

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.67/06/1

WOHNGEBIET FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM

TEILBEREICH NORD

STAND: MÄRZ 2010

SATZUNG / RECHTSKRAFT



BEGRÜNDUNG § 9 (8) und § 2a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Einordnung der Planung
 - 1.4 Rechtsgrundlagen
 - 1.5 Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1. Allgemeines Wohngebiet
 - 2.1.2. Sondergebiet Klinik
 - 2.1.3. Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen im Plangebiet
 - 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 2.3 Nebenanlagen und Stellplätze
 - 2.4 Baugestalterische / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.5 Erschließung
 - 2.5.1 Verkehr
 - 2.5.2 Ver- und Entsorgung
 - 2.5.3 Brandschutz
 - 2.6 Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
 - 2.6.1 Immissionsschutz
 - 2.6.2 Altlasten und Munition
 - 2.7 Grünordnung / Ausgleichsbilanzierung
 - 2.8 Bau- und Bodendenkmalpflege
3. Umweltbericht
 - 3.1 Einleitung
 - 3.2 Ziele des Umweltschutzes
 - 3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
(Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S.1)
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 4.2 Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 30.11.2006 ist die Überplanung der Abrissflächen im Wohngebiet Friedenshof II vorgesehen.

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses auf der Basis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2002 (ISEK) wurden im Wohngebiet Friedenshof II bisher ca. 1.165 unsanierte, auf Dauer leerstehende Wohnungen vom Markt genommen. Auf Grund des konzentrierten Abrisses ganzer Stadtteilquartiere entstanden hier flächenmäßig große Areale, die ein bedeutendes Potenzial für eine Neubebauung mit veränderten, den Bedürfnissen angepassten Strukturen, darstellen. Diesen Bereich neu zu ordnen und wieder zu einem attraktiven Stadtteil werden zu lassen, ist Absicht bei der Überplanung des Bereiches.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum“. Er wird in Teilbereichen erarbeitet. Der Teilbereich Nord umfasst einen Geltungsbereich von ca. 7,6 ha.

1.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt, im Stadtteil Wismar-Friedenshof.

Es wird begrenzt:

Im Norden: durch die Störtebekerstraße

Im Osten: durch das Grundstück der Ankerschule und des Jugendklubs

Im Süden: durch die Schiffbauerpromenade

Im Westen: durch die Philipp-Müller-Straße

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken: 2746/53, 2746/54, 2746/55, 2746/56, 2746/57, 2746/58, 2746/59, 2746/60, 2746/61, 2746/62, 2746/63, 2746/64, 2746/67, 2746/68, 2746/69, 2746/70, 2746/104, 2746/105, 2746/106, 2746/107, 2746/110, 2746/113, 2746/115, 2746/117, 2746/118, 2746/127, 2746/128, 2746/129, 2746/131, 2746/133, 2746/142, 2746/144, 2746/145, 2746/152, 2746/154, 2746/162, 2746/164, 2746/171, 2746/172, 2746/173, 2746/174, 2746/175, 2746/176, 2746/177, 2746/178, 2746/179, 2746/180, 2746/182, 2746/183, 2746/186 und 2884/5.

1.2. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67/06/01 befindet sich lt. wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar auf einer Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. S. 468, ber. in GVO Bl. S. 612)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29), geändert durch Gesetz vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiederbebauung der Abrissareale im Wohngebiet Friedenshof II geschaffen werden.

Die vorhandene Infrastruktur, die sanierten Schulen und Kindereinrichtungen, die Nähe zum Klinikum und auch die gute Gestaltung der öffentlichen Freiräume, die im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung erfolgte, werden dieses Gebiet auch künftig für eine Wohnnutzung für den privaten Bereich auf einem integrierten Standort interessant machen. Dieser Bestand ist soweit wie möglich und erforderlich in die künftige Planung einzubeziehen.

Die Nähe zum Wohnpark und zum Bürgerpark bieten gute Voraussetzungen für die Erholung und zur aktiven Freizeitgestaltung. Die Altstadt als Zentrum der

Hansestadt Wismar ist über den ÖPNV und über Fußwegeverbindungen gut zu erreichen.

Gute stadthygienische Voraussetzungen prädestinieren diesen Standort für eine künftige individuelle Wohnbebauung.

Geplant sind in unmittelbarer Nachbarschaft der zu erhaltenden fünfgeschossigen Bebauung Stadtvillen mit zwei bis drei Geschossen; in den übrigen Bereichen ist eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Eigenheimen vorgesehen.

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses besteht aus elf Teilbereichen.

Im Plangebiet ist hauptsächlich eine individuelle Bebauung mit Einzelhäusern und Stadtvillen vorgesehen, daher wird die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO unter Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgenommen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

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

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

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

So befinden sich gegenwärtig südlich angrenzend zum Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Wohnbereiche mit einer fünfgeschossigen Bebauung. Speziell sind dies das Quartier An der Mole und einige Wohnblöcke im Quartier Auf der Helling. Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen benachbarten Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung in den Bereichen WA 3, 4, 8 und 10 entlang der Schiffbauerpromenade mit zwei bis drei Geschossen festgesetzt, d.h. hier sind mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten. Vorzugsweise sollen hier Stadtvillen mit zwei bis sechs Wohnungen errichtet werden.

In den Bereichen WA 1, 2, 5, 6, 7 und 9 ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Festsetzung von einem bis maximal zwei zulässigen Geschossen ermöglicht eine ein- oder zweigeschossige Bebauung bzw. eine ein-

geschossige Bebauung mit Ausnutzung des Dachbereichs auch über 66% der Fläche.

Die Festsetzung im Bereich WA 11 entspricht der bereits vorhandenen Bebauung (Einkaufszentrum).

2.1.2. Sondergebiet Klinik

An der Störtebeker Strasse, gegenüber dem Klinikum, ist eine Vorbehaltsfläche für eine mögliche Erweiterung des Klinikums eingeordnet. Die Art der baulichen Nutzung wird hier als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik festgesetzt.

Im Bereich des Sondergebietes liegt die Zulässigkeit der überbaubaren Flächen (GRZ) bei 0,6. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in besonderen Wohngebieten. Das Sondergebiet Klinik wird hier analog zu einem solchen betrachtet

2.1.3. Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen im Plangebiet

Zur städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels sind im Plangebiet Einzelhandelseinrichtungen nur eingeschränkt zulässig.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen wird im Pkt. 1.3 der textlichen Festsetzungen für die einzelnen Wohnquartiere geregelt.

So ist in den Teilbereichen WA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Einzelhandel soll im Wohngebiet im Bereich WA 11 konzentriert und das bereits hier vorhandene Einkaufszentrum zur Nahversorgung (Hansecenter) erhalten bleiben.

Für den Teilbereich WA 11 erfolgt deshalb keine weitere Einschränkung der zulässigen Nutzung. Alle gemäß § 4 Abs. 2 und 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind zulässig, d.h. auch die der Versorgung dienenden Läden bis 800 m² Verkaufsraumfläche.

2.2. Überbaubare Grundstückfläche, Bauweise

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

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt im Plangebiet als offene Bauweise, teilweise mit der Konkretisierung Einzel- oder Doppelhausbebauung.

2.3. Nebenanlagen und Stellplätze

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

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und teilweise auch aufgrund verkehrssicherheitstechnischer Anforderungen werden Festsetzungen zur zulässigen Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen getroffen. So sind entlang der Schiffbauerpromenade Nebenanlagen außerhalb der promenadenseitigen Baugrenzen ausgeschlossen. Die Flucht der promenadenseitigen Baugrenzen darf nicht überschritten werden.

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überschreitungen der Baugrenze bis max. 2 m sind nur außerhalb der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Flucht zulässig.

Der Abstand von Carports und Garagen muss zu allen öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3 m betragen. An der Einfahrtseite ist insbesondere aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

2.4. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

So werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft im Wohngebiet vorgenommen. Neben Bereichen der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung, für die eine Dachform nicht definiert ist, ist in den mit SD-festgesetzten Bereichen, die Dachform als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung (unglasiert) zu decken.

Für die Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen in hellen Farbtönen zulässig. Kombinationen mit Holz und Glas sind möglich.

Hochglänzende Baustoffe werden ausgeschlossen, um unangenehme Blendwirkungen zu vermeiden. Imitationen, die andere Baustoffe vortäuschen, sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

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

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

2.5. Erschließung

2.5.1. Verkehr

Straßenverkehr

Das äußere Erschließungssystem für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67/06 (alle Teilbereiche) bildet im Norden die Störtebekerstraße, im Westen die Philipp-Müller Straße und im Süden die Bernhard-Härtel-Straße.

Die Anbindepunkte an die vorhandenen Erschließungstrassen sind größtenteils zu erhalten und entsprechend den Anforderungen auszubauen. Dabei ist die Planstrasse A1 zur Versorgung des Einkaufszentrums entsprechend auszubauen.

Die Haupteerschließung des nördlich der Schiffbauerpromenade gelegenen Baugebietes bildet die parallel zur Störtebekerstraße verlaufende Planstraße A, die in die Planstrasse A1 einmündet. Von der Planstraße A, die als Anliegerstraße mit einem einseitigen Park- und Grünstreifen und beidseitigem Fußweg ausgebildet werden soll, führen mit der Planstraße B und C die Erschließungssysteme in die nördlichen Wohnquartiere. Letztere als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen haben eine Breite von 5,50 m (Planstraße B) bzw. 7,00 m (Planstraße C) und sind als Mischverkehrsflächen entsprechend zu gestalten.

Die Erschließung des Sondergebietes Klinik erfolgt ausschließlich von der Störtebekerstraße aus.

Bei der weiteren Planung bzw. nach der durchgeführten Erschließung ist das Datensammelblatt „Technische Bedingungen zur Gewährleistung der Entsorgung und Straßenreinigung“ zu berücksichtigen.

Stellplätze und Grundstücksauffahrten

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

Westlich des Einkaufszentrums ist auf einem Teil der Fläche der ehemaligen Kaufhalle eine öffentliche Stellplatzanlage mit Anbindung an die Störtebekerstraße vorgesehen, um den südlichen, bereits vorhandenen Parkplatz des Zentrums zu entlasten und eine zusätzliche Erreichbarkeit des Marktes mit dem PKW von Norden her zu gewährleisten.

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

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

Fuß- und Radwege

Die Schiffbauerpromenade ist Teil der wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Tierpark (Tierparkpromenade) und dem Wohngebiet Friedenshof I (Kapitänspromenade) und als attraktiv gestalteter Bereich zu erhalten. Eine Befahrbarkeit durch KfZ soll nur in Ausnahmefällen zulässig sein (ggf. ordnungsrechtliche Ausweisung als Fußgängerzone)

Eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Störtebekerstraße zur Schiffbauerpromenade wird in die Entwurfsplanung aufgenommen. Sie ermöglicht über die im Teilbereich Süd gelegenen Straße An der Mole eine fußläufige Verbindung zur Bernhard-Härtel-Straße.

Für direkte fuß- und radläufige Verbindungen zwischen den einzelnen Wohnquartieren und der Schiffbauerpromenade sind weitere Fuß- und Radwege ausgehend von den Planstraßen C, A und A 1 vorgesehen.

2.5.2. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist erschließungsseitig teilweise neu zu überplanen. Vorhandene Leitungen befinden sich derzeit im öffentlichen Raum bzw. teilweise auf privaten Bauflächen. Entsprechende Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich auf privaten Grundstücken befinden, sind grundbuchlich zu sichern.

Die vorhandenen Leitungen sind bei einer künftigen Planung zu berücksichtigen und ggf. (nach Prüfung von Kapazität und Zustand) zu nutzen. Nach Aussage der Stadtwerke Wismar sind bei der Erschließungsplanung für das Wohngebiet Friedenshof II nach Möglichkeit insbesondere die vorhandenen Fernwärmeleitungen mit ihren Schächten, die Wasserversorgungsanlage mit ihren Armaturen sowie die Stromkabel mit ihren Trafostationen zu berücksichtigen und in die öffentlichen Straßen und Wege zu integrieren. Infolge der Überplanung des Gebietes ist eine vollständige Übernahme des vorhandenen Erschließungssystems nicht möglich.

Die in der Planzeichnung als wegfallende Leitungen einschließlich der zugehörigen technischen Einrichtungen (Trafostationen auf den Flurstücken 2746/115 und 2746/174) gekennzeichneten Objekte sind bis zur Fertigstellung der Erschließung des Wohngebietes bzw. funktionsfähiger Teilabschnitte dieser zu erhalten und zu nutzen.

Eine Bebauung der entsprechenden Grundstücke in den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10 und SO Klinik ist erst nach dem Rückbau der Leitungen und technischen Anlagen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird eine entsprechende Festsetzung zu Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände getroffen.

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

Auf den ggf. erforderlichen Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Hansestadt Wismar und einem Erschließungsträger wird hingewiesen.

Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

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

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

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

Die noch vorhandene öffentliche Abwasseranlage ist in der Planzeichnung dargestellt. Sie muss in ihrer Funktion erhalten bleiben und darf nicht überbaut oder durch Punktlasten beeinträchtigt werden.

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

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH bzw. die E.ON edis AG sichergestellt werden. Vorhandene Elektroenergieversorgungsleitungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Seitens des Versorgungsträgers sind bei der Neuerschließung des Gebietes die Aufgabe der vorhandenen Trafostationen an der Phillip-Müller-Straße und der Störtebekerstraße nach Errichtung einer neuen Trafoanlage an der Schiffbauerpromenade sowie eine Verlegung der Leitungen in den öffentlichen Raum vorgesehen.

Gasversorgung

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

Eine vorhandene Gashochdruckleitung VGH 150 ST im Bereich der Philipp-Müller-Straße wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Auf der öffentlichen Grünfläche (Wiese) im Bereich der Kreuzung Phillip-Müller-Straße/Störtebekerstraße ist die Errichtung einer Gasdruckregleranlage vorgesehen. Von ihr ausgehend ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke zu sichern und in der Planzeichnung dargestellt.

Fernwärmeversorgung

Vorhandene Fernwärmetrassen im Bereich der Schiffbauerpromenade werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Eine Erweiterung des Fernwärmeversorgungsnetzes ist nach Prüfung der Kapazitäten möglich

Fernmeldeversorgung

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

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

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar (Abfallsatzung) vom 01.01.2009 und die Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar vom 01.01.2009 in der jeweils gültigen Fassung.

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

2.5.3. Brandschutz

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

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

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

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

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

2.6. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

2.6.1. Immissionsschutz

Verkehrslärmuntersuchung im Bereich der Philipp-Müller-Strasse

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einschränkung von Schallemissionen sowie von Schallschutzmaßnahmen sind die Schallgutachten vom 05.12.2007 sowie vom 05.12.2008 erstellt durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln.

Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt im Vergleich der für den Tag (06:00-22:00 Uhr) und die Nacht (22:00-06:00 Uhr) berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005.

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm betragen entsprechend der Gebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes:

Einwirkungsorte	Tag in dB (A)	Nacht in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45
Sondergebiet Klinik (SO)	55	45

Insbesondere wurden aufgrund der vorhandenen und künftigen Verkehrsbelegung die von der Philipp-Müller-Strasse ausgehenden Straßenverkehrslärmimmissionen untersucht.

Ausgehend von dem angegebenen Verkehrsaufkommen wäre bei Realisierung der geplanten Bebauung eine Lärmschutzanlage an der Philipp-Müller-Strasse mit einer Höhe von insgesamt 5 m erforderlich, um die erforderlichen Schallschutzziele zu erreichen. Dabei ist vorausgesetzt, dass die Wohnhäuser in der ersten Baureihe hinter der Lärmschutzanlage nicht mehr als zwei bewohnbare Geschossebenen aufweisen.

Geringere Höhen der Lärmschutzanlage können durch größere Abstände zwischen den Baugrenzen der ersten Baureihe und der Philipp-Müller-Straße kompensiert werden. Nähere Ausführungen hierzu enthalten die Schallgutachten.

Aus städtebaulichen Gründen soll die Höhe der Lärmschutzanlage maximal 4 m betragen. Zudem ist ein entsprechender Abstand zu einer parallel zur Philipp-Müller-Straße verlaufenden vorhandenen Gashochdruckleitung einzuhalten, deren Bereich nicht überbaut werden darf. Andererseits ist eine optimale Nutzung der vorhandenen Bauflächen anzustreben.

In Abwägung dieser Vorgaben wurden Lage und Maß der Lärmschutzanlage sowie die Baugrenzen in Entfernung zur Lärmquelle (Philipp-Müller-Strasse) in der Planzeichnung festgesetzt.

Einer Empfehlung des Schallgutachters zu einer Rücksetzung der Baugrenze auf eine Entfernung von ca. 40 m zur Phillip-Müller-Strasse wird nicht gefolgt, da dies eine weitere Verringerung des Baulandangebotes zur Folge hätte.

An den Baugrenzen hinter der Lärmschutzanlage werden die Orientierungswerte tags und nachts im Erdgeschoss bis auf die Randbereiche im Norden und Süden eingehalten. An den Randbebauungen liegen die Beurteilungspegel um nicht mehr als 4 dB(A) über den Orientierungswerten und damit innerhalb des Schallschutzzieles „Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 um nicht mehr als 4 dB(A) und damit Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV“. Dies gilt auch für die ebenerdigen Außenwohnbereiche (Freisitze).

Ab dem 1. Obergeschoss werden die Orientierungswerte an den Baugrenzen hinter der Lärmschutzanlage um 7 - 8 dB(A) außerhalb des o.a. Schallschutzzieles überschritten. Dies wird im Rahmen der Abwägung hingenommen, weil andere Belange, insbesondere der anzustrebende sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie eine optimale städtebauliche Gestaltung einschließlich der ökonomisch sinnvollen Nutzung der Erschließungsanlagen überwiegen.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte in den oberen Geschossebenen ab dem 1. Obergeschoss der Häuser in Bereichen der Baugebiete WA 1 und WA 3 sind durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden auszugleichen. Entsprechende Festsetzungen erfolgen in der Planzeichnung Teil A sowie im Text Teil B.

So müssen entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Wohnungen eine resultierende Schalldämmung von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB bzw. erf. $R'_{w,res} = 40$ dB aufweisen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm- Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für sämtliche Umfassungsteile eines Raumes einschließlich Dach bzw. Dachschrägen. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauausführungsplanung in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5 bzw. Beiblatt zu DIN 4109 (6) zu führen.

Hubschrauberlandeplatz

Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes der Hubschrauberlandeplatz des Hanse-Klinikums Wismar befindet, war eine Prüfung von eventuell im Bebauungsplan erforderlichen Festsetzungen zum Schutz gegen Fluglärm auf der Grundlage eines entsprechenden schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Für die Anfertigung dieses Gutachtens wurde das Ingenieurbüro AVIA Consult beauftragt. Dieses wurde im Dezember 2007 erstellt.

Der Hubschrauberlandeplatz des Klinikums Wismar wird im Regelfall nur in der Tageszeit von 06.00 bis 22.00 Uhr genutzt, Nachtflüge zwischen 22.00 und 06.00 Uhr sind eine seltene Ausnahme.

Rechtliche Grundlage

Obwohl das mit Wirkung vom 06.06.2007 in Kraft getretene neue Fluglärmsgesetz wegen der geringen zu erwartenden Flugbewegungszahlen auch langfristig für den Hubschrauberlandeplatz des Klinikums Wismar keine Anwendung finden wird, erfolgt die Bewertung der Fluglärmbelastung bezüglich der Ausbildung von Schutzzonen auf der Grundlage der Kriterien dieses Gesetzes sowie bezüglich der Auswirkungen auf die städtebauliche Planung auf Grundlage der Leitlinie zur Ermittlung und Beurteilung der Fluglärmmissionen in der Umgebung von Landeplätzen durch die Immissionsschutzbehörden der Länder (Landeplatzfluglärmeleitlinie).

Die ausschlaggebende Grundlage für die Berechnungen sind neben den bereits angeführten Berechnungsvorschriften, den technischen Daten der derzeit und zukünftig verkehrenden Hubschrauber und den Angaben zum Hubschrauberlandeplatz die Flugbewegungszahlen des zu erwartenden Flugaufkommens. Diese Angaben wurden vom Klinikum Wismar zur Verfügung gestellt.

Auf der Grundlage der vorgegebenen Flugverfahren wurden die Bereiche im Umfeld des Hubschrauberlandeplatzes ermittelt, die bei Flügen zum Klinikum Wismar am höchsten durch Fluglärm belastet werden. Für diese Bereiche wurden von der Abt. Umwelt des Ordnungsamtes repräsentative Nachweisorte (Immissionsorte) ausgewählt, für die eine besonders störende Wirkung aus dem Flugbetrieb zu erwarten ist.

Im Ergebnis der Untersuchungen kann festgestellt werden, dass eine merkliche Fluglärmbelastung nur durch einzelne Fluglärmereignisse sowohl beim Anflug als auch beim Abflug zu verzeichnen ist. Hier können beim Einsatz der größten Hubschrauber (Sea King MK 41 der Bundesmarine) in der Nähe des Klinikums und am Nordrand des Bebauungsplangebietes maximale Schallpegel bis zu 101 dB(A) auftreten.

Diese Ereignisse treten jedoch nur sehr selten auf (1 bis 2 x in 100 Tagen) und haben deshalb nur einen geringen Einfluss auf die Belastung durch Fluglärm.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im gesamten Umfeld des Hubschrauberlandeplatzes des Klinikums in den Gebieten mit einer Wohnbebauung der Wert des äquivalenten Dauerschallpegels von 55 dB(A) deutlich unterschritten wird. Somit hat der Flugbetrieb des Hubschrauberlandeplatzes des Klinikums Wismar bei der prognostizierten Anzahl von Flugbewegungen sowohl in Bezug auf den äquivalenten Dauerschallpegel als auch in Bezug auf die Höhe und Häufigkeit der durch Fluglärmereignisse hervorgerufenen maximalen A-Schallpegel nur eine geringfügige Fluglärmbelastung der Wohnbebauung im gesamten Umfeld des Hubschrauberlandeplatzes des Klinikums zur Folge.

Bei einer Bewertung der zu erwartenden Fluglärmbelastung nach den Kriterien der Landeplatz-Fluglärmeleitlinie wären keinerlei Beschränkungen für die städtebauliche Planung zu erwarten.

Es wird jedoch empfohlen, dass in Bebauungsplänen, die eine Wohnnutzung im Umfeld des Hubschrauberlandeplatzes vorsehen, in jedem Fall der Hinweis auf-

genommen wird, dass es durch den Einsatz der Rettungshubschrauber am Klinikum Wismar zu einzelnen lauten Schallereignissen kommt, denen durchaus eine störende Wirkung zuzuschreiben ist.

Die sehr selten auftretenden Nachtflüge führen insgesamt nur zu einer geringen Belastung und sind praktisch vernachlässigbar.

Bei der Gesamtbewertung der Fluglärmbelastung sollte berücksichtigt werden, dass die am Hubschrauberlandeplatz des Klinikums durchgeführten Flüge in der Regel der Rettung von Menschenleben dienen und aus diesem Grunde hier von den Anwohnern eine höhere Akzeptanz der relativ geringen Fluglärmbelastung zu erwarten sein wird.

Ein Hinweis zum Fluglärm wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.6.2. Altlasten / Munition

Altlasten / Abfall

Im Geltungsbereich ist keine Altlastverdachtsfläche bekannt. Allerdings können evtl. Einzelfunde auftreten. Deshalb gilt:

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde und dem STAUN, Bereich Wasser und Boden abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und sich daraus Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs.2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit es im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche nachteilige Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entsteht. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

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

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des be-

lasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Munitionsfunde

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

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

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

2.7. Grünordnung / Ausgleichsbilanzierung

Das Wohngebiet Friedenshof II mit seiner ursprünglichen Quartierbebauung wies einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die Flächen für erforderliche Stellplatzanlagen nahmen dabei neben der eigentlichen Wohnbebauung in hoher Wohn-dichte einen erheblichen Anteil der Wohnbaufläche ein, waren aber trotzdem nicht ausreichend. Wildes Parken auf den Freiflächen war die Folge, eine qualitätsvolle Grüngestaltung außerhalb der Wohnquartiere war nicht möglich.

Eine sichtliche Qualitätsverbesserung des Umfeldes erfuhr das Wohngebiet Friedenshof II mit der Gestaltung der Schiffbauerpromenade im Rahmen der Wohnumfeldmaßnahmen. Auch in den Wohnquartieren (z.B. Am Leuchfeuer zwischen der Störtebeker Straße, Philipp-Müller-Straße und der Schiffbauerpromenade) wurden Innenhofgestaltungen zur Erhöhung der Wohnqualität vorgenommen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist eine wesentlich lockerere Bebauung in offener Bauweise geplant. Damit erhöht sich der Anteil an Freiflächen, zum großen Teil im privaten Bereich.

Die Schiffbauerpromenade, eine durchgängige dem Fußgänger und Radfahrer vorbehaltene Trasse, ist mit ihrer Gestaltung weitmöglichst zu erhalten, zu ergänzen und weiter zu qualifizieren.

Dieser Bereich ist auch weiterhin von KfZ-Verkehr freizuhalten und dient dem Promenieren, dem Spielen der Kinder und dem Verweilen. Dieses Planungsziel wird auch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf verfolgt und durch die entsprechende verkehrliche Planung unterstützt. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Eingangssituation zum Hansecenter zu legen. Gestaltungselemente, die dem Verweilen auf der Promenade dienen, sind einzuordnen und in das Konzept der Schiffbauerpromenade zu integrieren.

Dazu bieten sich Baumpflanzungen, die den Raum gliedern, an, Wände, die begrünt werden und eventuell mobiler Blumenschmuck.

Nordwestlich des Hansecenters, auf der Fläche der ehemaligen Kaufhalle, ist neben der Einordnung einer Stellplatzanlage ein Grünbereich vorgesehen, der ebenfalls in Ergänzung der Schiffbauerpromenade als Erholungsfläche gestaltet werden soll.

Auf den Grünflächen beidseitig der Planstraße A1 ist eine intensive gemischte Baum- und Strauchpflanzung geplant.

Die Nähe des Hubschrauberlandeplatzes lässt diese Planungsüberlegung als sinnvoll erscheinen, um eine bessere Abschirmung zum Landeplatz zu erreichen. Des weiteren kann dieser Bereich südlich der Störtebekerstraße auch für das Klinikum als „Patienten- und Besuchergarten“ zur Kurzweil und Erholung genutzt werden, evtl. mit Integration von Sportgeräten für eine gezielte physiotherapeutische Behandlung.

Die fußläufigen Verbindungen zwischen der Schiffbauerpromenade und der Störtebekerstraße sollen als ca. 2,5 m breite sandgeschlämmte Fuß- und Radwege ausgebildet werden.

Auf Grund der topografischen Situation sind entlang der Störtebekerstraße weitere größere Grünbereiche geplant, die zu gestalten sind und gleichzeitig einen Teil des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs darstellen.

Die in der Planzeichnung zum Erhalt dargestellten Bäume sind zu dauerhaft erhalten. Bei einer unabwendbaren Fällung ist - in Abstimmung mit der unteren Umweltbehörde - ein Ersatz nach Baumschutzrecht zu schaffen.

Entlang der Philipp-Müller-Straße ist auf der Grundlage des Lärmgutachtens eine Wall-Wand-Konstruktion mit einer Höhe von 4 m zum Schutz vor Straßenlärm eingeordnet.

Dabei ist vorgesehen, die zur Straße gewandte Seite der Lärmschutzanlage im öffentlichen Bereich zu belassen und zu bepflanzen. Die andere Seite wird den privaten Grundstücken zugeordnet und ist durch deren Eigentümer zu bepflanzen und zu pflegen .

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet ist aus der Tabelle (Anlage 2) ersichtlich. Der gesamte naturschutzrechtliche Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes durch die entsprechenden Festsetzungen zur Grünordnung ausgeglichen werden.

2.8. Bau- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67/06 „Wohngebiet FH II - Am Klinikum“, d.h. für die Teilbereiche Nord, Südost und Südwest. Es soll eine Entwicklung der bisherigen Abrissflächen mit entsprechenden Nutzungen aufgezeigt werden.

Die Anfang der 1980iger Jahre errichteten Wohnblöcke in fünfgeschossiger Quartierbebauung konnten durch langen Leerstand und fehlenden Modernisierungsgrad nicht mehr erhalten werden. Gleichfalls fehlte die entsprechend notwendige Anzahl an PKW-Stellplätzen und eine qualitätsvolle Wohnumfeldgestaltung, so dass seit 2002 ganze Wohnquartiere, einzelne Wohnblocks sowie die ehemalige Markant-Kaufhalle bereits rückgebaut wurden.

Die dadurch entstandenen Freiflächen können in diesem Bebauungsplan nun städtebaulich neu, auf die heutigen Nutzungsansprüche bezogen, geordnet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67/06 (alle Teilbereiche) umfasst ca. 16 ha, wobei die Bauflächen einschließlich der befestigten Straßen und Wege in der Flächenbilanz bei anteilig 80 % liegen.

Die vorliegende Planungsabsicht lässt nach erster Einschätzung keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten.

3.2. Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Ausweisung und städtebaulichen Ordnung der ehemals bebauten Flächen, mit dem Unterschied das die Höhe der zukünftigen Bebauung eine 2- bis 3-Geschossigkeit nicht überschreitet.

Die notwendigen Nebenanlagen werden gleichfalls mit ausgewiesen, ebenso der Grünanteil. Die unterschiedlichen Nutzungen des Plangebietes werden in der zukünftigen Gestaltung bzw. in den Festsetzungen berücksichtigt.

Durch die Aufwertung der bisherigen Brachflächen wird ein vorhandener städtebaulicher Missstand durch den Bebauungsplanung behoben. Flächen werden neu geordnet und mit dem Maß baulicher Nutzung gemäß Festsetzungen begrenzt.

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

Die ausgewiesenen Bauflächen verdrängen in den letzten Jahren entstandene Trittlurflächen, die als verzichtbar einzustufen sind.

Durch die unterschiedliche Gestaltung und Nutzung von ausgewiesenen Grünbereichen werden auch zukünftig Lebensräume u. Nahrungsgrundlagen für die vorkommenden Tierarten berücksichtigt, sowie deren Entwicklung ermöglicht.

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

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

Tiere

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

Pflanzen

Durch den Abriss der 5-geschossigen Wohnblöcke entwickelte sich bis heute eine Trittflur überwiegend aus den Arten Kamille, Distel, Weißklee, teilweise Rotklee, Sauerampfer, vereinzelt auch Kornrade und Schafgabe.

Eine größere Gebüschgruppe aus Sanddorn hat sich westlich neben dem alten Kaufhallenstandort gebildet.

Hinzukommen viele Jungbäume die im Durchschnitt zwischen 20 und 25 Jahre alt sind und in den ehemaligen Wohnhöfen stehen. Überwiegend sind es Spitzahorn der Sorte „Faassens Black“, Bergahorn, Feldahorn, Birken, vereinzelt auch Erlen. Einen kleinen Birkenhain gibt es im Gebiet WA 2 der seit ca. 10 Jahren besteht.

Die meisten kartierten Jungbäume fallen bei einer Fällung nicht unter die Ersatzpflicht.

Das Kronenbild der Jungbäume fehlt, da über die letzten 15 Jahre keine Erziehungsschnitte durchgeführt wurden.

Baumreihen, so wie an der Schiffbauerpromenade (bestehend aus Winterlinden) oder an den Straßenzügen, die das Plangebiet eingrenzen (z.B. schwedische Mehlbeere und Platanen) bleiben erhalten. Ebenfalls eine Trauerweide und ein Eschenahorn in Einzelstellung, sowie die Rotdorngruppen.

Gemischte Gehölzpflanzungen entlang der Störtebekerstraße sind stark mit Brombeeren durchsetzt. Den Hauptanteil machen hier allerdings Kartoffelrose, Schneeball, Hartriegel und Ahornheister aus.

Die vor ca. 20 Jahren gepflanzten Linden im Bereich östlich der Planstraße A1 sind in der Planung ebenfalls als zu erhaltende Bäume berücksichtigt.

Boden

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

Unbelastetes Regenwasser kann in Teilbereichen, die als Grünfläche festgesetzt sind, versickern.

Die ehemaligen Wohnstandorte -jetzt Brachflächen mit Spontanvegetation- werden mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes zu 40 % wieder vollversiegelt.

Wasser

Keine besonderen Hinweise

Klima / Luft

Der Untersuchungsraum liegt im atlantischen maritim beeinflussten Gebiet des west-mecklenburgischen Ostseeküstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West.

Schallschutz

Es wurden bereits Schallgutachten zu möglichen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung erstellt:

1. aufgrund der Lärmimmissionen, die durch den Verkehr auf der Phillip-Müller-Straße zu erwarten sind
2. aufgrund der Lärmimmissionen, die durch den Hubschrauberlandeplatz des Klinikums zu erwarten sind

Die Empfehlungen zum Immissionsschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landschaft

Die bisherigen Flächen stellen sich als Wohnbaufläche mit 5-geschossiger Quartierbebauung und Brachflächen dar. Es gibt eine durchgängige Begrünung, vorwiegend aus Straßenbäumen entlang der Straßen, die das gesamte Plangebiet rahmen, die auch weiterhin erhalten werden.

Weitere Begleitpflanzungen in Form von Bäumen und Rabatten mit Strauchgruppen werden an der Schiffbauerpromenade dauerhaft erhalten. Diese Promenade stellt das Verbindungsstück des Promenadenzuges vom Wohngebiet am Friedenshof I zum Wohngebiet am Tierpark da, mit weiterem Anschluss an das Tierparkgelände und den Bürgerpark. Somit bleibt diese für das Gebiet prägende Achse durch den Bebauungsplan vollständig erhalten.

Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für diesen Abschnitt keine besondere Zielsetzung aus.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingestuft. Beeinträchtigungen mit Folgen der Verdrängung ohne Ausgleichsmöglichkeit sind nicht zu erwarten.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche

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

Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensbereiche für Insekten, Vögel und Niederwild werden erhalten. Ausgleichspflanzungen sowie die Vernetzung von Grünflächen bilden auch weiterhin Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die entsprechenden Arten.

Pflanzen

Prägende, erhaltenswerte Bäume im Plangebiet werden aufgenommen und über Festsetzungen gesichert.

Zusätzlich werden neue Pflanzungen durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen würden die bisherigen Rückbauflächen zunehmend mit einer Krautschicht überzogen und es würde sich eine Spontanvegetation aus Pioniergehölzen bilden.

Boden

Die ab dem Jahr 2000 versiegelten Flächen/ Wohnblöcke wurden zurückgebaut und die neuen Baufelder werden mit den Vorgaben aus der LBO MV ausgewiesen, und machen einen geringeren Versiegelungsgrad des Bodens aus.

Nicht bebaute Grundstücksflächen werden fachgerecht begrünt und dauerhaft erhalten (siehe textliche Festsetzungen).

Durch den Rückbau einer vorherigen Parkplatzfläche sowie von Teilflächen die ehemals als Kaufhalle genutzt wurden, kann ein sparsamerer Bodenverbrauch verzeichnet werden. Diese Teilflächen werden zukünftig begrünt und dauerhaft erhalten.

Wasser

Durch die geringere Bodenversiegelung kann mehr anfallendes Oberflächenwasser in den Freiflächen versickern. Die Einleitmengen von Regenwasser ins öffentliche Netz verringern sich.

Klima / Luft

Es sind keine negativen Auswirkungen mit der Nutzung als geänderte Wohngebietsfläche zu erwarten. Im Gegenteil kann ein verbesserter Austausch der Luftschichten erfolgen, da die Bebauung in der Höhe wesentlich herabgesetzt wird.

Landschaft

Durch den B-Plan Entwurf wird die bisherige Brache revitalisiert und als städtebaulicher Missstand aufgehoben. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen

werden im Plangebiet räumliche Zusammenhänge und Vernetzungen der Freiflächen darstellen.

Die aufgelockerte Bebauung stellt im Vergleich zu den ehemals fünfgeschossigen Blöcken / Quartieren eine Aufwertung des Planbereiches in Bezug auf das Landschaftsbild und die Umgebung dar und bildet einen harmonischen Übergang zu den benachbarten Eigenheimgebieten Dammhusen und Dammhusen Ost.

Bei Nichtdurchführung würden die Brachflächen im Laufe der Zeit zunehmend verbuschen und sich ungepflegt darstellen. Durch die Bebauungsplanung kommt es zur angepassten Wohnumfeldgestaltung und Zuordnung der Flächen entsprechend der Eigentumsverhältnisse.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen nicht wesentlich und nachträglich beeinträchtigt. Eine Verdrängung der gewohnten Nist und Nahrungsplätze findet nicht statt, da diese in der Planung im Bestand berücksichtigt wurden und zukünftig erweitert werden.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche im Plangebiet

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

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

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit dem Ordnungsamt, Sachgebiet Natur und Umwelt möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

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

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume entlang der Schiffbauerpromenade sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen die den Fortbestand gefährden, und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Auf den neu ausgewiesenen Stellplatzflächen ist je sechs angefangene Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen.

Auf der Freifläche westlich der Planstraße A1 ist als Ausgleich eine parkartige Grüngestaltung mit heimischen Gehölzen auf insgesamt 50% der Gesamtfläche vorzunehmen. Mehrere Baumgruppen mit insgesamt 25 Laubbäumen und mehrere Pflanzgruppen mit insgesamt 1.800 m² entsprechend der Artenlisten für Ausgleichspflanzungen sind vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der Freifläche östlich der Planstraße A1 sind die Fahrspuren des bisherigen Parkplatzes sowie die vorhandenen Flächen für die Stellplätze zurückzubauen.

Die im Plan festgesetzte Grünfläche an der Kapitänspromenade zwischen dem Parkplatz und dem Wohnen ist beidseitig mit einer mind. zweireihigen Pflanzung als Sichtschutz aus nachstehender Gehölzliste, überwiegend heimischer Arten, zu bepflanzen.

Der ca. 20 m breite Streifen an der Böschung zur Störtebekerstraße ist zusätzlich mit einer dreireihigen Strauchpflanzung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzenverwendung kommen Sträucher der Arten wie unten (Ausgleichsflächen) aufgeführt in Betracht. Der Baumanteil ist auf ein Stück pro 15 lfd. Meter festgesetzt.

Private Grünflächen sind entsprechend der Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind frei von baulichen Anlagen zu nutzen.

Der nicht bebaute Teil der Wohngebietsflächen ist mit Bäumen und Sträuchern nachstehender Arten (privates Grün) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgewiesene Flächen zur Lärminderung sind mit anerkannten Lärmschutzsystemen, sowie entsprechender Geländemodellierung, zu planen und durchzuführen, einschließlich der fachgerechten Bepflanzung. Geeignete Gehölzarten sind nachstehend aufgeführt.

Die entsprechenden Ausführungsunterlagen sind genehmigungspflichtig und beim Bauordnungsamt einzureichen.

Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen

Private Grünflächen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Sie können individuell mit Sträuchern in der Qualität ohne Ballen, in der Höhe

100/150 cm bzw. in der Qualität mit Ballen, im Stammumfang 12/14 cm bei Bäumen begrünt werden. z. B.

- Kolkwitzie, Deutzie
- Garteneibisch, Hortensien
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerflieder, Flieder
- falscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel, - Weinrose
- Stechpalme, Kirschlorbeer
- Feuerdorn, Zierquitte
- Magnolie, Zierkirsche
- Kuchenbaum, Trompetenbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Ahorne - kleinkronige Sorten
- Kugelrobinie, Rotdorn
- Zierapfel, Zierpflaume

Arten für das Anpflanzen auf Flächen zum Anpflanzen gemischter Gehölzstreifen, Ausgleichsflächen und Lärmschutzanlagen

Diese Flächen sind mit Arten der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen:

- vielblütige Rose, Sanddorn
- Haselnuss, Holunder
- Felsenbirne, Hundsrose
- Schlehe, Pfaffenhütchen
- Erbsenstrauch, Kornellkirsche
- Blasenspiere, Heckenkirsche
- weidenblättrige Felsenmispel
- Hartriegel, Weißdorn
- Liguster, Kreuzdorn
- Feldahorn, Stechpalme
- Spitzahorn, Eberesche
- Hainbuche, Rotbuche
- Stieleiche, Linde

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

Auf immergrüne Nadelgehölze wie Lebensbaum und Scheinzypresse ist in diesen Pflanzungen zu verzichten.

d) Zusammenfassung

Für den vorliegenden B-Plan Entwurf „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum“ kann durch die v. g. Ausführungen festgestellt werden, dass es zu keiner

erheblichen, schweren Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Ausweisung kommt.

Die vor einigen Jahren rückgebauten fünfgeschossigen Wohnblöcke haben große Brachflächen ohne geordnete Flächennutzung hinterlassen.

Durch die Ausweisung und Neugestaltung der Wohnflächen einschließlich des Wohngrüns, wird ein in den letzten Jahren entstandener baulicher Missstand, beseitigt.

Die neuen Trauf- und Firsthöhen sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind auf den Standort harmonisch angepasst.

Die das Wohngebiet prägenden Straßenbegleitgrünstreifen bleiben ebenso erhalten wie die vorhandenen Bäume auf einer bisher genutzten Parkplatzfläche.

Die fuß- und radläufige große Mittelachse, die Schiffbauerpromenade, mit der wegebegleitenden Baumpflanzung und den Zierbeeten mit Bankplätzen bleibt unberührt.

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

Durch die Ausweisung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet werden neben dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen weitere wichtige Zusammenhänge und Entwicklungen von Flora und Fauna geschaffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Fläche weiter zu einer Ruderalfläche mit vereinzelt Gehölzgruppen sowie unerwünschter Vermüllung entwickeln.

Im Sinne der Wiedernutzbarkeit der brachgefallenen Wohnflächen wird diese Planung begrüßt und bietet eine Alternative zur Ausweisung und Erschließung neuer Standorte ohne vorheriger Flächenversiegelung und baulicher Nutzung.

Die vorgelegte Planung wird als sinnvoll und umweltverträglich eingeschätzt.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)		7,59 ha	100 %
1.	Nettobauland	4,27 ha	56,23 %
1.1	Wohngebiet (WA)	3,89 ha	51,31 %
	WA 1	0,49 ha	
	WA 2	0,54 ha	
	WA 3	0,11 ha	
	WA 4	0,25 ha	
	WA 5	0,19 ha	
	WA 6	0,33 ha	
	WA 7	0,24 ha	
	WA 8	0,28 ha	
	WA 9	0,28 ha	
	WA 10	0,47 ha	
	WA 11	0,72 ha	
1.2.	Sondergebiet Klinik (SO)	0,37 ha	4,91 %
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	1,35 ha	17,74 %
2.1.	Straßenverkehrsflächen Störtebekerstraße (Nebenanlagen)	0,15 ha	
2.2.	Planstraßen Planstraßen A und A 1	0,63 ha	
2.3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbe- stimmung		
	Verkehrsberuhigte Bereiche Planstraßen B und C	0,27 ha	
	Fuß- und Radwege	0,14 ha	
	Stellplatzanlage	0,16 ha	

3.	Öffentliche Grünflächen	1,98 ha	26,04 %
3.1.	Wiese	0,68 ha	
3.2.	Parkanlagen	1,30 ha	

4.2. Bodenordnung

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

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 25.02.2010

Ausgefertigt am: 01.03.2010



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



Anlage 1 zur Begründung,
Pkt. 3 Umweltbericht

**Biotoptyp und Nutzungstypen gemäß Anlage 9 der Eingriffsregelung
Mecklenburg-Vorpommern siehe Bestandsplan**

Nr.	Biotop- / Nutzungstyp	Wertstufe
10.2	Ruderales Trittflur	-
1.14.1	Jungwuchs heimischer Gehölzarten	-
2.7.1.	Älterer Einzelbaum	4
2.7.2.	Jüngerer Einzelbaum	1
13.2.1.	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1
2.6.5.	Neuanpflanzung einer Baumreihe	2
13.3.3	Beet / Rabatte	-
13.10.2.	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	-
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-
14.7.2.	Versiegelter Rad- / Fußweg	-
14.7.4	Wirtschaftsweg versiegelt	-
14.7.4	Strasse	-
14.7.8.	Parkplatz versiegelte Fläche	-

Anlage 2 zur Begründung

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Bebauungsplan Nr. 67/06

„Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum“

Biotoptyp	Fläche m ²	max. Versiegelungsgrad.	max. Versiegelungsfläche in m ²	Wertstufe	Kompensations erfordernis	Flächenversieg. faktor	Freiraum- Beeinträcht.faktor	Flächen- äquivalent
13.2.3 Siedlungs- hecke aus heimischen Gehölzen	512	0,4	204,80	1	1	0,2	0,75	184,32
10.2 ruderale Trittflur	76.038	0,4	30.415,20	-	-	0,2	0,75	4.562,28
13.3.2 Artenarmer Zierrasen	18.018	0,4	7207,20	-	-	0,2	0,75	1081,08
2.7.2 Jüngerer Einzelbaum	23	25m ²	575	1	1	-	0,75	431,25
							Gesamt:	6.258,93

Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Fläche m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzen einer 3-reihigen freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen entlang der Böschung Störtebekerstr.	1325	2,0	2,0	0,75	1.987,50
Anpflanzen einer 3-reihigen freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen östlich Planstr. A1	1.575	2,0	2,0	0,75	2.362,50
Anlage einer parkartigen Grünfläche mit heimischen Arten westlich Planstr. A1	1.800	2,0	2,0	0,75	2.700,00
Anpflanzen von Einzelbäumen 25 Stck. in öffentlichen Grünbereichen	625	1	1	0,75	468,75
Anpflanzen von Einzelbäumen 8 Stck. auf Stellplatzfläche	200	1	1	0,75	150,00
Entsiegelung von Teilflächen Am ehemaligen Parkplatz	1.740	-	-	0,5	870,00
				Gesamt:	8.538,75

<u>Bilanzierung</u>	Flächenäquivalent	Ausgleich:	8.538,75
	Flächenäquivalent	Eingriff:	6.258,93

	Kompensationsüberschuss		2.279,82

Das durch den Eingriff verursachte Flächenäquivalent konnte durch gezielte Ausgleichsmaßnahmen im Bearbeitungsgebiet kompensiert werden.