

# Gemeinde Hornstorf

## HO/109/2020

Beschlussvorlage  
öffentlich

Stellungnahme zur 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" 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

Zur 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" 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

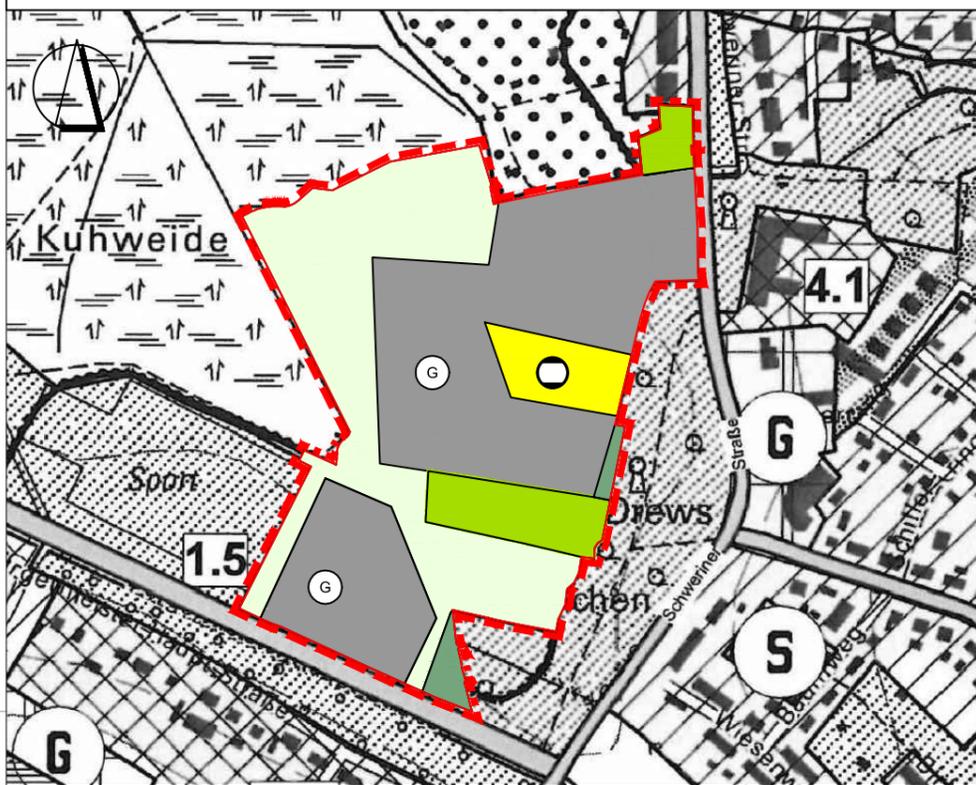
1	Anlage 1 - Planzeichnung FNP
---	------------------------------

2	Anlage 2 - Begründung

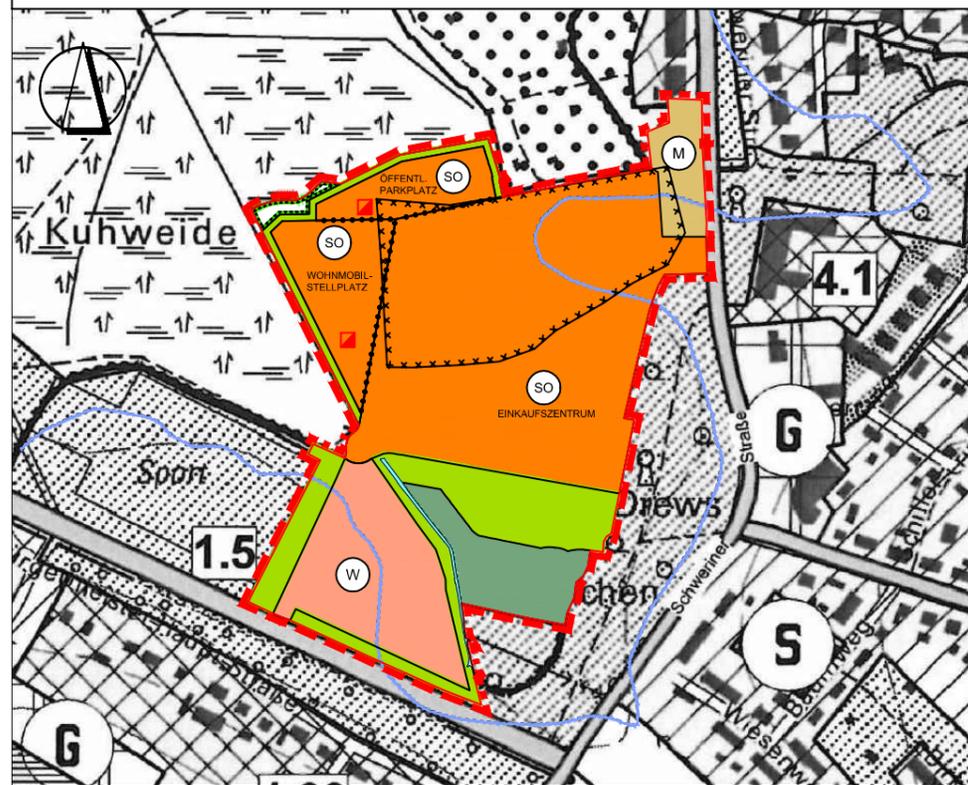
# 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar

"Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen"

PLANZEICHNUNG RECHTSWIRKSAMER FNP



PLANZEICHNUNG DER FNP-ÄNDERUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG DES RECHTSWIRKSAMEN FNP

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

gewerbliche Bauflächen

2. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Flächen für die Ver- und Entsorgung

3. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünflächen

4. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

5. Waldflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

Waldflächen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

PLANZEICHENERKLÄRUNG DER FNP-ÄNDERUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Wohnbauflächen

gemischte Bauflächen

Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung

2. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünflächen

3. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Wasserfläche hier: Entwässerungsgraben

4. Waldflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

Waldflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

geplante Ausgleichsfläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

7. Kennzeichnung

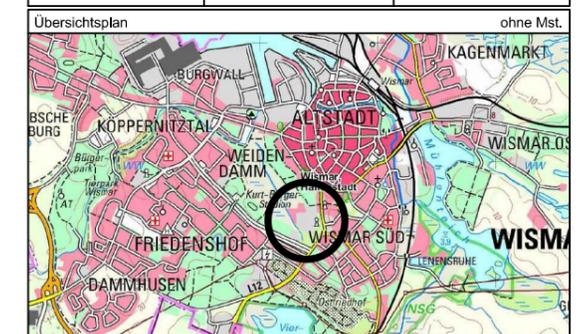
Sanierungsgebiet Altlasten (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Altlastverdachtsflächen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

8. Nachrichtliche Übernahme

Hochwasser Risikogebiet (§ 5 Abs. 4a BauGB)

Hansestadt Wismar Am Markt 1 23966 Wismar		Fassung Entwurf förmliche Beteiligung
Proj.-Nr. 57.01P	gez. SM/HRR	Datum der letzten Änderung 16.04.2020



**HANSESTADT WISMAR**

54. Änderung des FNP  
Gemarkung Wismar, Flur 1  
Entwurf

Maßstab 1 : 5.000 Blatt 1 von 1

**INFRA PRO**  
Ingenieur  
— GmbH & Co. KG

Fon 06251 - 584 783 0  
Fax 06251 - 584 783 1

Hüttenfelder Straße 7  
64653 Lorsch

mail mail@infrapro.de  
web www.infrapro.de





# HANSESTADT WISMAR

**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 Dreves 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

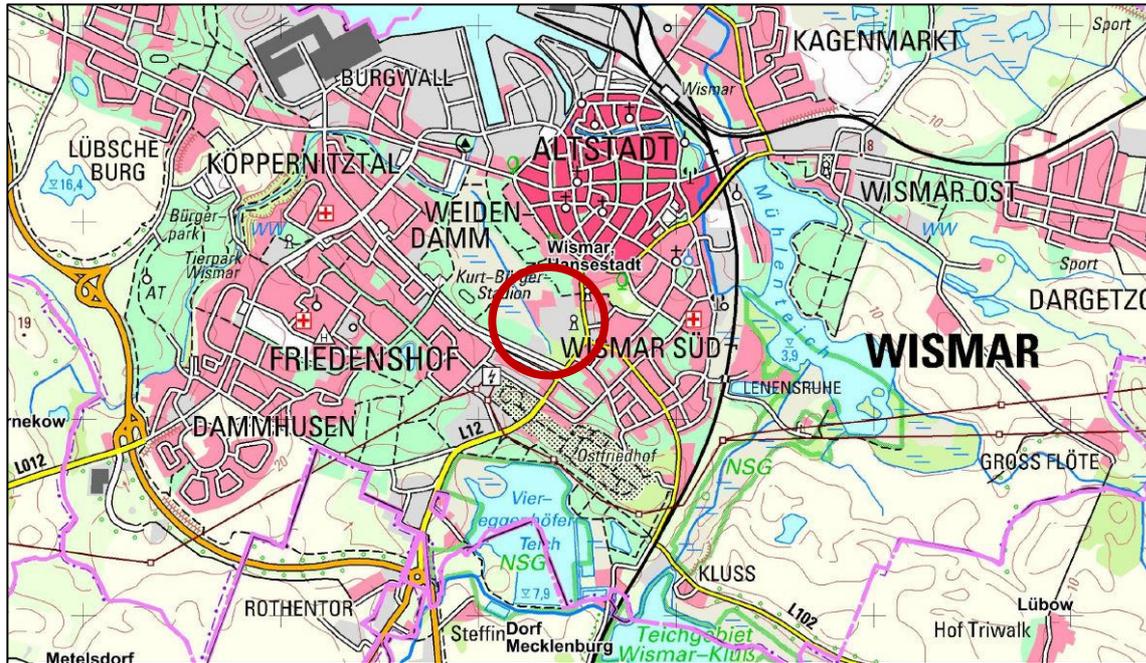
www.infrapro.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck der Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches	7
<b>2</b>	<b>Übergeordnete und örtliche Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>10</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm	10
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	13
2.4	Verbindliche Bauleitplanung: rechtswirksame Bebauungspläne	14
2.5	Regionales Einzelhandelskonzept und Wirkungsanalyse	16
2.6	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar und Monitoring	19
2.7	Aufstellungsverfahren	20
2.7.1	<i>Verfahrenswahl</i> .....	20
2.7.2	<i>Verfahrensdurchführung</i> .....	21
2.7.3	<i>Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes</i> .....	22
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>22</b>
<b>4</b>	<b>Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen</b>	<b>30</b>
4.1	Erschließungsanlagen	30
4.1.1	<i>Technische Ver- und Entsorgung</i> .....	30
4.1.2	<i>Verkehrsanlagen</i> .....	32
4.2	Umweltschützende Belange	33
4.2.1	<i>Biotop- und Nutzungstypen</i> .....	33
4.2.2	<i>Umweltprüfung</i> .....	36
4.2.3	<i>Artenschutz</i> .....	37
4.2.4	<i>Waldflächen</i> .....	39
4.2.5	<i>Bodenschutz</i> .....	42
4.2.6	<i>Altlasten</i> .....	43
4.2.7	<i>Denkmalschutz</i> .....	43
4.2.8	<i>Immissionsschutz</i> .....	45
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	46
4.3.1	<i>Oberflächengewässer und Hochwasserschutz</i> .....	46
4.3.2	<i>Wasserschutzgebiete</i> .....	47
<b>5</b>	<b>Weitere Bestandteile der Bauleitplanung und Anlagen</b>	<b>48</b>
5.1	Weitere Bestandteile der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes	48



## 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 bzw. 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. Das unmittelbar an das ehemalige HEVAG-Gelände angrenzende „Drewes Wäldchen“ wurde ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und gemäß seiner tatsächlichen Nutzung und Prägung als Waldfläche zum Erhalt festgesetzt. In die 54. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Bereich hingegen nicht einbezogen, da keine Änderung vorgesehen ist.

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 Hansestadt Wismar 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 Errichtung 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. Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich auf die Bezeichnung „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ angepasst. 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, die vorliegende 54. 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, Wohnmobilpark und öffentlicher Parkplatz, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“ beschlossen wurde. Auch die Bezeichnung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich zwischenzeitlich, entsprechend den tatsächlichen Planaussagen, geändert. Die neue und fortan verwendete Bezeichnung lautet „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“. Des Weiteren wurde am 30.11.2017 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen, 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 reduziert;
- Die bestehende Kleingartenanlage mit der Bezeichnung „Im Wall“ wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen. Im Flächennutzungsplan war diese jedoch ohnehin nicht aufgenommen;
- Die im Nordosten des Geltungsbereiches, entlang der Schweriner Straße, dargestellte gemischte Baufläche wurde um den Bereich des bisherigen sonstigen Sondergebietes (SO \*) erweitert;
- Die Wohnbaufläche wurde in ihrer 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 dargestellt;

## **1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet der 54. Änderung des FNP befindet sich südlich der Altstadt der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wismar Süd“ und umfasst eine Fläche von ca. 8,2 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar betrifft die Flurstücke, wie diese in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurden, abzüglich der Fläche des Drewes Wäldchen, der Straßenverkehrsflächen der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Hauptstraße.

Die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft demnach die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Wismar, Flur 1, Nr. 2556/6 (teilweise), 2557, 2558/3 (teilweise), 2559/3, 2580/3, 2636/3, 2636/21, 2636/23 (teilweise), 2636/60 (teilweise).

Der vorliegende Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung wird begrenzt durch:

- die Kleingartenanlage „Im Wall“ im Norden,

- die Schweriner Straße, sowie das Drewes Wäldchen im Osten,
- die Bürgermeister-Haupt-Straße im Süden
- den Sportplatz sowie die Kuhweide im Westen



**Abbildung 1** Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 54. Flächennutzungsplanänderung

### 1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches

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 ist 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. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Baudenkmals aktuell als gewerbliche Baufläche und den nördlich davon gelegenen Bereich als Grünfläche dar, obwohl auch hier bereits Bebauung vorhanden ist. Fortan wird für diesen Bereich eine gemischte Baufläche dargestellt. Somit sind hier die Nutzungen planungsrechtlich zulässig, welche Rücksicht auf den überlieferten Bestand des Baudenkmals nehmen. Begründet wird die Aufnahme des nördlich des Baudenkmals gelegenen Grundstücks Schweriner Str. 15 (im Bebauungsplan festgesetzt als MI 1) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit auch in die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Abschnittes der gemischten Baufläche der Schweriner Straße 15 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 wurden 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 Nachfolgefäche noch nicht bestimmt werden konnte. Die Erschließung des Hundeübungsplatzes erfolgte 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 grober 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 der gemischten Baufläche 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 befindet sich das Drewes Wäldchen, welches in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde und gem. der Festsetzung zu erhalten ist. In die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dieser Waldbereich hingegen nicht aufzunehmen, da der Flächennutzungsplan diesen Bereich bereits als Wald darstellt und es somit zu keiner Veränderung kommt. Im Osten des Drewes Wäldchens und im Süden des Plangebietes, jenseits der Schweriner Straße bzw. der Bürgermeister-Haupt-Straße, schließt Bebauung der Hansestadt Wismar mit Einzelhäusern, Doppelhäusern sowie auch kleineren Reihenhäusern an. Als Nutzungen befinden 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 und der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb eines „Tourismusraums / Tourismusentwicklungsraums“, 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 bzw. werden sogar ausgebaut. **Das Integrationsgebot wird daher eingehalten.**

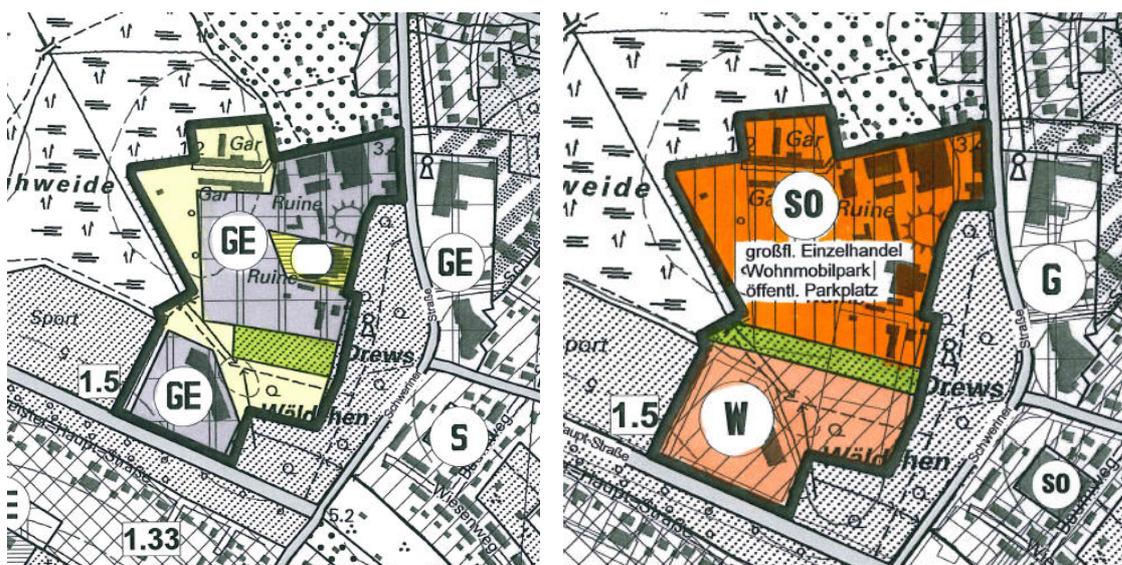
Abschließend bleibt anzumerken, dass im Zuge zur Bauleitplanung bereits eine Vielzahl an Gesprächen mit der Landesplanung und Fachgutachtern, speziell hinsichtlich des geplanten großflächigen Einzelhandels und der geplanten Sortimente, geführt wurden. Schließlich soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Zentrenstrukturen sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Somit wird eine Potenzial- und Wirkungsanalyse Bestandteil des Bebauungsplanes werden, die konkret ermittelt, welche Sortimente und Warengruppen am vorgesehenen Einzelhandelsstandort verträglich sind und welche nicht.

### 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 die vorliegende 54. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Änderungsverfahren zum vorliegenden 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 werden. 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, Wohnmobilstellplatz 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 Weiße als Wald gesichert, der nordöstliche Bereich des vorgesehenen Sonstigen Sondergebietes soll nun als gemischte Baufläche dargestellt werden und der räumliche Geltungsbereich wurde entsprechend der aktuellen Planvorstellung korrigiert. Um die Baufläche des WA 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 erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. 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.

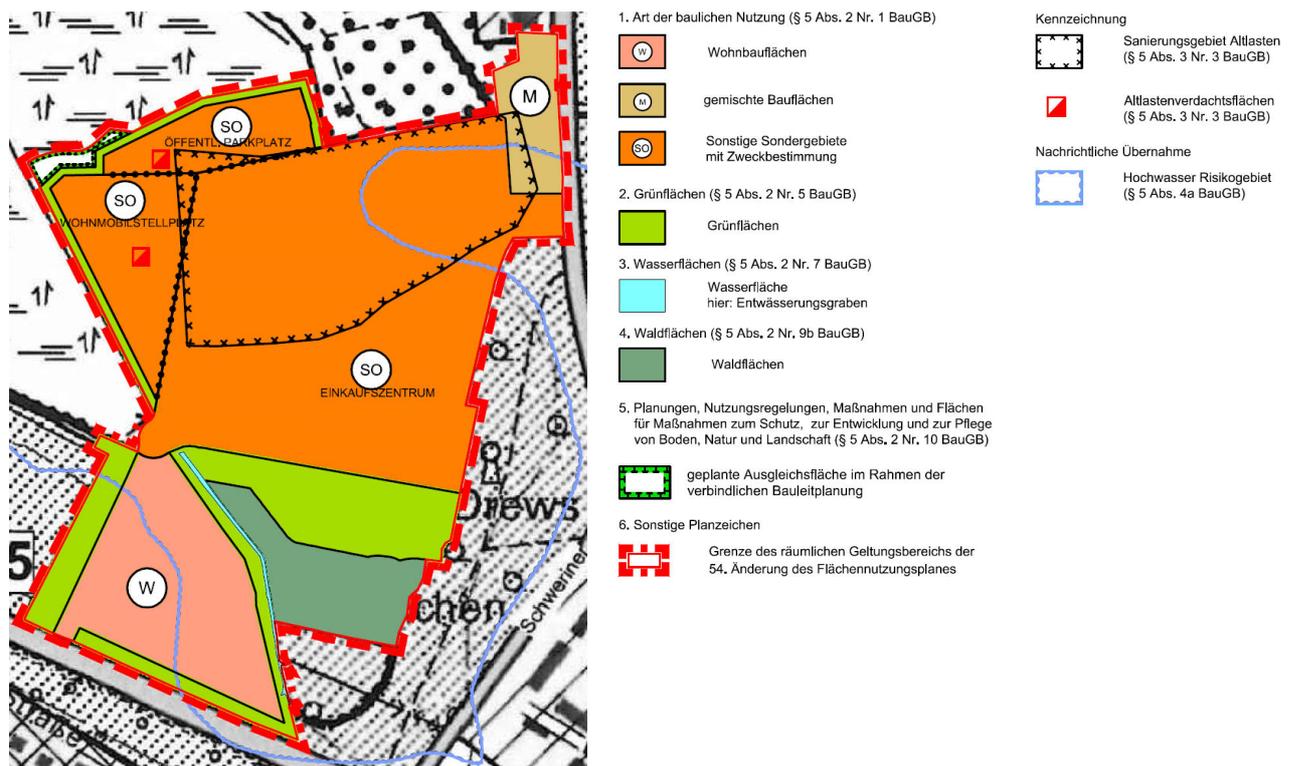
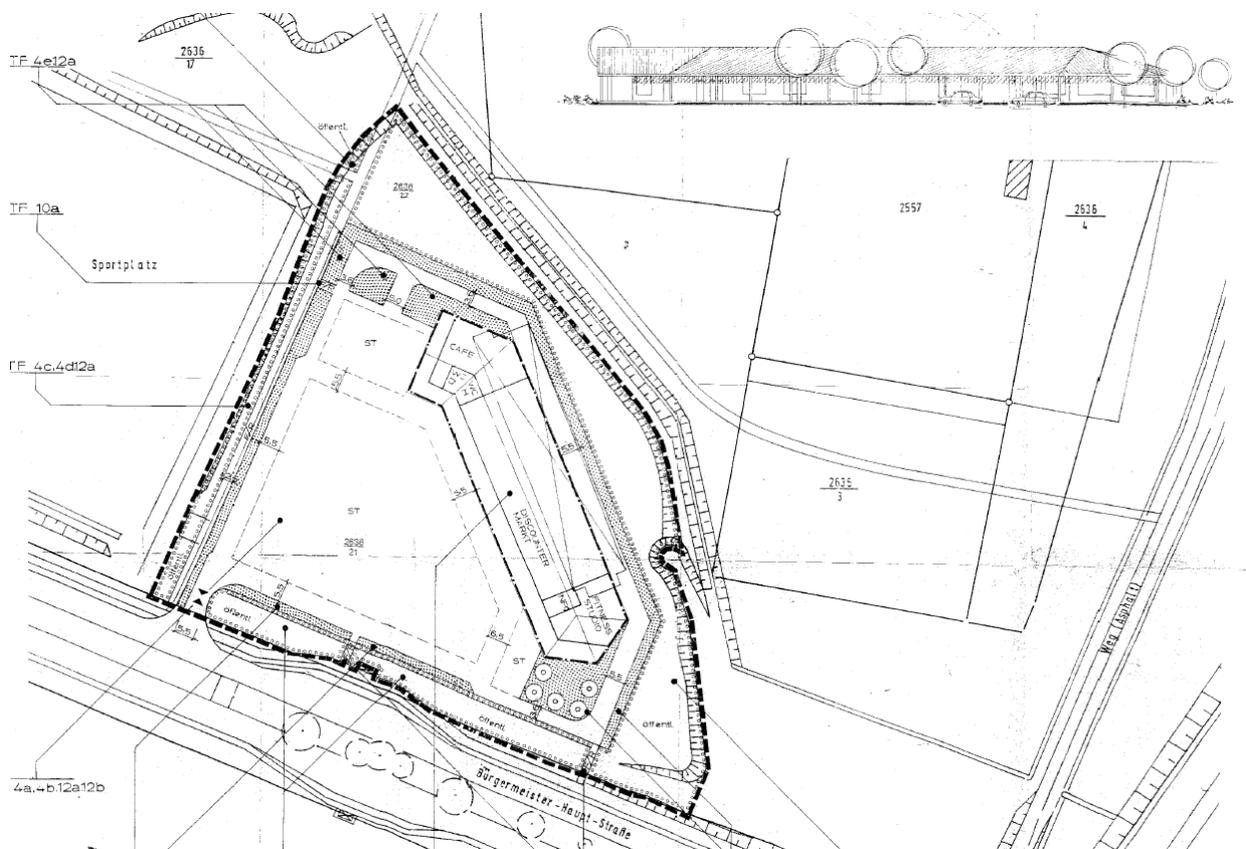


Abbildung 5: Auszug aus der Entwurfsplanung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 68/17 tritt der VEP „Discount-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 Bebauungsplanes 68/17 können nicht all diese Pflanzanordnungen erhalten bleiben. Im Zuge der Eingriffsermittlung ist für diesen Bereich der planungsrechtliche Zustand zu berücksichtigen.



**Abbildung 6:** Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Bezeichnung „Discount-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 (Darstellungsbe- reich SO Einkaufszentrum) mitberücksichtigt.



Da allerdings im Wesentlichen die Ansiedelung 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. Die städtebauliche Wirkungsanalyse von November 2018 für die Revitalisierung des ehemaligen HEVAG-Geländes, mit dem Zweck der Errichtung eines Einkaufs- / Fachmarktzentrums, benennt als Ergebnis der Untersuchung einen Pool an Warengruppen und Sortimenten – unter Angabe der jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche –, dem sowohl kommunal als auch regional eine Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte. Der Pool sieht eine Verkaufsfläche von 12.000 m<sup>2</sup> vor. Allerdings wird empfohlen, für den Standort am Drewes Wäldchen eine Begrenzung auf 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorzusehen. Somit würde dem späteren Betreiber des Einkaufszentrums ein gewisser Spielraum verbleiben, um auf veränderte Marktverhältnisse oder eine veränderte Nachfrage reagieren zu 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 HEVAG-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 regionalem 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 Plangegegenständige Einkaufs- / Fachmarktzentrum ergänzt werden.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist das plangegegenständige Bauleitplanverfahren, insbesondere aber die verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Diese – also der Bebauungsplan – hat den Vertriebstypen (z.B. Vollsortimente, Discounter) bzw. sortimentspezifischen zentrenverträglichen Verkaufsflächenspielraum der Planung verbindlich zu bestimmen. Das Gutachten der



GMA wurde daher so aufgebaut, dass eine Beurteilung der möglichen städtebaulicher 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 Versorgungsbereichs 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 getrachtet 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 Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>
- ein Biomarkt 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.

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 Büros Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung; Rostock erstellt wurde und einer PDF-Präsentation des Büros 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 Handlungsziel 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 einen geringfügige Entwicklung von + 0,8%. Ab dem Jahr 2031 wird hingegen ein Abwärtstrend

---

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



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 Darstellung einer Wohnbaufläche, 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 Altstadt Nähe – 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 Wohnmobilstellplatzes 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**

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

---

<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>



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.
- 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 gemischte Baufläche dargestellt und bestehende Waldbereiche und bestehende Grünflächen werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Grünflächen werden teilweise mit Pflanzanordnungen versehen (Anpflanzungen von Hecken und Einzelbäumen). Der öffentliche Parkplatz, welcher sich im Vorentwurf noch im Westen des Plangebietes befand (nun vorgesehen für den Wohnmobilstellplatz) und auf dem 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 Wohnmobilsten, erwartet wurde. Da die Anlieferung, 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 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 im 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 auf dem 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 dargestellte Wohngebiet und die LKW-Andienung des Einkaufszentrums darstellt. Sowohl der öffentliche Parkplatz als auch der Wohnmobilstellplatz werden durch eine im Bebauungsplan 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 dargestellt, 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 des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes aufgenommen und als Mischgebiet bzw. gemischte Baufläche festgesetzt / dargestellt. Bereits im Vorentwurf der Bauleitplanung waren diese Grundstücke Teil des räumlichen Geltungsbereiches. Im Vorentwurf war der Bereich des Baudenkmals jedoch noch als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt / dargestellt. Das Denkmalamt der Hansestadt Wismar teilt 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 bzw. einer im Flächennutzungsplan darzustellenden gemischten Baufläche. Dieser kurze Exkurs vom Einkaufszentrum zu dem denkmalgeschützten Gebäude im Mischgebiet 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 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 „SO Einkaufszentrum“ kommen soll. Im Vorfeld der Bauleitplanung und im weiteren Verlauf wurden bereits mehrere Gespräche mit dem Grundstücksbesitzer geführt, der sich bereit erklärte, mit der Umstrukturierung seines Baugrundstückes mitzugehen. Hierzu wurde auch ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. 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, dass 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.

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 dargestellt, 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. Gegebenfalls sind hierfür einzelne Bäume zu roden. Diese Flächeninanspruchnahme für einen neuen Fußweg innerhalb der Grünverbindung ist im den öffentlichen Interessen und wurde in die Planung aufgenommen. Der Entwässerungsgraben, welcher auch in diesem Bereich verläuft, ist zu erhalten und wurde in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan entsprechend seiner Zweckbestimmung dargestellt.

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-Hauptstraße aus.

Die bestehenden Verkehrsflächen Schweriner Straße und Bürgermeister-Haupt-Straße sind im Zuge der Gebietsentwicklung auszubauen. Konkret wird hierauf im Kapitel „Verkehrsanlagen“ eingegangen. Die Bushaltestelle „Schweriner Str/Kino“, welche derzeit direkt an der gemischten Baufläche (Schweriner Straße 15) 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.

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 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nicht verortet wird, wird im Wohngebiet entstehen. Die Notwendigkeit zur Errichtung der wohnungsnahen Spielplatzfläche ergibt sich aus § 8 der Landesbauordnung. Die Errichtung der nördlich des Wohngebietes vorgesehenen Spielfläche auf der öffentlichen Grünfläche entbindet den Grundstückseigentümer des Wohngebietes 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-Hauptstraße anliegen, die für die Versorgung des Gebietes herangezogen werden können.

Für die Trinkwasserversorgung wird ein Ringschluss zwischen der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Hauptstraße 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 dargestellten 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 und vor allem der Flächennutzungsplan hierzu keine weiterführenden Aussagen. Auch die Standorte von Hydranten oder Flächen für Versorgungsanlagen werden im Flächennutzungsplan und 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 Wohnmobilstellplatz 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 werden 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 Abwasserpumpwerk 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, im Bebauungsplan 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 Ingenieurbüro 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. Die dargestellte gemischte Baufläche 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 der gemischten Baufläche zukünftig nicht mehr zulässt. Insbesondere die Erschließung des nördlichen Grundstücks Schweriner Straße 15 wurde jedoch mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

Die Erschließung der Wohnbauflächen, des Sonstigen Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ sowie des „SO öffentlicher Parkplatz“ erfolgt, wie bereits in Kapitel „Städtebaulichen Konzept“ beschrieben, über die Bürgermeister-Haupt-Straße. Zur internen Erschließung beider Gebiete werden zusätzliche Erschließungsflächen notwendig, auf die in der Begründung zum Bebauungsplan näher eingegangen wird. In der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Verkehrsfläche nicht dargestellt, da im Flächennutzungsplan nur die übergeordneten Verkehrsflächen darzustellen sind. Der Bereich der späteren Erschließungsstraße wurde der Wohnbaufläche und dem SO Einkaufszentrum zugeschlagen.

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. Details hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.



Das Plangebiet ist zudem 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 an der gemischten Baufläche 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 über-regionalen 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 erfolgte im Rahmen des Umweltberichts, welcher als gemeinsamer Bericht für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 und die vorliegende 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet wurde. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Auf die Unterlagen zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### **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).

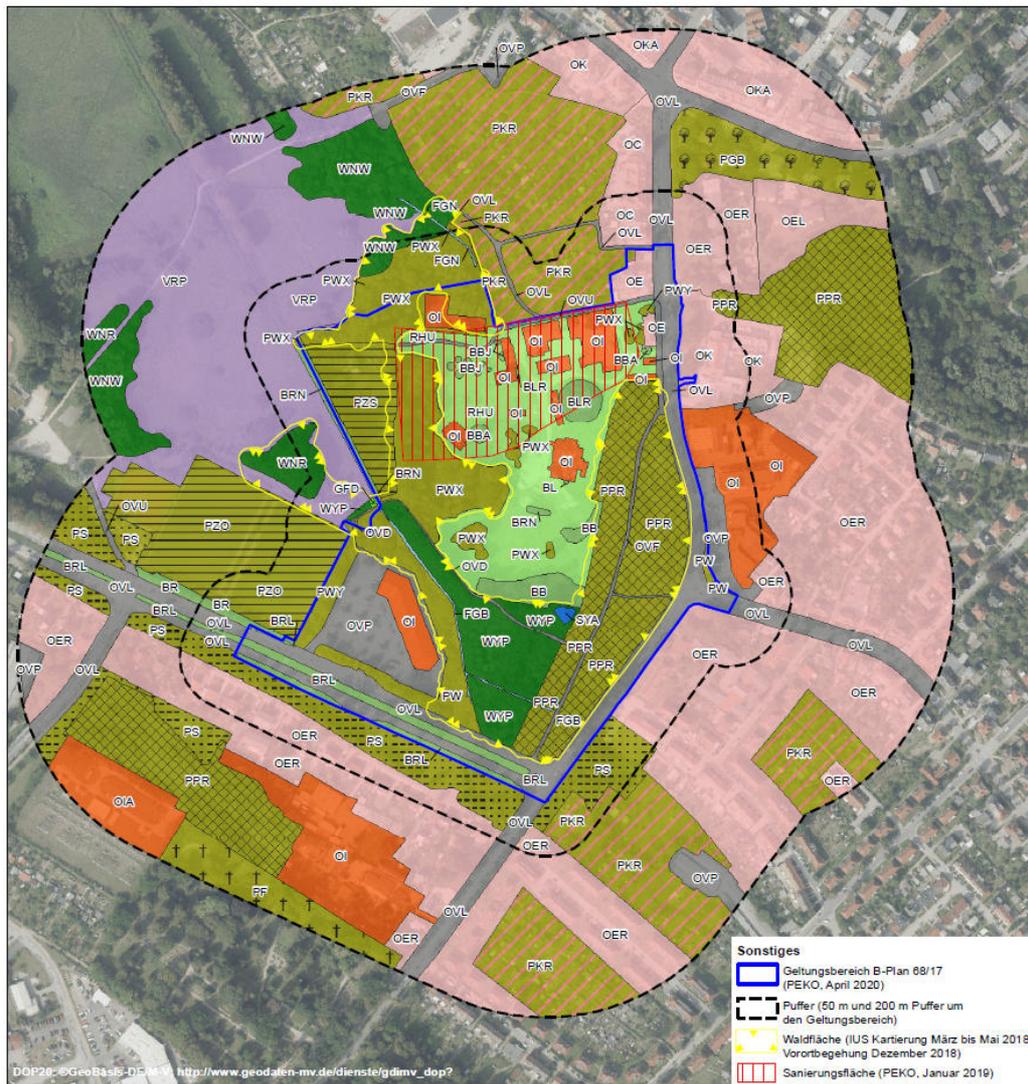
### Geschützte Biotope

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 genannten Pflanzmaßnahmen, welche im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wurden, entsteht ein Puffer zwischen dem Feuchtbiotop „Kuhweide“ und dem geplanten öffentlichen Parkplatz bzw. dem Wohnmobilstellplatz. Durch die Pflanzungen entstehen außerdem neue Habitats 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.

### 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**

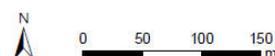
(Gemäß Kartieranleitung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 2013)

Symbol	Signatur	Code	Biotoptyp
■	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 Biotope 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 Trittrasen</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 10: 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 (UVPG), 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 darzulegen (§ 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\_NS\_G\_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 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 wird dem Bebauungsplan Nr. 68/17 als Anlage beiliegen 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.

Im Bebauungsplan werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, 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 vorsehen.

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

#### 4.2.4 Waldflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanung und daran angrenzend liegt eine Waldfläche, die sowohl die parkartigen Strukturen des Drewes Wäldchens als auch daran angrenzende Gehölzbestände umfasst.



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



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 11:** 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden. Allerdings sah die Planung im Stadium des Vorentwurfes noch vor, die Wohnbaufläche, welche nun auf

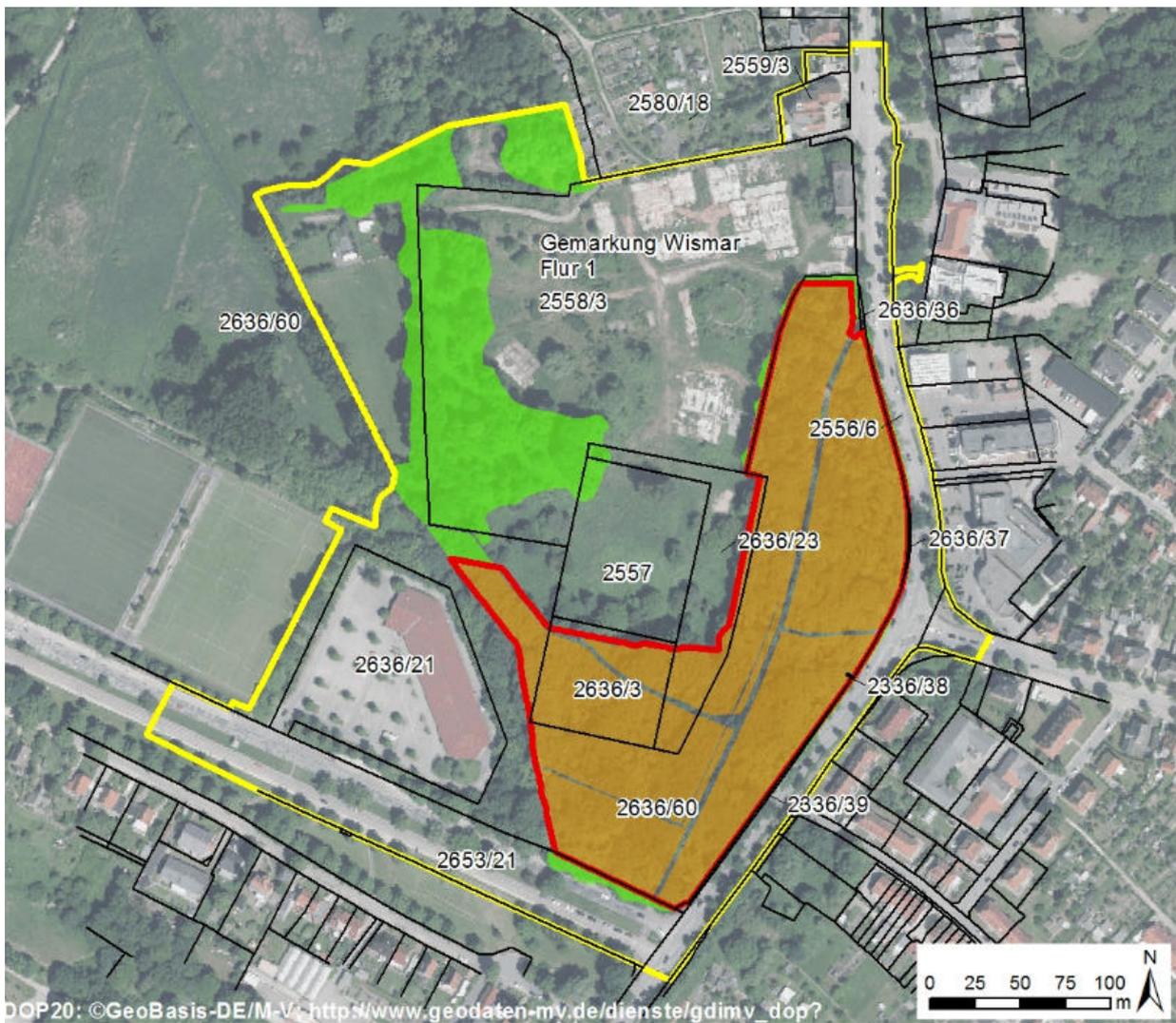


dem Grundstück des bestehenden Aldi-Marktes verwirklicht werden soll, in Richtung Nordosten zu erweitern. Die Stadt stufte diesen mit Gehölzen stark bewachsenen Bereich als „Aufwuchs“, jedoch nicht als Waldfläche ein. Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigen Bedarf 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 weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen, Baugebiete oder Verkehrsflächen tangieren das bestehende Waldgebiet. So auch das vorgesehene SO „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.

Ebenfalls liegen Teile des im Norden des Plangebietes dargestellten SO „Öffentlicher Parkplatz“ und die Planstraße (im Flächennutzungsplan der Wohnbaufläche und dem SO Einkaufszentrum zugeschlagen) und der Nordwestliche Bereich der 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 zur Wohnbaufläche hin fortan der 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)

**Abbildung 12:** 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 13:** Verbleibende Waldfläche; IUS Weibel & Ness

**IUS**  
Weibel & Ness

#### 4.2.5 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.



#### **4.2.6 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 etwaigen Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadenersatz.

Für den Bereich des ehemaligen HEVAG-Geländes wurden bereits mehrere Altlastengutachten erstellt. Die Altlastensituation wurde bestätigt. Um die Planung als Gewerbestandort (Einkaufszentrum) umsetzen zu können, müssen die belasteten Böden saniert werden. Der Umriss des kontaminierten Bodenbereichs wurde im Planteil zum Flächennutzungsplan als Sanierungsgebiet gekennzeichnet. Für den betroffenen Bereich wurde im Februar 2019 eine Sanierungsanordnung durch das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU Westmecklenburg) erlassen. Die Altlastensanierung, welche dem Zwecke einer gewerblichen Nachnutzung des Areals dient, wurde bereits begonnen. Die Sanierung zieht sich an den südlichen Bereich der Böden des geplanten öffentlichen Parkplatzes.

Die Altlastendetailuntersuchungen wurden allesamt auf das Grundstück des ehemaligen HEVAG 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 wurde auf den Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes jeweils ein Planzeichen mit der Bedeutung „Altlastenverdachtsfläche“ platziert. Im Bebauungsplan wurden die Gebiete ebenfalls als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Im 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. Unter Analyse der vorzufindenden Böden und Abstimmung der Ergebnisse mit dem StALU lässt sich jedoch mit den Ergebnissen umgehen und die Flächen können für die beabsichtigte Nutzung vorbereitet werden. Eine Entwicklung der Flächen ist somit – unter Beachtung der im Bebauungsplan benannten Maßnahmen – möglich. 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.

#### **4.2.7 Denkmalschutz**

##### Baudenkmäler

Innerhalb des Plangeltungsbereiches, 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.

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 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 nördlicher Bereich der gemischten Baufläche) 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 14:** Katasterauszug mit Ausschnitt des Bodendenkmals „Altstadt“ (blaue Kennzeichnung)  
Quelle: Bauamt der Hansestadt Wismar; Abt. Sanierung und Denkmalschutz

#### 4.2.8 Immissionsschutz

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes konnten immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Um dem Belang des Immissionsschutzes gerecht zu werden, wurde das Fachbüro Werner & Balci GmbH Beratende Ingenieure aus Esslingen für eine schalltechnische Immissionsprognose beauftragt. Das Gutachten von März 2020 liegt der verbindlichen Bauleitplanung als Anlage bei und in den Bebauungsplan wurden verbindliche Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ist die Entwicklung der Wohnbaufläche möglich. Da sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch keine Auswirkungen auf die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ergeben, muss an dieser Stelle nicht weiter auf die Belange des Immissionsschutzes eingegangen werden. Auf die Konkretisierung des Immissionsschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung wird hingewiesen.



## 4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

### 4.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Durch den Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft ein offener Vorflutgraben (Graben 21), welcher im Nordosten der Wohnbaufläche 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.

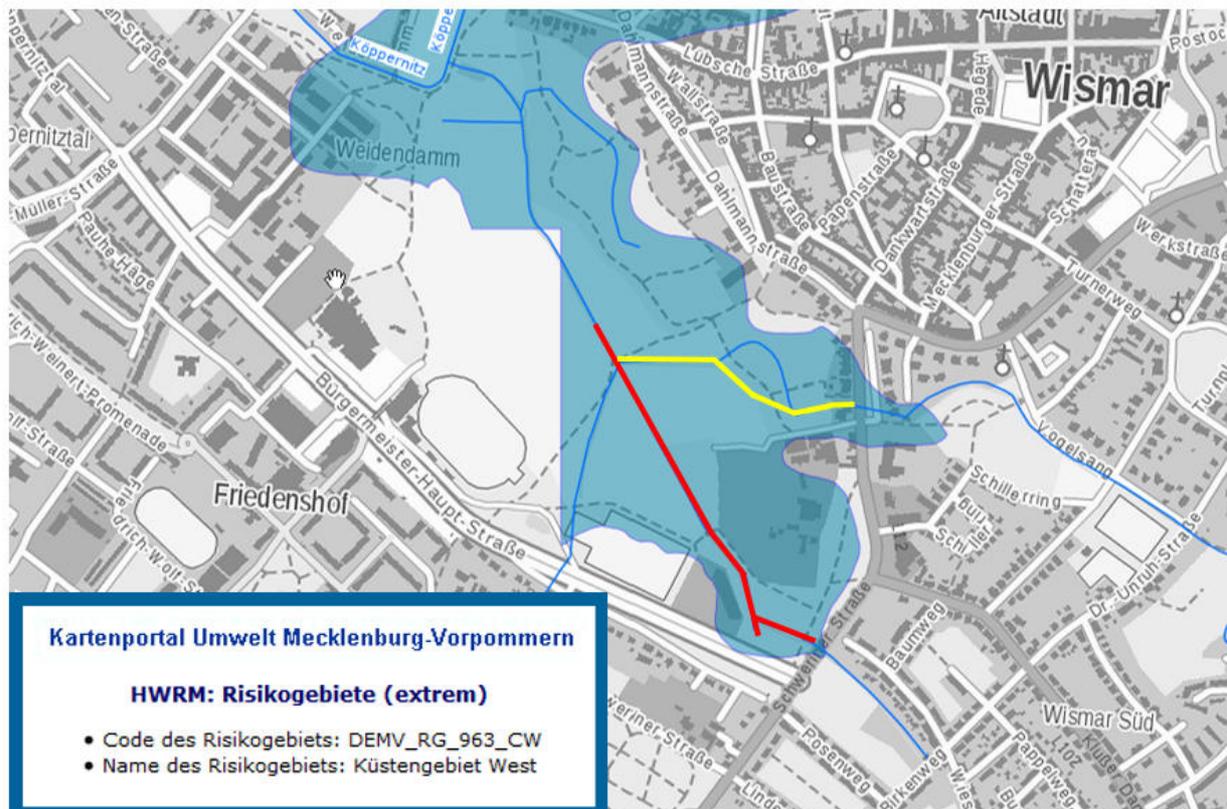
Der beidseitige 5,00 m Breite Gewässerrandstreifen liegt außerhalb von Bauflächen bzw. Baugebieten, innerhalb der Grünflächen und Waldfläche und wird somit nicht von Baumaßnahmen tangiert. Dennoch wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Nördlich an der Schweriner Straße verläuft im Bereich der gemischten Baufläche das Gewässer Volkshausgraben. 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 der Flächennutzungsplanänderung 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 Hochwasserschutzanlagen) überlagert. Der betroffene Bereich wurde in der Planzeichnung durch Planzeicheneintrag gekennzeichnet.

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. Im Bebauungsplan wurde aus Gründen des Hochwasserschutzes festgesetzt, ab welcher Höhe die Fußböden der Gebäude errichtet werden dürfen. So wurde für das Allgemeine Wohngebiet und die Mischgebiete z.B. festgesetzt, dass Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Räume und Gebäude im Sondergebiet sind hingegen ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Die Bodenplatte des bestehenden Aldi-Marktes liegt bei ca. 3,78 m ü NHN. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bereich der Sondergebietes sieht die Lage anders aus. Im Bereich der zulässigen

Baufläche des Wohnmobilstellplatzes, wo die Verwaltung vorgesehen ist, betragen die natürlichen Höhen teilweise nur 1,37 m ü NHN. Im Sondergebiet Einkaufszentrum ist das Gelände im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen bewegt. Die aus Gründen des Hochwasserschutzes notwendigen 2,10 m ü NHN werden nur im nordöstlichen Bereich erreicht. Das Gelände liegt hier bei 1,50 bis ca. 2,00 m ü NHN. Eine Aufschüttung des Geländes wird hier notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen.



**Abbildung 15:** 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 Flächennutzungsplangebiet 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.

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.



## **5 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung und Anlagen**

### **5.1 Weitere Bestandteile der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Neben der Begründung der Änderung zum Flächennutzungsplan sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

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

Aufgestellt

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Lorsch, im April 2020

i.A. M.Eng. Sebastian Mack