Kinder wurde die Errichtung eines umlaufenden Zaunes mit einer max. Höhe von 1,30 m zugelassen.

In einer durchgehenden Breite von mindestens 5 m wurde ein „Grüngürtel“ um die Flächen des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes – orientiert zum angrenzenden Außen-



bereich – festgesetzt. Durch die Festsetzung der Grünflächen mit Pflanzanordnung soll ein harmonischer Übergang zur angrenzenden freien Flur und dem nach BNatSchG geschützten Biotop der „Kuhweide“ geschaffen werden.

### **5.1.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Der das Plangebiet durchfließende Vorflutgraben wurde gemäß seiner tatsächlichen Nutzung und Zweckbestimmung als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den Graben mit Bezeichnung „Graben 21“. Das Gewässer soll zur Ableitung von Niederschlagswasser aus Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes genutzt werden und in seiner natürlichen Funktion erhalten bleiben. Auch der gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definierte Gewässerrandstreifen von 5 m bleibt von der Planung unberührt. Dieser befindet sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen oder innerhalb der Waldfläche.

Zur Realisierung der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße) und der Fußwegeverbindung durch das Drewes Wäldchen ist eine Überbauung des Gewässers mittels Brückenbauwerk oder Durchlass notwendig und wurde im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt. Der gesetzlich geregelte Gewässerrandstreifen wird im Bereich der Überführung des Gewässers ausgesetzt. Die konkrete Planung ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Da der Graben zur Baugebietsentwässerung genutzt werden soll, ist es möglich, dass Nachprofilierungen der Fließsohle notwendig werden. Dies wird die konkrete Erschließungsplanung aufzeigen. Alle Maßnahmen am Gewässer sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

### **5.1.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden**

Das Plangebiet wird großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Hierbei handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen. Im Binnenbereich entspricht dies einem 200-jährigen Ereignis (HQ 200 / HW 200) mit Deichversagen, im Bereich der Küste wird ein 200-jährigen Ereignis (HW 200) zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) herangezogen und die Annahme eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen getroffen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB. Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes müssen selbst Vorsorge zum Schutz ihrer Vermögenswerte tragen. Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden sind ausgeschlossen.

Aus diesem Grunde wurde verbindlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Bis zu dieser Höhe sind Gebäude / Räume wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Bei baulichen Veränderungen am Baudenkmal Schweriner Straße 17 hat hierzu eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde



zu erfolgen, da hier eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich ist. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind aufgrund des Vorsorgeprinzips Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Erbringt die Bauherrschaft im Zuge der Bauantragsstellung den Nachweis, dass andere Maßnahmen zum Hochwasserschutz erbracht werden, welche den Anforderungen der zuständigen Genehmigungsbehörde genügen, können Abweichungen von den sonst geltenden Festsetzungen gestattet werden. Auch für Verkehrsflächen gilt, dass die Oberkante dieser im Endausbau bei mindestens 2,10 m ü NHN liegen muss. Eine Geländemodellierung wird hier notwendig.

#### **5.1.10 Flächen für Wald**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen entsprechen den tatsächlichen, vom Landesforst definierten, Waldflächen im Plangebiet und sind auch zukünftig als Waldflächen zu sichern. Eine Waldumwandlung wurde für diese Bereiche nicht in Aussicht gestellt bzw. wird nicht angestrebt. Wie Kapitel 4.2.5 „Waldflächen“ zu entnehmen war, stellt sich dies für andere tatsächlichen Waldflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anders dar. Für diese Flächen wird noch ein förmlicher Antrag auf Waldumwandlung zu stellen sein. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen sind vorhandene Baumbestände zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Die Rodung von Einzelbäumen, mit dem Zweck der Errichtung des südlich des SO 1-Bereiches verlaufenden Geh- und Radweges, wurde planungsrechtlich für zulässig erklärt, bedarf jedoch der Abstimmung mit dem Forstamt. Der derzeitige Weg, welcher die Schweriner Straße mit dem Wegedreieck nordöstlich der Sportplätze liegt und durch den Wald führt, soll mit Umsetzung der Bauleitplanung aufgegeben bzw. „rückgebaut“ werden.

#### **5.1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Wie dem Kapitel 4.2 „Umweltschützende Belange“ zu entnehmen ist, wurde projektbezogen eine detaillierte Umweltprüfung und eine gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in Textausarbeitungen und Karten festgehalten. Der Umweltbericht und der Artenschutzbericht zeigen eine Vielzahl an Maßnahmen auf, die sich positiv auf die Umwelt auswirken und die der Vermeidung und Minimierung von negativen Einflüssen auf die Umwelt dienen. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Da die Maßnahmen im Umwelt- bzw. im Artenschutzbericht alle umfangreich begründet werden, kann in diesem Kapitel auf eine Wiederholung der Begründung der Festsetzungen verzichtet werden.

Erwähnt werden soll jedoch, dass im nordwestlichen Gebiet des Geltungsbereiches eine Fläche für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt wurde. Der bestehende Baumbestand ist hier zu erhalten und



die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Durch diese Maßnahme entstehen neue Nistplatzmöglichkeiten für Vögel. Außerdem wird die Insektendiversität erhöht und ein Puffer zwischen der Bebauung und dem Biotop „Lübsche Torweide“ wird gesichert. Durch die natürliche Ausbreitung (Sukzession) des Gehölzbestandes wird sich die Pufferfläche in den kommenden Jahren im Sinne des Naturschutzes weiter ausbreiten.

Auch soll die Ausnahmeregelung der festgesetzten Dachbegrünung begründet werden. Verbindlich festgesetzt wurde, dass mindestens 50 % der Dächer innerhalb des SO 1 zu begrünen sind. Die Festsetzung wurde auf jeden einzelnen Bauabschnitt bezogen. Von dieser Regelung darf jedoch abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren der Nachweis erfolgt, dass die 50 % Dachbegrünung aufgrund der Errichtung von PV-Anlagen nicht erreicht werden kann. In diesem Fall ist der nicht erreichte Prozentsatz auf anderen Dächern zu kompensieren. Somit bleibt der Anteil der Dachbegrünung in Summe gleich. Diese Ausnahmeregelung wurde aufgenommen, da bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens bekannt ist, dass zumindest ein späterer Mieter gem. Nutzungsbeschreibung PV-Anlagen auf der Dachfläche zu installieren hat. Es gibt mittlerweile zwar Systeme, die die PV-Nutzung und die Errichtung eines Gründaches vereinen, aufgrund dem städtebaulichen Ziel, dass die PV-Anlage nicht zur Erhöhung der Attika führen darf, sind diese Systeme aber nicht anwendbar, ohne die vorgesehene Gebäudehöhe zu erweitern.

#### **5.1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die verkehrliche Erschließung der sich in den festgesetzten Mischgebieten befindenden Baugrundstücke soll zukünftig nicht mehr direkt von der Schweriner Straße aus erfolgen, sondern über das SO 1 erfolgen. Die derzeitige Erschließung der Grundstücke wird mit dem notwendigen Umbau der Schweriner Straße nicht mehr möglich sein. Im Bebauungsplan erfolgt deshalb die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) zu Gunsten der Eigentümer / Anwohner sowie der Versorgungsträger, da bei Privatgrundstücken nicht zwingend damit gerechnet werden kann, dass deren Eigentümer die Führung von Versorgungsleitungen dulden werden und eine Überfahrt über deren Grundstück gestatten werden. Diese Maßnahme ist mit allen von der Maßnahme betroffenen Eigentümern abgestimmt. Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan werden die Rechte zur Überfahrt oder Leitungsverlegung jedoch noch nicht begründet. Dieses Recht ergibt sich erst durch die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten im Grundbuch. Auch wenn die Festsetzung eines GFL die tatsächliche Zuwegung und Leitungsverlegung noch nicht begründet, hindert die Festsetzung die Eigentümer daran, die zu belastende Fläche in einer Weise zu nutzen, die die geplante Ausübung des noch zu begründenden Rechts behindert oder unmöglich macht, etwa durch die Errichtung einer baulichen Anlage (auch Anlagen des ruhenden Verkehrs) auf dieser Fläche. Die Eintragung der Baulast / die dingliche Sicherung der Maßnahme muss vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Versorgungsträger im Regelfall erst mit der Verlegung von Leitungen beginnen, nachdem die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu deren Gunsten erfolgt ist. Die Eintragung der beschränkten persönlichen



Dienstbarkeit liegt im Verantwortungsbereich des jeweiligen Grundstückseigentümers und ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

### **5.1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Der § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermächtigt Städte und Gemeinden dazu aus Gründen des Immissionsschutzes gezielte Festsetzungen zu treffen, denn die Belange des Immissionsschutzes sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und das Immissionsschutzrecht und das Bebauungsrecht stehen in einer Wechselwirkung zueinander. Ohne die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB blieben ggf. bestehende oder aufgeworfene Immissionsschutzprobleme ungelöst (Vorsorgeprinzip).

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine projektbezogene schalltechnische Untersuchung durchgeführt, auf die in Kapitel 4.2.7 „Immissionsschutz“ umfangreich eingegangen wurde. Der Bericht der schalltechnischen Untersuchung benennt Maßnahmen, unter denen die Richt- und Orientierungswerte der jeweils geltenden Verordnungen und Richtlinien eingehalten werden. Zur Sicherung des Immissionsschutzes wurden diese Maßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

So wurde entlang der östlichen Grenze der Sportplätze – parallel zur Seitenaußenlinie des Fußballfeldes – eine Fläche zur Errichtung einer mindestens 4,5 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt. Diese Maßnahme schützt die zukünftigen Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes vor dem „Sportlärm“. Die Wand ist in der durchgängigen Länge der hierfür vorgesehenen Fläche zu errichten. Da eine solche Lärmschutzwand jedoch auch städtebauliche Auswirkungen mit sich bringt, wurde festgesetzt, dass die Wand max. 5,00 m (über Bezugspunkt Planstraße) hoch sein darf. Auch, da es städtebaulich verträglicher ist und sich positiv auf die angrenzenden Grünflächen auswirkt (Belichtung), wurde festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ab einer Höhe von 3,00 m als Glaswand zu errichten ist. Die Lärmschutzwand ist notwendig, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Aus diesem Grunde wurde eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen, die besagt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung im WA erst zulässig ist, wenn die Lärmschutzwand funktionstüchtig errichtet wurde. Noch vor dem Satzungsbeschluss wird die Hansestadt Wismar einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der WA-Fläche abschließen, in dem die Regelungen zur Errichtung der Lärmschutzwand und die dauerhafte Erhaltung der Lärmschutzwand getroffen werden.

Da am südlichen Rand des festgesetzten Wohngebietes die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV und die Orientierungswerte aufgrund der Lage an der Bürgermeister-Haupt-Straße teils nicht eingehalten werden können, wurde im WA zudem festgesetzt, dass sich an der Südfassade befindende Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen einzuhausen sind und zudem passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Durch die Ergreifung dieser Maßnahmen kann von einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Grenze des WA abgesehen werden.

Um die Nachbarbereiche des festgesetzten SO „Einkaufszentrums“ vor Gewerbelärm zu schützen, wurde eine Emissionskontingentierung in der schalltechnischen Untersuchung vorgenommen, welche in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes übernommen wurde. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens haben die jeweiligen Bauherren nachzuweisen, dass die



festgesetzten Werte für die einzeln festgelegten Sektoren eingehalten werden. Mit welchen Maßnahmen die Einhaltung der Werte erreicht wird, legt der Bebauungsplan hingegen nicht fest. Dies hat durch den jeweiligen Bauantragssteller zu erfolgen.

Durch die nun erfolgte Kontingentierung für das SO 1 wird aus schalltechnischer Sicht auch die zunächst vorgesehene Maßnahme zur Errichtung einer Schutzwand zwischen SO 1 und den angrenzenden Kleingärtenanlagen nicht notwendig, da die Gewerbetreibenden die Lärmwerte auch durch die Ergreifung anderweitiger Maßnahmen sicherstellen könnten. Die Hansestadt Wismar hat sich dennoch dafür ausgesprochen, die Maßnahme zur Errichtung einer Schutzwand zur Kleingartenanlage nicht aufzugeben. Somit wurde eine Fläche zur Errichtung der Schutzwand in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Schutzwand ist durchgängig in einer Höhe von min. 2,50 m zu errichten, darf aus städtebaulichen Gründen jedoch max. 3,20 m hoch werden. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass die Schutzwand als ziegelsichtige Mauer herzustellen und teilweise zu begrünen ist.

#### **5.1.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

In den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wurde eine Reihe von Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen aufgenommen. Diese Maßnahmen dienen im Wesentlichen der Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes, der Gliederung von Bauflächen sowie der Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche oder die Tierwelt.

So wurde an der östlichen Grenze des Wohnmobilstellplatzes wie auch an der südlichen Grenze des öffentlichen Parkplatzes die Anlage einer min. 2,50 m breiten und min. 1-reihigen Hecke hinter einem 2,0 m hohen Zaun angeordnet. In die anzulegende Hecke sind auch Bäume zu integrieren, welche aufgrund des Lieferverkehrs durch LKWs und die Befahrung der Planstraße durch Wohnmobile mit einem extrahohen Kronenansatz von mindestens 2,40 m zu pflanzen sind. Andernfalls können auch Säulenbäume gepflanzt werden. Die Maßnahme der Heckenpflanzung kommt der Umwelt zugute, denn zum einen entstehen hierdurch neue Habitatstrukturen und Nistplatzmöglichkeiten für Vögel zum anderen entstehen neue Leitstrukturen für Fledermäuse. Die Heckenpflanzung hat jedoch auch eine städtebauliche Zielsetzung. So soll der Wohnmobilstellplatz und der Parkplatz durch die Heckenpflanzung von der Straßenverkehrsfläche abgegrenzt werden. Die festgesetzte Pflanzfläche auf dem SO 2 ist mit einer Breite von 3,00 m und die Pflanzfläche auf dem öffentlichen Parkplatz mit einer Breite von 2,50 m gewählt. Die Unterbringung einer frei wachsenden Hecke ist hier nur unter der Wahl bestimmter Gehölze möglich. Denn die Mindestbreite einer frei wachsenden Hecke beträgt je nach Wuchscharakter der Gehölze zwei bis drei Meter. Die getroffene Festsetzung bestimmt jedoch nicht, dass die Hecke frei wachsend anzulegen ist. Die Hecke soll in ihrer Hauptfunktion eine Abgrenzung der Bauflächen zu den Verkehrsflächen darstellen. Somit ist auch die Anlage einer regelmäßig geschnittenen Formhecke zulässig. Es wurde bewusst darauf verzichtet, eine Vorgabe zu machen, ob die Hecke als frei wachsende Hecke oder als Formhecke angelegt wird. Wesentlich erscheint hier vielmehr, dass die Wahl der Gehölze und der Heckenpflanzung bedacht erfolgt.



Zum Außenbereich hin wurden die seitlichen Grünflächen am Wohnmobilstellplatz und am öffentlichen Parkplatz ebenfalls durch die Anordnung einer Heckenpflanzung überlagert. Hier hat allerdings eine mindestens 5 m breite und min. 2-reihe Heckenpflanzung zu erfolgen. Diese Heckenpflanzung bringt dieselben positiven Auswirkungen auf die Umwelt mit sich, wie die zuvor beschriebene Heckenpflanzung, welche zur Verkehrsfläche hin orientiert ist. Zusätzlich ergibt sich hierdurch eine angemessene Ortsrandeingrünung. Im Bereich der festgesetzten Heckenpflanzung westlich des Wohnmobilstellplatzes stehen aktuell Pappeln, welche vor der Pflanzmaßnahme zu roden sind. Nur hierdurch kann die Heckenpflanzung mit Überhältern fachlich umgesetzt bzw. erhalten werden. Die vorhandenen Pappeln nehmen der festgesetzten Pflanzung Licht, Wasser und Wurzelraum für eine dauerhafte Entwicklung. Zudem ist der Pappelbestand windwurf- und astbruchgefährdet. Die Schädigung der Pflanzung und der zukünftigen Nutzung des Wohnmobilstellplatzes wird durch die Rodung der Pappeln ausgeschlossen. Die festgesetzte Heckenpflanzung stellt die gewünschte Zäsur zwischen dem SO 2 und dem Naturraum der Lübschen Torweide dar. Auch soll darauf hingewiesen werden, dass die bestehende Pappelreihe unregelmäßig / versetzt zueinander besteht. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der festgesetzten Anpflanzfläche wurde hingegen geradlinig als klare Kante festgesetzt, so dass alle Pappeln sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Im Zuge des Umbaus der Pappelreihe wird die konkrete Ausführungsplanung zeigen, wie die Böschungskrone und Böschungsneigung zu modellieren ist. Diese Detailplanung kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung erfolgen. Die erste Reihe der anzulegenden Heckenpflanzung wird allerdings mit einem Abstand von min. 1,25 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (entspricht der Grenze der zu bepflanzenden Grünfläche) angelegt werden, so dass noch ein ausreichender Abstand zum bestehenden und angrenzenden Graben bestehen wird.

Auch für die Parkplätze (WA, SO 1 und öffentlicher Parkplatz), den Wohnmobilstellplatz und das Wohngebiet wurden Anpflanzmaßnahmen erlassen. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde jedoch nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. Auch das Pflanzgebot nach § 178 BauGB verfolgt derartige Umweltschutzgesichtspunkte. Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut: „Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.“

Im Übergangsbereich vom WA zu der nördlich festgesetzten Grünfläche wurde zudem verbindlich geregelt, dass auf einem min. 2,50 m breiten Streifen die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten sind. In den Bereichen, wo keine Gehölze vorhanden sind, sind diese anzupflanzen,



so dass sich eine geschlossene Hecke zur Einfriedung des Wohngebietes ergibt. Zudem wird hierdurch der angrenzende Entwässerungsgraben vor einer möglichen Zweckentfremdung (wie einer Vermüllung) geschützt.

Alle im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden begutachtet. Eine Vielzahl der Bestandsbäumen wurde im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Dies gilt im Wesentlichen für den Waldbereich, die festgesetzten Grünflächen (Bindung von Gehölzen durch Flächenfestsetzung) und den südlichen Bereich des Wohngebietes. Die Sicherung der Bäume und Gehölze erfolgt durch die Festsetzung von Einzelbäumen im südlichen Bereich des WA und ansonsten durch eine Flächenfestsetzung zur Bindung der Bäume und sonstigen Gehölze. Die Bestandsbäume innerhalb des WA, des SO 1-Bereiches und des öffentlichen Parkplatzes können hingegen Großteils wohl nicht erhalten werden. Zum einen ist dies der beabsichtigten Bebauung der Gebiete geschuldet, zum anderen der Anordnung zur Sanierung der kontaminierten Böden, wodurch die Bäume im Sanierungsgebiet nicht erhalten werden können. Ebenfalls können die Bestandsbäume im Bereich der geplanten Erschließungsstraße nicht erhalten werden. Weitere Einzelbäume müssen aufgrund der Schallschutzmaßnahme an den Sportplätzen gerodet werden. Hiervon sind Einzelbäume auf der Grünfläche betroffen, welche sich an die vorgesehene Lärmschutzwand anschließt. Diese Bäume wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Deutlich darauf hingewiesen wird darauf, dass hieraus keine Rodung der gekennzeichneten Bäume angeordnet wird. Wenn Bestandsbäume in die Freiflächenplanung integriert werden können, sollte diese Möglichkeit von den Bauherren genutzt werden. Auch wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mehr Bäume zur Rodung gekennzeichnet als die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung dies bewertet. Dies ist damit zu begründen, dass die naturschutzrechtliche Eingriffskompensation die Bäume innerhalb der bisherigen Waldfläche unbeachtet lässt. Diese Bäume müssen zur Umsetzung der Bauvorhaben zwar teilweise gerodet werden, der Ausgleich erfolgt jedoch im Zuge der Waldumwandlung und in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt. Viele Bäume können jedoch erhalten werden und wurden auch als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen erfolgt in erster Linie aus stadtbildprägenden Gründen. Generell ist eine Rodung von Bäumen, welche einem Vorhaben nicht im Wege stehen, unbegründet und würde auch § 15 BNatSchG entgegenstehen, wonach vermeidbare Eingriffe zu vermeiden sind. Zusätzlich kommt der Erhalt der Bäume und sonstigen Gehölzen aber auch dem Artenschutz zugute. Dies insb. am Waldrand und dem dichten Baumbestand am Sportplatz.

#### **5.1.15 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**

In Kapitel 4.2.7 „Altlasten“ wurde die Altlastensituation im Bereich des ehemaligen Gaswerkes der HEVAG umfangreich dargestellt. Ebenfalls beschrieben wurde hier der zwingende Handlungsbedarf zur Sanierung der kontaminierten Böden und die Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU). Die dem Sanierungskonzept zu entnehmenden Maßnahmen und die Forderungen der Sanierungsanordnung können im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt werden, da es hierfür keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Mit der Kennzeichnung der Sanierungsfläche ist jedoch für die Bauaufsicht sichtbar, dass in diesem Bereich eine Sanierungsmaßnahme zwingend notwendig wird. Es wurde festgesetzt, dass im



Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde und die vorgesehene Nutzung unbedenklich ist. Gleiches gilt für die angrenzenden Bereiche des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes. Altlasten wurden hier zwar nur an den Grenzbereichen zum SO 1 bzw. der Planstraße nachgewiesen, allerdings wurde bislang auch nur bis an die bestehende Grundstücksgrenze heran sondiert. Somit besteht der Verdacht, dass sich die Bodenverunreinigungen sich auch noch weiter in die Baufelder des Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes ausdehnen könnten. Die Flächen wurden als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Eingriffe in den Boden werden erst zulässig, wenn der bestehende Altlastenverdacht durch einen gutachterlichen Nachweis ausgeräumt werden konnte oder Sanierungsmaßnahmen mit dem StALU abgestimmt und umgesetzt wurden.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude im Sinne des § 86 der Landesbauordnung M-V aufgenommen.

Dabei wurde festgelegt, dass die Gebäude in den Baugebieten WA, SO 1 und SO 2 mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bei einer max. Dachneigung von 10° auszubilden sind. Dies entspricht zum einen der Zielvorstellung der Grundstückseigentümer des WA- und des SO 1-Bereiches, zum anderen den Vorstellungen der Hansestadt. Für das MI1 und MI 2 wurde festgesetzt, dass die Gebäude mit Satteldach zu errichten sind, wie dies auch heute bei den Bestandsgebäuden der Fall ist und den denkmalschutzrechtlichen Vorstellungen in Bezug auf das Grundstück Schweriner Straße 17 (MI 2) entspricht. Auch wurde die Installation von Solaranlagen geregelt. Während Solaranlagen im MI, aufgrund des Denkmalschutzes und der Lage an der Schweriner Straße, grundsätzlich unzulässig sind, ist die Installation von Solaranlagen in den sonstig festgesetzten Baugebieten unter Beachtung von Auflagen zulässig. Hier gilt, dass die Solaranlagen auf den Dachflächen die Attikahöhe nicht überschreiten dürfen. Hierdurch soll erzielt werden, dass die Solaranlagen aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Die Materialwahl und die Farbe der Dachflächen wird im Bebauungsplan gebietsbezogen geregelt.

Für die Baugebiete WA und SO 1 trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über die Gestaltung der Gebäudefassaden. Diese sind im unteren Bereich der Außenfassade, bis zu einer baulichen Höhe von 3,50 m, und Gebäudeumschließend als Klinkerfassaden in den Farben Weiß, Grau und Beige auszubilden. Auch das Format der Klinkersteine und die Fugenfarbe wurde verbindlich geregelt, um die Gestaltung der Gebäude innerhalb eines städtebaulich hochwertigen Bereiches von Wismar in den Grundzügen vorzugeben und damit die städtebauliche und gestalterische Qualität des Gebietes und der baulichen Anlagen sicherzustellen. Oberhalb der Klinkerfassade sind verputzte Außenflächen und Fassadenverkleidungen in den Farben Weiß, Grau und Beige zulässig. Stark glänzende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

Die nachfolgenden Beispiele zeigen auf, welche Art der Klinkerfassaden sich die Stadt für das Plangebiet gut vorstellen kann.



**Abbildung 23:** Klinkermuster der Firma Hagemeister GmbH & Co. KG; Nottuln; Sorten (von oben nach unten): Weimar HS, Monsund HS (ausschließlich Beispiele für eine Klinkerfassade)  
Quelle: <https://www.hagemeister.de/de/produkte/fassade/fassadenklinker/>

Zur Gliederung der langen Gebäudefassaden im SO 1 wurden weitere Festsetzungen getroffen. Es wurde verbindlich geregelt, dass die Fassaden zum inneren des Gebietes großflächig (mind. 65 %) zu verglasten sind. Somit ist gewährleistet, dass insbesondere im Erdgeschoss Schaufenster entstehen, was den Charakter des Einkaufszentrums unterstreichen wird. Für Bereiche, die nicht mit Fenstern ausgebildet werden können, sind weitere vertikale Gliederungselemente wie vertikal angeordnete Fensterbänder, Lisenen, Materialwechsel oder Fassadenbegrünungen oder Vor- oder Rücksprünge vorzusehen. Der gehobene Anspruch an die Fassadengestaltung wird auch die gesamte Aufenthaltsqualität auf dem Vorplatz der Gebäude steigern. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes werden u.a. Lagerräume entstehen und die Anlieferung liegen. Die verbindliche Festsetzung von großflächigen Glasflächen und anderen vertikalen Gliederungselementen wäre für diese Bereiche nicht zielführend und wird auch nicht für städtebaulich notwendig angesehen. Anders verhält sich dies im rückwärtigen Bereich der Bauabschnitte 2 bis 4, welche an die Planstraße angrenzen. Insbesondere für die Bauabschnitte 2 und 4 ist die LKW-Anlieferung nicht an der Westfassade vorgesehen. Somit wurde für die durchgängige Westfassade ebenfalls eine vertikale Gliederung festgesetzt.

Für die Gebäude innerhalb der Gebiete MI 1, MI 2 und SO 2 wurde hingegen festgesetzt, dass sämtliche Außenfassaden in den Farbtönen Weiß, Grau oder Beige zu verputzen sind.



### **5.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen**

Für die bauliche Errichtung von Werbeanlagen wurden Festsetzungen aufgenommen, die der Lage der möglichen Werbeanlagen sowie der baulichen Gestaltung einen Rahmen geben. So wurde innerhalb des Zufahrtsbereiches zum Kundenparkplatz des SO 1 eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, auf der ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer zulässigen baulichen Höhe von 6 m errichtet werden darf. Außer diesem Pylonen sind Werbeanlagen aus städtebaulichen Gründen nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Oberkante der Attika darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden und Fremdwerbung ist grundsätzlich untersagt.

Da keine negative Auswirkung auf das Baugebiet SO 1 erkannt wird, wurde zugelassen, dass Werbung an den Einkaufswagenboxen innerhalb des Stellplatzbereiches zulässig ist, solange die Werbung sich auf Nutzungen / Betriebe bezieht, welche innerhalb des Einkaufszentrums anzutreffen sind. Werbefahnen innerhalb des SO 1 dürfen eine Höhe von 6 m und innerhalb des SO 2 von 5 m nicht überschreiten.

Zulässig sind ausschließlich indirekte und blendfreie Beleuchtungssysteme. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.

Auch für die Baugebiete WA, MI 1 und MI 2 wurden Festsetzungen zu Werbeanlagen aufgenommen. Werbung ist hier zulässig, wenn auch stark eingeschränkt.

### **5.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge**

Die Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar trifft für Mehrfamilienhäuser die Regelung, dass je Wohnung 1 bis 1,5 Stellplätze zu errichten sind. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Errichtung von einem Stellplatz je Wohnung regelmäßig dazu führt, dass der öffentliche Straßenraum „vollgeparkt“ wird, da Familien mehr als nur einen PKW im Haushalt besitzen. Dem soll im plangegenständigen WA vorgebeugt werden; insb. da die Erschließungsstraße keine Flächen für den ruhenden Verkehr vorsieht. Somit wurde festgesetzt, dass innerhalb des WA 1,5 Stellplätze je Wohnung zu errichten sind.

Für die Wohnmobilabstellplätze innerhalb des SO 2 wurde festgesetzt, dass diese mit wasserdurchlässiger und begrünter oder teilbegrünter Oberfläche (z.B. Rasengitter) herzustellen sind. Somit wird nur ein geringfügiger Anteil der Böden innerhalb des SO 2 versiegelt, was dem Wasserhaushalt und dem lokalen Kleinklima zugutekommt.

### **5.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu den Gebäuden, zu Werbeanlagen und zur Stellplatzherstellung wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Innerhalb des WA-Bereiches wurden Einfriedungen – in Form von Mauern oder Zäunen – für unzulässig erklärt, da diese dem beabsichtigten Geschosswohnungsbau zwar nicht entgegenstehen, aber die Notwendigkeit zur Grundstückseinfriedung auch nicht erkannt wird. Dies gilt jedoch nicht für die Einfriedung von Abfallbehältern. Zulässig und verbindlich festgesetzt ist



zudem ein 2,00 m hoher Zaun hinter der an der Nord-Ost-Grenze des WA zu pflanzenden Hecke. Hierdurch wird das WA deutlich von der dahinterliegenden Grünfläche, dem Entwässerungsgraben und dessen Gewässerrandstreifen abgetrennt. Einer Zweckentfremdung des Gewässerrandstreifens kann hierdurch entgegengewirkt werden. Zäune im SO 1 und SO 2 dürfen hingegen bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Im SO 1 jedoch lediglich entlang der Ostseite des Baugebietes. Im südlichen Bereich ist ebenfalls die Errichtung von Toren möglich. Hierdurch soll die Zufahrt zum Kundenparkplatz eingeschränkt werden können. Im Norden wird ohnehin eine Schutzwand zur Kleingartenanlage errichtet werden und im Westen schließt unmittelbar an die Gebäude die Planstraße an. Die Errichtung von Zäunen ist hier städtebaulich nicht erwünscht. Die Errichtung von Zäunen im SO 2 ist nur in Verbindung mit einer festgesetzten Heckenpflanzung in den Außenbereichen des SO 2 zulässig. Eine verbindliche Festsetzung hierzu wurde aufgenommen. Bei der Anlage von Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. Innerhalb der beiden Sondergebiete (SO 1 und SO 2) ist die Errichtung von Mauern als Abgrenzung der Grundstücke zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken unzulässig. Stützmauern oder Böschungen zum Abfangen von Geländeversprüngen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Nicht nur zugelassen, sondern verbindlich vorgeschrieben, wurde, dass Abfallbehälter blickdicht einzufrieden sind. Dies kommt der städtebaulichen Qualität des Gesamtgebietes zugute.

### **5.3 Kennzeichnungen und nachrichtige Übernahmen**

Das Altlastensanierungsgebiet wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet und im Textteil zum Bebauungsplan sowie in der vorliegenden Begründung wurde auf die Sanierungsplanung eingegangen. Das Baudenkmal „Schweriner Straße 17“, das Bodendenkmal „Altstadt“, der gesetzlich festgesetzte Waldabstand von 30 m und das Küstengebiet West als Hochwasser-Risikogebiet wurden nachrichtlich in die Bauleitplanung übernommen. Auch die Abgrenzung der vorgesehenen Trinkwasserschutzzone IIIB wurde in die Planzeichnung übernommen.

### **5.4 Hinweise**

Auf folgende Sachbelange wird in Abschnitt E des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Denkmalschutz,
- Kampfmittel,
- Schutz von Versorgungsleitungen,
- Artenschutz,
- Brand- und Katastrophenschutz,
- Pflanzlisten,
- Gewässerrandstreifen,
- Schallschutz,
- Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck,



- Wasserschutzgebiete,
- Verwenden von Niederschlagswasser,
- Eingriffsregelung,
- Verlust von Einzelbäumen,
- Aufhebung des V+E-Planes Nr. 11/92.

## 6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes kann hierzu abschließend keine rechtsverbindliche Regelung treffen.

## 7 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.528 m <sup>2</sup>
Mischgebiet 1	ca. 1.567 m <sup>2</sup>
Mischgebiet 2	ca. 1.637 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum	ca. 38.790 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet – Wohnmobilstellplatz	ca. 6.770 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öff. Parkplatz	ca. 4.343 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öff. Geh- und Radwege	ca. 2.838 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 25.960 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 12.339 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche (intern)	ca. 637 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	ca. 547 m <sup>2</sup>
Wald	ca. 33.797 m <sup>2</sup>
<b>Fläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 13,86 ha</b>

Hinweis: Teilabschnitte der festgesetzten Geh- und Radwege befinden sich innerhalb der festgesetzten Waldfläche und wurden somit doppelt in die Bilanz einbezogen.



## 8 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung und Anlagen

### 8.1 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes

Neben der Begründung des Bebauungsplanes sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planzeichnung Bebauungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan
- Umweltbericht mit Anlagen; IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Potsdam

### 8.2 Anlagen

- [1] IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Potsdam im April 2020
- [2] KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH: Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17 23970 Wismar; Oldenburg am 19.02.2018 (bzgl. Altlastensituation)
- [3] KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH: Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17 Bürgermeister-Haupt-Straße 23970 Wismar; Oldenburg am 01.03.2019 (bzgl. Altlastensituation)
- [4] KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH: Allgemeinde Baugrunduntersuchung – Neubau eines Fachmarktzentrums in 23970 Wismar, Schweriner Straße 17; Oldenburg am 13.12.2019
- [5] Werner & Balci GmbH Beratende Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten; Esslingen am 08.03.2020
- [6] Ingenieurbüro Klaeser (IBK): Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des ehemaligen HEVAG Geländes Wismar; Waren (Müritz) im März 2019
- [7] Ingenieurbüro Klaeser (IBK): Ergänzung der Verkehrsuntersuchung für die Erschließung des ehemaligen HEVAG Geländes Wismar; Waren (Müritz) im September 2019
- [8] Junker+Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Realisierung eines Fachmarktzentrums auf dem ehem. HEVAG-Gelände in der Hansestadt Wismar; Dortmund im November 2020
- [9] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in Wismar; Hamburg im Februar 2020
- [10] Städtebauliches Konzept und Geländeschnitte als unverbindliche Verdeutlichung der gegenwärtigen Planung; peko planungs GmbH, im April 2020



**Aufgestellt**

**InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG**

**Lorsch, im April 2020**

**i.A. M.Eng. Sebastian Mack**